





Ostatnie lata dla rynku deweloperskiego nie były łatwe. Zawirowania gospodarcze, szalejąca inflacja, rosnące stopy procentowe sprawiły, że Polacy z większą uważnością zaczęli podchodzić do zakupów nieruchomości. Pierwsze miesiące 2023 r. pokazują nareszcie, że jest szansa na poprawę i wzrost sprzedaży. Na ofertę których deweloperów warto zwrócić uwagę? Na to pytanie znajdzie Państwo odpowiedź w naszym zestawieniu.

Zapraszamy do zapoznania się z ofertą wyróżnionych przez redakcję firm, a także do lektury materiałów redakcyjnych, z których dowiedzą się Państwo, jakie trendy dominują na rynku, co determinuje działania deweloperów i w jakim kierunku on zmierza.

Allcon

Siłą Allconu są nie tylko dekady doświadczeń, ale też zespół najlepszych ekspertów, którzy są z firmą związani od lat. To dzięki tym ludziom Allcon realizuje dziś projekty z najwyższej półki, wyróżniające się na rynku trójmiejskim i ogólnopolskim. Od ponad 30 lat firma stara się być codziennym partnerem klientów, którzy poszukują miejsca do życia i wybierają jej oferty mieszkaniowe. Partnerstwo i zaufanie jest zobowiązaniem, dlatego Allcon tworzy i realizujemy projekty, które przede wszystkim spełnią oczekiwania klientów. Z determinacją i pasją nieustannie dąży do podnoszenia jakości i atrakcyjności swoich osiedli. Poszukuje najlepszych rozwiązań funkcjonalnych oraz dba o wysoką jakość mieszkań i osiedlowych terenów rekreacyjnych. Stara się, aby inwestycje



Atrium Oliva, Gdańsk

były nie tylko atrakcyjne i przyjazne wkomponowane w charakter otoczenia, ale również podnosiły wartość estetyczną przestrzeni miejskiej w Trójmieście. W tym duchu powstało osiedle Atrium Oliva. To inwestycja niezwykła. Już sama lokalizacja w spokojnej części jednej z najstarszych i najbardziej atrakcyjnych dzielnic Gdańska czyni ją wyjątkową. W pobliżu zabytków i nowoczesnych biurowców, w sąsiedztwie lasu i uniwersytetu,

ze świetnym dostępem zarówno do transportu publicznego, jak i również sieci drogowej i rowerowej. Wysokie, jasne apartamenty o przemyślanych układach znajdują się w pięciu eleganckich budynkach, otaczających zaciszne patio. Do realizacji inwestycji wykorzystano najlepsze materiały i technologie przyjazne środowisku, a budynki i części wspólne zostały wyposażone w odważne innowacje.

APM Development

Zarząd APM Development tworzą doświadczeni przedsiębiorcy od lat związani z rynkiem nieruchomości i sektorem budowlanym. Od 2003 r. firma realizuje osiedla mieszkaniowe na terenie całej Warszawy. Przez ostatnich kilkanaście lat przekazali do użytku blisko 3 tys. lokali. Tworzy nowoczesne osiedla, wyróżniające się ciekawą architekturą, przyjazne mieszkańcom i dobrze wkomponowane w otaczającą je okolicę. Tak jest także w przypadku APARTAMENTÓW NOWY MARYSIN. Kolejny etap osiedla jest jego najkorzystniejszej położonym budynkiem. Do dyspozycji jest 41 mieszkań mających od dwóch do czterech pokoi oraz w metrażach od 49 do 90 m². Wysokość miesz-



Apartamenty Nowy Marysin, Warszawa

kań wynosi 2,70 m, co daje poczucie oddechu i przestrzeni. Bliskość linii autobusowych oraz stacja PKP Goławek zapewniają szybką i wygodną komunikację z centrum Warszawy. W okolicy znajdują się centra

handlowe oraz sklepy pozwalające wygodnie zrobić codzienne zakupy. Bliskość lasów miejskich i rezerwatów zapewnia z kolei tak upragniony odpoczynek od codziennego zgiełku dużego miasta.

BARC Warszawa

Ponad 28 lat doświadczenia i 10 000 zadowolonych klientów zbudowało silną pozycję firmy na rynku warszawskim. Deweloper nieustannie podnosi jakość usług, proponując rozwiązania najwyższej klasy, w tym ekologiczne; sprawdzone projekty architektoniczne, niezawodne materiały i nowoczesne technologie. Efektem końcowym są bezusterkowe mieszkania oddawane w terminie. Obecnie firma z sukcesem realizuje kolejny etap inwestycji na warszawskim Tarchominie – Comfort City Agat. Osiedle sąsiaduje z kompleksem parkowo-leśnym oraz pętlą tramwajową Winnica. Do dyspozycji mieszkańców jest także wyjątkowo



Comfort City Agat, Warszawa

przestronne, zielone patio. Osiedle o podniesionym standardzie bezpieczeństwa; kontrolą dostępu, automatycznym systemem sygnalizacji pożaru w częściach wspólnych. Agat zapewnia mieszkańcom również komórki lokatorskie, garaż podziemny, po dwie cichobieżne windy w każdej klatce.

Dużym atutem są projekty mieszkań bez skosów, z dbałością o ich doświetlenie, ergonomię i ustawność oraz powierzchnię balkonów – każdy, nawet najmniejszy apartament, posiada balkon od 8 m². Swoje inwestycje firma realizuje ze środków własnych, będąc jednocześnie głównym wykonawcą.

reklama

LOKUM Verde

Wrocław, ul. Odolanowska/Stocznia

Twoje zielone lokum na Zakrzowie!



komfortowe,
ustawne
mieszkania 27-77 m²



miejsca postojowe
naziemne
i w garażach
podziemnych



rozbudowana
infrastruktura
miejska w okolicy



bliskość terenów
zielonych
– Park Pawłowski,
Las Zakrzowski



w pobliżu przystanki
autobusowe,
stacja kolejowa



zaczysne osiedle
ze strefami relaksu

LOKUM
DEWELOPER

Sprzedaż mieszkań:

Lokum Deweloper
ul. Krawiecka 1/101, Wrocław
tel. 71 796 66 66, kontakt@lokumdeweloper.pl

www.lokumverde.pl

Znajdź nas na:   

Grupa INTER-BUD

Grupa INTER-BUD tworzy miejsca przyjazne mieszkańcom i samowystarczalne pod wieloma względami. Zastosowane w nich zostają unikatowe rozwiązania ekologiczne i urbanistyczne. Osiedla mieszkaniowe doskonale wkomponowują się w kontekst dzielnicy oraz całego miasta. Projekty zachwycają przyszłych mieszkańców nie tylko wyjątkowym designem i nowoczesną formą architektoniczną, ale również zastosowaniem licznych udogodnień zwiększających komfort użytkowania.

Wiślane Tarasy 2.0 to flagowa inwestycja dewelopera, która jest najlepszym przykładem tego, jak można zrewitalizować poprzemysłowe tereny w centrum Krakowa i podnieść jakość nowej zabudowy mieszkaniowej powsta-



Wiślane Tarasy 2.0, Kraków

jącej w mieście. – Wiślane Tarasy 2.0 swoim kształtem, sposobem wykończenia i zagospodarowania nawiązują stylem do architektury największych światowych metropolii, jednocześnie stanowią enklawę spokoju i dobrego smaku wśród tętniącego życia Krakowa – podkreśla Przemysław Łukasik, wiceprezes firmy INTER-BUD Developer. Budynki mają kaskadowo ułożone tarasy i duże balkony. Przestrzeń pomiędzy nimi wypełnia oryginalnie zaaranżowa-

na zieleni i nowoczesne elementy małej architektury. W specjalnie zaprojektowanych ażurowych konstrukcjach porośniętych roślinnością pnącą, umieszczone zostaną mikrodyse rozpylające suchy aerozol solny, tworząc specyficzny mikroklimat o walorach zdrowotnych. Architekturę zielonych stref wzbogacą dodatkowo podświetlane „stalowe drzewa”, inspirowane konstrukcjami Podniebnego Lasu w Singapurze oraz oryginalne fontanny w formie kul i kaskad.

Invest Komfort

Invest Komfort prowadzi działalność deweloperską od 1995 r. W tym czasie zrealizował 48 inwestycji, budując ponad 6 700 lokali mieszkalnych i usługowych o łącznej powierzchni ponad 440 tys. m². Spółka działa na rynku trójmiejskim oraz w jego najbliższych okolicach i specjalizuje się w realizacji inwestycji w prestiżowych lokalizacjach. Inwestycja Gdańska zlokalizowana w Gdańsku Brzeźno to kolejne interesujące przedsięwzięcie dewelopera. Estetyczne budynki otoczone zielenią i przestronnymi trawnikami, zapraszają do swoich wnętrz. Alejki przecinające wewnętrzne patio ucieszą spacerowiczów oraz dzieci jeżdżące na rolkach. Kameralne zakątki zieleni powstały z myślą o komforcie, do-



Gdańska, Gdańsk

brej zabawie i odprężeniu mieszkańców. Dzieciom dedykowano bogato wyposażony, indywidualnie zaprojektowany plac zabaw oraz kącik edukacyjno-przyrodniczy.

Poza bliskością morza i plaży, o walorach lokalizacji dzielnicy decydują też pobliskie ścieżki rowerowe, parki: Haffnera i Regana oraz rozbudowana infrastruktura lokalna.

Lokum Deweloper

Lokum Deweloper to znana spółka giełdowa o ugruntowanej pozycji, specjalizująca się w budowie nowoczesnych osiedli wielorodzinnych o podwyższonym standardzie. Działalność koncentruje na rynkach wrocławskim i krakowskim, gdzie obecna jest od odpowiednio 2004 i 2016 r. Mieszkańcy tworzonych przez dewelopera inwestycji mogą korzystać z atrakcyjnych części wspólnych z eleganckimi fontannami, wygodnymi miejscami do odpoczynku i rekreacji wśród bujnej roślinności oraz z kolorowych placów zabaw dla dzieci i rozbudowanych siłowni terenowych. Otwartość na zielen



Lokum Verde , Wrocław

dobrze obrazuje Lokum Verde na Zakrzowie we Wrocławiu, zaprojektowane jako „osiedle-ogród”. Przestrzeń między eleganckimi budynkami wypełniają starannie dobrane klomby kwiatów, krzewy i drzewa, zachęcające do relaksu na świeżym powietrzu. Projekt zabudowy opiera się na prostych formach i licznych przeszkleniach.

Stonowana elewacja w białym kolorze z delikatnymi odcieniami żółci i szarości idealnie współgra z pełnymi różnorodnych nasadzeń dziedzińcami. Lokum Verde mieści się w zacisznej części Wrocławia, z dala od zgiełku, a jednocześnie na tyle blisko centrum, by mieszkańcy mogli bez przeszkód korzystać z zalet życia w dużym mieście.

reklama

BIAŁOLEKA
**COMFORT
CITY**



mieszkania
od 26m² do 87m²



każde mieszkanie
z dużym balkonem
od 8m²



własne,
zielone patio



3 min.
do pętli



3 min. do parku

Sprawdź nas!

Biuro sprzedaży: ul. Modlińska 309
tel. 224 878 224 • barc.com.pl



U nas znajdziesz wymarzone mieszkanie.
Zainwestuj lub zamieszkaaj!

28 lat
na rynku
10 tys.
zadowolonych
klientów

Pro Urba

Pro Urba jest obecna na rynku polskim od 2004 r. i należy do hiszpańskiej grupy DREMBUL POLONIA SL, z kapitałem w wysokości ponad 76 mln Euro. Po udanych inwestycjach Przy Parku Królikarnia na Mokotowie i Ogrody Wilanowa w Wilanowie, zrealizowanych w latach 2007 i 2008, przyszedł czas na kolejne przedsięwzięcia deweloperskie – tym razem w samym sercu Warszawy. Przy ulicy Kolejowej rozwija się 19. Dzielnica – tętniąca życiem nowoczesna część miasta. 19. Dzielnica jest największym otwartym osiedlem w centrum



19. Dzielnica, Warszawa

Warszawy. Otwarcie 19. Dzielnicy na miasto jest wielowymiarowe. Z jednej strony, mieszkańcy mają miasto „na wyciągnięcie ręki” i mogą cieszyć się wszystkimi atrakcjami, jakie oferuje życie w centrum. Z drugiej strony, zlokalizowane na Woli osiedle jest chętnie odwiedzane przez war-

szawiaków, którzy coraz częściej wybierają osiedlowe knajpki i restauracje jako miejsce spotkań z rodziną lub przyjaciółmi. Wybudowana w sąsiedztwie nowa stacja metra Rondo Daszyńskiego doskonale uzupełnia istniejącą sieć połączeń z każdą częścią miasta.

Robyg

Jeden z czołowych polskich deweloperów - aktywnie inwestuje w czterech dużych aglomeracjach: Warszawie, Gdańsku, Wrocławiu i Poznaniu. Jego inwestycje cieszą się uznaniem klientów ze względu na wysoki standard i dogodną lokalizację. Na wybudowanych przez firmę osiedlach mieszka już ponad 90 tys. osób. Robyg bardzo dużo uwagi poświęca ekologii i społecznemu zaangażowaniu. Działa odpowiedzialnie stosując na osiedlach wiele innowacyjnych technologii i rozwiązań wspierających środowisko. Nowa inwestycja firmy – Rytm Mokotowa – usytuowana jest w malowniczym zakątku Moko-



Rytm Mokotowa, Warszawa

towa, u zbiegu ulic Antoniewskiej i Piramowicza. W ramach projektu wybudowane zostanie nowoczesne, otoczone zielenią, osiedle w wysokim standardzie, bogate w wiele udogodnień i innowacji wspierających ochronę środowiska. Jego wyróżnikiem będzie indywidualnie zaprojek-

towny mural wykonany farbami antysmogowymi. Na osiedlu nie zabraknie stacji ładowania samochodów elektrycznych i stojaków na rowery. Do dyspozycji mieszkańców oddane zostaną również strefa fitness z sauną i pokojem jogi, place zabaw dla dzieci i klub malucha.

Ronson Development

Ronson Development już od 21 lat buduje mieszkania z najwyższą dbałością o indywidualne potrzeby klientów. Działa kompleksowo – oddaje mieszkania nie tylko w stanie deweloperskim, ale także lokale wykończone pod okiem najlepszych profesjonalistów. Osiedla firmy to nowoczesne i wielofunkcyjne przestrzenie miejskie w najlepszych lokalizacjach. Tworzy je z wykorzystaniem wysokiej jakości ekologicznych materiałów i innowacyjnych technologii. Wszystko to w połączeniu z wieloletnim doświadczeniem jest najlepszym potwierdzeniem wartości, które charakteryzują firmę: jakość, solidność i bezpieczeństwo. VIVA JAGODNO to jedna z inwestycji dewelopera powsta-



Viva Jagodno, Wrocław

jąca we Wrocławiu. Z tego miejsca do parku Zielony Klin i parku Brochowskiego będziesz mieć zaledwie kilka minut drogi. W pobliżu osiedla znajdują się siłownie i kluby fitness, restauracje, szkoły, place zabaw, czyli wszystko to, czego Twoja rodzina potrzebuje na co dzień. Do centrum Wrocławia łatwo dojedziesz odnowioną

ulicą Buforową. Do Twojej dyspozycji będzie powierzchnia do zabawy dla dzieci lub dająca Ci możliwość wypoczynku. Własne podwórko w centrum dzielnicy? Tak, to możliwe. Możesz mieszkać na osiedlu otoczonym zielenią, a jednocześnie mieć dostęp do najważniejszych miejsc, których potrzebujesz na co dzień.

VINCI Immobilier Polska

Firma VINCI Immobilier od ponad 20 lat prowadzi działalność deweloperską, realizując projekty mieszkaniowe, hotelowe, senioralne, domy studenckie oraz biurowe. W naszym kraju – jako VINCI Immobilier Polska – realizuje projekty mieszkaniowe w Poznaniu i Warszawie. VINCI Immobilier specjalizuje się w realizacji projektów o wysokim standardzie wykończenia. Nazwa VINCI jest hołdem dla uniwersalnego geniuszu Leonarda da Vinci, artysty, naukowca oraz

inżyniera, i oznacza humanizm, pomysłowość i techniczną zaradność, z którą pracownicy VINCI idePolecana przez nas Rezydencja Krochmalna 44 to kameralna inwestycja apartamentowa położona w samym sercu Warszawy przy ulicy Krochmalnej 44. Doskonała lokalizacja, nowoczesny design i wysoki standard inwestycji czynią Rezydencję atrakcyjnym miejscem zarówno do zamieszkania, jak i również do ulokowania kapitału. Wyjątkowa architektura 8-kondygnacyjnego budynku ze szklaną elewacją nadaje lekkości i idealnie wpisuje się w charakter tętniącego życiem miasta. Częściowe pokrycie elewacji roślinnością zapewnia kontakt z naturą już na wyciągnięcie ręki. Elemen-



Rezydencja Krochmalna 44, Warszawa



NAJEM INSTYTUCJONALNY ROŚNIE W SIŁĘ

Wbrew kryzysowi na rynku mieszkaniowym szybko rozwija się najem instytucjonalny – PRS. W ofercie jest obecnie ok. 10 tys. lokali, ale do 2026 r. ma ich być ponad 55 tys. Popularności PRS sprzyja luka mieszkaniowa szacowana na 2 mln lokali, malejąca podaż będąca efektem załamania na rynku kredytów hipotecznych oraz wciąż atrakcyjna dla inwestorów zagranicznych cena m² w Polsce.

AGNIESZKA GIERULSKA,

kierownik projektów TechFM, SPIE
Building Solutions

80 proc. zasobu znajduje się w największych aglomeracjach. Jednak również pozostała część wymaga profesjonalnej obsługi technicznej. W efekcie rośnie znaczenie firm serwisowych, które mają strukturę wielood-

ziałową. Usługi serwisowe muszą uwzględniać specyfikę nieruchomości, wysoki standard oraz komfort użytkowników. Podczas prac ważna jest też empatia i poszanowanie prywatności.

Sektor rośnie w siłę. Do 2026 r. nawet sześć razy więcej mieszkań

W ramach polskiego rynku mieszkaniowego sukcesywnie

rozwija się najem instytucjonalny. Aktualnie w ofercie PRS (Private Rented Sector) funkcjonuje ok. 10 tys. mieszkań. Jak wskazuje w swoim raporcie PwC, w ciągu trzech lat liczba ta może przekroczyć nawet 55 tys. Podstawową przyczyną wzrostu jest powiększająca się luka mieszkaniowa w dużych aglomeracjach szacowana obecnie nawet na 2 mln lokali. Do tego dochodzi malejąca podaż mieszkań będąca wynikiem kryzysu na rynku hipotecznym, a ponadto zmiana podejścia do własności. Czynnikiem rozwoju jest także wciąż atrakcyjna dla inwestorów cena m² na polskim rynku pierwotnym oraz wyższa stopa zwrotu z najmu w porównaniu do miast bardziej rozwiniętych krajów Unii Europejskiej. W efekcie główni inwestorzy wywodzą się ze Skandynawii oraz Niemiec. Perspektywy dla firm operujących na rynku najmu in-

stytucjonalnego wydają się więc bardzo optymistyczne. Poza czynnikami makroekonomicznymi o powodzeniu przedsięwzięć realizowanych w ramach PRS zdecyduje też fakt, czy inwestorzy będą w stanie zaoferować najemcom wysokiej jakości usługi związane z zarządzaniem i obsługą nieruchomości. Dużą rolę odegrają w tym aspekcie dostawcy posiadający know how związany z wypróbowaną i fachową obsługą techniczną, wyspecjalizowaną w prewencji, szybkiej reakcji na usterki, czy w prowadzeniu procesu gwarancyjnego.

1/5 budynków poza aglomeracjami także wymaga serwisowania

Wg analiz rynkowych zasoby mieszkań w formule PRS znajdują się przede wszystkim w Warszawie, Wrocławiu, Trójmieście oraz Katowicach. Niemniej blisko 20 proc. takiej powierzchni funkcjonuje poza największymi aglomeracjami. Dla operujących tam inwestorów oznacza to konieczność poszukiwania partnerów zajmujących się obsługą nieruchomości dodatkowo w tych lokalizacjach. W efekcie wzrasta rola firm, które dysponują kompetencjami, ale oprócz tego mają strukturę wielooddziałową. Korzyści, jakie daje współpraca z firmą oferującą profesjonalny i szeroki zakres usług serwisowych, bez względu na usytuowanie posiadanej nieruchomości, dostrzegli już najwięksi gracze na rynku PRS. Takie podejście posiada dużo zalet. Pozwala nie tylko na zwiększenie rentowności inwestycji i osiągnięcie korzyści skali. Eliminuje również kilka

innych, często bardziej „prozaicznych” problemów. Mam tu na myśli, chociażby brak konieczności każdorazowego edukowania nowego dostawcy w kwestii zastosowanych technologii, obowiązków procedur operacyjnych, czy standardów obsługi.

Warto nadzorować urządzenia, ale i proces gwarancyjny

Realizacja obsługi serwisowej w formie outsourcingu to sprawdzone i opłacalne rozwiązanie ze względów ekonomicznych, jak i organizacyjnych. Ważne jest, aby funkcję tą realizował wykonawca kompetentny w zakresie zadań administracyjnych, jak i kwestii technicznych. Można do nich zaliczyć przykładowo nadzór i kontrolę nad węzłami ciepła, agregatami wody lodowej, stacjami niskiego napięcia, czy systemami pożarowymi. W przypadku nieruchomości kluczowym zagadnieniem jest ponadto monitoring zużycia mediów oraz kontrola wentylacji i klimatyzacji, których efektywne wykorzystanie ogranicza koszty finansowe i środowiskowe. W tym miejscu warto wspomnieć, że istnieją

**REALIZACJA OBSŁUGI
SERVISOWEJ W FORMIE
OUTSOURCINGU
TO SPRAWDZONE
I OPŁACALNE ROZWIĄZANIE
ZE WZGLĘDÓW
EKONOMICZNYCH, JAK
I ORGANIZACYJNYCH.**

już rozwiązania umożliwiające sterowanie takimi urządzeniami przy pomocy inteligentnych systemów. Dla nowego obiektu niezmiernie istotne jest też posiadanie wykwalifikowanego personelu, który będzie upoważniony do nadzorowania procesu gwarancyjnego. Umożliwi to koordynację techniczną oraz szybsze usuwanie ewentualnych awarii i usterek.

Serwisant ma być mało widoczny

Przy konserwacji budynków funkcjonujących w ramach najmu instytucjonalnego ważne są nie tylko kompetencje techniczne i szybkość reakcji. Trzeba zdawać sobie sprawę, że działania w tym obszarze determinują jeszcze wysoki standard nieruchomości oraz komfort jej użytkowników. To priorytetowa, lecz często też drażliwa materia. Jak wskazuje Przewodnik po PRS autorstwa ThinkCo i Deco Room tym, co głównie irytuje najemców lokali w podejściu ich właścicieli, jest zatajanie informacji o usterekach i niedogodnościach. Obsługa awarii oraz prace serwisowe w przypadku nieruchomości PRS różnią się od analogicznych czynności wykonywanych np. w biurach czy magazynach logistycznych. Przede wszystkim zgłoszeń jest o wiele więcej. Bardzo często wizyty i ewentualne naprawy są realizowane w obecność klientów, także w dni wolne od pracy. Niezmiernie ważne jest wówczas jednakowo profesjonalne usunięcie usterek, czy estetyczne wykonanie prac, ale również wykazanie się empatią i poszanowaniem prywatności. ■

NIERUCHOMOŚCI PREMIUM ODPORNIEJSZE NA WAHANIA RYNKU

Popyt na nieruchomości z segmentu popularnego wyraźnie wyhamował, ale segment premium porusza się po swoim dotychczasowym torze. Jest stabilny, bo tutaj zawsze było więcej gotówki.

W 2022 r. rynek nieruchomości stał pod znakiem wyraźnego spadku popytu. W kupujących uderzyły przede wszystkim rosnące stopy procentowe i zaostrzona polityka kredytowa banków. Jak wynika z danych portalu ogłoszeniowego Nieruchomosci-online.pl, popyt mierzony liczbą zapytań kierowanych przez poszukujących do ogłoszeniodawców spadł o 40 proc. w porównaniu do 2021 r.

– Hamowanie rynku nie oznacza jednak, że hamulec został zaciągnięty we wszystkich segmentach. Przykładem mogą być nieruchomości premium, do których zalicza się m.in. luksusowe apartamenty, penthouse’y, wille, rezydencje, dworki czy odrestaurowane kamienice. Ta kategoria jest bardziej niezależna od nastrojów konsumenckich i mniejsza zdolność kredytowa nie ma tam aż tak dużego znaczenia. Segment premium podlega nieco innym prawom: od zawsze rządzi w nim gotówka, a wysoka cena i unikalny charakter obiektów sprawiają, że oferta jest wąska. Nieruchomości określane przez ogłoszeniodawców jako „premium” stanowią 1-2 proc. oferty w naszym portalu – mówi Rafał

Bieńkowski, PR manager w Nieruchomosci-online.pl.

Nieruchomości premium podrożały o około 20 proc.

O utrzymaniu równowagi w segmencie premium mówią także pośrednicy działający na tym rynku. – Popyt na nieruchomości z segmentu popularnego wyraźnie wyhamował, ponieważ rynek ten był oparty w 70 proc. na kredycie hipotecznym. Rynek premium natomiast zachowywał się stabilnie, poruszając się po dotychczasowym torze. W tym segmencie zawsze było więcej gotówki, którą w obliczu aktualnych wskaźników ekonomicznych i gospodarczych (w szczególności inflacji) klienci chętniej lokują w nieruchomości. Rynek nieruchomości luksusowych był i jest stabilny. Obecnie z wyraźną tendencją wzrostową, która zapewne utrzyma się nie tylko w 2023 r., ale też w kolejnych latach – komentuje Krystian Podbielski, managing director w biurze En Casa Premium Real Estate.

Jak wynika z obserwacji Krystiana Podbielskiego, nieruchomości premium podrożały o około 20 proc. r/r. Wpływ na to miała m.in. sytuacja na rynku najmu. – Stawki czynszów wzrosły średnio

o około 30 proc. r/r, a to wpłynęło na podaż ofert sprzedaży. Część właścicieli w obliczu ponadprzeciętnych przychodów z najmu zdecydowała wycofać oferty ze sprzedaży. Tym samym ograniczona podaż przy niestąbnącym popycie spowodowała naturalnie wzrost cen. Ceny nieruchomości premium będą zresztą dalej rosły, to stabilny rynek – prognozuje.

Michał Grzelaska, dyrektor agencji Freedom Nieruchomości Łódź Wierzbowa: – Nieruchomości premium, dzięki unikalności, w większości opierają się spadkom cen. Potrafią utrzymać swoją wartość, nawet gdy na rynku dochodzi do korekt cenowych. Wynika to też ze świadomości właścicieli oraz z faktu, że w większości przypadków sprzedaży na rynku wtórnym nie są to sprzedaże wymuszone. Nieruchomości premium to dobra luksusowe, których podaż jest ograniczona. Ten rynek jest węższy i bardziej wyselekcjonowany.

Ceny takich nieruchomości są często bardzo wysokie. Widać to na przykładzie rynku mieszkaniowego w Warszawie, Gdańsku czy Krakowie. Jak wynika z danych Nieruchomosci-online.pl,

**SEGMENT PREMIUM
PODLEGA NIECO INNYM
PRAWOM: OD ZAWSZE
RZĄDZI W NIM GOTÓWKA,
A WYSOKA CENA
I UNIKALNY CHARAKTER
OBIEKTÓW SPRAWIAJĄ, ŻE
OFERTA JEST WĄSKA.**



na koniec 2022 r. średnie ceny ofertowe mieszkań z rynku wtórnego (w zależności od liczby pokoi) wahały się tam od 12 do 14 tys. zł/mkw. Tymczasem stawki luksusowych apartamentów czy penthouse'ów wynoszą w granicach 30-50 tys. zł/mkw.

Kim jest klient w segmencie premium

Jak mówią pośrednicy, luksusowe nieruchomości kupują najczęściej przedsiębiorcy, inwestorzy, celebryci, sportowcy i politycy. Nabyte nieruchomości służą im jako miejsce do życia w prestiżowej okolicy lub jako inwestycja.

– Warto zauważyć, że grupa nabywców może się różnić w zależności od kraju, regionu czy miasta. W niektórych krajach najczęściej nieruchomości premium kupują inwestorzy zagraniczni, podczas gdy w innych krajach są to głównie lokalni milionerzy i miliarderzy. Z moich doświadczeń wynika, że takie nieruchomości kupowane

są zarówno ze środków własnych, firm i fundacji, jak i na kredyt. Kredytem wspomagają się również klienci, którzy dobrze to kalkulują. W obecnej sytuacji, gdy koszt pieniądza z banku jest mniejszy niż inflacja, taki kredyt się dewaluje i w ostatecznym bilansie można zyskać jeszcze więcej – mówi Michał Grzeląska.

– W znakomitej większości są to jednak osoby ze środkami własnymi. W 2022 r. klienci decydujący się na zakup nieruchomości premium z wykorzystaniem kredytu hipotecznego stanowili jedynie około 40 proc. transakcji. Co ważne, wysokość zaciągniętego zobowiązania także uległa obniżeniu. Do 2021 r. obserwowaliśmy, że jeśli klienci posiłkowali się kredytem, to wówczas wkład własny stanowił około 30 proc. Dziś sytuacja jest niemal odwrotna. Bezpiecznie można przyjąć, że hipoteka to mniej niż połowa wartości transakcji – wylicza Krystian Podbielski.

Nie tylko jakość, ale i potencjał

Agenci, pytani o cechy nieruchomości premium, wymieniają przede wszystkim: wysokiej jakości wykończenie i wyposażenie, dużą powierzchnię, bogatą infrastrukturę, szczególne cechy architektoniczne oraz wyjątkowe położenie. Mogą to być np. apartamenty z widokiem na miasto, wille z ogrodami i basenami, nieruchomości w prestiżowych lokalizacjach lub obiekty przemysłowe z nowoczesnymi technologiami.

– Nieruchomość premium to przede wszystkim lokalizacja, otoczenie i jakość lub potencjał. Patrzymy nie tylko na wnętrze, ale holistycznie na całość. Dom do generalnego remontu lub wyburzenia z potencjałem na luksusową rezydencję będzie tak samo premium, jak gotowy do wprowadzenia, o ile samą lokalizację uznamy za cenną i pożądaną – podkreśla Krystian Podbielski z agencji En Casa Premium Real Estate. ■



SĄDY BRONIĄ AMORTYZACJI W SPÓŁKACH NIERUCHOMOŚCIOWYCH

Od 1 stycznia 2023 r. w przypadku spółek nieruchomościowych odpisy dotyczące środków trwałych zaliczonych do grupy 1 Klasyfikacji nie mogą być wyższe w roku podatkowym niż dokonywane zgodnie z przepisami o rachunkowości odpisy amortyzacyjne lub umorzeniowe z tytułu zużycia środków trwałych, obciążające w tym roku podatkowym wynik finansowy jednostki.

ROBERT NOGACKI,
partner zarządzający, Kancelaria
Prawna Skarbiec

Wskazane ograniczenie przekłada się na bardzo negatywne konsekwencje finansowe dla przed-

siębiorstw, w szczególności traktujących nieruchomości jako inwestycje i niedokonujących do nich odpisów amortyzacyjnych na potrzeby rachunkowe.

Stanowisko organów podatkowych

W interpretacjach indywidualnych organy podatkowe przyjmują, że skoro nieruchomości inwestycyjne są wyceniane w wartości godziwej, co oznacza, że ich amortyzacja na potrzeby rachunkowe jest równa 0 zł, to dla celów podatkowych te środki trwałe nie mogą być efektywnie amortyzowane, tj. nie można dokonywać odpisów amortyzacji.

**POMIMO ŻE PRZEPISY
POLSKIE GO ŁADU
OBOWIĄZUJĄ NIECO
PONAD ROK, W KWESTII
INTERPRETACJI TEGO
PRZEPISU ZACZĘŁY
POJAWIAĆ SIĘ JUŻ
PIERWSZE WYROKI
WOJEWÓDZKICH SĄDÓW
ADMINISTRACYJNYCH.**

cyjnych zaliczanych do kosztów uzyskania przychodów – tak np. Dyrektor Krajowej Informacji Skarbowej w interpretacji z dnia 06.09.2022 r., sygn. 0111-KDIB2-1.4 010 366.2022.1.ES.

W interpretacji tej organ podatkowy uznał stanowisko wnioskodawcy, zgodnie z którym ograniczenie wynikające z art. 15 ust. 6 Ustawy o CIT nie dotyczy Spółki i ma ona w dalszym ciągu prawo do dokonywania odpisów amortyzacyjnych według stawek określonych w Załączniku nr 1 do ustawy o CIT, za nieprawidłowe. Wskazywał przy tym w pierwszej kolejności na przepisy Konstytucji. W ocenie organu sprzeczne z art. 2 Konstytucji byłoby dopuszczenie możliwości uznania na podstawie art. 15 ust. 6 ustawy o CIT za koszty uzyskania przychodów odpisów amortyzacyjnych, jeżeli podmiot nie dokonuje amortyzacji składnika majątkowego na podstawie przepisów o rachunkowości.

Podobne stanowisko zajęł Dyrektor KIS w interpretacji z dnia

25 kwietnia 2022 r. sygn. 0111-KDIB1-1.4 010 107.2022.2.MF) czy przykładowo w interpretacji z dnia 31 marca 2022 r. sygn. 0111-KDIB1-1.4010.31.2022.1.JD. Oznacza to, że zgodnie ze stanowiskiem organów podatkowych w przypadku spółek nieruchomościowych, które klasyfikują nieruchomość jako inwestycję wycenianą według ceny rynkowej bądź inaczej określonej wartości godziwej i w związku z tym nie dokonują od niej odpisów amortyzacyjnych zgodnie z przepisami o rachunkowości – nie są uprawnione do dokonywania odpisów amortyzacyjnych w tym zakresie na potrzeby podatku dochodowego od osób prawnych.

Stanowisko sądów administracyjnych

Pomimo że przepisy Polskiego Ładu obowiązują nieco ponad rok, w kwestii interpretacji tego przepisu zaczęły pojawiać się już pierwsze wyroki wojewódzkich sądów administracyjnych. Sądy prezentują inne stanowisko niż organy podatkowe. W ocenie sądów spółka nieruchomościowa, która nie amortyzuje nieruchomości dla celów rachunkowych, ma prawo do kontynuowania amortyzacji podatkowej. Jeśli bowiem na gruncie rachunkowości nieruchomość nie jest traktowana jako środek trwały, to art. 15 ust. 6 CIT nie ma zastosowania – wyrok Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Poznaniu z 10 lutego 2023 r. o sygn. akt I SA/Po 789/22).

Podobne zdanie zaprezentowały sądy innych wyrokach dotyczących przedmiotowej kwestii. W wyroku WSA w Warszawie

z 31.01.2023 r., sygn. III SA/Wa 1788/22 oraz WSA w Poznaniu z 01.02.2023 r., sygn. I SA/Po 752/22 sądy uznały, że sporna regulacja jest nieprecyzyjna i opowiedziały się za wyłączeniem nieruchomości inwestycyjnych spod zakresu regulacji limitującej amortyzację podatkową. Sądy zastosowały w szczególności wykładnię celowościową i odwołały się do uzasadnienia projektu ustawy, w którym wskazywano, że celem przepisu jest ujednoczenie odpisów amortyzacyjnych podatkowych i bilansowych, a od nieruchomości inwestycyjnych nie dokonuje się ich wcale. Ponadto wskazano, że jeżeli celem ustawodawcy było objęcie zakazem również grupy nieruchomości inwestycyjnych, to należałoby oczekiwać precyzyjnych regulacji.

Stanowisko wojewódzkich sądów administracyjnych jest bardzo korzystne dla podatników, jednak należy spodziewać się, że organy podatkowe je zaskarżą, dlatego należy poczekać na ostateczną decyzję Naczelnego Sądu Administracyjnego, chyba że wcześniej regulacje doprecyzowujące ten przepis zostaną wprowadzone w życie. Warto zaznaczyć, że w sporze z podatnikami głównym argumentem organów podatkowych jest odwołanie się do Konstytucji i zasady równości opodatkowania, który to argument w tym przypadku może być łatwo kwestionowany przez sądy administracyjne, zwłaszcza biorąc pod uwagę aspekty celowościowe wprowadzenia przepisu. W związku z tym należy oczekiwać pozytywnego wyroku NSA. ■

RYNEK NIERUCHOMOŚCI W FAZIE PRZEJŚCIOWEJ

Odbывające się w dniach 14-17 marca br. międzynarodowe targi nieruchomości MIPIM w Cannes jak zwykle były okazją do zapoznania się z najnowszymi trendów i wyzwaniem stojących przed rynkiem komercyjnym. Wśród kluczowych zagadnień znalazły się takie jak dekarbonizacja i ESG, inwestowanie oraz strategię najemców w czasie spowolnienia gospodarczego.

RENATA OSIECKA,

partner zarządzająca, AXI IMMO

JOANNA LEWANDOWSKA,

Transaction Manager, AXI IMMO

Rynek nieruchomości komercyjnych znajduje się w fazie przejścia, a kluczowymi czynnikami na następne miesiące pozostają kwestie związane z finansowaniem inwestycji, a także z rosnącymi kosztami zadłużenia. Większość uczestników i paneli dyskusyjnych podczas MIPIM wskazywała na widoczne ochłodzenie na rynku inwestycyjnym. Osiągnięcie wyników z poprzednich trzech lat będzie bardzo trudne.

Co ciekawe, dynamika wydarzeń na rynkach finansowych była w swoim szczycie w dniach samych targów. W weekend poprzedzający MIPIM dowiedzieliśmy się o potężnym załamaniu w sektorze bankowym w USA. Z kolei 16 marca Europejski Bank Centralny ogłosił podwyżkę stóp procentowych o kolejne 50 punktów bazowych. W naszym odczuciu wydarzenia te nie odbiły się aż

tak silnym echem na nastrojach na samych targach, jak można by się spodziewać. Podwyższające się koszty finansowania stały się już nową normą dla inwestorów i oczekiwania podwyżek stóp znalazły już swoje odbicie w strategiach inwestycyjnych. Natomiast doniesienia z sektora bankowego były wciąż zbyt świeże, żeby móc ocenić ich konsekwencje dla rynku nieruchomości komercyjnych.

Pod znakiem niepewności

Obecnie wciąż znaczna grupa inwestorów instytucjonalnych odczuwa dużą niepewność, która przekłada się na przyjmowanie postawy wyczekującej. Sytuacja wpływa na wydłużenie procesów transakcyjnych. Droższe finansowanie ma bezpośredni wpływ na stopy kapitalizacji, co utrudnia osiągnięcie porozumienia pomiędzy sprzedającymi a kupującymi. Jednocześnie, w zdecydowanie lepszej sytuacji znajdują się inwestorzy dysponujący gotówką.

Zauważamy również zwiększoną aktywność podmiotów z regionu CEE i Skandynawii, które w mniejszym stopniu obawiają się negatywnego wpływu rosyjskiej

agresji w Ukrainie i aktywnie poszukują atrakcyjnych okazji do zakupu nieruchomości na głównych rynkach w Polsce.

Realizować strategię ESG

Aktywność najemców w najbliższym czasie powinna pozostać wysoka, przy czym większość firm podczas spowolnienia gospodarczego nie będzie zabezpieczała dodatkowych powierzchni. Wśród trendów będzie dominować optymalizacja lub relokacja do bardziej zielonych nieruchomości gwarantujących realizację strategii ESG i obniże-



nia kosztów operacyjnych. Nieodłącznym tematem rozmów graczy rynkowych i ekspertów pozostaje zero emisyjność, całkowita dekarbonizacja ewentualnie redukcja emisji dwutlenku węgla. Eksperti ESG, którzy coraz częściej są stałymi pracownikami firm deweloperskich i doradczych, mają być odpowiedzialni za wskazywanie, a także weryfikację działań w zakresie zrównoważonego rozwoju.

Po stronie podaży widoczne jest ustabilizowanie się cen i dostępności materiałów budowlanych. Niemniej pozostają one

**POLSKA POZOSTAJE
ATRAKCYJNĄ LOKALIZACJĄ
POMIMO SPOWOLNIENIA
GOSPODARCZEGO,
KRYZYSU
ENERGETYCZNEGO I
GRANICZENIA Z UKRAINĄ.**

wysokie, co wraz z wysokimi kosztami finansowania bezpośrednio wpływa na tempo dostarczania nowych projektów.

W kontekście kolejnych miesięcy wskazuje się, że Polska pozostaje atrakcyjną lokalizacją pomimo spowolnienia gospodarczego, kryzysu energetycznego i graniczenia z Ukrainą. Krajowe aktywa, a zwłaszcza segment logistyki miejskiej, jak i nowe inwestycje biurowe pozostaną szczególnie interesujące dla inwestorów. Wśród alternatywnych klas aktywów wskazuje się również sektor parków handlowych oraz PRS. ■



SEKTOR PRS Z AMBITNYMI PLANAMI

Przedłużający się konflikt w Ukrainie (fala uchodźców) oraz znacznie obniżona zdolność kredytowa ludzi zwiększają popyt na wynajem mieszkań i tym samym wpływają na rozwój rynku PRS w Polsce.

PAULINA BRZESZKIEWICZ-KUCZYŃSKA,

Research and Data Manager,
Avison Young

Sektor najmu instytucjonalnego będzie rość także dzięki zmieniającemu się postrzeganiu kwestii własności mieszkań przez młodych ludzi, którzy cenią sobie mobilność i nie muszą koniecznie posiadać mieszkania na własność. Według danych Eurostatu z 2021 r., w Unii Europejskiej około 30 proc. ludności mieszka w wynajmowanych mieszkaniach, podczas gdy w Polsce tylko około 13 proc.

Warunki dla rozwoju Private Rented Sector (PRS)

Wśród czynników stwarzających dobry grunt dla rozwoju sektora PRS Avison Young wymienia także lukę podażową, jaką mamy w Polsce. Około 35 proc. osób mieszka w przeludnionych mieszkaniach, podczas gdy w UE wskaźnik ten szacuje się na 17 proc. (na podstawie Eurostat 2021).

Sektor PRS będzie się w Polsce rozwijał, co potwierdzają zapowiedzi inwestorów. W trakcie przygotowań są projekty na 20-25 tys. mieszkań na wynajem. Doradcy Avison Young dodają, że ze względu na wczesną fazę

rozwoju tego sektora, polski rynek jest atrakcyjny, zarówno dla inwestorów krajowych, jak i zagranicznych, którzy mogą w Polsce uzyskać wyższe stopy zwrotu z inwestycji niż na rynkach zachodnioeuropejskich.

Warszawa a miasta regionalne

Według najnowszego raportu Avison Young, na koniec 2022 r. w puli mieszkań na wynajem instytucjonalny było w Polsce ponad 9,4 tys. lokali, a kolejne 13 tys. mieszkań znajdowało się w fazie budowy. Około 75 proc. realizowanych aktualnie projektów PRS należy do czterech funduszy inwestycyjnych, tj. Heimstaden Bostad, Echo Investment / Griffin Real Estate (Resi4Rent), TAG Immobilien (Vantage Rent) oraz Cavatina Holding (Resi Capital).

Co ciekawe, według zapowiedzi inwestorów, na mapie PRS niebawem pojawią się również mniejsze miasta regionalne, jak Szczecin czy Zielona Góra.

Około 40 proc. wszystkich istniejących lokali PRS zlokalizowanych jest w Warszawie. Na etapie budowy na warszawskim rynku znajduje się ponad 4000 kolejnych mieszkań w tej formule. Warszawa jest największym placem budowy PRS w Polsce, natomiast to miasta regionalne



odpowiadają sumarycznie za największą ilość nowych projektów PRS – ilość mieszkań w budowie w miastach regionalnych już teraz przekracza ich łączne, istniejące zasoby. To świetnie pokazuje, jak duże zapotrzebowanie i zainteresowanie tym sektorem jest również w miastach regionalnych, nie tylko w stolicy.

Z kolei liderem pod względem udziału lokali PRS w istniejących zasobach mieszkaniowych miasta jest Wrocław z wynikiem 4,2 proc. Za nim plasuje się Warszawa (3,6 proc.) i Kraków (3,6 proc.). Widać jednak wyraźnie, że są to ciągle marginalne udziały, znacznie poniżej 1 proc. Dla porównania w Berlinie udział PRS w całkowitych zasobach mieszkaniowych wynosi 30 proc.



W WARSZAWIE NA PRZEŁOMIE ROKU BYŁO PRAWIE 3800 MIESZKAŃ NA WYNAJEM INSTYTUCJONALNY, W KRAKOWIE I WROCŁAWIU PO OKOŁO 1550, W TRÓJMIEŚCIE OKOŁO 1100, W POZNANIU PONAD 700, A W ŁODZI 550.

Jeśli spojrzeć na liczby, w Warszawie na przełomie roku było prawie 3800 mieszkań na wynajem instytucjonalny, w Krakowie i Wrocławiu po około 1550, w Trójmieście około 1100, w Poznaniu ponad 700, a w Łodzi 550.

Wrocław tuż za stolicą

Wrocław jest aktualnie drugim co do wielkości po stolicy rynkiem w Polsce pod względem zasobów mieszkaniowych PRS (istniejących i planowanych). Na koniec 2022 roku liczba mieszkań oferowanych na wrocławskim rynku w formule PRS przekroczyła 1500, a kolejne 3100 było w fazie budowy. Wrocław ma 16 proc. udział w funkcjonujących krajowych zasobach mieszkań na wynajem. Od 2020 r. liczba oddanych w mieście lokali PRS się podwoiła.

Oferta mieszkań na wynajem instytucjonalny we Wrocławiu skoncentrowana jest głównie w centrum miasta. Obecnie rozszerza się również powoli w kierunku północno-zachodnim,

czyli w okolice Popowic, Nadodrza i ulicy Legnickiej, gdzie ze względu na atrakcyjną lokalizację powstaje wiele osiedli z mieszkaniami przeznaczonymi na wynajem.

Avison Young zwraca uwagę na ciekawą enklawę mieszkań na wynajem, która powstała w Wojszycach, na południu Wrocławia – dynamiczny rozwój tej okolicy przyciąga nie tylko inwestorów indywidualnych, ale również instytucjonalnych. Vantage Rent dostarczył w 2021 r. 150 lokali PRS, a później Life Spot wprowadził na rynek kolejne 244 mieszkania.

Wiodącym operatorem PRS we Wrocławiu jest Resi4Rent z 37 proc. udziałem na tym rynku, odpowiedzialny rów-



niez za ponad 40 proc. mieszkań na etapie budowy. Aktywnym inwestorem w tej lokalizacji jest też TAG Immobilien (Vantage Rent), który posiada ponad 30 proc. wrocławskiego rynku PRS w budowie. Z Wrocławiem swoje plany ekspansji wiąże również Heimstaden Bostad, który w 2021 r. kupił portfolio od Budimexu, w tym część nieruchomości we Wrocławiu.

Jak duże jest zainteresowanie mieszkaniami w formule PRS we Wrocławiu pokazuje inwestycja Vantage Rent, w której w kilka miesięcy wynajęte zostały wszystkie mieszkania od wejścia oferty na rynek w połowie 2021 roku. Podobnie szybko rozeszły się zasoby Funduszu Mieszkań na Wynajem, gdzie nie ma już wolnych lokali. A spośród 570 mieszkań oferowanych przez Re-

**JEDNOSTKI PRS,
W PRZECIWIĘSTWIE DO
PRYWATNYCH MIESZKAŃ
OFERUJĄ PRZY TYM
DODATKOWE USŁUGI,
JAK CAŁODOBOWA
OCHRONA, UDOGODNIENIA
W CZĘŚCIACH WSPÓLNYCH,
PROFESJONALNE
ZARZĄDZANIE I WSPARCIE
OPERATORA.**

si4Rent na koniec 2022 r. dostępnych było około 10 mieszkań.

Na koniec 2022 r., średnia stawka wynajmu mieszkania jednopokojowego w inwestycji Resi4Rent przy ulicy Zakładowej we Wrocławiu wynosiła 2400 zł brutto, a przy ulicy Mieszcząńskiej 2900 zł. W przypadku mieszkań dwupo-

kojowych czynsze kształtowały się na poziomie 3400 – 3900 zł, a trzypokojowych zamykały się w przedziale 4600 zł – 4900 zł. Jednak stawki te również wzrastają, pod wpływem inflacji i wzrostu kosztów operacyjnych.

Z analizy danych rynkowych Avison Young wynika, że mieszkania instytucjonalne charakteryzują się we Wrocławiu niższymi o ok. 5 proc. cenami za metr kwadratowy w porównaniu z ofertami prywatnych właścicieli, które jednak średnio mają większy metraż. Należy wspomnieć, że jednostki PRS, w przeciwieństwie do prywatnych mieszkań oferują przy tym dodatkowe usługi, jak całodobowa ochrona, udogodnienia w częściach wspólnych, profesjonalne zarządzanie i wsparcie operatora. ■

