





2022

NAJCIEKAWSZE INWESTYCJE MIESZKANIOWE

Czas dla deweloperów, podobnie jak dla wielu innych przedsiębiorców, nie jest najwesełszy, ale ci, którzy znaleźli się na naszej liście, mimo że nie jest lekko, pokazują, że można prężnie działać nawet w nie najciekawszych okolicznościach. Wśród wyróżnionych znalazło się 10 deweloperów i ich 10 najciekawszych inwestycji. W raporcie znajdziecie Państwo informacje o samej działalności przedsiębiorców i opisy ich najciekawszych w ocenie redakcji projektów mieszkaniowych. Zapraszamy też do lektury opracowań ekspertów, przed którymi rynek deweloperski nie ma tajemnic. To bez wątpienia będzie interesująca lektura.



ALLCON od ponad 30 lat odpowiada na potrzeby wymagających klientów, szukających dopasowa-

Deweloper: ALLCON
Inwestycja: ATRIUM OLIVA

nej oferty mieszkaniowej. Oparta na stabilnych fundamentach finansowych firma ceniona jest za niezawodność, terminowość oraz wiarygodność wobec klientów i kontrahentów. ALLCON to wielokrotnie nagradzany deweloper oraz zdobywca m.in. międzynarodowej nagrody European Property Awards, oraz nagrody I stopnia w Konkursie Budowa Roku 2020.

Atrium Oliva to nowa, prestiżowa inwestycja mieszkaniowa firmy ALLCON. Powstaje w Gdańsku – jednym z największych i najatrakcyjniejszych miast w Polsce, w sły-

nącej z zabytków dzielnicy Oliwa. W sąsiedztwie lasów Trójmiejskiego Parku Krajobrazowego i kampusu Uniwersytetu Gdańskiego, w odległości kilkuminutowego spaceru od największego kompleksu biznesowego w północnej Polsce.

Atrium Oliva, jako zaledwie trzecia tego typu realizacja w Polsce, uzyskała certyfikat BREEAM z oceną very good z wynikiem powyżej 60 proc. Atrium Oliva udowadnia, że dbałość o środowisko naturalne jest najlepszym sposobem na zapewnienie wysokiego standardu życia.

Deweloper: APM DEVELOPMENT
Inwestycja: AUGUSTÓWKA RESIDENCE

APM Development to sprawdzony deweloper w Warszawie, w którego zarządzie zasiadają najwyższej klasy fachowcy. Są oni od wielu lat związani z branżą budowlaną oraz rynkiem nieruchomości, dlatego można mieć pewność, że zapewnią fachową obsługę oraz odpowiednią kontrolę nad projektami, które realizują. Co więcej, firma od 2006 roku stosuje Kodeks Dobrych Praktyk w relacjach z klientami.

W ofercie APM Development są zarówno mieszkania, jak i domy, które znajdują się między innymi w Warszawie. Miejscem, w którym aktualnie przeprowadzane są inwestycje mieszkaniowe jest Mokotów, a także Bemowo, Ursynów, Wawer. Powstają tam nowoczesne osiedla, które wyróżniają się



nie tylko oryginalną architekturą, ale także zadbanym i przyjaznym dla mieszkańców otoczeniem. Wszystkie mieszkania od dewelopera są zaprojektowane w taki sposób, aby były jak najbardziej funkcjonalne. Istotne znaczenie ma zwłaszcza optymalny metraż, dlatego też mieszkanie znajdzie tu nie tylko singiel, ale i wielodzietna rodzina.

Augustówka Residence to kolejny projekt mieszkaniowy firmy realizowany na warszawskim Mokotowie, przy ulicach Kostrzyńskiej i Wróblewskiego. Będzie to nowoczesne osiedle – cztery budynki mieszkalne – o charakterze apartamentowym, skierowane do osób, które szczególnie cenią sobie połączenie miejskiego zgiełku i bliskości natury.

NAJLEPSZE INWESTYCJE W POLSCE

NOHO
INVESTMENT

Poznaj nową jakość na rynku inwestycji deweloperskich i wybierz swój apartament.



Pokój klubowy



Zobacz więcej

Biuro Sprzedaży Apartamentów
605 609 609 | Kraków | Katowice

NOHOINVESTMENT.COM



Archicom to ogólnopolski deweloper działający na rynku nieruchomości mieszkaniowych i komercyjnych. Od 2016 roku jest notowany na GPW. Nieprzerwana działalności od 1986 roku to nie tylko rozwój i doświadczenie, które zespół Archicomu wykorzystuje przy kolejnych inwestycjach, ale przede wszystkim satysfakcja wynikająca z możliwo-



Deweloper: **ARCHICOM** Inwestycja: **OLIMPIA PORT**

ści spełniania obietnic składanych klientom. Pracując z pasją i od początku do końca realizując własne projekty o charakterze mieszkaniowym i biurowym, zarząd firmy czuje się w pełni odpowiedzialni za to, co tworzy. W czerwcu 2017 roku właściciele mLocum i Archicomu podjęli decyzję o połączeniu sił i rozpoczęciu wspólnej działalności na rynku ogólnopolskim. Łącząc struktury pod marką Archicom deweloperzy wykorzystują doświadczenie kadry obu spółek zwiększając atrakcyjność i wzbogacając oferty dla klientów w największych polskich miastach. **Olimpia Port** to nowoczesne osie-

dle powstające w zielonej części miasta Wrocław, tuż za prestiżowymi dzielnicami Biskupin i Sępolno. Kompleks usytuowany jest w spokojnej okolicy, w bezpośrednim sąsiedztwie Odry oraz licznych parków i terenów rekreacyjnych, co gwarantuje ciszę i spokój jego mieszkańcom. Dzięki rozwiniętej infrastrukturze komunikacyjnej dojazd do centrum miasta zajmuje jedynie kilka minut. W ramach inwestycji firma oferuje zróżnicowane lokale – przestronne i ustawne nowe mieszkania na sprzedaż, posiadające balkony, tarasy lub własne ogrody.



Deweloper: **AUREC HOME** Inwestycja: **MIASTECZKO JUTRZENKI**

Aurec Home jest częścią Aurec Capital, międzynarodowej firmy z licznymi inwestycjami na rynkach europejskich. Prezesem i współwłaścicielem Aurec Home jest dobrze znany Shraga Weisman – menedżer z 25-letnim doświadczeniem w branży deweloperskiej. Aurec Home tworzy nowoczesne inwestycje zgodnie z założeniami zrównoważonego rozwoju i idei smart home, łącząc trzy strefy podnoszące jakość życia: aktywność ruchową, wypoczynek i ekologię.

Inwestycja **Miasteczko Jutrzenki** zlokalizowana na warszawskich Włochach to bezpieczna, komfortowa i funkcjonalna przestrzeń do życia. Szczególnymi profitami cenionymi przez klientów są nowoczesne strefy relaksu Aurec



Active, w których lokatorzy mogą uprawiać sport lub wypoczywać blisko natury. W komfortowych strefach Aurec Active znajdują się sale fitness i pilates oraz plenerowa siłownia. Inwestor zadbał także o kreatywną przestrzeń dla dzieci i młodzieży – stworzył edukacyjne place zabaw i strefy wodne. Doro-

śli odpoczną w zielonych strefach relaksu usytuowanych na dachach budynków, a seniorzy spacerując licznymi zielonymi ścieżkami. W ofercie Aurec Home znajdują się kameralne kawalerki od 38 m² i przestronne lokale o powierzchni 90 m² z dużymi balkonami lub ogródkami.

WIĘCEJ NIŻ DOM



miasteczko
Jutrzenki

biuro@miasteczkojutrzenki.pl
t. 500 546 466

miasteczkojutrzenki.pl
ul. Jutrzenki 114





Deweloper: **LOKUM DEWELOPER** Inwestycja: **LOKUM MONTE**

Lokum Deweloper jest znaną spółką giełdową, obecną na rynku wrocławskim i krakowskim. Firma specjalizuje się w budowie nowoczesnych osiedli wielorodzinnych. Od 2004 roku tworzy rozpoznawalne inwestycje ze szczególną dbałością

o wyjątkowe części wspólne. Na terenach osiedli powstają zielone dziedzińce, miejsca relaksu dla dorosłych i dzieci, urokliwe fontanny czy strefy fitness na świeżym powietrzu. Staranne zagospodarowanie przestrzeni wokół budynków wraz

z wysoką jakością wykonania i funkcjonalnymi układami lokali dopracowanymi w najdrobniejszych szczegółach to cechy charakterystyczne inwestycji Lokum Deweloper.

Wśród projektów dewelopera szczególnie wyróżnia się inwestycja **Lokum Monte** powstająca w podwrocławskiej Sobótce, w niezwykle malowniczym otoczeniu – tuż przy Słężańskim Parku Krajobrazowym. Otoczone zielenią osiedle tworzy jedenaście kameralnych budynków. Nowoczesne, proste bryły kryte spadzistymi dachami oraz towarzysząca im bujna roślinność idealnie wpisują się w górski klimat tej okolicy. Wyjątkowym wyróżnikiem Lokum Monte jest prywatna strefa wellness z basenem, saunami i salą fitness, w której będą mogli relaksować się wszyscy mieszkańcy osiedla.

Nickel Development od ponad 23 lat buduje w Poznaniu, jego okolicach oraz poza Wielkopolską. W swoich projektach kładzie nacisk na sztukę dobrego komponowania, wspólne przestrzenie, zieleni oraz synergii między poszczególnymi częściami inwestycji.

Jednym z flagowych projektów dewelopera jest **FIQUS Marcelin**, zlokalizowany na poznańskim Grunwaldzie, dynamicznie rozwijającej się części miasta. Koncepcja wyróżni się nieregularną bryłą z kaskadami tarasów. Przewiduje 250 mieszkań o wielkości od 25 do 104 m kw. To miejsce licznych i ciekawych udogodnień.

Projekt podąża za wytycznymi koncepcji „BIOfilia”. Mnóstwo zieleni wypełni części wspólne, – tarasy widokowe i rekreacyjne oraz living-room, unikalną, wielofunkcyjną



Deweloper: **NICKEL DEVELOPMENT** Inwestycja: **FIQUS MARCELIN**

przestrzeń, która za dnia może być coworkingiem, a wieczorem miejscem rekreacji i sąsiedzkich integracji, takich jak turniej ping-ponga czy klimatyczna projekcja filmowa. Całości dopełnia wewnętrzne, zie-

lone patio, odizolowane od hałasu miasta. W formule mixed-use, FIQUS Marcelin synergicznie integruje kilka funkcji: mieszkaniową, usługową, gastronomiczną, zdrowotną i rekreacyjną.



Deweloper: NOHO INVESTMENT Inwestycja: MŁYNY MOGILSKA

NOHO Investment to deweloper z jakością wpisaną w DNA. To unikatowa oferta skrojonych na miarę mieszkań o najwyższym standardzie. Do tego świetna infrastruktura i design. Flagowe inwestycje NOHO w Krakowie, Katowicach i Wrocławiu wyznaczają trendy na polskim i europejskim rynku nieruchomości.

Młyny Mogilska to kompleks ekskluzywnych apartamentów powstających na terenie dawnych Polskich Zakładów Zbożowych. Inwestycja nawiązuje do historii, tworzy tętniącą życiem enklawę zieleni w samym sercu Krakowa.

Mikroświat idealny do budowania relacji sąsiedzkich i uczestniczenia w życiu miasta. Projekt wyróżnia coś więcej, niż oryginalna koncepcja i wysoka jakość wykonania. Cechują go wizjonerskie rozwiązania. Na mieszkańców czekają przemyślane części wspólne, w pełni dopasowane do ich potrzeb. Obejmuje pokój klubowy z kuchnią, coworking z czytelnią, pokój gier, salę fitness i wiele więcej. Dzięki temu miejsce jest przyjazne mieszkańcom, w pełni odpowiadające na ich potrzeby i tworzące standard do potęgi N.

REKLAMA

LOKUM

— M O N T E —

SOBÓTKA, UL. ARMII KRAJOWEJ

ZAMIESZKAJ W SĄSIEDZTWIE PARKU KRAJOBRAZOWEGO!



mieszkania **gotowe do odbioru**



stylowa zabudowa
w górskim klimacie



doskonałe miejsce
do życia i wypoczynku



prywatna strefa wellness

LOKUM
DEVELOPER

Sprzedaż mieszkań: ul. Krawiecka 1/101, Wrocław

71 796 66 66

www.lokummonte.pl

info@lokumdeveloper.pl

Deweloper: **PROFBUD** Inwestycja: **OSIEDLE STELLA**

Profbud to firma deweloperska z polskim kapitałem, która stawia na najwyższą jakość realizowanych projektów mieszkaniowych. Oferuje swoim klientom mieszkania „szyte na miarę”. W ciągu 10 lat swojej działalności spółka zrealizowała wysokiej jakości projekty w atrakcyjnych lokalizacjach. Wszystkie inwestycje Profbud charakteryzują się sprawdzonymi rozwiązaniami architektonicznymi, wysokiej klasy materiałami, nowoczesnymi technologiami oraz nieszablonowym designem. Do flagowych projektów realizowanych obecnie należą: Osiedle Stella umiejscowione na Bemowie, Yugo na Goławiu, Osiedle Ligia w Ursu-

sie, Zakątek Cybisa na Ursynowie oraz Osiedle Primo zlokalizowane w Nowym Centrum Łodzi.

Osiedle Stella to świetny projekt architektoniczny wpisany w przyjazny krajobraz Bemowa. Nazwa wynika z wyjątkowej konstrukcji pięćdziesięciometrowego budynku powstałego na pierwszym etapie, a nieodparte piękno panoramy miasta zachwyci największych sceptyków. Aktywni znajdą w okolicy fantastyczne tereny do uprawiania sportów, rodziny skorzystają z uroków spacerów po zielonym Bemowie. Wrażliwi na piękno docenią urodę doskonałych koncepcji architektonicznych, a wymagający zachwycą się nowoczesnymi



i funkcjonalnymi rozwiązaniami technicznymi, które przyszłym użytkownikom zapewnią pełen komfort. Nieszablonowa forma zadowoli zwolenników kameralnej, choć wciąż wielkomiejskiej zabudowy. Inwestycja zaprojektowana przez pracownię architektoniczną mąka. sojka.architekci.



ROBYG to deweloper, który od 20 lat zmienia polską architekturę, kształtując trendy w branży mieszkaniowej. Wiele lat doświadczenia w sprzedaży mieszkań i tworzeniu przestrzeni życiowej pozwala na idealne dostosowanie budowanych osiedli do potrzeb współczesnego odbiorcy. Firma aktywnie inwestuje w czterech dużych aglo-

Deweloper: **ROBYG** Inwestycja: **SADY URSYNÓW**

meracjach: Warszawie, Gdańsku, Wrocławiu i Poznaniu.

Od 20 lat zmieniamy polską architekturę i kształtujemy trendy w branży. Inwestycje ROBYG cieszą się uznaniem klientów ze względu na wysoki standard i dogodne lokalizacje. Na wybudowanych przez firmę osiedlach mieszka już ponad 85 000 osób. ROBYG bardzo dużo uwagi poświęca ekologii i społecznemu zaangażowaniu. Działa odpowiedzialnie stosując na osiedlach wiele innowacyjnych technologii i rozwiązań wspierających środowisko. Inwestycja ROBYG, **Sady Ursynów**, powsta-

je w jednej z największych i najbardziej zielonych dzielnic Warszawy - na Ursynowie. W ramach projektu zostaną wybudowane kameralne, trzypiętrowe budynki z przestronnymi, funkcjonalnymi mieszkaniami, zaprojektowanymi w wysokim standardzie z dbałością o każdy detal. Każde będzie miało własny ogródek, taras lub balkon. Zróżnicowaną elewację w stonowanej kolorystyce bieli i szarości idealnie dopełni stolarka okienna w kolorze ciemnego antracytu oraz szklane balustrady balkonów wykończone grafitowymi elementami.

OSIEDLE
VOLA

RONSON
DEVELOPMENT



WIELKI START PRZEDSPRZEDAŻY

Kameralny Apartamentowiec przy ul. Studziennej 7

ronson.pl

ZADZWOŃ:  799 364 444

 603 461 108

SILNY
z natury



zielone
dachy



panele
fotowoltaiczne



stacje ładowania
samochodów



smart
house



oświetlenie
LED



wiaty
na rowery

RONSON Development od ponad dwóch dekad działa na polskim rynku nieruchomości. W portfolio dewelopera znajdują się projekty z segmentu popularnego, premium, a wkrótce – także z segmentu PRS. Celem RONSONA jest budowanie tkanki miejskiej, samowystarczalnych osiedli idealnych do życia, a w realizowanej strategii odpowiedzialności biznesu priorytetem są ekologia i innowacje.

„Osiedle Vola” RONSON Development to powrót w wielkim stylu do dzielnicy doskonale znanej deweloperowi z realizacji wcześniejszych inwestycji.

U zbiegu ulic Studziennej i Jana Kazimierza na warszawskiej Woli powstanie wyjątkowy projekt łączący cechy kameralnego apartamentowca i budynku na miarę czasów – ekologicznego, innowacyjnego, zaprojektowanego z myślą o no-



Deweloper: RONSON DEVELOPMENT

Inwestycja: OSIEDLE VOLA

woczesnych, świadomych swoich potrzeb klientach.

W projekcie przewidziano panele fotowoltaiczne oraz oświetlenie LED w częściach wspólnych. Powstaną także zielone dachy,

a mieszkańcy będą mogli korzystać z systemu smart home oraz rozwiązań w zakresie elektromobilności – zewnętrznych stacji ładowania aut elektrycznych oraz wiat rowerowych.

REKLAMA



We wrześniowym numerze miesięcznika opublikujemy kolejną edycję plebiscytu

NAJLEPSZY PARTNER W BIZNESIE

Zainteresowanych współpracą zapraszamy do kontaktu:

aleksandra.piekarska@federalmediacompany.com
agnieszka.prasowska@federalmediacompany.com

FIQUS

MARCELIN

Grunwald, Poznań



Tarasy widokowe



Zielone patio



Living room

**INWESTUJ
W MIESZKANIA,
KTÓRYCH SZUKAJĄ
NAJEMCY**



3 wspólne tarasy na dachu,
zielone patio,
living room – miejsce pracy
i rozrywki,
usługi i gastronomia w budynku.

OBSZAR REWITALIZACJI – DLA KOGO I CO TO OZNACZA?

W lutym 2022 r. stołeczni radni przyjęli uchwałę wyznaczającą w Warszawie obszar rewitalizacji i obszar zdegradowany. Ta uchwała umknęła bardzo wielu mieszkańcom stolicy – podobnie jak zdecydowana większość aktów prawa miejscowego.

MAGDALENA MARKIEWICZ
ekspert, NieruchomosciSzybko.pl

Trzeba jednak zdawać sobie sprawę z faktu, że lutowa uchwała jest istotna dla osób sprzedających i kupujących nieruchomości w kilku, całkiem sporych częściach Warszawy. Decyzja radnych o wyznaczeniu strefy rewitalizacji oznacza bowiem dodatkowe koszty i formalności w czasie sprzedaży nieruchomości (najczęściej lokali).

Warto wyjaśnić, na czym dokładnie polegają utrudnienia transakcyjne związane z obszarem rewitalizacji w Warszawie. Inne krajowe miasta już wyznaczyły podobne strefy lub mogą je wprowadzić w najbliższym czasie.

Obszar rewitalizacji: mieszka tam 10 proc. warszawiaków

Konkretniej rzecz ujmując, wspomniana uchwała warszawskich radnych w sprawie pierwokupu to Uchwała z dnia 17 lutego 2022 r. o numerze LX/1967/2022 w sprawie wyznaczenia obszaru zdegradowanego i obszaru rewitalizacji w Warszawie. Zawartość

tego aktu prawnego jest dość specyficzna, ponieważ dużą część zajmują mapy pokazujące, gdzie dokładnie sięga strefa rewitalizacji i obszar zdegradowany.

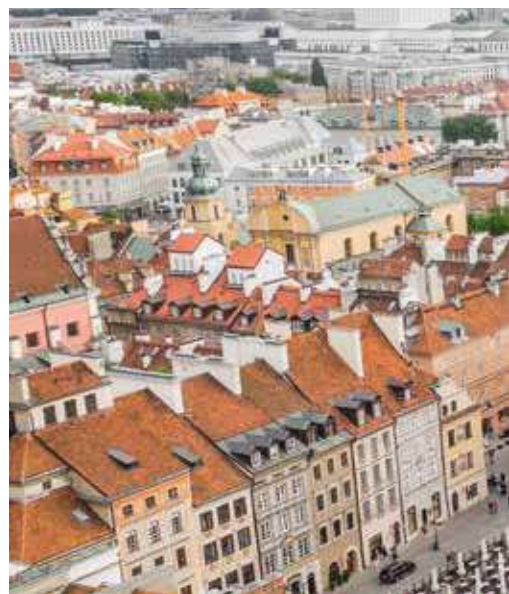
Opisanie zasięgu warszawskiego obszaru rewitalizacji nie jest łatwe. Ogólnie mówiąc, chodzi o dużą część prawobrzeżnej Warszawy, w skład której wchodzi następujące obszary z Miejskiego Systemu Informacji (MSI): Grochów, Kamionek, Nowa Praga, Pelcowizna, Stara Praga, Szmulowizna, Targówek Fabryczny i Targówek Mieszkaniowy. Warto pamiętać, że obszar rewitalizacji nie pokrywa się z granicami terenów MSI. Przykładowo, część Grochowa nie została objęta strefą rewitalizacji. Na całym obszarze wspomnianej strefy mieszka ok. 10 proc. ludności miasta. Udział analizowanego terenu w zasobie mieszkaniowym jest też spory.

Powszechny pierwokup to decyzja radnych ze stolicy

Uchwała z dnia 17 lutego 2022 r. nie jest jedyną podstawą prawną do wyznaczenia stołecznego obszaru rewitalizacji. Artykuły 8 oraz 11 ustawy z dnia 9 paź-

dziernika 2015 r. o rewitalizacji (Dz.U. 2015 poz. 1777) wskazują na konieczność podjęcia uchwały rewitalizacyjnej razem z załącznikami w postaci map. Wspomniana ustawa mówi także, że prowadzenie rewitalizacji należy do zadań własnych gminy. Przyjęcie uchwały takiej jak ta warszawska stanowi wstęp do opracowania gminnego programu rewitalizacji. To ogólna zasada obowiązująca również w pozostałych polskich miastach.

Artykuł 109 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz.U. 1997 nr 115 poz. 741) informuje, że uchwała o wyznaczeniu obszaru rewitalizacji może zawierać przepisy przyznające gminie prawo pierwokupu nieruchomości z tego terenu. Władze Warszawy wykorzystały fakt, że prawo pierwokupu nie zostało ustawowo ograniczone tylko do nieruchomości niezabudowanych, które obejmuje obszar rewitalizacji (zobacz: E. Bończak-Kucharczyk [w:] Ustawa o gospodarce nierucho-



mościami. Komentarz aktualizowany, LEX/el. 2022, art. 109.).

Niedawna uchwała radnych z Warszawy wskazuje, że gminnemu pierwokupowi podlegają wszystkie nieruchomości położone na wyznaczonym obszarze rewitalizacji (również lokalowe). Warto dodać, że Uchwała Nr LX/1967/2022 w sprawie wyznaczenia obszaru zdegradowanego i obszaru rewitalizacji obowiązuje w Warszawie od dnia 15 marca 2022 r. Jeśli w ciągu 2 lat władze miejskie nie podejmą uchwały o specjalnej strefie rewitalizacji, to

**EFEKTY STOŁECZNEJ
REWITALIZACJI
NA PEWNO BĘDĄ
WIDOCZNE W DŁUŻSZEJ
PERSPEKTYWIE CZASOWEJ
I WPŁYNĄ POZYTYWNE NA
WARTOŚĆ NIERUCHOMOŚCI
Z WYZNACZONEGO
OBSZARU I JEGO
NAJBLIŻSZYCH OKOLIC.**

pierwokup na rzecz miasta przestanie obowiązywać (po 14 marca 2024 r.).

Osoby sprzedające i kupujące „M” są niezadowolone

Efekty stołecznej rewitalizacji na pewno będą widoczne w dłuższej perspektywie czasowej i wpłyną pozytywnie na wartość nieruchomości z wyznaczonego obszaru i jego najbliższych okolic. Doświadczenia agentów nieruchomości potwierdzają, że obecnie można jednak zauważyć niezadowolone sprzedawców i nabywców mieszkań z powodu wymaganych formalności oraz dodatkowych kosztów.

Negatywne nastawienie stron wielu transakcji do dodatkowych formalności potwierdzają również notariusze współpracujący z agencją NieruchomosciSzybko.pl. Chodzi przede wszystkim o konieczność zawierania dodatkowej, warunkowej umowy sprzedaży i oczekiwania na ewentualne wykonanie pierwo-

kupu przez prezydenta miasta. Stołeczny pierwokup spowalnia sprzedaż, ponieważ Prezydent Warszawy może podjąć decyzję o wykonaniu swojego prawa pierwokupu w ciągu miesiąca od daty otrzymania zawiadomienia notariusza.

Znaczenie ma też koszt sporządzenia warunkowej umowy sprzedaży. W przypadku lokalu o wartości 500 000 zł taksa notariusza za taką dodatkową umowę wynosi maksymalnie 1385 zł + 23 proc. VAT. Strony muszą zdecydować o podziale tej kwoty. Sprzedawcy nieruchomości nieobjętych pierwokupem narzekają z kolei na konieczność starania się o zaświadczenie, które potwierdza, że dana nieruchomość nie znajduje się na obszarze rewitalizacji. Opłata skarbową za wspomniany dokument to 17 zł. Na szczęście o wydanie potrzebnego zaświadczenia można wnioskować również przez Internet. W każdej sytuacji konieczne jest jednak wypełnienie odpowiedniego wniosku. ■



CZY WARTO TERAZ KUPIĆ LUB SPRZEDAĆ MIESZKANIE?

Z **Wojciechem Kucem**, agentem nieruchomości,
rozmawiała Beata Tomczyk

Czy obecna sytuacja na rynku powinna nas skłaniać do zakupu nowego mieszkania, czy może warto z tą decyzją poczekać?

Dziś każdy powinien zastanowić się, do czego dana nieruchomość jest mu potrzebna. Zawsze twierdę, że należy w danym momencie zrobić wszystko, żeby nabyć takie mieszkanie, czy to nowe, czy z rynku wtórnego, które będzie dostosowane do potrzeb rodziny. W dłuższej perspektywie nieruchomości zawsze drożeją. I teraz jest pytanie, czy stać mnie, jako kupującego, na zaciągnięcie kredytu hipotecznego, czy dysponuję odpowiednią gotówką, żeby tego nie robić, lub czy mam tylko część środków, żeby swoje potrzeby mieszkaniowe zaspokoić.

Zaciągnięcie kredytu jest teraz bezpieczne?

Z racji podwyżek stóp procentowych mamy do czynienia z wyśrubowanymi oczekiwaniami wobec kredytobiorców. Oprocentowanie rat kredytowych plus spłata kapitału wzrosła mniej więcej o 100 procent miesięcznie. Na przełomie tego i następnego roku będzie widać, jak wygląda sytuacja tych osób, które zaciągnęły już kredyty hipoteczne lub będą



Wojciech Kuc – pośrednik w obrocie nieruchomościami, właściciel firmy Investor nieruchomości. Prezydent Polskiej Federacji Rynku Nieruchomości (PFRN) w latach 2010-12

Od 2000 roku członek rady krajowej PFRN; w latach 2001-2003 r. wiceprezes WSPON (Warszawskie Stowarzyszenie Pośredników w Obrocie Nieruchomościami); członek Państwowej Komisji Kwalifikacyjnej (PKK) podkomisji do spraw pośredników; w 2003-2006 r. prezes warszawskiego SPON; 2003-2004 r. członek zarządu PFRN, 2005-2009 r. wiceprzewodniczący PKK podkomisji do spraw pośrednictwa, 2007-2010 r. członek zarządu WSPON. Twórca nowoczesnego oblicza rodzimego stowarzyszenia. Współorganizator corocznych imprez, takich jak: Konferencja Uczestników Rynku Nieruchomości, Wielkiej Gali Rynku Nieruchomości oraz misji handlowych do USA na podstawie porozumienia z CAR-em. Współtwórca i gorący orędownik MLS-u oraz umów na wyłączność. Wykładowca na licznych wyższych uczelniach (SGH, Politechnika Warszawska, WSGN, WSSMiA, WSPiA i inne).

chciały zaciągnąć. Oczywiście, jeśli ktoś dysponuje gotówką, a wiadomo, że inflacja jest już dwucyfrowa, sugerowałbym zakup mieszkania czy sprzedaż obecnego i nabycie nowego za gotówkę, bo stanie się to pewna lokata kapitału.

Rząd, za pośrednictwem Banku Gospodarstwa Krajowego, będzie gwarantować wkład własny nawet do 20 proc. do kwoty 100 tys. zł przez okres minimalnie 15 lat. Chętni wszędzie znajdą mieszkanie?

W mojej ocenie to jest program dla Polski powiatowej, gdzie ceny za metr kwadratowy będą do niego dopasowane. W Warszawie być może na odległej Białołęce, na Wawrze, dalekim Bemowie (w rejonie ulicy Lazurowej i Ursusa) czy we wszystkich ościennych miejscowościach wokół Warszawy cent będą zbliżone do tych, które wprowadził program, czyli w cenie ok. 8,5 do 10 tys. zł za m². Pamiętajmy jednak, że jeżeli kupujemy mieszkanie z segmentu najbardziej popularnego, czyli jednodwupokojowe, to za m² zapłacimy najwięcej. Jeżeli kupujemy mieszkanie 100-metrowe np. na Białołęce i jest to mieszkanie na czwartym piętrze bez windy w budynku z lat 70., to możemy kupić je nawet za 6 czy 7 tys. zł za m². Jest wiele składowych, które budują cenę.

Gdzie jest najdrożej w Warszawie?

Cena mieszkania nie odzwierciedla jego wartości odtworzeniowej, czyli zakupu terenu, na którym stoi budynek plus materiałów budowlanych, tylko liczy się lokalizacja. I ta lokalizacja jest

najdroższa: Śródmieście, Powiśle, Mokotów, Ursynów, Żoliborz. A ile kosztuje tam metr, można dyskutować. 15 tys. za m² to cena w mojej ocenie powyżej średniej. Na Mokotowie w tej chwili zapłacimy najmniej między 13 a 13,5 tys. zł, a średnio 15-17 tys. za m² w zależności od lokalizacji, od rodzaju budynku, z jakiego okresu pochodzi, czy to kamienica, czy blok i czy to nowa inwestycja.

Gdybyśmy chcieli kupić mieszkanie w innych częściach Polski, to gdzie byłoby najtaniej?

W ośrodkach, które mają około 30 tysięcy mieszkańców. Są to najczęściej miasta powiatowe, które moglibyśmy zlokalizować na ścianie wschodniej, albo też na zachodzie kraju. W miastach wojewódzkich będzie drożej: Warszawa, Trójmiasto, Wrocław, później jest Kraków i Poznań.

Rynek pierwotny czy wtórny – który nich cieszy się większym zainteresowaniem?

Ludzie młodzi chcą nabywać nieruchomości z rynku pierwotnego. I nie przeraża ich daleka lokalizacja od centrum miasta. Chcą po prostu mieć nie tylko nowe mieszkania, ale też nowe otoczenie. Drugą grupą też są ludzie młodzi, ale z doświadczeniem życiowym, którzy chcieliby mieszkać np. w budynkach w miejscach, gdzie jest blisko do ośrodków kulturalnych. Najczęściej to są mieszkania w starych kamienicach w centrum miasta. Na przykład w Warszawie to jest Centrum, Śródmieście, Żoliborz, Stare Miasto, Stary Mokotów. Osoby 50+ szukają na ogół 3-pokojowych mieszkań, tj. 80 me-

trów kwadratowych i najczęściej z windą.

Gdzie ceny rosną najdynamiczniej?

W ogóle na całym świecie jest taka tendencja, że ceny mieszkań najdynamiczniej rosną w miejscach z dobrą infrastrukturą. W Warszawie stanowi ją metro, dobry dojazd tramwajem czy park w pobliżu, ośrodki kulturalne, teatry, kina, restauracje. I to ma duży wpływ na wysokie ceny tych mieszkań. Możemy przyrzeć się temu, jak się rozwijała bliska Wola. Dopóki nie było metra, nie było dużego zainteresowania tą dzielnicą. W momencie, kiedy powstały plany budowy metra, to w przeciągu 2-3 lat powstały duże obiekty, w tym biurowce, pojawiły się restauracje.

To prawda, że ludzie kupują mieszkania, zanim one jeszcze powstaną?

Już nie, choć było jeszcze dwa lata temu czy rok wstecz. W tej chwili trzeba się namęczyć, żeby tego klienta znaleźć, nawet na dobre lokalizacje. Największą sprzedaż mają deweloperzy w momencie, kiedy budynek wychodzi z ziemi albo jest w stanie surowym zamkniętym. Poza tym, dużym sygnałem dla rynku jest to, że deweloperzy zwracają się do wszystkich możliwych miejsc, gdzie mogą podjąć współpracę przy sprzedaży swojego produktu. Kiedyś sprzedawali sami.

W Warszawie oddawano do tychczas trzydzieści kilka tysięcy mieszkań rocznie. Sporo osób kupowało, nie chcąc powiedzieć: spekulacyjnie, bo u nas te słowa — wyjęte, że



tak powiem z giełdy, mają odbiór negatywny. Dla mnie to są ludzie, którzy podejmują ryzyko gospodarcze, tak jak każdy, kto prowadzi działalność gospodarczą, czy to jest mechanik samochodowy, czy ktoś inny, który po prostu musi za-inwestować swój czas, swoje pieniądze, żeby uzyskać jakiś dochód. Natomiast znam wielu takich, którzy potracili duże pieniądze, inwestując w nieruchomości.

To można stracić na nieruchomości?

Jeśli jest się nieprzygotowanym, nie ma się wiedzy. Niecierpliwość gubi.

Czy teraz jest dobry moment dla tych, którzy patrzą na rynek spekulacyjnie?

Jeszcze nie. A już na pewno nie powinno się obecnie kupować za pożyczone pieniądze, bo będzie bardzo ciężko zarobić na spłatę tego zobowiązania.

Zgodnie z przyjętym przez rząd w 2016 roku Narodowym Programem Mieszkaniowym, w 2030 roku mamy dobić do średniej unijnej, jeśli chodzi o rynek mieszkaniowy, bo mieszkań na rynku polskim jest wciąż mało. Mamy szansę?

Nasz rynek jest w stanie oddać 200 tysięcy mieszkań i domów, czyli jednostek mieszkalnych rocznie, ale to jest bardzo wyśrubowana liczba. Natomiast normą jest 150 tysięcy w całej Polsce. Sprawa jest jednak złożona. My jesteśmy w stanie w parę lat wybudować ten milion dodatkowych mieszkań, ale nasza substancja mieszkaniowa w niektórych przypadkach degraduje się, jak np. w przypadku

domów w małych miasteczkach czy na wsiach: one po prostu nie są zaludnione, nie są zamieszkałe, one po prostu się zawalają, bo ludność emigruje do miast, i ta sytuacja powiększa tę pulę brakujących jednostek mieszkalnych. Druga sprawa jest taka, że zmienia się demografia. Ludzi jest trochę mniej i może się okazać, że nawet wcześniej możemy osiągnąć taką liczbę z tego tylko powodu, że każdy będzie miał mieszkanie, czy to własne, czy też dostanie od rodziców albo dziadków. Natomiast jest jeszcze jeden poważny problem: jako społeczeństwo niechętnie myślimy o wynajmowaniu mieszkania przez całe życie. Dla nas to jest mało bezpieczne.

Na Zachodzie to bardzo popularne.

Nawet ludzie z dość dużym portfelem nie kupują mieszkań, bo są na tyle mobilni i często się przemieszczają, że nie chcą być przywiązani do nich. Natomiast pytanie jest takie: czy coś się zmieni? Niepewność, nazwijmy to polityczna, powoduje, że my chcemy mieć własne mieszkanie, własne lokum, własny dom. Natomiast jeśli chodzi o rynek najmu, to widać duże zapotrzebowanie, ale traktuje się to jako formę przejściową, że wynajmujemy do momentu, kiedy np. nie założymy rodziny. Choć coraz częściej zauważamy, jak wiele osób wynajmuje mieszkanie z racji zmiany miejsca pracy. I jeżeli ktoś pracuje w korporacji mającej sporo oddziałów w Polsce czy za granicą, to dość często zmienia to miejsce zamieszkania. ■

Cała rozmowa w wersji wideo na www.fmc27news.pl

Gwarancja wkładu własnego z opcją spłaty rodzinnej

Gwarancja wkładu własnego jest zabezpieczeniem spłaty kredytu mieszkaniowego udzielanego zgodnie z warunkami Ustawy o gwarantowanym kredycie mieszkaniowym. Gwarancja może objąć część kapitałową kredytu odpowiadającą wkładowi własnemu, który powinien być wniesiony przez kredytobiorcę (nie więcej niż 100 tys. zł).

Parametry gwarancji:

- Zakres gwarancji – nie mniej niż 10 proc. i nie więcej niż 20 proc. wydatków, na pokrycie których udzielany jest kredyt.
- Maksymalna kwota gwarancji – 100 tys. zł.
- Okres spłaty kredytu – min. 15 lat.
- Waluta kredytu – PLN.
- Zabezpieczenie gwarancji – brak.
- Prowizja (jednorazowa) – 1 proc. kwoty gwarancji (maksymalnie 1 tys. zł).

Gwarancja jest udzielana za pośrednictwem banków kredytujących, które podpisały umowy z BGK. Oznacza to, że zabezpieczenie kredytu gwarancją odbywa się wraz z podpisaniem umowy kredytu mieszkaniowego.

Korzyści z gwarancji:

- wygoda i oszczędność czasu – wszystkie formalności związane z udzieleniem gwarancji i spłatą rodzinną realizowane w jednym miejscu tj. w banku kredytującym
- dostęp do kredytu z opcją spłaty rodzinnej zmniejszającą zadłużenie kapitałowe

NADMIERNE ZAKRĘCENIE KURKÓW Z KREDYTAMI ODBIJE SIĘ NAM CZKAWKĄ

Gwałtowne ograniczenie dostępu do kredytów mieszkaniowych powoduje, że szczególnie osoby chcące kupić swoje pierwsze mieszkanie tracą taką możliwość. Bez dostępu do własnego „M” zmuszeni są do najmu. Nadmierne regulacje powodują ponadto, że swoją szansę na powodzenie traci rządowy program kredytów bez wkładu własnego.

BARTOSZ TUREK

główny analityk, HRE Investments

W normalnych warunkach co roku 200-300 tysięcy osób w wieku od 25 do 34 lat decyduje się w Polsce na wyprowadzkę z rodzinnego domu. Często konsekwencją jest

też założenie rodziny. Niestety pandemia, której początek przypadł na 2020 rok, spowodowała, że realizacja marzeń o własnym „M” stała się dla wielu osób nieosiągalna. Szacunki HRE Investments sugerują, że w badanej grupie wiekowej osób, które wyprowadziły się z rodzinnego domu, było w 2020 roku zaledwie 10 tysięcy. To o około 280 tysięcy

osób mniej niż średnia z poprzedzających 5 lat (2015-19).

Kredyt bez wkładu mógł zniwelować skutki pandemii

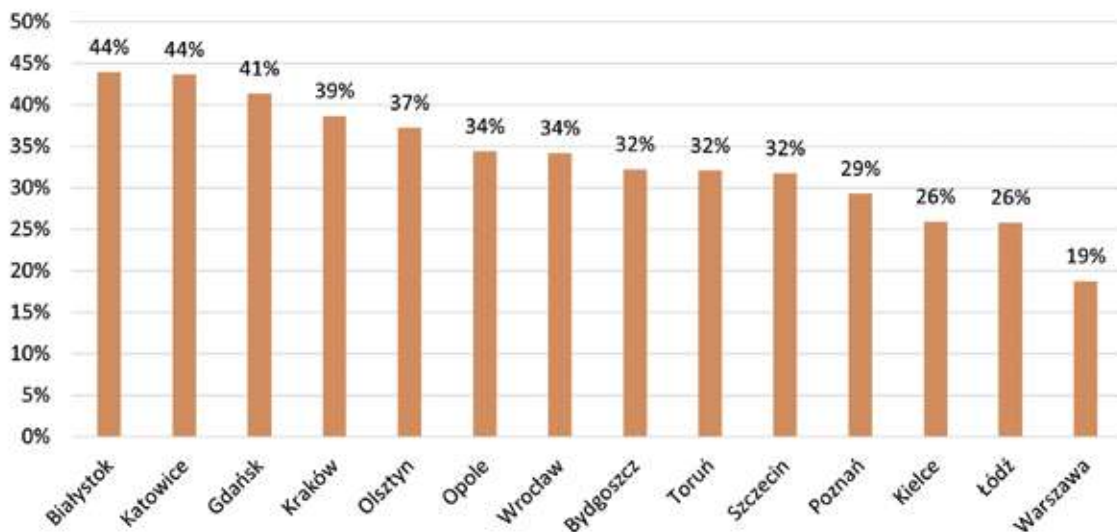
Pomoc w nadrobieniu tych założeń miał rządowy program kredytów bez wkładu własnego. Dzięki niemu możliwe byłoby skrócenie drogi do własnego „M” nawet o kilka lat. Tak długo trwa często bowiem odkładanie wymaganego przez banki wkładu własnego. Do wprowadzenia gwarancji kredytowych dla rodaków chcących kupić pierwsze „M” HRE Think Tank namawiał już od kwietnia 2020 roku.

Zbyt wysokie wymagania niweczą nadzieje na zakup bez wkładu własnego

Niestety nadzieje pokładane w tym programie zniweczyły gwałtowne podwyżki stóp procentowych połączone

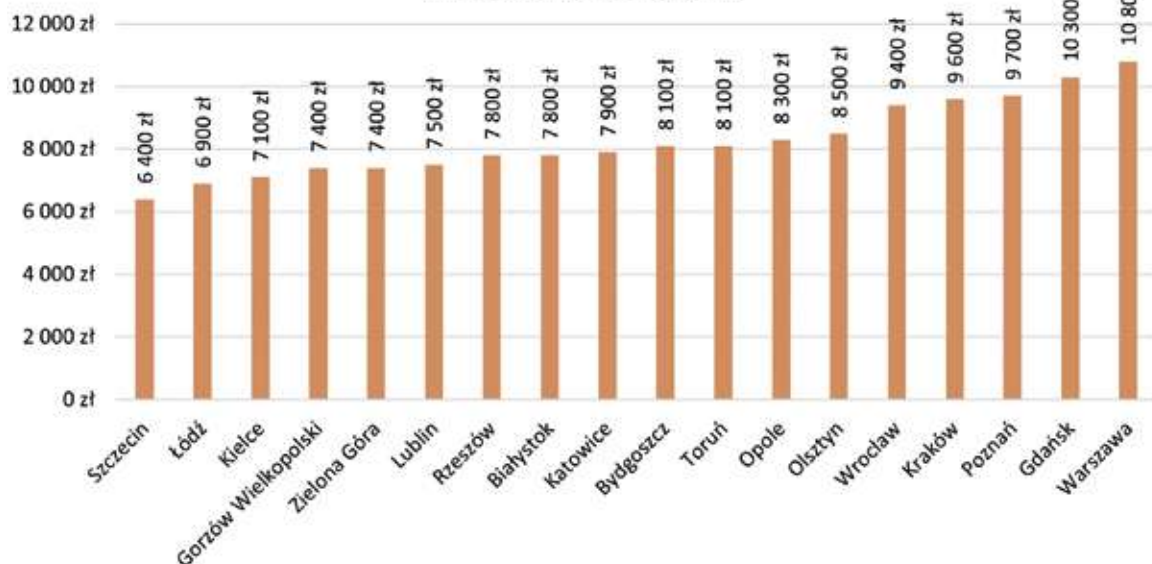


Zmiana przeciętnej ceny ofertowej mieszkań na wynajem (od 24 lutego 2022)



Opracowanie HRE Investments, stan na 7 czerwca 2022

Ile potencjalnie trzeba zarabiać, aby zakwalifikować się do programu kredytów bez wkładu własnego (mieszkanie 45 m kw.)



Szacunki HRE Investments na podstawie danych z Urzędów Marszałkowskich. Zakładamy zakup mieszkania o powierzchni 45 m kw. z wykorzystaniem maksymalnej stawki dozwolonej w programie (mnożnik przeciętnego kosztu odtworzenia na poziomie 1,3). Marża kredytowa 2%, WIBOR 7%, bufor na podwyżki stóp procentowych 5%, DSTI 50%.

z regulacjami utrudniającymi dostęp do kredytów. Chodzi o zalecenia UKNF w ramach których m.in. podniesiony został bufor na podwyżki stóp procentowych z minimum na poziomie 2,5 pkt proc. do 5 pkt proc. To znaczy, że badając zdolność kredytową banki do aktualnej stawki WIBOR i marży dodawać muszą co najmniej wspomniane wyżej 5 pkt proc. W praktyce w lipcu 2022 roku oznacza to badanie zdolności kredytowej przy założeniu oprocentowania kredytu mieszkaniowego na poziomie 13-15 proc. Efekt jest taki, że nawet chcąc zaciągnąć kredyt z rządową gwarancją na sfinansowanie zakupu 2-pokojowego mieszkania w mieście wojewódzkim, należy dysponować dochodem na poziomie od ponad 6 do prawie 11 tysięcy złotych net-

W LATACH 2020-21, PO TRWAJĄCYM KILKA MIESIĘCY ZAKRĘCENIU KURKÓW Z KREDYTAMI, BANKI W 2021 ROKU ZNOWU UŁATWIŁY DOSTĘP DO HIPOTEK.

to miesięcznie. Może być to jeden z ważnych powodów, dla którego tego rodzaju kredyty w bankowych ofertach nie pojawiły się ani w dniu startu rządowego programu, ani w przeciągu kilku kolejnych tygodni.

Młodzi skazani na drogi najem

Dla potencjalnych beneficjentów programu kredytów bez wkładu własnego dziś al-

ternatywą jest albo pozostanie w dotychczasowym lokum (np. z rodzicami), albo najem mieszkania. Tym samym zasilają oni popyt na rynku, który po masowym napływie migrantów i tak jest bardzo mocno wykupiony. Potwierdzeniem wyraźnej przewagi popytu na najem nad podażą wolnych lokali są stawki za wynajem wyraźnie wyższe niż te sprzed 24 lutego 2022 roku. To podnosi atrakcyjność inwestowania w mieszkania na wynajem z punktu widzenia inwestorów (indywidualnych oraz instytucjonalnych).

I choć dziś rata kredytu zaciągniętego na zakup mieszkania mogłaby być wyższa niż czynsz najmu podobnego lokum, to przykład amerykański pokazuje, że w dłuższym terminie czynsze

najmu rosną mocniej niż raty kredytów w konsekwencji podwyżek stóp procentowych. Ponadto historia uczy nas, że najem – w odróżnieniu od zakupu – nie chroni naszego majątku przed inflacją. A gdyby i tego było mało, to wydając co miesiąc pieniądze na najem, nie budujemy naszego majątku tak, jak stopniowo spłacając kredyt zaciągnięty na zakup mieszkania.

Setki tysięcy rodaków muszą odłożyć plany na później

Cała sytuacja na rynku kredytowym (podwyżki stóp procentowych i zalecenia UKNF) bardzo mocno uderza w osoby, które chciałyby posiłkować się hipoteką, aby kupić pierwsze mieszkanie. Znowu więc możemy spodziewać się, że co najmniej dziesiątki, jeśli nie setki tysięcy Polaków w związku z tym nie zrealizują w 2022 roku swoich marzeń o własnym mieszkaniu.

Jest to jeden z aspektów wzmocnienia fazy cyklu koniunkturalnego, które wynikają z wydanych przez UKNF zaleceń. Wyższy bufor na podwyżki stóp procentowych powoduje bowiem, że więcej osób nie jest w stanie realizować swoich potrzeb mieszkaniowych, co i tak było już konsekwencją trwających podwyżek stóp procentowych.

Marzenia o własnym „M” w związku z tym jednak nie znikają. Ci, którzy nieruchomości nie mogą dziś kupić, będą czekali na bardziej sprzyjające okoliczności. Grono tych potencjalnych kupujących rośnie z każdym tygodniem, miesiącem czy kwartałem. Jest to o tyle niepokojące, że im dekonunktura trwać będzie dłużej,

tym większy popyt wyleje się na rynek, gdy otoczenie się poprawi.

Doskonale widać to było w latach 2020-21, gdy po trwającym kilka miesięcy zakręceniu kurków z kredytami, banki w 2021 roku znowu ułatwiły dostęp do hipotek. Efektem tego był rekordowy popyt na kredyty w pierwszym półroczu 2021 roku.

Trzeba mieć ponadto świadomość, że jeśli dekonunktura będzie trwała zbyt długo, to brak możliwości realizacji mieszkaniowych aspiracji jest bez wątpienia czynnikiem, który dla wielu osób może być powodem do rozważenia emigracji.

Za 2 lata powstawać będzie mniej mieszkań

Drugim aspektem, który w konsekwencji zaleceń wydanych przez UKNF, może doprowadzić do bardziej dynamicznych zmian na rynku mieszkaniowym, jest to, jak na obniżenie się popytu na mieszkania reagują deweloperzy. Ci, widząc wyraźne osłabienie popytu, a w związku z tym sami mając problemy z uzyskaniem kredytu na budowę nowych lokali (banki wymagają przedsprzedaży), ograniczają liczbę nowych inwestycji.

W bieżącym roku zjawisko to się nasila. W maju deweloperzy zaczęli budowę o ¼ mniejszej liczby mieszkań niż w analogicznym okresie rok wcześniej. Wynik był zaskakująco niski. Spodziewać należało się raczej dobrych danych. Deweloperom powinno bowiem zależeć na rozpoczęciu możliwie dużej liczby budów przed lipcem 2022 roku, a więc przed ostatecznym dniem wejścia w życie nowelizacji tzw. usta-

wy deweloperskiej. Ta regulacja dająca pełną ochronę nabywcom nowych mieszkań nałożyła na deweloperów dodatkowe obowiązki i koszty. Można było ich uniknąć, sprzedając co najmniej jedno mieszkanie w nowej inwestycji przed nastaniem drugiego półrocza 2022 roku.

W tym kontekście z dużym prawdopodobieństwem można oczekiwać, że wspomniany ubytek liczby rozpoczynanych inwestycji będzie się powiększał w drugiej połowie roku. Jest to o tyle niekorzystny scenariusz, że jeśli dziś wiele osób straciło możliwość zakupu mieszkania, to ich niezaspokojone potrzeby się kumulują. Za kilka miesięcy czy kwartałów, gdy koniunktura prawdopodobnie się poprawi, bo np. stopy procentowe zaczęną spadać, to oznaczać to będzie gwałtowny wzrost popytu na mieszkania przy bardzo ograniczonej podaży mieszkań gotowych lub bliskich ukończenia. Łatwo wydedukować, że takie warunki sprzyjać będą wyższym cenom. Istnieje więc bardzo duże ryzyko, że działania podjęte przez UKNF przyczynią się dziś do znacznie ostrzejszego hamowania rynku, a w perspektywie kwartałów do znacznie silniejszego jego ożywienia.

Przyspieszamy w realizacji „scenariusza berlińskiego”

Gdyby i tego było mało, to w kontekście aktualnej sytuacji na rynku mieszkaniowym nie możemy zapomnieć o szczególnie aktywnych w 2021 roku funduszach inwestycyjnych. Te są dziś w coraz lepszych warunkach, aby przystąpić



na rodzimym rynku do wzmożonych zakupów. Szczególnie zagraniczne podmioty stymulowane są do zawierania transakcji bardzo niskim kosztem kapitału. Do tego w ostatnich tygodniach skłonność do podpisywania pakietowych umów była tonowana niepewnością, ale ta przemija tak samo, jak przemijają najbardziej spektakularne wzrosty cen materiałów budowlanych.

W efekcie deweloperzy w otoczeniu ograniczonego popytu na mieszkania będą mieli większą skłonność do produkowania mieszkań na wynajem. Doświadczenia wielu zachodnich rynków pokazują, że pozostawienie tego rynku bez żadnych regulacji może prowadzić do nienaturalnego wzrostu cen mieszkań, ograniczenia produkcji nowych lokali, pogłębiania się braków mieszkaniowych i w konsekwen-

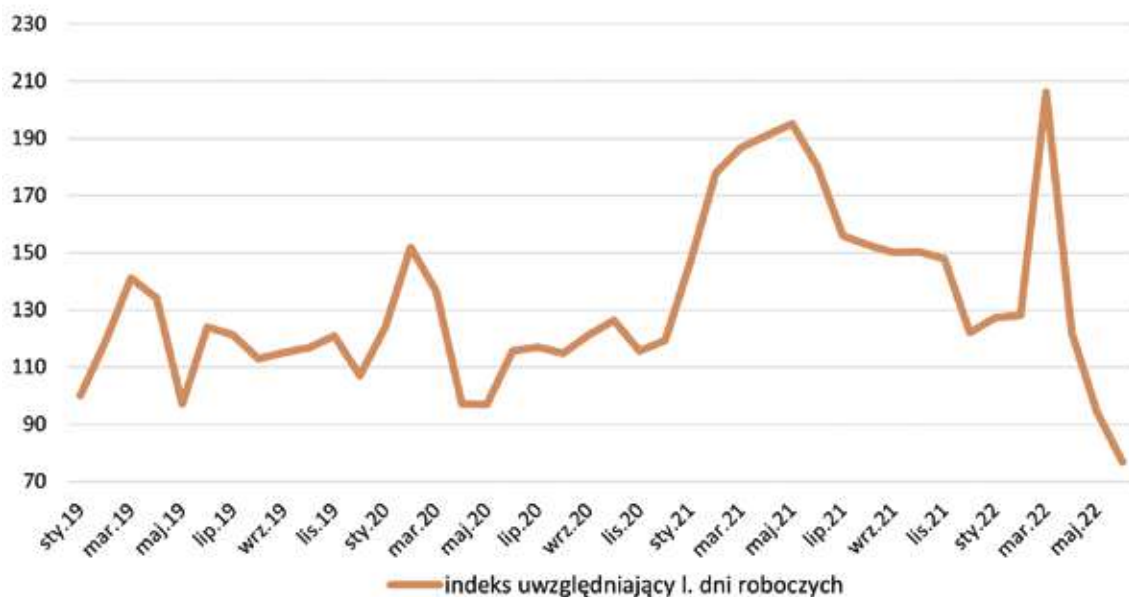
cji też – podwyżek czynszów najmu. Szerzej temat ten oraz sposoby na rozwiązanie wynikających z niego problemów opisywaliśmy w ramach raportu „Wpływ inwestycji instytucjonalnych na rynek mieszkaniowy”.

**DEWELOPERZY
W OTOCZENIU
OGRANICZONEGO
POPYTU NA MIESZKANIA
BĘDĄ MIELI WIĘKSZĄ
SKŁONNOŚĆ DO
PRODUKOWANIA
MIESZKAŃ NA
WYNAJEM.**

Bufor do zmiany

Szereg niekorzystnych zjawisk społecznych i ekonomicznych uzasadnia ułatwienie dostępu do kredytów dla osób kupujących pierwsze relatywnie tanie mieszkanie. W szybki sposób jest to do osiągnięcia poprzez złagodzenie zaleceń wydanych w marcu 2022 roku przez UKNF. Nawet w przypadku kredytów o zmiennym oprocentowaniu będzie to w pełni uzasadnione, gdy RPP ogłosi kres podwyżek stóp w ramach aktualnie prowadzonego cyklu podwyżek. Tymczasem w oczekiwaniu na ten komunikat w pełni uzasadnione jest wyraźne ograniczenie lub nawet zniesienie bufora na podwyżki stóp procentowych w przypadku osób zaciągających kredyt ze stałym oprocentowaniem. Jest to tym bardziej uzasadnione, im okres takiego stałego oprocentowania jest dłuższy. ■

Indeks popytu na kredyty mieszkaniowe (sty'19 = 100 pkt.)



Szacunki HRE Investments oparte o dane BIK



RYNEK NIERUCHOMOŚCI PO 4 MIESIĄCACH WOJNY

Wybuch wojny w Ukrainie wywołał na rynku nieruchomości w Polsce spore turbulencje, zwłaszcza w segmencie mieszkań na wynajem.

W pierwszych tygodniach po 24 lutego br. obserwowaliśmy rekordowe zainteresowanie ofertami lokali na wynajem. Również kupujący zmienili swoje decyzje ze względu na wydarzenia za wschodnią granicą – jak wynika z danych obido i Otodom, co druga osoba przełożyła decyzję o zakupie nieruchomości lub całkowicie z niej zrezygnowała. Po czterech miesiącach od wybuchu wojny widać jednak wyraźną stabilizację nastrojów.

Najem w czasach wojny

Agresja Rosji na Ukrainę spowodowała gwałtowne zmiany

w segmencie mieszkań na wynajem. – W wyniku lawinowego napływu uchodźców do Polski drastycznie spadła liczba dostępnych ofert – w szczycie, który przypadł na przełom marca i kwietnia, było ich o 60-70 proc. mniej, w zależności od miasta, niż przed 24 lutego br. – podkreśla Marcin Krasoń, ekspert obido i Otodom. – Z rynku zniknęły głównie najtańsze oferty, co spowodowało ogromny problem z dostępnością lokali z tego segmentu.

Mimo upływu czasu zainteresowanie mieszkaniem na wynajem wciąż nie spada. Liczba wyszukiwań takich ofert w serwisie Otodom w II kwartale br. jest

o 25 proc. wyższa niż w tym samym okresie w 2021 r. i o 37 proc. wyższa niż w 2020 r. Widać już jednak powolną stabilizację. Jak zauważa Karolina Klimaszewska, analityczka Otodom, z końcem wiosny rynek zaczął się odbudowywać. – W maju br. po raz pierwszy od trzech miesięcy wzrosła liczba ogłoszeń mieszkań na wynajem – było ich o 35 proc. więcej niż w kwietniu 2022 r. Z pewnością to początek stabilizacji, jednak nadal nie możemy mówić o powrocie do sytuacji sprzed rosyjskiego ataku na Ukrainę – podkreśla.

Wojna zdestabilizowała poczucie bezpieczeństwa kupujących

Badanie nastrojów kupujących przeprowadzone przez obido[1] pokazało, że wojna miała duży wpływ na decyzję zakupową. W pierwszych trzech tygodniach od 24 lutego br. ok. 55 proc. badanych zdecydowało się odroczyć zakup nieruchomości do momentu usta-



bilizowania sytuacji lub zupełnie z niego zrezygnowało. Równolegle rosta liczba osób, które były skłonne przyspieszyć zakup – z 7 do 13 proc. badanych. Czas przyniósł jednak stabilizację nastrojów. W okresie od połowy marca do końca kwietnia br. już tylko 15 proc. osób deklarowało rezygnację z zakupu mieszkania, a 22 proc. planowało wstrzymać się z tą decyzją do czasu stabilizacji (łącznie 37 proc. badanych).

Zmiana kryteriów wyboru mieszkań

Niepewna sytuacja geopolityczna wpłynęła nie tylko na nastroje kupujących. Badanie obido[2] pokazuje, że aż 41 proc. osób zmieniło kryteria, którymi kierowali się przy wyborze mieszkania. Nieco ponad 23 proc. z nich wybrałoby lokalizację oddaloną od centrum lub pod miastem. Z kolei 22,1 proc. osób zamiast mieszkania w budynku wielorodzinnym preferowałoby dom pod miastem, a 19,3 proc. wolałoby unikać sąsiedztwa ważnych urzędów, obiektów wojskowych, lotnisk czy mostów. Preferencje te pokazują, jak ważna jest potrzeba bezpieczeństwa i obawa przed potencjalną eskalacją działań wojennych.

Co ciekawe, od początku wojny widoczne jest także rozwarstwienie w zainteresowaniu mieszkańcami na sprzedaż, biorąc pod uwagę cenę. Z jednej strony większą popularnością cieszą się nieruchomości premium, z drugiej zaś, więcej osób poszukiwało najtańszych lokali. W czwartym miesiącu trwania wojny w Ukrainie mieszkania o wartości maksymalnej od 1 do 1,5 mln zł stanowiły 3,3 proc.

wszystkich wyszukiwań na portalu Otodom, co oznacza wzrost o 0,4 p.p. w stosunku do miesiąca przed konfliktem. Z kolei zainteresowanie lokalami, których cena nie przekracza 200 tys., wzrosło o 0,3 p.p. Mieszkania z ceną maksymalną do 350 tys. były wyszukiwane o 0,5 p.p. częściej.[3]

Widoczna jest także zmiana w preferencjach kupujących dotyczących metrażu. Dla przykładu, aż o 2,1 p.p. wzrosło zainteresowanie najmniejszymi mieszkaniami z minimalnym wyszukiwanym metrażem poniżej 40 mkw. Odnotowany został też spadek w przypadku większych nieruchomości – o 0,8 p.p. w przypadku mieszkań o minimalnym metrażu od 61 mkw.

Wojna zdecydowanie wstrząsnęła nastrojami kupujących, jednak jak podkreślają eksperci obido i Otodom, to oddziaływanie miało krótkoterminowy charakter. Analiza struktury wyszukiwań na portalu Otodom pokazuje, że na preferencje kupujących znacznie większy wpływ ma aktualna sytuacja gospodarcza w kraju.

– Oczywiście, wojna za wschodnią granicą wciąż wpływa na nastroje kupujących, jednak już po kilku tygodniach widoczna

była stabilizacja. Na zmiany, które obserwujemy w ostatnich miesiącach, musimy zatem patrzeć szerzej. Na to, jakie mieszkania są aktualnie najbardziej popularne, mają wpływ m.in. decyzje Rady Polityki Pieniężnej, dostępność kredytów hipotecznych, ale też inflacja i rosnące ceny. Osoby, które jeszcze do tej pory poszukiwały mieszkań na sprzedaż, zrezygnowały z kryterium metrażu na rzecz ceny, tak by odpowiadała ona ich zdolności kredytowej – uważa Karolina Klimaszewska, analityczka Otodom.

Marcin Krasoń, ekspert obido i Otodom również uważa, że wojna nie miała długofalowego wpływu na popyt na mieszkania. – Nie ulega wątpliwości, że część uchodźców kupuje mieszkania w Polsce. Co więcej, spodziewam się, że pod tym względem ten rok będzie rekordowy i pobity zostanie wynik z 2021 roku, w którym ponad 10,6 tys. mieszkań w Polsce kupili obcokrajowcy, z czego niemal 4,5 tys. stanowili Ukraińcy. Jednak w skali całego rynku to niewielki odsetek i w mojej ocenie nie ma na niego większego wpływu.

Inaczej jest w przypadku najmu. – Tutaj wciąż nie widać zmniejszającego się zainteresowania dostępnymi ofertami, a mimo ożywienia na rynku w maju br., jeszcze wciąż trudno mówić o powrocie do sytuacji sprzed wojny – dodaje Marcin Krasoń. ■

[1] Badanie nastrojów kupujących, obido, w okresie 24.02. – 30.04.2022, N=2753.

[2] „Kryteria zakupu mieszkania a wojna w Ukrainie”, obido, 15.03. – 15.04.2022, N=1051.

[3] Dane Otodom, porównanie liczby wyszukiwań na portalu z okresu 24.01-23.02.2022 r. do 24.05-23.06.2022 r.

**WOJNA NIE MIAŁA
DŁUGOFALOWEGO
WPŁYwu NA POPYT NA
MIESZKANIA. NIE ULEGA
WĄTPLIWOŚCI, ŻE CZĘŚĆ
UCHODźCów KUPUJE
MIESZKANIA W POLSCE.**