

# RYNEK NIERUCHOMOŚCI

Inwestycja w nieruchomości to jedna z najpopularniejszych wśród Polaków form lokowania kapitału. Według przygotowywanego przez Metrohouse, Credipass i RynekPierwotny.pl raportu Barometr, w I kw. 2023 r. 44 proc. zakupów mieszkaniowych na rynku wtórnym to transakcje inwestycyjne. W skali kraju średnia kwota, jaką wydajemy na mieszkanie pod wynajem to 361 tys. zł, a średni metraż to 46 m<sup>2</sup>. Nieco inaczej wygląda to w Warszawie, gdzie średni metraż mieszkania kupowanego pod wynajem to 49 m<sup>2</sup>, a przeciętny budżet na taki lokal wynosi 550 tys. zł. O jeszcze innych kwotach mówimy w przypadku nieru-

chomości premium i luksusowych. Za luksusowe mieszkanie w Gdyni z widokiem na zatokę trzeba zapłacić ok. 76 tys. zł za m<sup>2</sup>. Drożej jest aktualnie tylko na warszawskim Powiślu, gdzie jedno z mieszkań ekskluzywnej kamienicy zostało wystawione na sprzedaż za 21 mln zł. Jest więc w czym na rodzimym rynku wybierać. Dla siebie znajdują coś i inwestorzy z pokaźnym portfelem, i ci z trochę mniej zasobnym. Dlatego prezentujemy Państwu zestawienie nieruchomości, które zaspokoją potrzeby każdego inwestora. Zapraszamy do analizy i lektury opracowań dotyczących aktualnych trendów na rynku nieruchomości.



## NIERUCHOMOŚCI PREMIUM – TOP 5



Inwestycja: **CHMIELNA DUO**  
 Deweloper: **BPI REAL ESTATE**

Chmielna DUO to nowoczesna inwestycja klasy premium zlokalizowana w samym centrum Warszawy. To inwestycja dająca wielowymiarowy komfort życia w mieście usytuowana pomiędzy ulicami Chmielną i Żłotą. Powstaje tam pełen zieleni pasaż pieszy, przy którym będą znajdować się lokale usługowe. Inwestycja składa się z 2 nowoczesnych budynków, w których powstaną 243 apartamenty. Na dachu jednego z budynków znajdzie się ogród

dostępny dla mieszkańców oraz tarasy przynależne do mieszkań zlokalizowanych na ostatniej kondygnacji. Ogródków nie zabraknie również na wewnętrznym dziedzińcu inwestycji. Od wschodniej strony nieruchomości powstanie otwarty pasaż z lokalami handlowo-usługowymi, który połączy ulicę Chmielną z ulicą Żłotą. Inwestycja będzie realizowana w duchu idei zrównoważonego rozwoju i koncepcji nowoczesnego miasta w 15 minut.



Inwestycja: **DOKI**  
 Deweloper: **EURO STYL**

DOKI to wielofunkcyjna inwestycja, którą realizuje Euro Styl z Grupy Dom Development. Powstają w wyjątkowo ważnym dla Gdańska miejscu – na historycznych, postoczniovych terenach. To także część rodzącej się do życia dzielnicy Młode Miasto, która w najbliższych latach, za sprawą DOKÓW i kolejnych planowanych inwestycji stanie się jedną z wizeżyńców miasta.

Część mieszkaniową inwestycji – DOKI Living – stanowią komfortowe apartamenty o różnym metrażu oraz lokale usługowe w parterach budynków. Dwa budynki zostały już ukończone, kolejne dwa są zaś w finalnej fazie budo-

wy. Architektura DOKÓW dobrze koresponduje z okolicznym, przemysłowym krajobrazem. Euro Styl zadbał o najwyższy standard wykończenia oraz liczne detale, które dodają inwestycji charakteru i splendoru. Część mieszkalna została celowo wyniesiona powyżej ruchu ulicznego, na wysokość 1 piętra.

DOKI zdobyły wiele prestiżowych nagród, m.in. w międzynarodowym konkursie European Property Awards w kategorii mixed-use. Ich integralną częścią jest Montownia – zabytkowy budynek z loftowymi apartamentami, częścią konferencyjną i największym w północnej Polsce food hallem.



developer:  
**Proxin**

# IZERA PARK

twoja góraska enklawa



**161 apartamentów**  
w Świeradowie Zdroju

**26-103 m<sup>2</sup>**  
szeroki wybór metraży

**udogodnienia**  
strefa saun, strefa coworkingowa,  
siłownia, recepcja, narciarnia



IZERA PARK

**natura**  
czekająca tuż za oknem

**lokale**  
usługowe na parterze

**pod klucz**  
przygotowujemy wyjątkową  
oferę zakupu gotowych mieszkań



[sprzedaz@izerapark.pl](mailto:sprzedaz@izerapark.pl) | [www.izerapark.pl](http://www.izerapark.pl) | 61 671-18-05

## NIERUCHOMOŚCI PREMIUM



Inwestycja: **IZERA PARK**  
Deweloper: **PROXIN**

Inwestycja Izera Park to pięć budynków ulokowanych wśród świerkowego lasu, przeciętych górskim strumykiem, który płynął tu od zawsze i tak już pozostanie. Do dyspozycji przyszłych mieszkańców oddajemy 161 apartamentów ze starannie zaprojektowanymi częściami wspólnymi oraz udogodnieniami takimi jak recepcja, przestrzeń coworkingowa, siłownia, strefa saun, czy narciarnia.

Naturalny kamień granitowy w połączeniu ze świerkowymi deskami i ciepłym beżem zapewni poczucie komfortu i domowej atmosfery, nawiązując jednocześnie do tradycyjnych elementów

architektury w regionie. Przywiązaliśmy dużą wagę do zaprojektowania funkcjonalnych rozkładów apartamentów. Dla klientów zainteresowanych kupnem gotowego apartamentu przygotowujemy wyjątkową ofertę wykończenia pod klucz. Świeradów Zdrój to wyjątkowe miejsce, które łączy walory uzdrowiskowe z malowniczymi krajobrazami i bogatą ofertą rekreacyjną. To idealne miejsce dla osób szukających wypoczynku, zdrowotnej regeneracji, aktywnego spędzania czasu na łonie natury oraz chętnych do odkrywania kulturalnych i historycznych atrakcji regionu. Tutaj sezon wypoczynkowy trwa cały rok.



Inwestycja: **KATAMARANY ZATOKA**  
Deweloper: **KOWO UDVIKLING**

Katamarany Zatoka to kameralna inwestycja położona nad samą Zatoką Pucką. Dwa budynki położone są jedynie 50 metrów od plaży. Piękny widok z okna, spokój i kameralność inwestycji zapewnia odpoczynek od miejskiego zgiełku.

Katamarany Zatoka to nadmorskie apartamenty malowniczo wkomponowane w naturalny krajobraz. Dwa budynki Antares i Bahía otoczone są terenem zieleni z alejkami spacerowymi. To, co stanowi o atrakcyjności inwe-

stycji, to bezpośredni dostęp do plaży zaraz po wyjściu z budynków. Teren wokół budynków jest monitorowany. Apartamenty są sprzedawane w standardzie deweloperskim. Dla wygody mieszkańców budynki są wyposażone w nowoczesne windy i posiadają podziemne hale garażowe. Eleganckie klatki schodowe zostały zaprojektowane z dbałością o dobór materiałów wykończeniowych. Inspiracja skandynawskim stylem tworzy ponadczasowy charakter inwestycji.



## NIERUCHOMOŚCI PREMIUM



Inwestycja: **MODERN MOKOTÓW**  
Deweloper: **ARCHICOM**

Modern Mokotów to miastotwórcza inwestycja typu „destination”, która zmieni dawny biznesowy kompleks z betonowym parkingiem w pełen zieleni, tętniący życiem wielofunkcyjny kwartał miejski z nową placówką edukacyjną w pobliżu. Osiedle powstaje w rewitalizowanym kwartale ulic Wołoskiej, Marynarskiej, Domaniewskiej i Postępu, vis-à-vis Westfield Mokotów. W pierwszym etapie projektu Modern Mokotów powstają trzy budynki z podziemnym garażem, a w ich sąsiedztwie zaplanowano zielone dziedzińce oraz plac zabaw. Premierowa faza re-

witalizacji dawnego kompleksu Em-park Business Park to również klub mieszkańca, warsztat dla pasjonatów majsterkowania oraz kawiarnia i restauracja. Całość zaprojektowali architekci z renomowanej stołecznej pracowni BBGK, świetnie znający realia tzw. warszawskiego Mordoru – miejsca, które Archicom w perspektywie kilku lat przekształci w przyjazny, odpowiadający na potrzeby człowieka, kwartał do życia, odpoczynku i spędzania czasu wolnego. Zakończenie budowy premierowego etapu Modern Mokotów planowane jest w pierwszej połowie 2025 roku.

reklama

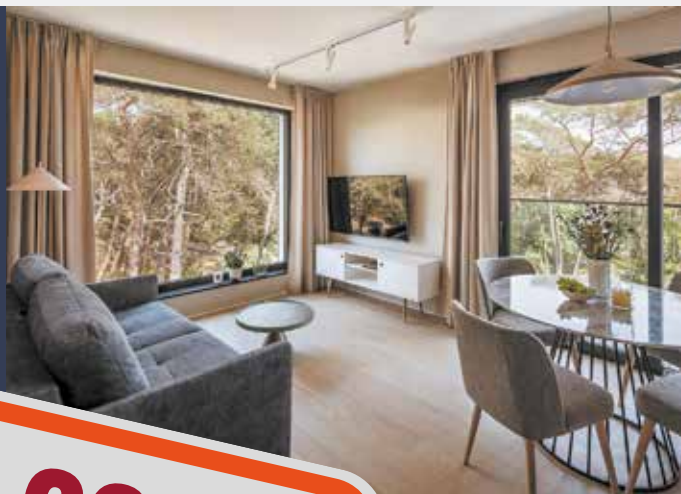


**Las**  
apartamenty  
na półwyspie



**EURO STYL**  
GRUPA DOM DEVELOPMENT

KUP NOWY WYPOSAŻONY  
APARTAMENT W JASTARNI  
NA PÓŁWYSPIE HELSKIM



**Z RABATEM 50 000 zł**

do 31.12.2023

tel: 58 779 58 00  
eurostyl.com.pl

## NIERUCHOMOŚCI POPULARNE – TOP 5



Inwestycja: **APARTAMENTY LITERACKA**  
 Deweloper: **DOM DEVELOPMENT**

Apartamenty Literacka to nowa inwestycja położona na granicy trzech dzielnic: Bielan, Żoliborza i Bemowa. W ramach osiedla powstanie tętniąca życiem przestrzeń miejska nawiązująca do koncepcji znanego i cenionego Żoliborza Artystycznego, a doskonała lokalizacja umożliwi sprawną komunikację i wygodne korzystanie z uroków życia w dużym mieście. W okolicy znajdują się szkoły i przedszkola, a w kilka minut można dotrzeć do popularnych terenów zielonych, m.in. Parku

Olszyna i Lasku na Kole. Pobliskie arterie i rozbudowana komunikacja miejska zapewniają wygodne poruszanie się po mieście. Apartamenty Literacka nawiązują do stworzonego przez firmę, wielokrotnie nagradzanego Żoliborza Artystycznego. Sprawdzony przepis na pełen życia fragment miasta to: miejskie place, uliczki i pasáže, liczne sklepy, kawiarnie, punkty usługowe, atrakcyjnie zaaranżowane tereny zielone i place zabaw i indywidualnie zaprojektowane elementy sztuki.



Inwestycja: **GAIA PARK**  
 Deweloper: **PROFBUD**

Konstancin-Jeziorna to raj dla miłośników fauny i flory, którym zależy na bliskości z naturą, pozostając jednocześnie nieopodal tętniącej życiem stolicy. Miasto położone zaledwie 20 km od centrum Warszawy kryje w sobie walory luksusu i uzdrowiska. Oprócz pięknych willi tonących w zieleni i kwiatach możemy znaleźć tu również liczne kompleksy ze złożami wód leczniczych w otoczeniu pachnących lasów sosnowych. To tutaj właśnie swoje miejsce na ziemi znalazł m.in.

Stefan Żeromski, rodzina Wedlów, Maria Dąbrowska czy Wacław Gąsiorowski.

Działka zlokalizowana jest w Konstancinie-Jeziornie, w niedalekim sąsiedztwie od Urzędu Miasta i Gminy przy ulicy Torowej 1, blisko ulicy Piaseczyńskiej. Przestrzeń zielona, oprócz walorów wizualnych i relaksacyjnych, spełnia tu więc jeszcze jedną ważną funkcję – izoluje od hałasu oraz zapewnia komfort i prywatność, niezależnie od bliskości sąsiadujących domów.



## NIERUCHOMOŚCI POPULARNE



Inwestycja: **LEŚNA SONATA**  
 Deweloper: **CORDIA POLSKA**

Przylesie – w tej spokojnej i nadzwyczaj zielonej części Sopotu, tuż przy Trójmiejskim Parku Krajobrazowym, powstaje Leśna Sonata. Nazwa osiedla to dedykacja dla urokliwego sąsiedztwa. Tło budynku stanowi zalesione wzniesienie, skąd malowniczą ścieżką dostać można się aż do słynnej Opery Leśnej. To urzekające położenie gwarantuje spokój i możliwość wyciszenia wśród natury w niewielkiej odległości od centrum miasta. W okolicy znajdziemy liczne trasy spacerowe, szlaki rowerowe i zapierające dech w piersiach

punkty widokowe. Osiedle zostało przemyślane tak, aby mimo swej nowoczesności i luksusowości, funkcjonowało w pełnej symbiozie i harmonii z pięknym otoczeniem. Budynek idealnie wkomponowuje się zielony pagórek. Dzięki ukształtowaniu bryły w literę „V” mieszkania mogą cieszyć się zarówno dobrym doświetleniem jak i pięknym krajobrazem. Choć prosty i modernistyczny, zaskakuje nieoczywistymi rozwiązaniami, takimi jak kaskadowe ułożenie poziomów oraz dużymi, ozdobionymi roślinnością tarasami.

reklama



Oxygen Park

GDAŃSK

INWESTUJESZ OD **420 000** zł

[www.oxygen-park.pl](http://www.oxygen-park.pl)

WYNAJMUJESZ NAWET ZA **3 000** zł/MSC\*



6 MINUT  
OD PLANOWANEJ  
STACJI PKM

**MONTING**  
DEVELOPMENT

\*możliwy do uzyskania miesięczny przychód z najmu w oparciu o średnie ceny wynajmu mieszkań 2 pokojowych w okolicy inwestycji Oxygen Park na dzień 29.09.2023r.



## NIERUCHOMOŚCI POPULARNE



### Inwestycja: **OXYGEN PARK** Deweloper: **MONTING DEVELOPMENT**

Wiosną 2024 roku gotowy będzie pierwszy z trzech etapów osiedla Oxygen Park. Osiedle realizowane jest w południowej części Gdańska, zaledwie 6 minut spacerem od projektowanej stacji Pomorskiej Kolei Metropolitalnej. Koncepcja osiedla zakłada duże odległości pomiędzy budynkami oraz dużą ilość terenów zielonych, dając poczucie przestrzeni oraz prywatności. Osiedle dodatkowo zaferuje swoim mieszkań-

com funkcjonalny plac miejski z fontanną, lokale usługowe, strefę grilla, siłownię plenerową, wybieg dla psów, a dla najmłodszych dwa place zabaw.

W Monting Development wychodzimy naprzeciw potrzebom klientów, dlatego zaprojektowaliśmy osiedle Oxygen Park z bardzo dużą ilością zieleni tworząc przyjazne miejsce do życia. Na terenie osiedla nasadzimy ponad 400 drzew.



### Inwestycja: **VIVA JAGODNO** Deweloper: **RONSON DEVELOPMENT**

Inwestycja Viva Jagodno realizowana jest w trzech etapach, a w skład całej oferty wchodzi 400 mieszkań o funkcjonalnych metrażach liczących od 41 do 115 m<sup>2</sup>. Lokale posiadają zróżnicowane układy. W inwestycji dostępne są zarówno kawalerki, lokale z antresolą jak i penthousy, co pozwala na wdrożenie wielu stylów aranżacyjnych. Deweloper przewidział

również możliwość wykończenia lokalu pod klucz przez profesjonalistów, co z pewnością pozwoli zaoszczędzić czas. 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.





## 5 TRENDÓW W NIERUCHOMOŚCIACH PREMIUM

Pokażne metraże, materiały szlachetne czy może dodatkowe usługi w cenie mieszkania? Co dziś jest wyznacznikiem prawdziwego luksusu na rynku nieruchomości? Popyt w tym segmencie utrzymuje się na wysokim poziomie. Apartamenty nie tracą na wartości nawet pomimo trudniejszych gospodarczo czasów. Jakie trendy rządzą dziś światem luksusowych nieruchomości?

### **D**uża przestrzeń

Jak donosi raport HREIT oparty na danych GUS, w Polsce na osobę przypada średnio 31 metrów kwadratowych. Choć to o 8 metrów kwadratowych więcej niż jeszcze dwie dekady temu, to plasuje nas to daleko w tyle za średnią europejską. Ta wynosi bowiem 40 mkw. Na szczycie listy znajdują się takie kraje jak Dania, Luksemburg czy Szwecja (od 60,9 do 56,2 mkw.).

Dane te uwzględniają jednak również domy jednorodzinne, przez co statystyka może być nieco zawyżona. Warto zatem spojrzeć na tendencje w obszarze mieszkań. Tu sprawy mają się nieco inaczej. Raport „Preferencje nabywców mieszkań 2022” opracowany przez Otodom i JLL wskazuje, że aż 27 proc. rodzin z dziećmi zaakceptowałoby zakup dwupokojowego mieszkania o powierzchni

30-39 mkw. To pokazuje, że dla wielu duża przestrzeń jest luksusem, na który nie zawsze można sobie pozwolić.

Przewagą apartamentów premium jest więc duży metraż – pozwalający na swobodę aranżacji, ekstrawaganckie dodatki czy po prostu stworzenie własnej oazy spokoju. Architekci często stosują panoramiczne okna, które optycznie powiększają przestrzeń i „otwierają” lokum na miasto. Chętnie sięgają też po wysokie stropy czy przestronne tarasy i duże ogródki.

### **Miejsce do relaksu**

Mieszkanie ma być miejscem, które gwarantuje spokój. W nieruchomościach premium często znajdziemy specjalnie zaprojektowane przestrzenie, które służą wypoczynkowi – strefa spa, siłownia czy zamknięty klub tylko dla sąsiadów. Do tego dobrze zaaranżowane patio – z zielenią, półprywatnymi przestrzeniami. Można tu zarówno odpocząć,

jak i spotkać się ze znajomymi. To przestrzeń otwarta, ale nie zatłoczona.

### Sztuka na wyciągnięcie ręki

Absolutnym hitem ostatnich lat jest łączenie architektury ze sztuką. Luksusowe wnętrza zyskują na unikatowości za sprawą oryginalnych murali, rzeźb czy obrazów. – Sztuka jest integralną częścią życia, dlatego chcemy, aby mieszkańcy mogli obcować z nią na co dzień. Projektując Apartamenty Central Park Wrocław, postanowiliśmy nawiązać współpracę ze znanym wrocławskim artystą, Oskarem Ziętą. Jego rzeźby przyozdobiły teren naszej inwestycji. Taki zabieg zawsze dodaje charakteru, a wybór lokalnej sławy podkreśla nasz wrocławski rodowód – mówi Krzysztof Gradecki, prezes dewelopera Gradi Invest. W niektórych luksusowych nieruchomościach znajdziemy również autorskie galerie sztuki, prywatne teatry czy pracownie artystyczne. Przestrzeń kreatywna w naturalny sposób przenika się tu z miejscem odpoczynku. Na rynku nie brakuje jednak oryginalnych pomysłów na wyjątkowe przestrzenie. Jednym z nietypowych rozwiązań jest np. postarzalnia win dla mieszkańców we wspomnianej inwestycji Apartamenty Central Park Wrocław. Deweloperzy coraz częściej będą sięgać po tak nieoczywiste udogodnienia.

### Prestizowy adres

Inwestycje premium to jednak nie tylko duża przestrzeń, ale przede wszystkim wyjątkowa lokalizacja. Zazwyczaj to np. ści-

## INWESTYCJE PREMIUM TO JEDNAK NIE TYLKO DUŻA PRZESTRZEŃ, ALE PRZEDĘ WSZYSTKIM WYJĄTKOWA LOKALIZACJA.

słe centrum miasta czy obszary, na których pozostało mało wolnych gruntów. Często mieszczą się one w pobliżu unikatowych punktów na mapie miasta: np. słynnych zabytków czy cennych przyrodniczo obszarów. Istotne jest również, aby w zasięgu ręki było wszystko to, co niezbędne do życia. To podejście zgodne z koncepcją miast 15-minutowych, zgodnie z którą wszelkie potrzebne usługi powinny znajdować się maksymalnie w odległości 15 minut spacerem od miejsca zamieszkania.

### Przyjazne środowisku materiały

Tym, co na długie lata wyznaczy najgorętszy trend na rynku nieruchomości premium, będzie zdecydowanie ekologia. To właśnie ci deweloperzy i architekci, którzy będą stosować jak najwięcej nowoczesnych technologii przyjaznych środowisku, będą w stanie oferować atrakcyjniejsze inwestycje. – W mieszkaniu chodzi o coś więcej niż wyłącznie posiadanie. To swego rodzaju manifest światopoglądu, sposobu, w jaki odpoczywamy i jak rozumiemy go-

spodarowanie czasem. Lokum jest więc bardziej doświadczeniem niż miejscem. Zwłaszcza te osoby, dla których cena nie jest pierwszym kryterium wyboru, zwracają uwagę na aspekt środowiskowy. Chcą wiedzieć między innymi, czy inwestycja została zbudowana z materiałów najnowszej generacji, o możliwie niskim śladzie węglowym lub czy budynek będzie odpowiednio izolowany termicznie – zauważa Gradecki. Jak dodaje: – W Apartamentach Central Park Wrocław zastosowaliśmy wiele technik przyjaznych środowisku: w tym zielone dachy, które są dobrą izolacją termiczną, magazynują wodę i rekompensują zajęta przez budowę powierzchnię. Do budowy użyliśmy cegieł z rozbiórki starych budynków, co jest raczej rzadkością na rynku. Zastosowaliśmy też zamknięty cykl technologii i obróbki wody czy wentylację z odzyskiem ciepła. To jednak tylko kilka z naszych nowoczesnych rozwiązań.

W którym kierunku będą podążać nieruchomości premium przyszłości? Wiele wskazuje na to, że to właśnie aspekt środowiskowy okaże się wyznacznikiem prawdziwego luksusu. Architekci i deweloperzy wciąż będą sięgać też po ponadczasowe benefity – takie jak sztuka czy przestrzeń do spotkań i relaksu. Zmieniać będą się natomiast style oraz konkretne materiały. Jedno jest jednak pewne: popyt na luksusowe inwestycje utrzyma się na wysokim poziomie, ponieważ nie jest on w tak dużym stopniu zależny ani od nastrojów konsumenckich, ani od sytuacji gospodarczej. ■

# DOBRY ADRES DLA INWESTORA

Luksusowe apartamenty  
Wydma&Las w Jastarni  
z rabatem 50 000 zł do  
końca roku

**P**ółwysep Helski nie bez powodu nazywany jest przez wielu letnią stolicą Polski, choć życie toczy się tam przez cały rok. W Jastarni, w jej spokojnej części na granicy z Juratą, znajduje się unikatowa inwestycja Wydma&Las, którą realizuje Euro Styl z Grupy Dom Development. To malowniczo położony, w otulinie sosnowego lasu i zaledwie 200 m od otwartego morza, całoroczny kompleks wypoczynkowy ze 119 apartamentami inwestycyjnymi. W sprzedaży zostało ostatnie 10 lokali, które do 31 grudnia 2023 roku inwestorzy mogą nabyć z rabatem 50 000 zł.

## Kup i zarabiaj już w najbliższym sezonie

Apartamenty Wydma&Las wraz z infrastrukturą i przynależnym do inwestycji terenem rekreacyjnym o powierzchni 4,5 tys. m kw., two-



rzą wyjątkowe miejsce do kameralnego wypoczynku na łonie natury, w tym piaszczystej, szerokiej plaży.

– Kompleks Wydma&Las znajduje się na skraju rezerwatu przyrody. „Zatopiony” jest w sosnowym lesie z charakterystycznie dla Półwyspu Helskiego powyginanymi od wiatru drzewami. Zaledwie 200 metrów dzieli nasze apartamenty od otwartego morza z szeroką piaszczystą plażą, na którą wchodzi się wejściem 54. Z drugiej zaś strony mamy znacznie płytsze i spokojniejsze wody zatoki doskonałe do uprawiania m.in. kite surfing – komentuje Magdalena Reńska.

Nabywcy lokali w Wydmie – pierwszej części kompleksu – od lipca zarabiają już na wynajmie. Apartamenty Las, czyli drugi etapy

inwestycji, są obecnie wykańczone, co oznacza, że w sezonie 2024 można już będzie z nich korzystać, wypoczywając albo wynajmując.

– Wydma&Las to unikatowy produkt. Ze względu na ograniczoną podaż gruntów na Półwyspie Helskim jest to wyjątkowa okazja do zakupu nieruchomości w tej prestiżowej lokalizacji. Apartamenty są samodzielnymi lokalami użytkowymi, więc nabywcy przy zakupie mogą odliczyć 23 proc. podatku VAT – dodaje Magdalena Reńska.

## Ostatnie apartamenty w ofercie

Las tworzą trzy kameralne budynki z apartamentami. W sprzedaży pozostały ostatnie lokale o powierzchni od 33 do 45 m kw. Apartamenty mogą stanowić dla właścicieli wymarzony second home nad morzem, do którego można się wybrać o dowolnej porze roku. Można je też wynajmować i czerpać z tego zyski powierzając zarządzanie profesjonalnej spółce operatorskiej Your Destination należącej do Grupy Dom Development.

*Material partnera*



# SEGMENT PREMIUM DLA SENIORÓW

Najnowsze badania Eurostatu jednoznacznie wskazują, że średnia wieku mieszkańców krajów członkowskich Unii Europejskiej wciąż się podnosi i wiele wskazuje na to, że tendencja ta będzie się utrzymywać. Sytuacja wymusza na poszczególnych krajach rewizję planów działań wobec wybranych grup mieszkańców tak, aby lepiej odpowiadać na ich zmieniające się potrzeby. Problem ten dotyczy również rynku nieruchomości, a konkretniej – segmentu przeznaczonego dla seniorów, który z uwagi na kryzys demograficzny cieszy się coraz większym zainteresowaniem.

## **D**emografia a rynek nieruchomości

Według najnowszych danych opublikowanych przez Europejski Urząd Statystyczny w ciągu ostatnich dwóch lat mediana wieku w krajach UE wrosła z 41,9 do 44,4 lat. Dane podane przez GUS wskazują natomiast, że co piąty mieszkaniec Polski ma powyżej 65 lat. Ponadto, w ostatnich latach daje się w Polsce zaobserwować wyraźny spadek ilości osób w wieku produkcyjnym. Przyczyn takiej sytuacji jest wiele – spadek liczby urodzeń, ujemne saldo migracji czy wzrost średniej długości życia. Całokształt tych czynników prowadzi do nieuchronnego wniosku – polskie społeczeństwo wciąż się starzeje. Pogłębiający się niż demograficzny w połączeniu z faktem, iż znaczna część osób w wieku postprodukcyjnym nie jest zdolna do samodzielnej egzystencji, wymusza na samorządach podjęcie konkretnych działań, mających na celu zapewnienie osobom starszym odpowiednio dostosowanych obiektów miesz-

kalnych oraz infrastruktury wraz z niezbędnym zapleczem. W efekcie, w ostatnich latach coraz częściej powstają kolejne inwestycje służące zapewnieniu seniorom dostępu do mieszkań wspomaganych oraz domów pomocy społecznej o podwyższonym standardzie, gdzie pod opieką specjalistów są oni w stanie prowadzić samodzielne życie. Zasadniczym problemem tego segmentu rynku w Polsce jest zdecydowanie niewystarczająca ilość przygotowywanych lokali oraz ich jakość, która nierzadko odbiega od oczekiwanego standardu. – Obecnie nowo powstające budynki użyteczności publicznej – szkoły, przedszkola, biblioteki czy nawet szpitale, coraz częściej bazują na najnowocześniejszych i ekologicznych technologiach – mówi Tomasz Balcerowski, prezes zarządu EKO-INBUD. Ich wykorzystanie nie tylko znacząco przyspiesza sam proces budowy, ale też finalnie przekłada się na jakość danej inwestycji. Tworzenie ekologicz-

nych obiektów o właściwościach prozdrowotnych stopniowo przybiera rozmiary nowego trendu w budownictwie, dla którego priorytetem jest troska o dobre samopoczucie ich użytkowników. Projektowane przez nas drewniane budynki modułowe mogą sięgać nawet kilku kondygnacji, zatem perspektywa życia we w pełni ekologicznym obiekcie, w całości wykonanym z drewna już teraz jest jak najbardziej możliwa do zrealizowania.

## **Okiem architektów**

Trudna sytuacja demograficzna i rosące zapotrzebowanie na tego typu inwestycje w naturalny sposób rodzą nowe wyzwania przed branżą architektoniczną. Jej przedstawiciele muszą bowiem w obrębie jednego projektu opracować i połączyć rozwiązania z sektora mieszkaniowego,



hotelowego, usługowego i medycznego. Rozwiązaniem może być tu projektowanie obiektów, które z jednej strony zapewniają samodzielność, ale jednocześnie zapewniają niezbędną pomoc i gwarantują opiekę zdrowotną. Mieszkania wspomagane czy nowoczesne domy pomocy społecznej projektowane w ten właśnie sposób są w stanie zniewelować poczucie wykluczenia, gwarantując różne formy spędzania wolnego czasu i umożliwiając regularne kontakty społeczne. – Obecnie pracujemy nad koncepcjami dwóch tego typu ośrodków w województwie zachodniopomorskim, z których każdy może przyjąć około 100 osób – mówi Dominik Górski, właściciel pracowni Gorscy Architekci. – Oprócz mieszkań wspomaganych i domu pomocy społecznej, na miejscu zapewniona będzie

także opieka zdrowotna, sale rehabilitacyjne i terapeutyczne czy niezależne kuchnie. W przypadku jednej z koncepcji dodatkowo przewidziana jest część fitness i basen ze SPA. Tego typu funkcje, poprzez kompleksowe zaspokojenie potrzeb mieszkańców, wkrótce staną się atrakcyjną propozycją dla osób planujących jesień życia i dla ich rodzin. Budynki przez nas przygotowywane oferować będą

wszelkie udogodnienia typowe dla komfortowych apartamentowców, ale równocześnie będą w pełni dostosowane dla osób o różnym poziomie sprawności oraz zapewniać będą opiekę medyczną, terapeutyczną i fizjoterapię. Oba te obiekty są na zaawansowanym etapie przygotowań projektowych, zatem jest szansa, że wkrótce uzupełnią lukę w tym sektorze w naszym regionie – dodaje Dominik Górski.

Architekci z Iliard Architecture & Interior Design, biura działającego na polskim i międzynarodowym podkreślają, że potrzeby seniorów znacznie różnią się od potrzeb młodych ludzi. – Wnętrza zaprojektowane dla seniorów powinny łączyć w sobie wrażliwość, bezpieczeństwo, funkcjonalność oraz estetykę. Tak, aby codzienne życie seniorów było wygodne i komfortowe – pod-

**WNĘTRZA  
ZAPROJEKTOWANE  
DLA SENIORÓW  
POWINNY ŁĄCZYĆ  
W SOBIE WRAŻLIWOŚĆ,  
BEZPIECZEŃSTWO,  
FUNKCJONALNOŚĆ ORAZ  
ESTETYKĘ.**



kreśla Magdalena Kluba, lider zespołu w Dziale Projektowania Wnętrz w Iliard Architecture & Interior Design. – Projektowanie wnętrz dla seniorów, to bardzo odpowiedzialne zadanie. Wraz z wiekiem zmieniają się preferencje tak, jak też zmienia się wrażliwość i potrzeby osób starszych. To, co należy postawić sobie za priorytet podczas projektowania takich wnętrz to bezpieczeństwo. Dla seniorów bardzo ważne jest poczucie stabilności podczas poruszania się, więc projektując podłogę, należy uwzględnić najwyższą klasę antypoślizgową. Ważne jest także ergonomiczne ustawienie mebli, aby w całej przestrzeni było jak najmniej elementów blokujących swobodne poruszanie się. Meble powinny być wygodne w użytkowaniu, szafki nie mogą być za wysoko zawieszane i powinny być wyposażone w intuicyjny system ich otwierania, aby np. seniorzy nie musieli się domyślać, że gdzieś trzeba nacisnąć mebel, aby się otworzył. W innym przypadku wnętrza może sprawiać seniorom problemy, przez co powodować poczucie zagubienia i wyobcowania. Należy też unikać ostrych krawędzi, materiały powinny być łatwe w utrzymaniu czystości, bez zbędnych zakamarków czy załamania. Zasadne jest także montowanie różnych uchwytów czy to w toalecie, czy pod prysznicem, które ułatwiają korzystanie z tych miejsc, tak samo, jak bezprogowe prysznice i krzeselka. To, na co należy zwrócić uwagę to także higiena i łatwość czyszczenia wnętrz – podkreśla ekspertka.

Korzystnie na seniorów może oddziaływać także kolorystyka

we wnętrzu i wiedza projektanta w zakresie jej odpowiedniego doboru może okazać się bezcenna. Jak podkreśla Magdalena Kluba, ona również może stanowić istotną rolę w oswojeniu się z przestrzenią przez seniorów. – W przypadku osób z wadami wzroku, warto stosować kontrasty w klamkach, poręczach czy drzwiach. Kontrast iluminacji pomiędzy dwoma elementami (skrzydło drzwi a klamka) pomaga osobom starszym w orientacji. Elementy są łatwo zauważalne, a odpowiednio grając barwami, mogą również stanowić ciekawy akcent kolorystyczny, jednak nie należy przesadzać z barwami. To, co dobrze się sprawdzi to naturalne kolorystycznie wnętrza, gdyż na dłuższą metę także dla seniorów intensywne barwy mogą być męczące i drażniące. Także odpowiedni dobór oświetlenia będzie miał znaczenie: wnętrza powinny być jasne i mieć możliwość ustawienia różnych scen w zależności od potrzeb seniora – dodaje.

Projektując przestrzenie dla osób starszych, nie mówimy tylko o apartamentach czy pokojach. Coraz popularniejsze w Polsce są tzw. co-livingi, a zatem obiekty przeznaczone na najem długoterminowy dla określonej grupy społecznej. Jak podkreśla Magdalena Kluba, wiedza i doświadczenie architekta w przygotowaniu takich obiektów może zaważyć na rynkowym sukcesie obiektu: Seniorzy bardzo potrzebują towarzystwa, wspólnie spędzonego czasu, przestrzeni do wspólnego oglądania meczu czy serialu w towarzystwie znajomych, dlatego projektując przestrzenie dla osób starszych, nie można zapomnieć o częściach

**PROJEKTUJĄC PRZESTRZENIE DLA OSÓB STARSZYCH, NIE MÓWIMY TYLKO O APARTAMENTACH CZY POKOJACH. CORAZ POPULARNIEJSZE W POLSCE SĄ TZW. CO-LIVINGI, A ZATEM OBIEKTY PRZEZNACZONE NA NAJEM DŁUGOTERMINOWY DLA OKREŚLONEJ GRUPY SPOŁECZNEJ.**

wspólnych: miejsc spotkań, integracji, interakcji i relaksu, które bardzo poprawiają jakość życia tej grupy społecznej.

Podobne doświadczenie ma Daniel Ochońko, prezes zarządu Trust Us, spółki specjalizującej się w wykańczaniu wnętrz obiektów komercyjnych. – Jeżeli chodzi o aranżację wnętrz przeznaczonych dla seniorów, absolutnymi priorytetami są funkcjonalność i bezpieczeństwo. Chodzi przede wszystkim o to, aby przestrzeń mieszkalna była możliwie jak najbardziej komfortowa i pozbawiona wszelkich niedogodności, co znacznie ułatwi codzienne funkcjonowanie osób starszych. Mówimy tu zarówno o układzie mebli, odpowiednim oświetleniu, sposobie przechowywania niezbędnych rzeczy, jak i wyposażeniu dodatkowym, takim jak maty antypoślizgowe czy specjalne uchwyty zamontowane na odpowiedniej wysokości. Ważna jest również minimalizacja przestrzeni niebezpiecznych oraz taka organizacja lokali, która pozwoli łatwiej utrzymać czystość i porządek – podsumowuje ekspert. ■



## INWESTYCJE BUDOWLANE W POLSCE. JAKI BYŁ 2023 ROK?

Rok 2023 dla branży budowlanej upłynął pod znakiem wzrostu kosztów zatrudnienia, podwyżek cen materiałów oraz słabnącego popytu przy równoczesnym wzroście kosztów obsługi finansowania dłużnego. Jeśli dodamy do tego niepewną sytuację gospodarczą w tle, obraz branży może się rysować w ciemnych barwach. Na szczęście ostatni kwartał roku przyniósł tak długo oczekiwany powiew optymizmu.

**O**żywienie widać zwłaszcza w budownictwie mieszkaniowym, gdzie w paź-

dzierniku odnotowano rekordową liczbę budów oraz pozwoleń na budowę od czerwca 2022 r.

Z jakimi wyzwaniami mierzyła się branża w 2023 r.? Czas na podsumowanie.

### Rynek budowlany w kryzysie

Jak wynika z najnowszego raportu „Polskie spółki budowlane 2023 – najważniejsi gracze, kluczowe czynniki wzrostu i perspektywy rozwoju branży”, opracowanego przez Deloitte, kondycja branży budowlanej w 2023 r. uległa pogorszeniu. Już w pierwszej połowie roku toczyło się aż 331 postępowań upadłościowych i restrukturyzacyjnych, co stanowi wzrost o 159 proc. względem analogicznego okresu w poprzednim roku. W najtrudniejszym położeniu znalazły się zwłaszcza małe



podmioty, szczególnie narażone na negatywne wpływy warunków rynkowych. Sytuację na rynku kształtowało przy tym wiele różnych czynników.

### **Brak rąk do pracy i wzrost kosztów zatrudnienia**

Podmioty z sektora budowlanego nadal odczuwają brak wykwalifikowanych pracowników budowlanych, co sprawia, że branża jest silnie uzależniona od pracowników z zagranicy. Według danych Polskiego Związku Pracodawców Budownictwa z 2022 roku, liczba cudzoziemców zatrudnionych na budowach spadła z 480,8 tys. w 2021 roku do 274,5 tys. w 2022 roku. Szczególnie znaczący spadek zanotowano w przypadku pracowników z Ukrainy, których liczba zmalała o 246,1 tys. do 126,9 tys. w 2022 roku na skutek trwającego w kraju konfliktu zbrojnego. Ekspertsi prognozują, że brak pracowników w sektorze budowlanym może się stać szcze-

**KONDYCJA BRANŻY BUDOWLANEJ W 2023 R. ULEGŁA POGORSZENIU. JUŻ W PIERWSZEJ POŁOWIE ROKU TOCZYŁO SIĘ AŻ 331 POSTĘPOWAŃ UPADŁOŚCIOWYCH I RESTRUKTURYZACYJNYCH, CO STANOWI WZROST O 159 PROC. WZGLĘDEM ANALOGICZNEGO OKRESU W POPRZEDNIM ROKU.**

gólnie dotkliwy w momencie poprawy koniunktury na rynku inwestycji prywatnych oraz rozpoczęcia dużych inwestycji infrastrukturalnych. Kolejną problematyczną kwestią jest wzrost kosztów zatrudnienia.

– W obliczu braku pracowników i wzrostu kosztów zatrudnienia szczególnego znaczenia nabiera efektywne zarządzanie posiadanymi zasobami. – zauwa-

ża Andrzej Przesmycki, CEO firmy PM. – Firmy muszą być gotowe na dynamiczne dostosowywanie się do zmieniających się warunków rynkowych, a jednocześnie utrzymywanie wysokiej jakości wykonywanych prac. Wyzwaniem jest odpowiednie planowanie i alokacja zasobów ludzkich. Brak wykwalifikowanych pracowników może skutkować opóźnieniami w realizacji projektów. Dlatego konieczne jest staranne określenie potrzeb kadrowych na każdym etapie inwestycji – tłumaczy.

### **Wysokie koszty finansowania inwestycji barierą w mieszkaniówce**

Wysoki poziom stóp procentowych skutkował wyższymi ratami kredytów hipotecznych i ograniczał zdolność kredytobiorców do obsługi swoich zobowiązań finansowych. Odbiło się to zwłaszcza na kondycji branży budownictwa mieszkaniowego, gdzie popyt został wi-



docznie ograniczony z powodu trudności finansowych potencjalnych nabywców.

Dodatkowo, utrzymujące się na wysokim poziomie stopy procentowe zniechęcały inwestorów do zwiększania zaangażowania kapitałowego w nieruchomości komercyjne, ponieważ alternatywne inwestycje oferowały konkurencyjne stopy zwrotu.

Niemniej ostatnia zmiana polityki stóp procentowych przez Radę Polityki Pieniężnej NBP i redukcja głównej stopy referencyjnej do poziomu 5,75 proc. w październiku 2023 roku, otwierają nowe perspektywy. Możliwe ożywienie popytu na kredyty hipoteczne może wpłynąć na wzrost zainteresowania zakupem mieszkań. Zdaniem uczestników rynku budownictwa mieszkaniowego, dalsze trendy na rynku nieruchomości będą w dużej mierze uzależnione od długoterminowego charakteru decyzji RPP dotyczących stóp procentowych. Obecne doniesienia wskazują, że kolejnych zmian nie należy się spodziewać wcześniej niż wiosną.

### **Co z cenami materiałów budowlanych?**

Kończący się rok to był czasem relatywnie wysokich cen materiałów budowlanych, przy czym dynamika wzrostu cen uległa zmniejszeniu w porównaniu do 2022 roku. Według danych Grupy PSB, w ciągu pierwszych ośmiu miesięcy 2023 roku ceny wzrosły średnio o 7 proc. w porównaniu z analogicznym okresem w 2022 roku. Jednym z czynników przyczyniających

się do spowolnienia tempa wzrostu cen materiałów była stagnacja w segmencie nieruchomości mieszkaniowych, który generuje około jednej trzeciej popytu na materiały budowlane w Polsce.

Potencjalne ożywienie na rynku budownictwa mieszkaniowego, wynikające z wprowadzenia programu „Bezpieczny kredyt 2 proc.” oraz odblokowania środków z Krajowego Planu Odbudowy, może jednak wpłynąć na wzrost cen materiałów z uwagi na zwiększony popyt.

### **Kto przetrwa na trudnym rynku?**

Jak podkreślają eksperci z Deloitte, rosnące znaczenie budownictwa zorientowanego na ochronę środowiska naturalnego i zdrowie człowieka, wraz z wprowadzanymi nowymi regulacjami i inicjatywami europejskimi, skłania sektor budowlany do wdrażania nowych, często

**ROSNĄCE ZNACZENIE  
BUDOWNICTWA  
ZORIENTOWANEGO NA  
OCHRONĘ ŚRODOWISKA  
NATURALNEGO I ZDROWIE  
CZŁOWIEKA, WRAZ  
Z WPROWADZANYMI  
NOWYMI REGULACJAMI  
I INICJATYWAMI  
EUROPEJSKIMI, SKŁANIA  
SEKTOR BUDOWLANY DO  
WDRAŻANIA NOWYCH,  
CZĘSTO KOSZTOWNYCH  
ROZWIĄZAŃ W RAMACH  
ZAWIERANYCH  
KONTRAKTÓW.**

kosztownych rozwiązań w ramach zawieranych kontraktów. Jak więc optymalizować działania związane z inwestycjami budowlanymi bez uszczerbku na jakości i w budżecie akceptowanym przez inwestora? Rozwiązaniem może się okazać współpraca z inwestorem zastępczym. Dlaczego?

– Po pierwsze, wybór doświadczonego i solidnego partnera pozwoli na terminowe i efektywne zrealizowanie projektu, co jest kluczowe zwłaszcza w trudnych warunkach rynkowych. Po drugie, inwestor zastępczy wie, jak sobie radzić w ewentualnych sytuacjach kryzysowych, dostosowując się do zmieniających się warunków i minimalizując ryzyko opóźnień czy problemów technicznych – wylicza Andrzej Przesmycki z PM. – Co szczególnie istotne, inwestor zastępczy bierze na siebie dużą odpowiedzialność za powodzenie przedsięwzięcia, koordynując i integrując wszystkie działania – od momentu podjęcia decyzji o inwestycji aż do oddania jej do użytkowania – podkreśla.

Inwestor zastępczy powinien także posiadać aktualną wiedzę na temat wymagań budownictwa zrównoważonego, którego znaczenie stale rośnie. Firmy, które nie dostosują się do obowiązujących trendów i norm, mogą zostać wyeliminowane z rynku. W związku z tym, dostosowanie się do wymagań zrównoważonego budownictwa staje się nie tylko kwestią etyczną, ale także strategią przetrwania i konkurencyjności dla przedsiębiorstw działających w branży. ■



## CORAZ WIĘCEJ DEWELOPERÓW MIESZKANIOWYCH W POLSCE STAWIA NA NAJEM INSTYTUCJONALNY

Choć w mijającym roku deweloperzy mieszkaniowi mogli cieszyć się znaczącym wzrostem popytu ze strony klientów detalicznych, był to jednocześnie okres dalszego dynamicznego rozwoju segmentu najmu instytucjonalnego (PRS) w Polsce. Jak wynika z raportu Spectis „Deweloperzy mieszkaniowi w Polsce 2024-2029”, poszerza się grono firm deweloperskich upatrujących swoich szans w rynku najmu instytucjonalnego.

**BARTŁOMIEJ SOSNA,**  
ekspert rynku budowlanego, Spectis

### Młody rynek, wysoka dynamika

Polski rynek PRS jest wciąż na początkowym etapie rozwoju, porównując do krajów Europy Zachodniej. Na koniec września 2023 r. całkowite zasoby mieszkań w tym segmencie w Pol-

sce wynosiły ok. 15 tys., a w budowie było ponad 11 tys. lokali na wynajem. Rok 2023 będzie kolejnym rekordowym rokiem pod względem liczby ukończonych mieszkań w segmencie najmu instytucjonalnego. Perspektywy rynku PRS są wciąż bardzo obiecujące. Wzrost cen mieszkań, ograniczona dostępność kredytów hipotecznych, rosnąca mobilność społeczeństwa oraz zmiana stylu życia młodych ludzi to czyn-

niki, które mogą w najbliższych latach przyczynić się do dalszego rozwoju tego segmentu. Z zapowiedzi deweloperów aktywnych na rynku PRS wynika, że w ciągu najbliższych pięciu lat zrealizują oni łącznie kilkadziesiąt tysięcy mieszkań na wynajem.

### Niekwestionowany lider

Mimo iż inwestorzy zainteresowani działalnością na rynku PRS muszą stawić czoła podobnym barierom jak deweloperzy budujący mieszkania dla segmentu detalicznego (m.in. wysokim kosztem finansowania oraz realizacji inwestycji czy niskiej dostępności gruntów), liczba podmiotów aktywnych w tym obszarze rośnie.

Na koniec września 2023 r. największy udział w istniejących zasobach mieszkań na wynajem w Polsce miało Echo Investment. Grupa mogła pochwalić się już ponad 4,1 tys. lokali dostępnych na platformie Resi4Rent. Platforma będąca wspólnym przedsięwzięciem Echo Investment (30% udziałów) i Griffin Real Estate/

**NIE WSZYSZY  
DEWELOPERZY  
DOSTRZEGAJĄCY  
POTENCJAŁ W SEGMENTIE  
PRS DECYDUJĄ  
SIĘ NA BUDOWĘ  
WŁASNYCH PLATFORM  
ZARZĄDZAJĄCYCH  
MIESZKANIAМИ NA  
WYNAJEM. CZĘŚĆ  
Z NICH PO PROSTU  
NAWIĄZUJE WSPÓŁPRACĘ  
Z FUNDUSZAMI  
INWESTYCYJNYMI, KTÓRYM  
SPRZEDAJE WYBRANE  
PROJEKTY.**

PIMCO (70 proc. udziałów) powstała w 2018 r. Na koniec III kw. br. liczba mieszkań Resi4Rent w trakcie budowy i projektowania przekraczała 6 tys. Platforma Resi4Rent ma w swojej ofercie mieszkania w sześciu największych miastach w Polsce – w Warszawie, Krakowie, Łodzi, Wrocławiu, Gdańsku i Poznaniu.

### Konkurencja rośnie

Na kolejnych miejscach pod względem oferty mieszkań na wynajem plasują się tacy inwestorzy jak: TAG Immobilien (ok. 2,3 tys. mieszkań na koniec I kw. 2023 r. w ramach platformy Van-

tage Rent) oraz PFRN (ponad 2 tys. mieszkań w ramach Funduszu Mieszkań na Wynajem).

W 2020 r. 100 proc. akcji spółki Vantage Development zostało nabyte przez TAG Beteiligungs- und Immobilienverwaltungs GmbH z siedzibą w Hamburgu, podmiot należący do grupy TAG Immobilien AG. W wyniku zmiany głównego akcjonariusza priorytetową działalnością grupy Vantage jest obecnie realizacja projektów deweloperskich pod marką Vantage Rent z mieszkańami na wynajem oraz prowadzenie i zarządzanie najmem wybudowanych lokali. Z wypowiedzi przedstawicieli firmy wynika, że do 2028 r. Vantage Rent planuje zwiększyć portfel do 10 tys. lokali.

Biorąc pod uwagę planowane inwestycje, znaczącym graczem staje się także Murapol/Ares/Griffin (w ramach platformy LifeSpot). W 2020 r. ponad 98% akcji Murapolu zostało przejętych przez spółkę należącą do funduszy zarządzanych przez Ares Management Corporation, któremu doradza Griffin Capital Partners. Decyzję o wejściu w segment instytucjonalnego wynajmu lokali Murapol podjął w 2021 r. Deweloper współpracuje w tym zakresie z grupą Ares. Zawarta z nią

umowa ramowa przewiduje, że do połowy 2026 r. grupa Murapol przygotowuje 10 tys. lokali na rzecz platformy PRS, którą będzie zarządzać Ares.

W maju 2023 r. utworzenie podmiotu do zarządzania wynajmem mieszkań ogłosiła ponadto Cavatina. Według zapowiedzi nowo powstała spółka Cavare ma w ciągu 5 lat zbudować portfel 10 tys. mieszkań na wynajem w największych miastach Polski. Grunty już zostały zabezpieczone, a realizacja pierwszych projektów ma ruszyć na początku 2024 r. Na rynku PRS zamierza rozwijać się także firma Ronson. W I poł. 2022 r. zainaugurowała ona powstanie marki LivinGo dedykowanej segmentowi PRS.

### Własna platforma najmu lub sprzedaż

Nie wszyscy deweloperzy dostrzegający potencjał w segmencie PRS decydują się na budowę własnych platform zarządzających mieszkańiami na wynajem. Część z nich po prostu nawiązuje współpracę z funduszami inwestycyjnymi, którym sprzedaje wybrane projekty. Taką strategię obrał m.in. fiński deweloper YIT, który w ciągu dwóch lat zrealizował i sprzedał funduszowi NREP ponad pół tysiąca mieszkań na wynajem w Warszawie oraz należąca do czeskiej grupy Crestyl Real Estate spółka Spravia, która w maju 2021 r. zawarła umowę z funduszem Heimstaden Bostad, zobowiązującą ją do sprzedaży mu 2,5 tys. mieszkań, że w ciągu pięciu lat. Zainteresowanie współpracą z segmentem PRS deklaruje też kilku innych deweloperów.





## CORAZ STABILNIEJ NA RYNKU MIESZKANIOWYM, ALE BRAKI PODAŻOWE WCIĄŻ AKTUALNE

W listopadzie 2023 deweloperzy działający na 7 głównych rynkach wprowadzili do sprzedaży 6,4 tys. mieszkań, o 20 proc. więcej niż w październiku i ponad 200 proc. więcej niż w lutym, kiedy zanotowano najniższą w tym roku nową podaż. To już trzeci miesiąc z rzędu, w którym liczba nowych ofert wzrosła. Równocześnie w listopadzie sprzedaż mieszkań deweloperskich nieznacznie wyhamowała i spadła poniżej 5 tys. Dane Otodom Analytics wskazują, że choć wciąż widoczne są braki podażowe, to rynek mieszkaniowy powoli łąapie równowagę.

**KATARZYNA KUNIEWICZ,**  
dyrektorka badań rynku,  
Otodom Analytics

**W** listopadzie mieliśmy do czynienia z wyjątkowo wysoką aktyw-

nością deweloperów. 6,4 tys. mieszkań wprowadzonych do sprzedaży w ciągu miesiąca to bowiem jeden z najwyższych wyników odnotowanych w ciągu ostatnich lat. Dotychczas takie wyraźne wzrosty podaży poprzedzały zwykle wejście w życie

zmian prawnych wpływających na działalność firm deweloperskich i były podyktowane chęcią uruchomienia inwestycji na „starych zasadach”. Czy tym razem było podobnie, a wyczerpujące się środki na lata 2023-2024 z puli programu Bezpieczny Kredyt 2 proc. stały się dodatkową motywacją?

Bezpieczny Kredyt był tylko impulsem, a nie siłą napędową, która odpowiada za obecne wyniki na rynku mieszkaniowym. Oczywiście jest, że część inwestycji – tych tańszych – została uruchomiona z myślą o nabywcach, którzy z rządowego dofinansowania mogli skorzystać. Jednak duży udział tych mieszkań, które właśnie zasiły ofertę deweloperów nie kwalifikuje się do programu i nie trafiłaby na rynek gdyby nie wyraźny wzrost cen. Dlaczego? Bo wcześniej na etapie planowania i negocjacji kosztów realizacji trudno było

deweloperom zapewnić odpowiednią rentowność projektów.

Ekspertka podkreśla również, że listopadowy wzrost podaży to kontynuacja trendu, który obserwujemy od kilku miesięcy i jest raczej efektem wielomiesięcznej wytężonej pracy przy kontraktowaniu projektów niż obawy przed likwidacją programu.

To nie jest pierwszy program wspierający sprzedaż z jakim branża deweloperska się zetknęła i trudno zakładać, że w dojrzałym biznesie ktokolwiek na nim jednym chciałby budować strategię działalności firmy. Dużo większy wpływ na decyzje deweloperów i inwestorów mogła mieć niepewność związana z wyborami i potencjalną zmia-

ną – bądź nie – opcji politycznej, a wraz z nią stabilności prawa i decyzji dotyczących rynku.

### Nierówna sytuacja w miastach

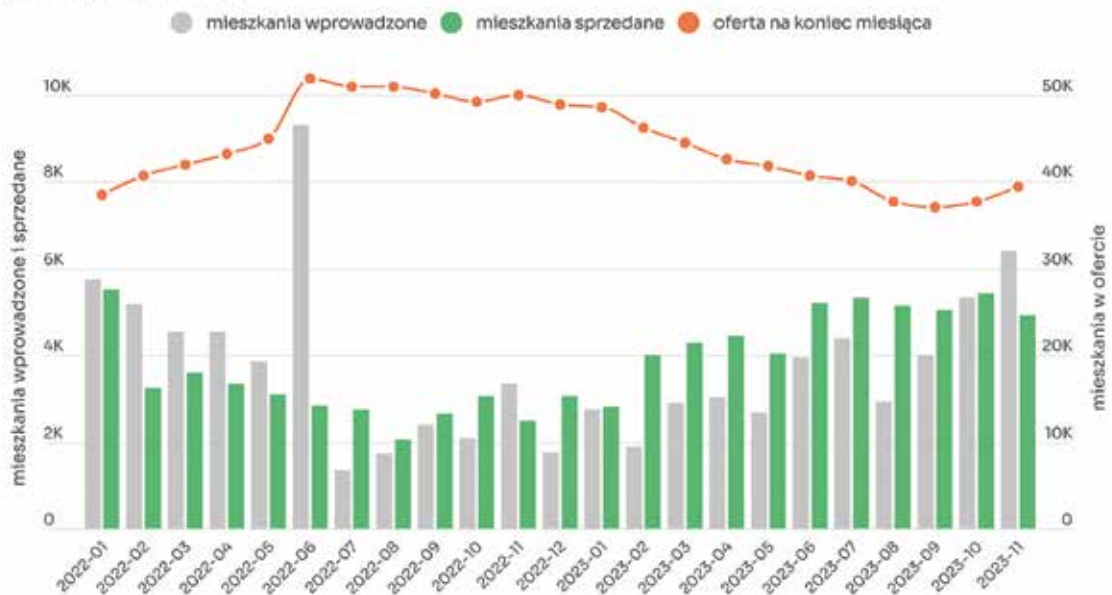
W listopadzie sprzedaż mieszkań deweloperskich w największych miastach spadła w porów-

**LISTOPADOWY  
WZROST PODAŻY TO  
KONTYNUACJA TRENDU,  
KTÓRY OBSERWUJEMY  
OD KILKU MIESIĘCY  
I JEST RACZEJ EFEKTEM  
WIELOMIE- SIĘCZNEJ  
WYTĘŻONEJ PRACY PRZY  
KONTRAKTOWANIU  
PROJEKTÓW NIŻ OBAWY  
PRZED LIKWIDACJĄ  
PROGRAMU.**

naniu do poziomów notowanych w ostatnich miesiącach. Mimo, że wynik 4,9 tys. lokali, był o 9 proc. słabszy niż w październiku, to wciąż o 97 proc. przewyższa ten z ubiegłego roku. To paradoksalnie dobra wiadomość dla kupujących. Przewaga liczby mieszkań wprowadzonych do sprzedaży nad sprzedanymi daje nadzieję na spowolnienie tempa obrotu, większy wybór i spowolnienie wzrostu cen. Na koniec listopada oferta dostępna na 7 głównych rynkach wyniosła 39,4 tys., a więc wróciła do poziomu z początku sierpnia. I choć zagregowane dane wskazują na to, że możemy spodziewać się okresu uspokojenia, to w poszczególnych miastach sytuacja nadal jest bardzo zróżnicowana.

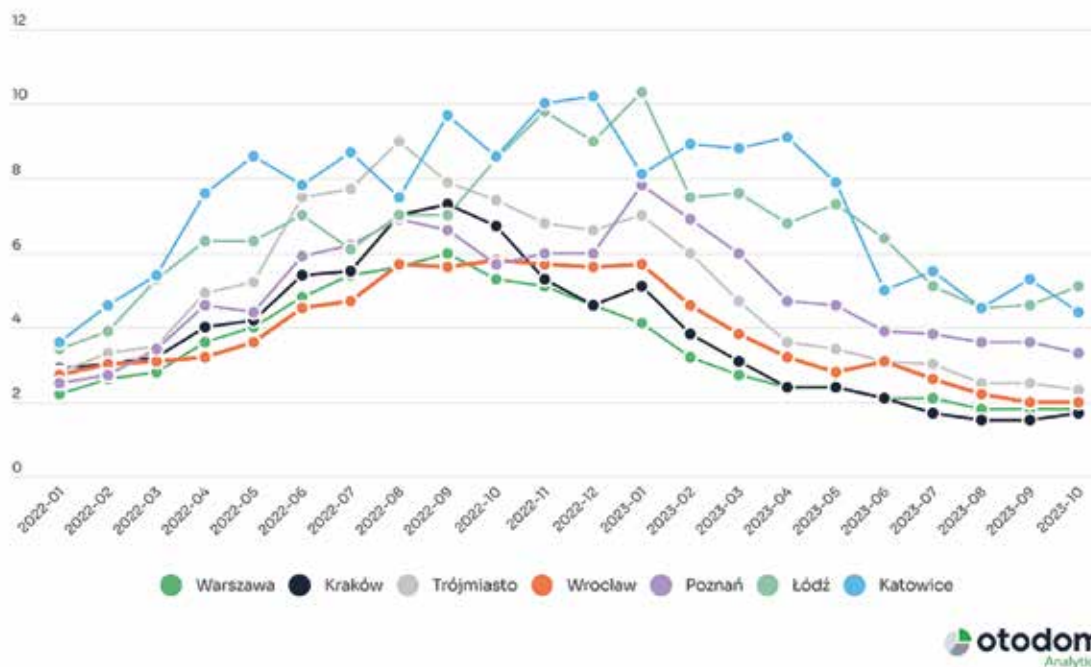
## Mieszkania wprowadzone do sprzedaży, sprzedane i oferta, miesięcznie

Rynek pierwotny; agregacja dla 7 rynków: Katowice, Kraków, Łódź, Poznań, Trójmiasto, Warszawa, Wrocław (szt., w granicach miast)



## Czas wyprzedaży oferty miastami (wyrażony w kwartałach)

Źródło: monitoring Otodom Analytics, w obliczeniach wzięto pod uwagę sprzedaż za ostatnie 3 miesiące



W listopadzie równowagę pomiędzy sprzedażą a wprowadzeniami na rynku deweloperskim odnotowano w Warszawie, Wrocławiu i Trójmieście. W Poznaniu mieliśmy do czynienia z nadwyżką sprzedaży na poziomie 40 proc. Z kolei w pozostałych miastach deweloperzy wprowadzili więcej nowych ofert niż sprzedali – w Krakowie o blisko 50 proc., w Łodzi o ponad 100 proc., a w Katowicach aż o 186 proc.

Spojrzenie na czas wyprzedaży oferty na poszczególnych rynkach pokazuje, że nie zaszła żadna poważna zmiana. Nadal w najtrudniejszej sytuacji znaj-

### ZA RYNEK W RÓWNOWADZE UZNAJE SIĘ ZWYKLE TAKI, NA KTÓRYM CZAS WYPRZEDAŻY OFERTY WYNOŚI 5-6 KWARTAŁÓW.

dują się kupujący w Krakowie. Gdyby zainteresowanie zakupem utrzymało się tam na poziomie z ostatnich 3 miesięcy, a do oferty nie trafiłyby nowe projekty, oferowane przez deweloperów lokale wyprzedałyby się w ciągu

4,5 miesiąca. Niewiele lepiej jest w Warszawie i Wrocławiu (1,8 i 2 kwartały) oraz Trójmieście (2,3 kwartału).

Za rynek w równowadze uznaje się zwykle taki, na którym czas wyprzedaży oferty wynosi 5-6 kwartałów. W listopadzie za taki można było uznać jedynie Katowice i Łódź. Zarówno rosnąca liczba wprowadzeń nowych mieszkań jak i dane GUS o wzroście deweloperskich pozwoleń na budowę i liczbie rozpoczynanych budów może wskazywać na to, że deweloperzy dążą do ustabilizowania oferty na wyraźnie wyższym niż w 2023 r. poziomie. W polskich

warunkach przyspieszenie tych procesów nie jest jednak proste czego dowodem może być to, że na wyraźną poprawę po stronie podaży musieliśmy czekać ponad pół roku.

### Krótko czy długoterminowa stabilizacja?

Pomimo nieznacznego spadku sprzedaży w listopadzie, liczba rezerwacji nowych mieszkań pozwala przypuszczać, że w nadchodzących miesiącach sprzedaż nadal będzie utrzymywała się na wysokim poziomie. Jak wskazują dane Otodom Analytics w listopadzie status mieszkania zarezerwowanego u deweloperów uzyskało 2,8 tys. mieszkań, czyli 72 proc. więcej

**POMIMO NIEZNACZNEGO SPADKU SPRZEDAŻY W LISTOPADZIE, LICZBA REZERWACJI NOWYCH MIESZKAŃ POZWAŁA PRZYPUSZCZAĆ, ŻE W NADCHODZĄCYCH MIESIĄCACH SPRZEDAŻ NADAL BĘDZIE UTRZYMYWAŁA SIĘ NA WYSOKIM POZIOMIE.**

niż rok temu. Na koniec listopada na 7 rynkach głównych było ich łącznie 8,7 tys. – ostatni raz takie wartości odnotowano w połowie 2021 roku.

To z kolei sprawia, że trudno oczekiwać spadków cen. Zgodnie

z najnowszymi danymi Otodom Analytics w listopadzie 2023 r. za metr kwadratowy mieszkania trzeba było zapłacić średnio od 16,2 tys. zł w Warszawie, 14,7 tys. zł w Krakowie i Trójmieście, 13,1 tys. zł we Wrocławiu, 12,3 tys. zł w Poznaniu, 11,6 tys. zł w Katowicach aż do ponad 9 tys. zł w Łodzi.

U ujęciu rocznym liderem wzrostów pozostaje niezmiennie Kraków (+23 proc.). Z kolei najmniej, bo o niecałe 10 proc. urosły ceny średnie mieszkań sprzedawanych w Katowicach. Natomiast to Katowice były rynkiem, na którym mieszkania podrożały najbardziej, bo o 3 proc. w porównaniu do października br. ■

## Średnie ceny ofertowe mieszkań na rynku pierwotnym

