



## DEVELOPER ROKU

Rynek deweloperski dynamicznie się rozwija. Firmy odpowiadają na różnorodne potrzeby klientów, budują coraz bardziej ekologicznie, uwzględniając nie tylko wygodę i standard mieszkań, ale też otoczenie, w których powstają ich inwestycje. Kto na rynku robi to najlepiej? Odpowiadamy na to pytanie w naszym plebiscycie Deweloper Roku. Zdaniem kolegium redakcyjnego to właśnie obecni na liście deweloperzy wyznaczają trendy i wskazują kierunek innym. Może w proponowanych inwestycjach przez nich realizowanych znajdą Państwo ofertę odpowiadającą Państwa potrzebom?

Zapraszamy do analizy.





DEWELOPER ROKU



ARCHE

Inwestycje realizowane przez Arche obejmują kilka segmentów rynkowych od funkcjonalnych mieszkań po korzystnych cenach aż po przestronne, ekskluzywnie zaprojektowane apartamenty czy lofty. W swojej 30-letniej historii firma wybudowała ponad 10 000 mieszkań i domów. Spółka wybudowała również 18 hoteli.

Obecnie w otoczeniu zabytkowego parku, w zielonym sercu Wrocławia, w sąsiedztwie zabudowań dawnego zespołu klasztornego Sióstr Franciszkanek powstało bardzo kameralne osiedle **Willa Kasprowicza**. Architekci stworzyli unikalny styl budynków, który nawiązuje do istniejącej już zabytkowych obiektów, spójnie wpisując się w historyczny charakter miejsca. Ta koncepcja mocno wyróżnia się poprzez zastosowanie między innymi dachówki ceramicznej, drewnianych okien i nadproży okiennych. Ekskluzywne apartamenty Willi Kasprowicza spełnią ocze-



WILLA KASPROWICZA

kiwania osób, które kochają życie w mieście, ale lubią też spokój, ciszę i harmonię. Zielone otoczenie tego miejsca urzeka każdego, a przestronne balkony, tarasy oraz ogródki, pozwolą mieszkańcom zapomnieć o tym, że mieszkają w mieście.



ARCHICOM

Archicom od prawie czterech dekad realizuje marzenia o idealnym mieszkaniu. Korzenie firmy wywodzą się z wrocławskiego studia projektowego, w którym od początku żywa była idea dbałości o ludzki wymiar architektury, jej współistnienie z naturą i kontekstem miejsca. W dolnośląskiej stolicy deweloper zrealizował do tej pory ponad 220 obiektów, w tym wieloetapowe osiedla m.in. Olimpia Port, a także zrewitalizowane Browary Wrocławskie. Od 1 sierpnia 2023 roku, w wyniku aportu segmentu mieszkaniowego z Echo Investment, spółka jest ogólnopolskim deweloperem obecnym również w Warszawie, Łodzi, Poznaniu oraz Krakowie. Jednym ze sztandarowych projektów w portfolio Archicomu jest **Modern Mokotów**. Wielofunkcyjna inwestycja na terenie poprzemysłowego Służewca przeobrazi zabetonowany kwartał w zieloną oazę z mieszkaniami, lokalami han-



MODERN MOKOTÓW

dlowo-usługowymi, gastronomią i przestrzeniami do rekreacji. Wyróżnikiem projektu będzie park linearny ciągnący się wzdłuż ulicy Wołoskiej.

DEWELOPER WSPÓŁTWORZY MIASTA INWESTYCJAMI DESTINATIONS

## ARCHICOM ROZUMIE, ŻE OSIEDLE TO NIE TYLKO ZBIÓR BUDYNKÓW

Miastotwórcze inwestycje nazywane coraz częściej mikrodzielnicami, a także 15-minutowymi miastami znacząco zyskują na popularności. Ich potencjał tworzy synergię korzyści dla samorządu, biznesu, tkanki miejskiej i okolicznych mieszkańców. Budowane przez 37 lat doświadczenie Archicomu jako lidera wrocławskiego rynku mieszkaniowego od ponad pół roku przekłada się na realizację miastotwórczych inwestycji także w Warszawie, Łodzi, Krakowie i Poznaniu.

**D**eweloper w sierpniu 2023 oficjalnie przejął segment mieszkaniowy od Echo Investment, czyli firmy, z którą tworzy jedną grupę deweloperką. W ten sposób Archicom stał się ogólnopolskim deweloperem z potencjałem do kreowania całych kwartałów polskich aglomeracji. I trzeba przyznać, że ten potencjał jest wykorzystywany w spektakularny sposób.



### Komfort życia przez dziesięciolecia

– Naszym zamiarem w bieżącym roku jest bezprecedensowe uruchomienie 28 projektów mieszkaniowych, co pozwoli na osiągnięcie krótkoterminowego celu sprzedaży, czyli 3000 mieszkań. W przyszłym roku podnieśliśmy sobie poprzeczkę jeszcze wyżej, do 4000 lokali. Stale poszukujemy także atrakcyjnych gruntów pod kolejne przedsięwzięcia, aby rozwijać się i debiutować w nowych ośrodkach miejskich. Spoglądamy m.in. w kierunku Aglomeracji Śląskiej oraz Trójmiasta – informuje Dawid Wrona, COO w Archicom.

Sztandarowe inwestycje w portfolio Archicomu to tzw. destinations, czyli projekty, które nie są tylko stojącymi obok siebie budynkami, a przede wszystkim stanowią wielofunkcyjną przestrzeń do życia, pracy, odpoczynku i rekreacji. Ogólnopolski deweloper jednoczy w tych przedsięwzięciach nowoczesność z szacunkiem do tradycji, a w centrum stawia najważniejszego odbiorcę – przyszłego mieszkańca. Destinations, mikrodzielnice, miasta 15-minutowe – określeń formatu mixed-use jest coraz więcej, ale łączy je jedno: komfort życia przez dziesięciolecia.

– Wierzymy w miastotwórcze projekty i postrzegamy się jako pol-

scy prekursorzy oraz liderzy w ich realizacji. W największych polskich aglomeracjach tworzymy nowatorskie koncepty zapewniające prawdziwe, wielofunkcyjne miejsca do życia, mieszkania, spotkania się z bliskimi. Jesteśmy dumni, że nasze założenie się ziściło i okazało olbrzymim sukcesem – podkreśla Dawid Wrona.

### Pomysł na wykorzystanie zastanej infrastruktury

Destinations najprościej realizować w dużych miastach, które oferują możliwość adaptowania do nowych funkcji historycznej zabudowy i zaniedbanych przestrzeni. W Warszawie, w miejscu nieatrakcyjnej zabudowy biurowej przemysłowego Służewca, Archicom stworzył Modern Mokotów – całkiem nowy kwartał z licznymi terenami zielonymi, usługami, gastronomią. W Łodzi deweloper przygotowuje inwestycję loftową na terenie dawnego włókienniczego królestwa rodziny Scheiblerów, we Wrocławiu Archicom przywrócił blask Browaru Piastowskiego, a w Poznaniu w ramach Wieży Jeżyce rewitalizuje tereny po dawnej fabryce wodomierzy Apator-Powogaz. Z kolei w Krakowie firma ogłosiła niedawno inaugurację projektu WITA. W miejscu dawnych magazynów zaopatrzenia Twierdzy Kraków powstanie zabudowa z mieszkaniami, usługami i przestrzenią biurową. Inwestycja na krakowskim Starym Mieście jest kolejnym przykładem w portfolio Archicomu, że kluczem do przygotowania atrakcyjnego projektu destinations jest pomysł na wykorzystanie zastanej infrastruktury. ■

*Materiał partnera*



DEVELOPER ROKU



## CK DEVELOPMENT

CK Development tworzy przestrzenie do życia, które są dostosowane do potrzeb współczesnych rodzin i singli. Firma szuka rozwiązań, które są estetyczne i użyteczne. Wierzy, że klienci zasługują na mieszkania i domy, które będą wymarzoną przestrzenią do komfortowego i satysfakcjonującego życia. CK Development wchodzi w skład CK Investments holding – firmy o stabilnej pozycji na rynku, która znalazła się m.in. w prestiżowym gronie najbardziej dynamicznych polskich przedsiębiorstw MŚP Gazele Biznesu 2021 oraz rankingu Diamenty miesięcznika Forbes 2022. CK Development jest członkiem PZFD (Polskiego Związku Firm Developerskich).

Nowe osiedle domów **Zielone Falenty** powstanie w Falentach Dużych pod Warszawą. Na terenie inwestycji docelowo powstanie 70 lokali. Projekt zakłada budowę kameralnych, dwukondygnacyjnych budynków o nowoczesnej architekturze oferujących mieszkania i segmenty o powierzchni



**ZIELONE FALENTY**

Wizualizacja pogładowa

od 59 do 81 mkw. Każde z nich będzie posiadać własny ogródek liczący od 38 do 92 mkw. oraz po dwa miejsca postojowe dla samochodów. Mieszkania na górnym piętrze będą miały dodatkową przestrzeń na poddaszu, do zagospodarowania we własnym zakresie. Budynki zostały zaprojektowane w sposób nowoczesny, uniwersalny i ponadczasowy, w tonacjach bieli, szarości oraz drewna. Zakończenie budowy i wydanie ich właścicielom planowane jest w drugim kwartale 2025 r.



## DOM DEVELOPMENT

Dom Development to jeden z największych i najdłużej działających deweloperów na polskim rynku. Działa od 1996 roku, a od 2006 roku jest notowany na Giełdzie Papierów Wartościowych w Warszawie. Do końca 2022 roku firma oddała do użytku 46 tysięcy mieszkań i apartamentów. Firma zapewnia różnorodność oferty mieszkaniowej, starannie dobierając lokalizacje swoich inwestycji. Dbą o najwyższą jakość realizowanych projektów, ale także obsługi klienta na każdym etapie zakupu mieszkania.

**Dzielnica Mieszkaniowa Metro Zachód** stworzona jest dla osób żyjących w rytmie miasta, poszukujących wygody i niepowtarzalnego klimatu. Planowana stacja drugiej linii metra powstaje w samym centrum inwestycji, zapewniając mieszkańcom szybką i łatwą komunikację z centrum miasta. To w pełni funkcjonalna przestrzeń do życia z niezbędną infrastrukturą



**DZIELNICA MIESZKANIOWA METRO ZACHÓD**

oraz miejscami do wypoczynku i integracji ze strefami rekreacji, licznymi sklepami, restauracjami czy kawiarniami. Miłośnicy aktywności na świeżym powietrzu docenią bliskość terenów zielonych, takich jak Park Górczewska.



**INTER-BUD**  
DEVELOPER



# WIŚLANE TARYSY 2.0

PRESTIŻOWE OSIEDLE W KRAKOWIE NAD WISŁĄ



[www.WislaneTarasy2.pl](http://www.WislaneTarasy2.pl)



DEWELOPER ROKU



## GRUPA INTER-BUD

Grupa INTER-BUD to lider na krakowskim rynku deweloperskim, specjalizujący się w kompleksowych usługach budowlanych i inwestycyjnych.

Przez ponad 35 lat działalności przekazał do użytku ponad 6 tysięcy mieszkań i domów, w tym 15 dużych osiedli mieszkaniowych i 4 osiedla domów jednorodzinnych. Grupa INTER-BUD skupia kilkanaście spółek, które tworzą silną markę o ugruntowanej pozycji na rynku deweloperskim.

**Wiślane Tarasy 2.0** to flagowa inwestycja dewelopera, będąca doskonałym przykładem rewitalizacji przemysłowych terenów w samym centrum Krakowa, podnosząc jakość nowej zabudowy mieszkaniowej w mieście.

Osiedle cechuje futurystyczna forma architektoniczna, ekologiczne strefy wypoczynku i inne oryginalne



WIŚLANE TARASY 2.0

elementy małej architektury, które tworzą niepowtarzalny klimat inwestycji. Przystronne dziedzińce z nietypową zielenią i nowoczesnym placem zabaw łączą współczesność z naturą.



## HAMMERMED NIERUCHOMOŚCI

Firma HAMMERMED Nieruchomości, z długą historią na łódzkim rynku, przekracza granice zwykłego dewelopera, stając się architektem przyszłości miasta. Inwestycje firmy nie tylko zmieniają panoramę Łodzi, lecz także przekształcają jej tkankę społeczną, tworząc miejsca inspirujące do życia i działania.

Firma z pasją tworzy nowoczesne przestrzenie biurowe i mieszkalne, łącząc jakość z unikalnym designem. Kadra - doświadczona i pełna wiedzy - stale podnosi poprzeczkę, tworząc prawdziwe symbole wyjątkowości.

Najnowsza inwestycja, **Melody Park**, to symbol nowoczesności i komfortu w sercu miasta. Oferuje ponad 158 mieszkań zlokalizowanych w samym centrum, w tym w zrewitalizowanym, zabytkowym budynku fabryki Rozenfeldów, co łączy wyjątkowy klimat z nowoczesnym stylem wykończenia.



MELODY PARK

To nie tylko miejsce do zamieszkania, lecz styl życia, gdzie wysoki standard wykonania, solidna konstrukcja i dbałość o detal sprawiają, że codzienne życie nabiera nowego wymiaru. Melody Park to nie tylko mieszkanie, ale także oaza spokoju i inspiracji.



TWORZYMY NOWE PRZESTRZENIE

## Modernizujemy miasto, rewitalizując historyczne budynki Łodzi

Hammermed Nieruchomości to ceniony deweloper działający na łódzkim rynku nieruchomości od ponad dwóch dekad. Firma zyskała uznanie dzięki swojemu profesjonalizmowi, zaangażowaniu oraz wysokim standardom realizowanych inwestycji.

Jako doświadczony deweloper, Hammermed Nieruchomości nie tylko tworzy nowoczesne przestrzenie biurowe i mieszkalne, ale także aktywnie angażuje się w rewitalizację historycznych budynków, przyczyniając się do zachowania dziedzictwa kulturowego miasta Łodzi.

Najnowsza inwestycja, Melody Park, oferuje ponad 158 przestronnych mieszkań w samym sercu Łodzi, przy ulicy Pomorskiej 72/74. To doskonała propozycja dla osób poszukujących mieszkania w ścisłym centrum miasta, w budynku o bogatej historii i nowoczesnym designie. Na terenie inwestycji zostanie zrewitalizowany budynek zabytkowej fabryki Rozenfeldów, w którym powstaną apartamenty premium.







DEWELOPER ROKU



## LOKUM DEWELOPER

Lokum Deweloper jest znaną spółką giełdową, która w tym roku obchodzi jubileusz 20 lat działalności. Firma zdobyła ogromne doświadczenie w budowie nowoczesnych osiedli wielorodzinnych o podwyższonym standardzie, stając się jednym z kluczowych deweloperów na dolnośląskim i małopolskim rynku nieruchomości. Na przestrzeni dwóch dekad Lokum Deweloper zrealizował 58 projektów deweloperskich, oddając do użytku 8 tys. mieszkań o łącznej powierzchni ok. 420 m<sup>2</sup>. Wszystkie inwestycje charakteryzują atrakcyjne części wspólne z miejscami do odpoczynku i rekreacji wśród zieleni, a także funkcjonalne układy lokali.

Jednym z realizowanych obecnie przez Lokum Deweloper osiedli jest **Lokum Porto**, znajdujące się na Starym Mieście we Wrocławiu, tuż przy Odrze. Bliskość centrum miasta, a jednocześnie terenów zielonych biegnących wzdłuż rzeki sprawiają, że Lokum Porto jest idealnym miejscem do życia. Do rąk klientów trafiły już klucze do gotowych mieszkań



LOKUM PORTO

i apartamentów, w budowie są kolejne etapy inwestycji. Na terenie całego osiedla, pomiędzy budynkami, dostępne są ścieżki spacerowe z oczkami wodnymi, elegancka mała architektura, zachęcająca do odpoczynku i sąsiedzkiej integracji, a także place zabaw czy strefy workout. W ramach inwestycji powstają lokale usługowe, które znacząco wpłyną na codzienną wygodę mieszkańców.



## MONTING DEVELOPMENT

Długoterminową strategią firmy Monting Development jest dbałość o aspekty zieleni na terenie osiedli, oferowanie unikatowych rozwiązań dla mieszkańców oraz tworzenie miejsc komfortowych do życia. Inwestycje firmy cechuje estetyka i funkcjonalność, niezależnie od lokalizacji. Monting Development nie tylko dostosowuje się do istniejącej tkanki miejskiej, ale również inspirowanie jej rozwój. Firma dąży do tego, aby realizowane inwestycje były powodem do dumy zarówno teraz, jak i po wielu latach od zakończenia budowy.

**Oxygen Park** to flagowa inwestycja realizowana w południowej części Gdańska, zaledwie 6 minut od projektowanej stacji kolejki PKM. Osiedle oferuje swoim mieszkańcom funkcjonalny plac miejski z fontanną, strefę do grillowania, siłownię plenerową, dwa place zabaw dla najmłodszych, a także wy-



OXYGEN PARK

bieg dla psów. Mieszkania zostały zaprojektowane w wygodnych układach od 33 mkw. do 111 mkw., dając singlom, parom oraz rodzinom z dziećmi wybór idealnie dopasowany do ich potrzeb.

# WYSPA SOLNA



## APARTAMENTY INWESTYCYJNE W KOŁOBRZEGU

800 METRÓW DO MORZA



### APARTAMENTY OD 28 M<sup>2</sup> DO 126 M<sup>2</sup>

Inwestycja Wyspa Solna mieści się w atrakcyjnej części Kołobrzegu, między Kanałem Drzewnym a rzeką Parsętą. Lokalizacja w centrum miasta, a zarazem w zielonej, spokojnej okolicy zapewnia dostęp do rozrywek na wyciągnięcie ręki, gwarantując jednocześnie relaks i prywatność. Inwestycja oferuje m.in. recepcję, strefę wellness z basenem, sauną, siłownią oraz plac zabaw. Obiekt zostanie obsadzony bogatą roślinnością, a między budynkami pojawią się ażurowe pergole.

800 metrów do plaży	Cicha i zielona okolica	Funkcjonalne rozkłady
Nowoczesna architektura	Możliwość wynajmu	Bogata infrastruktura

Biuro sprzedaży:  
ul. Kościuszki 16, 78-100 Kołobrzeg  
+48 735 971 971, sprzedaz@wyspasolna.pl



[www.wyspasolna.pl](http://www.wyspasolna.pl)  
[www.vacationinvestments.pl/mieszkania/wyspa-solna](http://www.vacationinvestments.pl/mieszkania/wyspa-solna)



DEWELOPER ROKU



## WYSPA SOLNA

Wyspa Solna to deweloper z wieloletnim doświadczeniem, specjalizujący się w rynku nadmorskim, przede wszystkim w Kołobrzegu – perle polskiego wybrzeża. Kierowana przez Adriana Kornasa firma cieszy się uznaniem za skuteczność i profesjonalizm. Realizowane projekty wyróżniają się kameralnością i dbałością o zielone otoczenie, co sprawia, że osiedla stanowią oazę spokoju w zgiełku miasta. Klientami dewelopera są zarówno inwestorzy szukający doskonałej lokaty kapitału, jak i osoby pragnące znaleźć swoje miejsce nad polskim morzem. Spółka od stycznia 2022 roku należy do prestiżowego grona Polskiego Związku Firm Deweloperskich (PZFD).

**Wyspa Solna**, obecna inwestycja dewelopera, łączy w sobie nowoczesność architektury z komfortem życia nad Bałtykiem. Zlokalizowana w atrakcyjnej części Kołobrzegu, między Kanałem Drzewnym a rzeką Parsętą, oferuje mieszkańcom wyjątkową harmonię między życiem miejskim a otaczającą przyrodą. Projekt składa się z pięciu niezależnych budynków,



WYSPA SOLNA

z których dwa zostały już ukończone i oddane mieszkańcom. W 2022 roku rozpoczęty został trzeci etap inwestycji, z trzema budynkami i blisko 300 mieszkaniami. Deweloper oferuje lokale od 28,7 do 126,7 mkw w układach od 1 do 4 pokoi z balkonem, tarasem lub ogródkiem. Nadmorska roślinność, ażurowe pergole między budynkami, strefa wellness z basenem, siłownią i bogatą infrastrukturą rekreacyjną tworzą wyjątkowy klimat tego miejsca.



## VICTORIA DOM

Victoria Dom to deweloper z 25-letnim doświadczeniem, którego filozofią jest maksymalne uproszczenie zakupu mieszkania. Pomaga w tym Dom Kredytowy Victoria. Obecnie w różnych fazach realizacji i przygotowania jest ponad 12,5 tys. mieszkań. Spółka, która prowadzi inwestycje przede wszystkim w Warszawie, w 2020 roku rozpoczęła również budowę osiedla Viva Piast w Krakowie. Niebawem planowane jest także rozpoczęcie inwestycji w Trójmieście. Od siedmiu lat deweloper jest obecny także na rynku niemieckim – w Berlinie, a od trzech lat w Lipsku. Victoria Dom jest członkiem Polskiego Związku Firm Deweloperskich, posiada certyfikat dewelopera poświadczający wiarygodność i fachowość usług.

Inwestycja **Metro Art** powstająca na warszawskiej Pradze Południe jest skierowana do dynamicznych osób ceniących sobie klimat tej dzielnicy, bliskość



METRO ART

infrastruktury, jak i terenów zielonych. Nowoczesny budynek mieszkania od 29 do 133 m<sup>2</sup>. Tu możesz cieszyć się pełnią życia, mając wszystko na wyciągnięcie ręki. Niewątpliwą zaletą Metro Art jest lokalizacja tuż przy przystanku autobusowym i tramwajowym, nieopodal metra, pozwalająca jednocześnie dostać się spacerem do centrum miasta.



## MIESZKANIÓWKA MA SZANSĘ STANĄĆ NA NOGI

Po ostatnich 4 latach zawirowań na rynku mieszkaniowym mamy w końcu szansę na powrót normalności. Jeśli uda nam się uniknąć przykrych niespodzianek, to wzrosty cen mieszkań powinny spowolnić, oferta nieruchomości na sprzedaż powinna się odbudowywać, a grono osób, które mogą sobie pozwolić na zakup mieszkania, będzie stopniowo rość.

**BARTOSZ TUREK,**  
główny analityk HREIT

**P**ierwsze miesiące 2024 roku dają nadzieję na powrót rynku mieszkaniowego na tory normalności. Byłaby to niemal rewolucyjna zmiana po gwałtownych hamowaniach i przyspieszeniach koniunktury, z którymi borykamy się od 2020 roku. Ich efektem było chroniczne niedopasowanie popytu do podaży nieruchomości. To właśnie ten stan powodował, że mieszkań budo-

waliśmy mniej, niż powinniśmy, a ceny rosły.

Powody były różne – szeroko pojęte konsekwencje epidemii, wojny czy miotający się od skrajności do skrajności dostęp do kredytów. W momencie bowiem, w którym z obiektywnych przyczyn Polacy nie mogli kupować mieszkań, to z jednej strony ich potrzeby się kumulowały, a z drugiej deweloperzy zaczęli mniej budować. Było to normalne, bo przecież jeśli banki niechętnie udzielały kredytów, to też do biur sprzedaży mieszkań przychodziło mniej osób. W takich warunkach

większość firm deweloperskich po prostu zaczęła produkować mniej. Podobne efekty dawały też skokowe wzrosty kosztów robocizny czy materiałów wywołane wybuchem wojny, przerwaniem łańcuchów dostaw lub wzrostem cen nośników energii.

Po każdej zimie przychodzi jednak wiosna. Problem w tym, że w ostatnich latach nie było to płynne przejście i stopniowe poprawianie się koniunktury. Zarówno w 2021 roku, jak i w 2023 roku mieliśmy do czynienia z gwałtownymi zrywami popytu. To niestety powodowało, że ograniczana wcześniej produkcja mieszkań nie przystawała do potrzeb kupujących. Przewaga popytu nad podażą skutkowałą natomiast wzrostem cen mieszkań.

### Trzy szoki popytowe to za dużo jak na jeden rok

Najlepiej pokazać to na konkretnym przykładzie. Na tapet weźmy wciąż jeszcze żywe wspomnienie 2023 roku. Weszliśmy w ten rok ze skromną





ofertą, bo w słabym 2022 roku deweloperzy co prawda przygotowywali nowe inwestycje, ale bardzo przeszkadzało w tym skupienie się na pilnowaniu bieżącego biznesu i chronieniu marż.

Niskie bezrobocie i dynamicznie rosnące płace stwarzały za to dogodne warunki do tego, aby popyt na mieszkania rósł – szczególnie że przez kilka poprzednich kwartałów mieliśmy utrudniony dostęp do kredytów hipotecznych. Kupujący czekali jednak na sygnał, który pojawił się w pierwszym kwartale 2023 roku. Wtedy to banki zaczęły odkręcać kurki z kredytami. To już wystarczyło, aby popyt na mieszkania wzrósł na tyle, że wyraźnie topniała i tak u zarania skromna oferta mieszkań na sprzedaż.

Do tego z każdym miesiącem zbliżał się termin uruchomienia rządowego programu dopłat do kredytów. Część rodaków chciała przed tą datą zdążyć kupić mieszkanie, co dodatkowo wzmacniało popyt i prowadziło do szybkiego topnienia oferty mieszkań na sprzedaż. Drugi zryw popy-

tu zaczął się w okolicach lipca, a więc w momencie faktycznego wprowadzenia taniego kredytu na zakup pierwszego mieszkania. Ostatni kwartał ubiegłego roku to natomiast coraz bardziej przyspieszający wyścig o to, aby na lada moment wygaszany „Bezpieczny Kredyt 2 proc.” jeszcze się załapać. Szczególnie tego ostatniego zrywu popytu mogliśmy uniknąć zawnazasu, zabezpieczając odpowiednie finansowanie programu, równolegle pracując nad jego zmianą. Było to o tyle uzasadnione, że popyt na tani kredyt niemal dziesięciokrotnie przekroczył plan.

**JEŚLI WIERZYĆ  
PROGNOZOM, TO TE  
SPRYJAJĄCE WARUNKI  
BĘDĄ W 2024 ROKU TRWAĆ,  
CO PRZEKŁADAĆ POWINNO  
SIĘ NA ROSNĄCĄ LICZBĘ  
ZAWIERANYCH TRANSAKCJI  
ORAZ WZROST CEN  
MIESZKAŃ.**

### **Ceny mieszkań nie rosły tak szybko, jak nas straszono**

Gwałtowny zryw popytu na mieszkania doprowadził w 2023 roku do wzrostu cen mieszkań. Mamy już twarde dane, które potwierdzają, że ceny mieszkań nie rosły aż tak szybko, jak nas straszono. Przypomnijmy, że przez większą część 2023 roku szeroko komentowane były doniesienia o cenach mieszkań rosnących w bardzo szybkim tempie. W skrajnych przypadkach mowa była nawet o dynamice wzrostu rzędu 20-30 proc. w skali roku. Były to rewelacje oparte o dane na temat cen ofertowych. Dopiero dziś wiemy, na jakie ceny faktycznie przystawali w 2023 roku kupujący, a więc jak zmieniały się ceny transakcyjne.

Jasne było, że średnie ceny ofertowe rosły także, a może nawet przede wszystkim, ze względów czysto statystycznych. Rok 2023 przyniósł przecież spadek liczby mieszkań w ofercie o około 25-35 proc. – wynika z danych Unirepo i Otodom Analytics. Jak zwykle najszybciej sprzedawały się mieszkania tańsze. Skoro więc oferta lokali z niższej półki cenowej była dramatycznie przebrana, to wyliczając średnią cenę z tego, co w ofercie zostało, jasne było, że otrzymaliśmy wyższy wynik.

Dziś już wiemy, że choć mieszkania dynamicznie w 2023 roku drożały, to jednak dynamika ta była nawet 2-3 razy niższa niż nas straszono. Jak bowiem wynika ze wstępnych danych o cenach transakcyjnych z ostatniego kwartału 2023 roku, dynamika wzrostu cen mieszkań na siedmiu największych rynkach nieznacznie

przekroczyła 11 proc. – wynika z danych NBP.

### **W roku 2024 mamy w końcu szansę na powrót normalności**

Dziś rynek mieszkaniowy ma w końcu szansę na wyjście z tej matni. Nie jest jednak pewne czy z tej szansy skorzysta. Na razie cieszą doniesienia o odbudowie przetrzebionej wcześniej oferty mieszkań na sprzedaż. Popyt na mieszkania wspiera za to bardzo dobra sytuacja na rynku pracy przekładająca się na rosnące płace i niskie bezrobocie. Szybko hamująca inflacja już na początku 2024 roku doprowadziła do sytuacji, w której realna siła nabywcza wynagrodzeń rośnie najszybciej od

ponad 16 lat. Przy okazji widać też, że banki, których nie zalewa już fala wniosków o preferencyjny kredyt, ułatwiają dostęp do standardowych hipotek. W efekcie w pierwszych miesiącach 2024 roku widzimy znacznie lepsze wyniki popytu na hipoteki niż przed wprowadzeniem „Bezpiecznego Kredytu 2 proc.”.

Jeśli wierzyć prognozom, to te sprzyjające warunki będą w 2024 roku trwać, co przekładać powinno się na rosnącą liczbę zawieranych transakcji oraz wzrost cen mieszkań. Pod koniec 2024 roku za przeciętny metr kwadratowy mieszkania przyjdzie nam pewnie zapłacić o od kilku do kilkunastu procent więcej niż pod koniec

roku 2023. Bardziej prawdopodobne jest, że uplasujemy się bliżej niższego zakresu tej prognozy. Przypuszczenie to potwierdzają deklaracje nowego gabinetu, że program tanich kredytów (tzw. Kredyt 0 proc.) wcale nie będzie aż tak szeroko dostępny. Do tego nowy gabinet obiecuje program wspierający podaż mieszkań, co w założeniu powinno tonować tempo wzrostu cen. Niewielkie, ale jednak negatywne ryzyka dla dynamiki wzrostu cen w 2024 roku dostrzegamy za to w nowelizacji Funduszu Wsparcia Kredytobiorców, która jeśli okaże się zbyt daleko idąca, to może obniżyć w niektórych przypadkach zdolność kredytową. ■

REKLAMA

**ODBIÓR LOKALI**

**wiosna 2025**

**Oxygen Park**

**GDAŃSK**

**OSIEDLE, KTÓREGO WARTOŚĆ W PRZYSZŁOŚCI BĘDZIE TYLKO WZRASTAĆ**

**CENY MIESZKAŃ**  
1 POKOJOWYCH OD **350 000** zł



**6 MINUT**  
**OD PLANOWANEJ**  
**STACJI PKM**

**MONTING**  
DEVELOPMENT

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

# PERSPEKTYWY DLA BRANŻY BUDOWLANEJ W 2024 ROKU

W tym roku kluczowe dla budownictwa będzie skoncentrowanie się na zrównoważonym rozwoju oraz adaptacji do nowych przepisów prawnych i standardów rynkowych.



**PIOTR KOSZYK,**  
członek zarządu Q3D Contract

**W**prowadzenie programu „Bezpieczny kredyt 2 proc.” spowodowało, że mieszkaniówka została zalana falą popytu, kumulowanego wśród klientów od wielu miesięcy. W konsekwencji tego ożywienia automatycznie poszły w górę również ceny lokali. Utrzymanie takiego stanu rzeczy jest jednak bardzo ryzykowne dla całej branży i może prowadzić do jej przegrzania, tj. powstania bańki spekulacyjnej. Żeby temu przeciwdziałać, na rynek musi wrócić względna równowaga, a podaż powinna nadążać za popytem. W innym przypadku ceny nieruchomości będą nieustannie winowane w górę.

## Mniejsza dynamika wzrostów

Na ten wzrost niebagatelny wpływ ma również fluktuacja cen materiałów budowlanych. W dalszym ciągu obserwujemy na tym polu relatywnie duże wahania i chociaż obecnie ceny niektó-

rych grup produktowych zaliczają spadki, to nie można być pewnym, co przyniesie przyszłość. Z prognoz wynika, że mogą nas jeszcze czekać wzrosty, choć ich dynamika powinna być jednak mniejsza, odbiegająca od skrajnych pułapów, których byliśmy świadkami w ostatnich latach. Istotnym aspektem funkcjonowania budowlanki w bieżącym roku będzie również konieczność

**INWESTORZY W SWOICH DZIAŁANIACH SIĘGAJĄ DZIŚ PO MATERIAŁY NOWOCZESNE, KTÓRE NIE TYLKO SĄ TRWAŁE I ESTETYCZNE, ALE PRZED EKOLOGICZNE.**



dostosowania się do wprowadzanych od kwietnia nowych przepisów prawnych, odnoszących się w dużej mierze do walki z tzw. patodeveloperką. Nowelizacja rozporządzenia w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie, ma uporządkować zasady budowy budynków wielorodzinnych oraz rozwiązać problemy, które coraz częściej pojawiały się w polskich miastach. Poza tym warto również wspomnieć o zyskującym na znaczeniu trendzie eko-budownictwa. Inwestorzy w swoich działaniach sięgają dziś po materiały nowoczesne, które nie tylko są trwałe i estetyczne, ale przede wszystkim – ekologiczne. Motorem napędowym jest tutaj połączenie dwóch aspektów – po pierwsze wprowadzenia w życie europejskiej dyrektywy Energy Performance of Buildings Directive, zgodnie z którą od 2028 r. nowe budynki będą musiały spełniać warunki zeroemisyjności, a po drugie – rosnącej świadomości odbiorcy rynku nieruchomości na temat ekologii i zrównoważonego rozwoju. ■

# ZAKUP POD WYNAJEM – CZY TO SIĘ OPŁACA?

Ostatnie kilka lat na rynku nieruchomości było burzliwe, a zasady gry zmieniały się wielokrotnie.

**KAROLINA KLIMASZEWSKA,**  
starsza analityczka Otodom

Pandemia COVID-19 w 2020 roku wywołała społeczne zawirowania, skutkując masowym zwalnianiem wynajmowanych mieszkań i wzrostem zainteresowania zakupem nieruchomości, napędzanym rekordowo niskimi stopami procentowymi. W 2021, mimo powrotu najemców do miast, rynek najmu nie odzyskał pełnej równowagi. Sytuację dodatkowo skomplikował wybuch wojny w Ukrainie w 2022 roku. Spowodował on masowy napływ uchodźców do Polski, drastycznie zmniejszając liczbę dostępnych mieszkań na wynajem, nawet o 70 proc. w ciągu kilku tygodni, co w konsekwencji doprowadziło do wzrostu średnich ofertowych stawek czynszu. Efekt był najbardziej widoczny wśród mniejszych i tańszych lokali, które szybko zniknęły z rynku. Z kolei nowe dodawane były już z wyższymi cenami. Właściciele mieszkań w obliczu kolejnych podwyżek opłat inflacyjnych, wykorzystując swoją silną pozycję, często decydowali się na podwyżki czynszów. Jednak mimo tych wielu wyzwań, rok 2023 przyniósł pierwsze oznaki stabilizacji. Dostępność mieszkań na wynajem powoli rosła i była wspierana przez wzrost zainteresowania

wśród najemców. Ta stopniowa odbudowa bazy ofert oraz stabilizacja poziomu zainteresowania najmem wspomogły powrót do rynkowej normalności, dając zarówno najemcom, jak i właścicielom mieszkań powody do optymizmu po latach niepewności.

## Zwiększająca się baza ofert mieszkań na wynajem

W trakcie 2023 r. na Otodom poszukujący mogli wybierać spośród średnio 43 tysięcy dostępnych lokali na wynajem miesięcznie. To przekłada się na 35 proc. wzrost względem przeciętnej z roku 2022, ale oznacza odpowiednio 13 proc. i 18 proc. spadku w porównaniu do lat 2021 i 2020 r. Średnia baza w 2023 r. była za to porównywalna z 2018 i 2019 rokiem, a z uwagi na m.in. oferty z nowego budownictwa była nawet o ok. 5 proc. wyższa. Obecne tempo zwiększania się oferty mieszkań na wynajem może pochodzić głównie z trzech źródeł: lokali zwalnianych przez Uchodź-

**ZWIĘKSZAJĄCA SIĘ BAZA  
OFERT MIESZKAŃ NA  
WYNAJEM PRZEŁOŻYŁA  
SIĘ NA WYHAMOWANIE  
DYNAMIKI WZROSTU KWOT  
NAJMU.**

ców z Ukrainy, którzy wracają do swojej ojczyzny bądź przeprowadzają się do zakupionej nieruchomości; mieszkań nabytych przez inwestorów w okresie największego szacowanego zwrotu z inwestycji najmu oraz z dotychczas wynajmowanych mieszkań lokatorów, którzy skorzystali z oferty BK2 proc. i przenoszą się do nowo zakupionych lokali.

Zwiększająca się baza ofert mieszkań na wynajem przełożyła się na wyhamowanie dynamiki wzrostu kwot najmu. Na początku 2024 roku średnie stawki w ujęciu rocznym rosły w większości miast w umiarkowanym tempie. Okazało się, że dynamiczne tempo wzrostu kosztów najmu obserwowane w 2022 roku było niemożliwe do utrzymania w dłuższej perspektywie. Przy pierwszej okazji, jaką stworzyła odbudowana baza najmu, nastąpiła stabilizacja, a niekiedy wręcz nawet korekta cen.

Jednak przy wciąż rosnących stawkach zakupu nieruchomości, historycznie dużej bazie dostępnych ofert oraz stabilizacji kwot najmu, pojawia się pytanie, czy inwestycja w mieszkanie pod wynajem jest wciąż opłacalna. I chociaż każdy rynek lokalny może rządzić się własnymi prawami i być bliżej lub bardziej oddalony od równowagi rynkowej, to analiza na poziomie krajowym może dać pewien punkt odniesienia.

Do próby odpowiedzi na pytanie o opłacalność zakupu mieszkań na wynajem, warto oszacować prawdopodobny poziom zwrotu z takiej inwestycji. Z uproszczonej wersji wskaźnika ROI, która zestawia dwunastomiesięczny czynsz najmu z przeciętną ofertową ceną





zakupu mieszkań na rynku pierwotnym, nie otrzymamy dokładnej kwoty zysku, ale wskaże ona trendy rynkowe.

Niniejszy wskaźnik nie uwzględnia potencjału rynku najmu, nie obejmuje dodatkowych kosztów transakcyjnych, obsługi kredytu hipotecznego, utrzymania lokalu i zakłada 100 proc. obłożenie w ciągu roku.

Przy analizie ogólnych trendów dla rynku nieruchomości można zauważyć, że w ostatnim czasie poziom takiego wskaźnika spada, ale jego poziom jest zróżnicowany w zależności od oferowanego metrażu. Mieszkania o powierzchni do 40 mkw. stanowiły na Otodom w lutym 2024 r. 35 proc. całej bazy ofert na wynajem, lokale o metrażu 40-60 mkw. 42 proc., a większe w granicach 60-90 mkw. zaledwie 16 proc. Lecz uwzględniając przeciętną kwotę najmu dużych mieszkań oscylującą w okolicy 4000 zł ze średnim kosztem zakupu mieszkania o takim metrażu wynoszącym niecałe 800 tys. złotych, to właśnie ta kombinacja

charakteryzuje się najwyższym szacowanym poziomem wskaźnika ROI w okolicach 6 proc.

Na potrzeby obliczeń przyjęto, że kwota czynszu opłacana do wspólnoty bądź spółdzielni oraz pozostałe miesięczne rachunki i opłaty są pokrywane przez najemców. Zakładając 25-letnią długość kredytu hipotecznego, WIBOR 3M na poziomie 5,85 proc. i marżę banku w wysokości 2,2 proc. oraz wykończenie mieszkania ze środków własnych obliczona została wysokość raty kredytu hipotecznego, oraz części odsetkowej dla wkładu własnego na różnym poziomie.

Przy założeniu, że kwota najmu netto powinna pokrywać całą ratę kredytu hipotecznego, lokale o powierzchni do 40 mkw. h oraz te średnie o metrażu 40-60 mkw. powinny być zakupione z wkładem własnym wyższym niż 35 proc. W przypadku dużych mieszkań wkład własny na poziomie 35 proc. będzie wystarczający.

Jednak kosztem kredytu jest tylko część odsetkowa raty, która

### Średnia ofertowa kwota zakupu na rynku pierwotnym oraz najmu mieszkań o podanym metrażu:

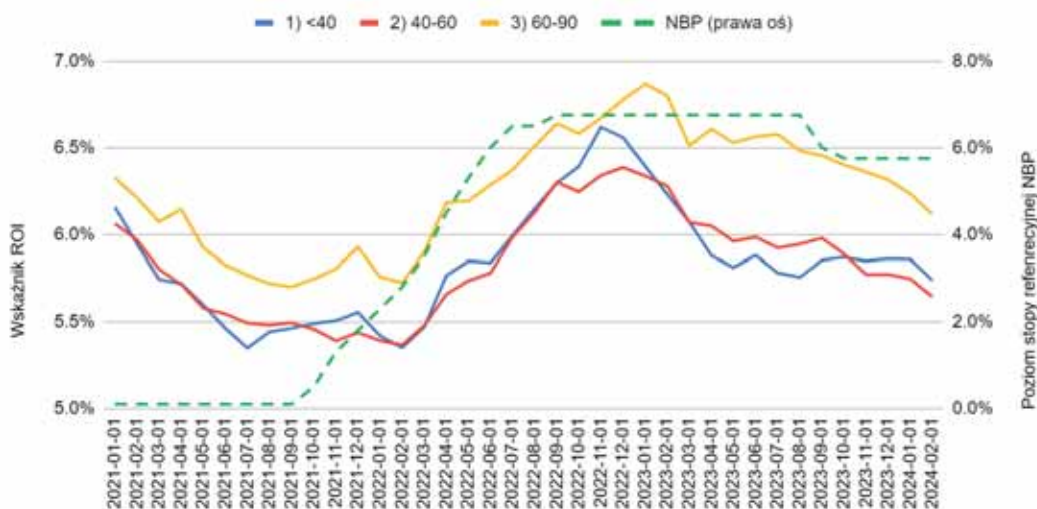
Metraż	Średnia cena zakupu	Średnia cena najmu netto
1) <40	457242	2187
2) 40-60	579600	2726
3) 60-90	782793	3989

Źródło: Dane Otodom, luty 2024

zależy od wysokości oprocentowania pożyczki i maleje wraz ze spłacaniem zadłużenia. Jest to czysty koszt obsługi kredytu i stąd można ją porównać do wysokości czynszu, który inwestor uzyska za wynajem swojej nieruchomości. Z kolei rata kapitałowa to nie koszt – można na nią spojrzeć jak na „program regularnego oszczędzania”. Każda rata bowiem to niejako wartość części nieruchomości, której właścicielami będziemy po spłaceniu kredytu.

Analizując zatem, jaki poziom wkładu własnego wystarczy na spłatę części odsetkowej widać, że 30 proc. dotyczy mieszkań do 40 mkw. oraz tych o metrażu 40-

Zwrot z inwestycji mieszkania na rynku pierwotnym w zależności od metrażu



Źródło: Dane Otodom, NBP

## Symulacja - wkład własny

Wkład własny	Metraż	Średnia cena najmu netto	Rata kredytu	Część odsetkowa raty
20,00%	1) <40	2187	2835	2454
20,00%	2) 40-60	2726	3594	3111
20,00%	3) 60-90	3989	4854	4201
25,00%	1) <40	2187	2658	2300
25,00%	2) 40-60	2726	3369	2916
25,00%	3) 60-90	3989	4551	3938
30,00%	1) <40	2187	2481	2147
30,00%	2) 40-60	2726	3145	2722
30,00%	3) 60-90	3989	4247	3676
35,00%	1) <40	2187	2304	1994
35,00%	2) 40-60	2726	2920	2527
35,00%	3) 60-90	3989	3944	3413

Źródło: Dane Otodom, obliczenia własne

60 mkw. Za to w przypadku większych lokali wystarczy 25 proc. wkładu własnego.

## Co warto uwzględnić?

Przy rozważaniu zakupu mieszkania inwestycyjnego pod wy-

jem w konkretnym mieście oprócz podobnej symulacji ze stawkami najmu i zakupu na poziomie miasta warto również uwzględnić specyfikę lokalizacji pod względem chłonności rynku najmu i oferty konkurencyjnych ofert wynajmu. Z wyliczeń wskaźnika ROI1 może się okazać, że to mniejsze miejscowości będą oferować najwyższy poziom zwrotu, natomiast przy zderzeniu z rzeczywistością może okazać się, że na wynajem danego mieszkania nie będzie chętnych. W takim wypadku bezpieczną opcją mogą być duże miasta stanowiące ośrodki akademickie, gdzie wynajem mimo wyliczonego niższego poziomu zwrotu, może wyrównać różnicę poprzez łatwość wynajmu, a zatem pełniejsze obłożenie mieszkania. ■

REKLAMA

**LOKUM**  
Porto

Wrocław, Stare Miasto  
ul. Długa/Gnieźnieńska



Mieszkania gotowe  
do odbioru



Nowe etapy  
w realizacji

Twoja przystań  
w sercu miasta!

[www.lokumporto.pl](http://www.lokumporto.pl)

Skontaktuj się z nami i dowiedz się więcej:

Lokum Deweloper

ul. Krawiecka 1/101, Wrocław

+48 71 796 66 66, kontakt@lokumdeveloper.pl



## NA RYNKU NAJMU BRAKUJE DUŻYCH MIESZKAŃ

Początek 2024 roku przyniósł ożywienie na rynku mieszkań na wynajem. Ofert jest coraz więcej, jednak mieszkania są coraz mniejsze – wynika z najnowszych danych Otodom. Aż 36 proc. rynku stanowią mieszkania mniejsze niż 40 mkw. Zatem gdzie najemcy mają szukać większych, rodzinnych mieszkań? W PFR Nieruchomości – tu na 5 tys. mieszkań aż 67 proc. stanowią mieszkania większe niż 40 mkw.

### Mniej dużych mieszkań na rynku najmu

Jak wynika z obserwacji analityków Otodom, w trakcie ostatnich 5 lat wyraźnie zmniejszył się udział dużych mieszkań w rynku najmu. Odsetek mieszkań o powierzchni powyżej 60 mkw. spadł z 32 do 23 proc. Obecnie, liczba ofert mieszkań o powierzchni poniżej 30 mkw. wzrosła z 8 proc. do 12 proc., a odsetek lokali o powierzchni 30-40 mkw. zwiększył się z 19 proc. do 24 proc.

– Rok 2023 na rynku najmu upłynął pod znakiem odbudo-

wywania się oferty. Natomiast początek bieżącego roku może wskazywać na to, że 2024 r. będzie wyróżniał się rekordowo szeroką bazą mieszkań na wynajem w porównaniu do kilku ostatnich lat, z wyłączeniem okresu pandemii. Na początku 2024 r. poszukujący mieszkań na wynajem mieli większy wybór, ale mniejszych mieszkań, co widać porównując strukturę ofert z lutego 2024 r. do analogicznego okresu w 2019 r. – ostatniego okresu przed wybuchem pandemii, wojną w Ukrainie oraz wysoką inflacją. Pięć lat temu mieszkania o powierzchni

do 30 mkw. stanowiły 8 proc. oferty, obecnie jest to niemal 12 proc. Te o 10 mkw. większe stanowiły 19 proc. dostępnych lokali, czyli niemal 5 p.p. mniej niż aktualnie. Średnie metraże od 30 do 60 mkw. dotyczyły wówczas 42 proc. oferty, podobnie jak teraz. Więcej było za to lokali powyżej 60 mkw., bo 32 proc., względem niecałych 23 proc. obecnie – tłumaczy Karolina Klimaszewska, ekspertka rynku mieszkaniowego, starsza analityczka Otodom.

**WE WROCŁAWIU PRZED ROKIEM CENA ZAKUPU 1 MKW. NA RYNKU PIERWOTNYM WYNOŚIŁA ŚREDNIO 11 TYS. ZŁ, A DZIŚ – TO JUŻ OK. 13,5 TYS. ZŁ. NIC DZIWNEGO, ŻE CORAZ WIĘCEJ POLAKÓW DECYDUJE SIĘ NA WYNAJEM MIESZKANIA ZAMIAST JEGO ZAKUPU.**

### Kawalerki tracą w oczach najemców

Wśród najemców niezmiennie największą popularnością cieszą się mieszkania 2- i 3-pokojowe. Na przykład w Krakowie, zainteresowanie takimi ofertami wykazuje aż 2/3 poszukujących mieszkania na wynajem. Podobnie we Wrocławiu, gdzie łącznie 67 proc. wyszukiwań dotyczy takich mieszkań. Lokale z 4 pokojami i więcej są natomiast poszukiwane przez 24 proc. najemców w Krakowie i 18 proc. we Wrocławiu. Najmniejszym zainteresowaniem cieszą się kawalerki – to zaledwie kilkanaście proc. wszystkich wyszukiwań.

### Oferta PFR Nieruchomości odpowiada na rynkowe trendy

Gdzie zatem klienci powinni szukać mieszkań większych niż 40 mkw.? Takie mieszkania można znaleźć w ofercie PFR Nieruchomości. Stanowią one aż 67 proc. mieszkań oferowanych przez spółkę w formule najmu instytucjonalnego. Oprócz dużego mieszkania, najemca zyskuje pewność i stabilność, bo umowę może podpisać nawet na 24 miesiące i przedłużyć w razie potrzeby.

– Obserwujemy, że ceny sprzedaży mieszkań na rynku pierwotnym stale rosną – w największych polskich miastach to ok. 20 proc. w ujęciu rocznym. Na przykład we Wrocławiu przed rokiem cena zakupu 1 mkw. na rynku pierwotnym wynosiła średnio 11 tys. zł, a dziś – to już ok. 13,5 tys. zł. Nic dziwnego, że coraz więcej Polaków decyduje się na wynajem mieszkania zamiast jego zakupu. My widzimy duże zainteresowanie taką formą zamieszkania wśród rodzin z dziećmi i dlatego budujemy mieszkania odpowiadające tym potrzebom. Kawalerki stanowią zaledwie 10 proc. naszej oferty. Co więcej, zawieramy z najemcami umowy, które są dłuższe niż te występujące u naszej konkurencji – to daje naszym lokatorom poczucie stabilności i możliwość planowania swoją przyszłość bez obaw

o nagłe wypowiedzenie umowy – podkreśla Anna Błaszczak, członek zarządu PFR Nieruchomości.

Co ciekawe, jak wynika z danych Otodom, w lutym liczba wyszukiwanych mieszkań na wynajem spośród największych miast wzrosła najwyraźniej w Łodzi – tu mieszkania poszukiwało o 27 proc. klientów więcej niż rok temu. Spółka PFR Nieruchomości również w tym mieście poszerzyła swoją ofertę, oferując najemcom 64 mieszkania o powierzchni od 30 do 69 mkw. w Nowym Centrum Łodzi, zaledwie 3 minuty spacerem od Dworca Łódź Fabryczna. Oprócz tego jeszcze w tym półroczu, spółka udostępni 469 mieszkań na wynajem we Wrocławiu, w równie topowej lokalizacji – przy ul. Kolejowej, zaledwie 15 minut spacerem od Rynku Starego Miasta. Tu blisko 90 proc. mieszkań stanowią te 2- i 3-pokojowe, czyli dokładnie takie, jakich potrzebuje wrocławski rynek najmu, w tym rodziny z dziećmi. ■

REKLAMA

**CK development**

**Zielone Falenty**

już od 529 000 zł

**Blisko natury. Jeszcze bliższej Warszawy.**

mieszkania o powierzchni od 59 do 74 m<sup>2</sup> oraz segmenty o powierzchni 81 m<sup>2</sup>

ZADZWOŃ: + 48 509 699 499



# EWOLUCJA W PROJEKTOWANIU BUDYNKÓW WIELORODZINNYCH

Z **Pawłem Koperskim**, architektem, członkiem Zarządu Q3D Concept, rozmawia Justyna Szymańska

## **J**akie trendy w projektowaniu budynków wielorodzinnych będą dominowały na rynku nieruchomości w 2024 roku?

W tym roku możemy spodziewać się dalszej ewolucji w projektowaniu budynków wielorodzinnych. Jako jeden z kluczowych trendów widzę m.in. orientację na kreowanie przestrzeni wspólnych, sprzyjających integracji i tworzących atmosferę wspólnoty sąsiedzkiej. To swoiste odwrócenie uwagi od izolacji na rzecz społeczności, gdzie mieszkańcy mają okazję lepiej się poznać i budować relacje oparte na życzliwości i wzajemności.

## **K**tóre udogodnienia zyskają na znaczeniu?

Udogodnienia, które w związku z tym zyskają na znaczeniu, to m.in. sale rekreacyjne, przestronne tarasy, czy ogródki dostępne dla wszystkich mieszkańców. Osiedla zamknięte to już przeszłość, a wysokie bramy i ogrodzenia nie gwarantują au-

tomatycznie wyższego poziomu bezpieczeństwa. To fałszywe poczucie izolacji tworzy jedynie iluzję kontroli. Nasza skłonność do wzajemnego odgradzania się wyływa w dużej mierze z warunkowań kulturowych, chociaż samo bezpieczeństwo nie ma z tym zbyt wiele wspólnego. Wręcz przeciwnie, jest ono zapewniane nie poprzez stawianie ogrodzenia, a odpowiednie usytuowanie budynków, wejść do klatek schodowych czy miejsc parkingowych. Ważną rolę odgrywa też oświetlenie całego osiedla, a także aranżacja zieleni, która może oddzielać od siebie pewne elementy. Dzięki takim zabiegom okolica staje się przejrzysta, a nad jej bezpieczeństwem nie czuwa ochroniarz, a sami mieszkańcy, którzy nie są dla siebie anonimowi. Konkretnie aspekty dobrze zaprojektowanych form urbanistycznych są w stanie pozytywnie oddziaływać na zachowania prospołeczne. Mogą mieć nie tylko bezpośredni wpływ na zdrowie i dobrostan

pojedynczych użytkowników, ale także na wspieranie wspólnoty. Z tego też powodu uważam, że „otwarte” podejście do projektowania budynków wielorodzinnych będzie w najbliższych latach zyskiwać na znaczeniu, wypierając z rynku grodzone osiedla.

## **Z** jakich materiałów będą najczęściej korzystali architekci?

W kwestiach technicznych, a więc dotyczących m.in. materiałów, projektanci powinni dążyć do wykorzystania rozwiązań

**OSIEDLA ZAMKNIĘTE  
TO JUŻ PRZESZŁOŚĆ,  
A WYSOKIE BRAMY  
I OGRODZENIA  
NIE GWARANTUJĄ  
AUTOMATYCZNIE  
WYŻSZEGO POZIOMU  
BEZPIECZEŃSTWA. TO  
FAŁSZYWE POCZUCIE  
IZOLACJI TWORZY JEDYNI  
ILUZJĘ KONTROLI.**





trwałych i odpornych na upływ czasu. Budulce, które charakteryzują się wysoką jakością i trwałością, staną się więc rynkowym priorytetem. Warto przy tym zaznaczyć, że wybór takich materiałów wpisuje się w koncepcję budowy nieruchomości ponadczasowych, które nie tylko dotyczą aktualnych trendów, ale również odznaczają się odpornością na zmieniającą się jak w kalejdoskopie modę czy estetykę. Istotną kwestią jest sama jakość użytych materiałów, szczególnie zastosowanych na elewacji. W standardzie średnim i premium powoli odchodzi się od wszechobecnego dotychczas

styropianu z tynkiem cienkowarstwowym, który nie jest w stanie sprostać próbie czasu. Konieczne staje się używanie okładzin naturalnych i sztucznych, które jakościowo i estetycznie pod-

**ISTOTNYM ELEMENTEM BĘDZIE RÓWNIEŻ UWZGLĘDNIENIE ASPEKTÓW ZDROWEGO STYLU ŻYCIA, T.J. PROJEKTOWANIE PRZESTRZENI OTWARTYCH, W TYM ŚCIEŻEK ROWEROWYCH CZY PARKÓW.**

noszą jakość budynku na dużo wyższy poziom.

Ponadto istotnym elementem będzie również uwzględnienie aspektów zdrowego stylu życia, tj. projektowanie przestrzeni otwartych, w tym ścieżek rowerowych czy parków. Ta troska o zdrowie i dobre samopoczucie wpisuje się w aktualne tendencje społeczne, gdzie coraz większą wagę przykładamy do harmonii między ciałem a umysłem. Stworzenie otoczenia sprzyjającego aktywności w bezpośrednim sąsiedztwie mieszkań zachęci do zdrowszego stylu życia i budowania pozytywnych nawyków wśród całej społeczności. ■

## BRANŻA NIERUCHOMOŚCI, A ZRÓWNOWAŻONY ROZWÓJ

Zrównoważony rozwój to jeden z wiodących trendów w branży nieruchomości. Właściwy do wprowadzania zmian i podążania za innowacjami. Określa wiele obszarów życia: społeczeństwa, środowiska, technologii, zmian regulacyjno-prawnych i gospodarczych. Dzisiaj świat bardzo mocno zmierza w kierunku intensywnego rozwoju technologicznego, postępującej digitalizacji i polaryzacji społeczeństwa.



**MARIA BUGAJSKA,**  
Ceo&Founder Fast Marketing Plan

ne w Polsce wzrasta w dynamicznym tempie. Inwestorzy zwracają szczególną uwagę na czynniki zrównoważonego rozwoju. Starają się na bieżąco podążać za nimi, obserwować oraz wprowadzać coraz to nowsze narzędzia pomiaru ich efektywności (np. PropTech). Odgrywają one niezbędną rolę w podążaniu za rynkiem, konkurencją oraz konsumentami. Zależy im, aby budynki spełniały coraz

bardziej rygorystyczne kryteria. Mają świadomość tego, że realne działania, które mogą podjąć, minimalizują niekorzystny wpływ na środowisko, są ważne dla społeczeństwa i gospodarki oraz decydują o powodzeniu inwestycji. Dzisiaj przodujący deweloperzy w większości uważają, że wprowadzane inicjatywy w zakresie zielonego budownictwa, nie stanowią głównie dodatkowych kosztów, lecz pozwalają zwiększyć zysk np. obniżenie kosztów eksploatacji w zakresie zużycia energii.

### Nieodłączny element strategii marketingowej

Jednym z nieodłącznych założeń przygotowywania strategii marketingowej projektu deweloperskiego są czynniki wpływające na zrównoważony rozwój, które określa się już na samym początku planowania inwestycji. Zalicza się do nich m.in.:

**W praktyce**  
Z roku na rok budownictwo ekologicz-





nowe technologie, rozwiązania minimalizujące zużycie energii i wody np. zastosowanie energooszczędnych wind, oświetlenia czy minimalizacja wód opadowych odprowadzanych do kanalizacji. Zielone rozwiązania poprawiające jakość powietrza w budynku np. drzewa w budynkach, roślinne ściany, które tworzą naturalną barierę przed zanieczyszczeniami. Zastosowania minimalizujące poziom generowanych odpadów, wpływające na przyjazne warunki pracy, produkcja energii i ciepła ze źródeł odnawialnych, zastosowanie ekologicznych materiałów i wiele innych działań, wpływających na równowagę społeczną, ochronę środowiska czy wzrost gospodarczy.

W praktyce założenia strategii marketingowej niejednokrotnie ulegają częstym zmianom. Zależnie od dynamiki zarówno faz, celów zrównoważonego rozwoju jak i czasu realizacji inwestycji. Szczególnie np. gdy rozpoczęcie prac lub jej budowa się przedłuża. Deweloperzy w miarę możliwości dostosowują działania do bieżących potrzeb rynku. Natomiast nie zawsze początkowe założenia budżetowe czy nawet rezerwy finansowe pozwalają na ich wdrożenie. W takich sytuacjach dokonuje się wyboru tych priorytetowych działań lub zmian mających największą wagę w bieżącej ocenie. Warto zaznaczyć, że różnorodność i dostępność innowacyjnych rozwiązań w budownictwie mieszkaniowym czy biurowym jest naprawdę duża, co ułatwia dostosowanie i realizację wybranych działań proekologicznych.

Szczególnie ważne jest zrównoważone zarządzanie. Badanie, analizowanie i przewidywanie oczekiwań rynku z wyprzedzeniem nawet na kilka lat. Pozwala to uniknąć niepowodzeń, trudności finansowych oraz produkcyjnych, daje możliwość kontroli i przewidywania nadchodzących zmian, dorównując przy tym konkurencji lub nawet ją wyprzedzając. Przykładowo w początkowej fazie planowania/budowania obiektu (2016 rok) nie było zapotrzebowania rynku na stacje ładujące samochody elektryczne w garażach/na parkingach. Nie przewidziano tego w założeniach strategii projektu. W końcowej fazie (2020 rok) użytkownicy już oczekiwali takich możliwości. Konsekwencją tego była konieczność dokonania nieprzewidzianych i kosztownych zmian w gotowej już inwestycji.

Coraz częściej deweloperzy zatrudniają specjalistów lub powołują działy badań i rozwoju, które analizują dostępne na rynku i możliwe do zastosowania technologie oraz systemy

**WG AKTUALNEJ  
BAZY BUDYNKÓW  
CERTYFIKOWANYCH  
UDOSTĘPNIONEJ PRZEZ  
POLSKIE STOWARZYSZENIE  
BUDOWNICTWA  
EKOLOGICZNEGO  
LICZBA PRYZNANYCH  
WSZYSTKICH  
CERTYFIKATÓW  
ZRÓWNOWAŻONEGO  
BUDOWNICTWA W POLSCE  
WYNOŚI 2305.**

z zakresu zielonego i energooszczędnego budownictwa.

### **Certyfikacja inwestycji potwierdzeniem budownictwa ekologicznego**

W Polsce zwiększa się liczba certyfikowanych budynków w ramach zielonego budownictwa. Stanowi to potwierdzenie, że zrównoważone projekty deweloperskie, realizowane są ze szczególnym uwzględnieniem ochrony środowiska naturalnego.

Jednym z cenionych, światowych systemów oceny zrównoważonego budownictwa jest certyfikat BREEAM przyznawany przez międzynarodową organizację BRE Global Ltd. Wiele projektów biurowych, mieszkaniowych czy logistycznych w Polsce zajmuje czołowe miejsca w tym rankingu na poziomie „Good” „Very Good”, a nawet „Excellent” (m.in. inwestycje deweloperów Murapol, Atal, Develia, GLP, Liebrecht&Wood, Skanska czy Ghelamco). Jest to dowód na to, że deweloperzy z różnorodnym doświadczeniem czy odmiennym rodzajem obiektów budują, spełniając szereg czasem bardzo wymagających kryteriów, sprzyjających naturze oraz człowiekowi.

Wg aktualnej bazy budynków certyfikowanych udostępnionej przez Polskie Stowarzyszenie Budownictwa Ekologicznego liczba przyznanych wszystkich certyfikatów zrównoważonego budownictwa w Polsce wynosi 2305. W skład wchodzi powierzchnie mieszkaniowe, biurowe, magazynowe, hotelowe, szkolne czy handlowo-przemysłowe. Ich liczba stale się zwiększa. ■