

2023-2030

# PRZYSZŁOŚĆ RYNKU NIERUCHOMOŚCI W POLSCE

WEDŁUG 30 PRZEDSTAWICIELI BRANŻY



BLACK WHALE  
REAL ESTATE

# PRZYSZŁOŚĆ RYNKU NIERUCHOMOŚCI W POLSCE

WEDŁUG 30 PRZEDSTAWICIELI BRANŻY

2023-2030

DATA WYDANIA: WRZESIEŃ 2022





*Drodzy Państwo,*

*Ostatnie trzy lata na rynku nieruchomości nie były łaskawe dla branży. Zamrażanie gospodar-  
ki, dodruk pieniądza, problemy logistyczne, wojna za wschodnią granicą, groźba kryzysu energe-  
tycznego, rosnąca inflacja, drogi kredyt i obniżająca się zdolność Polaków do jego zaciągania, po-  
nadto niższa dostępność wykwalifikowanych ekip budowlanych, nowe niekorzystne regulacje pra-  
wne - wszystkich problemów spokojnie wystarczyłoby na trzy dekady.*

*Każdy z nas zadaje sobie wiele pytań o przyszłość. Co nas czeka? Jakie nowe klody rzuci nam  
pod nogi rzeczywistość? Jak się na nie przygotować? A może jak je wykorzystać do zbudowania cze-  
goś nowego? W niniejszej publikacji 30 przedstawicieli branży dzieli się swoimi przemyśleniami  
w zakresie tych kwestii. Zapraszamy Państwa do inspirującej lektury!*

**Mariusz Wilner**  
Co-Founder & Portfolio Director

**Natalia Chermier**  
Co-Founder & CEO

## O BLACK WHALE

Black Whale ([www.blackwhale.pl](http://www.blackwhale.pl)) to firma zajmująca się dostarczaniem ofert z rynku nieruchomości na sprecyzowane zapotrzebowanie. Aktualnie obsługujemy 470 inwestorów z kraju i zagranicy, specjalizując się w transakcjach kupna-sprzedaży obiektów wielomieszkanowych, biurowców, hoteli, obiektów handlowych oraz gruntów pod różnego typu inwestycje. Model działania Black Whale polega na cichym łączeniu stron, które sprzedającym zapewnia dyskrecję, zaś kupującym umożliwia dostęp do perfekcyjnie dopasowanych do zapotrzebowania ofert przed innymi uczestnikami rynku.



AUTORZY WYPOWIEDZI  
(ALFABETYCZNIE)

|    |                                                              |    |                                                          |    |                                                           |
|----|--------------------------------------------------------------|----|----------------------------------------------------------|----|-----------------------------------------------------------|
| 1  | <b>Adrian Niewiadomski</b><br>Homeland Development<br>str. 9 | 2  | <b>Aleksandra Dziadul</b><br>Dekpol Developer<br>str. 15 | 3  | <b>Angelika Kliś</b><br>Atal<br>str. 21                   |
| 4  | <b>Anita Makowska</b><br>Archicom<br>str. 27                 | 5  | <b>Anna Skotnicka-Ryś</b><br>Profbud<br>str. 33          | 6  | <b>Anna Szulc</b><br>Vantage Development<br>str. 39       |
| 7  | <b>Barbara Łepicka</b><br>Grimbud<br>str. 45                 | 8  | <b>Bartłomiej Baranowski</b><br>Domiporta<br>str. 51     | 9  | <b>Bartosz Turek</b><br>HRE Investments<br>str. 57        |
| 10 | <b>Cezary Czerniejewski</b><br>Investberg<br>str. 63         | 11 | <b>Daniel Puchalski</b><br>Immo Lab<br>str. 69           | 12 | <b>Dariusz Grzeszczak</b><br>Erbud<br>str. 75             |
| 13 | <b>Ewelina Kałużna</b><br>Skanska<br>str. 81                 | 14 | <b>Filip Piechowiak</b><br>FID Group<br>str. 87          | 15 | <b>Grzegorz Krychowski</b><br>K&L Smart Design<br>str. 93 |

|    |                                                            |    |                                                          |    |                                                            |
|----|------------------------------------------------------------|----|----------------------------------------------------------|----|------------------------------------------------------------|
| 16 | <b>Jarosław Jędrzyński</b><br>RynekPierwotny.pl<br>str. 99 | 17 | <b>Kuba Karliński</b><br>Magmillon<br>str. 105           | 18 | <b>Łukasz Pastuszka</b><br>H3 Development<br>str. 111      |
| 19 | <b>Marcin Michalec</b><br>OKAM Capital<br>str. 117         | 20 | <b>Marek Wielgo</b><br>GetHome.pl<br>str. 123            | 21 | <b>Mariusz Wilner</b><br>Black Whale<br>str. 129           |
| 22 | <b>Marta Bocheńska-<br/>-Pachuta</b> - Baransu<br>str. 135 | 23 | <b>Mateusz Pastewka</b><br>Flash Development<br>str. 141 | 24 | <b>Michał Jafra</b><br>Alternative Development<br>str. 147 |
| 25 | <b>Michał Rosiak</b><br>Apartrade<br>str. 153              | 26 | <b>Paweł Preisner</b><br>Akademia Dewelopera<br>str. 159 | 27 | <b>Piotr Romanowicz</b><br>Rent Nieruchomości<br>str. 165  |
| 28 | <b>Tomasz Czubak</b><br>Jakon Inwest<br>str. 171           | 29 | <b>Tomasz Stawiarz</b><br>Holi Development<br>str. 177   | 30 | <b>Wojciech Chotkowski</b><br>Aria Development<br>str. 183 |



FOREST MIĘDZYDROJE,  
HOMELAND DEVELOPMENT



**ADRIAN NIEWIADOMSKI**  
PREZES ZARZĄDU  
W **HOMELAND DEVELOPMENT**

Homeland Development to firma działająca w segmentach mieszkaniowym oraz hotelowym, realizująca zarówno inwestycje deweloperskie na rynku pierwotnym, jak i projekty rewitalizacyjne. Spółka zajmuje się również kompleksową obsługą inwestycji budowlanych: od wykonywania badań Due Diligence, przez projektowanie architektoniczne, planowanie przestrzenne, prowadzenie procedur formalno-prawnych, aż po pozyskiwanie finansowania i realizację części wykonawczej samej budowy.

”  
Nadal powinniśmy mieć do czynienia z rozwojem rynku najmu, co może skutkować dalszym wzrostem cen w tym segmencie, napędzanym przez spadek sprzedaży mieszkań.

**ROK 2023**

Z uwagi na znaczący spadek rozpoczynanych w 2023 roku inwestycji, koszty wykonawstwa powinny spadać, a to z kolei powinno przełożyć się na ustabilizowanie cen na rynku. Wzrost cen w segmencie pierwotnym raczej wyhamuje, a na rynku wtórnym będziemy mogli zaobserwować nieznaczne spadki – szczególnie widoczne będą w lokalizacjach „nieinwestycyjnych”, czyli na obrzeżach miast wojewódzkich oraz w mniejszych miejscowościach. Niektóre podmioty skoncentrowane na działalności w takich lokalizacjach, z uwagi na problemy z przepływami pieniężnymi, mogą nie wytrzymać presji, co skutkowało będzie pojawianiem się okazji na rynku i znacznymi przecenami.

**ROK 2025**

Przy tak dynamicznej sytuacji geopolitycznej ciężko jednoznacznie przewidzieć, co wydarzy się za 3 lata. Natomiast jeśli nic nieoczekiwanego nas nie spotka, można oczekiwać powolnego odbicia od dna i ożywienia na rynku, który powinien przyzwyczaić się już do trudniejszych realiów, wysokich stóp procentowych i wysokiej inflacji, zaczynając powoli rozkręcać się na nowo. W końcu potrzeby mieszkaniowe Polaków są nadal dalece niezaspokajane.

**ROK 2030**

W 2030 roku wszystko powinno już wrócić do normy z czasów „przedcovidowych” i wojennych. Oczekuję znaczącego wzrostu liczby nowych inwestycji oraz hossy na rynku, co spowoduje, że ceny nieruchomości znowu będą rosły.

## NIERUCHOMOŚCI MIESZKALNE

Uważam, że w najbliższych latach prym nadal będą wiodły mieszkania, w szczególności te położone w centrach miast i nabywane w celach inwestycyjnych, a także apartamenty w miejscowościach wypoczynkowych (głównie nadmorskich oraz górskich), a ponadto produkty *stricte* luksusowe – ponieważ przy załamaniach rynkowych najbardziej cierpi zwykle segment „popularny”. Jest to spowodowane tym, że przysłowiowy „Kowalski” najczęściej finansowanie zakupu opiera o kredyt bankowy, podczas gdy wysokie stopy procentowe znacząco utrudniają przeprowadzanie takich transakcji.

Jeżeli rządzący zdecydują się zainterweniować, to do task mogą wrócić mieszkania z niższej półki cenowej – na obrzeżach dużych miast oraz w miejscowościach do nich przylegających. Również rynek najmu powinien w dalszym stopniu się rozwijać, co może skutkować dalszym wzrostem cen w tym segmencie, napędzanym przez spadek sprzedaży mieszkań. Nie widzę też przesłanek przemawiających za szybkim zakończeniem wojny na Ukrainie, która w dużym stopniu wpływa na zainteresowanie najmem w naszym kraju.

## NIERUCHOMOŚCI KOMERCYJNE

Zmian diametralnych nie przewiduję – raczej będzie to dynamiczna ewolucja tego, co już dzisiaj obserwujemy. Biurowce nadal będą powstawały, jednak ich formaty oraz standardy będą coraz bardziej „zachodnie”. Nie będziemy mieli do czynienia z lokalami do wynajęcia w klasycznie rozumianych budynkach biurowych, a raczej w swego rodzaju kampusach, w ramach których powstawała będzie także cała infrastruktura towarzysząca, jak kawiarnie, restauracje czy sklepy.

Przewiduję dalszy dynamiczny rozwój w obszarze parków handlowych, których udział w powierzchni handlowej w Polsce w ciągu najbliższych 10 lat powinien się podwoić. Lokalizacja tego typu inwestycji zmierza w kierunku mniejszych miejscowości, których mieszkańcom brakuje nowoczesnej i komfortowej przestrzeni handlowej. Ponadto w dużych aglomeracjach miejskich nasycenie centrami czy parkami handlowymi oraz centrami wyprzedażowymi (*outletami*) jest już wystarczające.

Trzeci istotny segment rynku komercyjnego to logistyka magazynowa. Zmiany dotyczące transportu towarowego, jakie wprowadzają gospodarze miast, a także fakt, iż Polska jest liderem branży transportowej w Europie, utwierdza mnie w przekonaniu, że centra logistyczne będą rosły jak grzyby po deszczu. Coraz lepsza infrastruktura drogowa w naszym kraju, międzynarodowe lotniska oraz położenie pomiędzy Europą Zachodnią a wschodem (w tym Dalekim Wschodem) na pewno są czynnikami, które ten segment będą dodatkowo wspierały w rozwoju.

## POTENCJALNE ZAGROŻENIA

Zakończenie wojny na Ukrainie może całkowicie zmienić sytuację panującą na rynku. W takim scenariuszu istnieje wysokie prawdopodobieństwo, że większość pracowników budowlanych urodzonych za naszą wschodnią granicą będzie chciało wrócić do ojczyzny, aby odbudowywać zniszczone miasta. Co więcej, Zachód w ta-

kiej sytuacji prawdopodobnie wpompuje ogromne pieniądze w odbudowę tego kraju, aby utrzymać jak największe wpływy, co w konsekwencji może spowodować zainteresowanie tym rynkiem naszych rodzimych firm budowlanych, szukających lepszego zarobku. W takim wypadku koszty wykonawstwa w naszym kraju mogą znacząco wzrosnąć, co przełoży się na ceny oraz podaż nowych mieszkań. Rynek najmu również może znacząco ucierpieć, z uwagi na nagły odpływ bardzo dużej liczby ludzi.

## PRZYSZŁE TRENDY

Więksi inwestorzy na pewno będą szukali okazji rynkowych i będą oczekiwali znaczących przecen, tak aby rozpoczynając nowe projekty, mieć duży margines bezpieczeństwa realizowanych inwestycji. W ostatnim czasie spadło na nas wiele „bomb” – najpierw *covid*, a później, gdy już wszystko zaczęło powoli wracać do normy, przyszła wojna na Ukrainie, a za nią drastyczna inflacja i wzrost stóp procentowych. Rynek funkcjonuje w dużej niepewności i potrzebuje stabilizacji oraz poczucia bezpieczeństwa.

Myślę, że w dalszym ciągu mieszkania na wynajem w centrach miast będą cieszyły się największym powodzeniem, z uwagi na ochronę kapitału przed inflacją oraz niezaspokojone potrzeby mieszkaniowe Polaków – które jeszcze bardziej wzrosły po wydarzeniach związanych z wojną i napływem milionów uchodźców z wschodniej granicy. Przewiduję też konsolidację podmiotów oraz wykрусzenie się tych najmniejszych firm deweloperskich, które dotychczas, pomimo braku *know-howu* i potrzebnego zaplecza finansowego, z powodzeniem realizowały mniejsze inwestycje, korzystając z historycznie największej hossy na rynku nieruchomości. W trudnych warunkach rynkowych takie podmioty nie przetrwają.

## NADCHODZĄCE SZANSE

Kryzys, drogi pieniądź i niedostępność kredytów spowodują, że na rynku pojawi się wiele okazji inwestycyjnych, a w takich czasach obowiązuje powiedzenie: *Cash is king*. Dla inwestorów, którzy będą dysponowali własnym kapitałem, na pewno pojawi się wiele ciekawych okazji i przecen. Przed nami także dalsza część kryzysu związanego z rosnącymi kosztami energii, w związku z czym przewiduję, że z uwagi na problemy z płynnością i bieżącym funkcjonowaniem, upadnie wiele przedsiębiorstw, zaś inne, ratując się przed upadkiem, będą upłynniały swoje nieruchomości, które dotychczas nie były na sprzedaż.

**Adrian Niewiadomski**

Homeland Development





GRANO MARINA HOTEL,  
DEKPOL DEWELOPER



## ALEKSANDRA DZIADUL

KIEROWNIK DZIAŁU SPRZEDAŻY  
I WSPARCIA SPRZEDAŻY  
W **DEKPOL DEWELOPER**

Dekpol Deweloper Sp. z o.o. ([www.dekpol.pl](http://www.dekpol.pl)) to spółka zależna Grupy Kapitałowej Dekpol SA, specjalizująca się w budowie osiedli mieszkaniowych, luksusowych apartamentowców, osiedli domów jednorodzinnych oraz hoteli. Firma posiada ugruntowaną pozycję w północnej Polsce i planuje ekspansję na inne regiony kraju.



”  
*Polska jako atrakcyjny pod względem inwestycyjnym kraj w Europie Środkowo-Wschodniej stanowi doskonałą alternatywę dla rynków Europy Zachodniej, gdzie PRS osiąga bardzo dobre wyniki finansowe.*

**ROK 2023**

Kończy się dynamiczny wzrost cen i rynek przejdzie w fazę stabilizacji z możliwą czasową tendencją spadkową. Podaż zmierzy się z trudnościami na rynku pracy i dostaw, rosnącymi kosztami wykonawstwa, wysokimi cenami gruntów, a jednocześnie spotka duży deficyt dostępnych mieszkań i zmniejszające się możliwości nabywcze kupujących. Ograniczone możliwości zakupu nieruchomości spowodują ożywienie na rynku najmu, na którym stawki będą wysokie ze względu na rosnący popyt.

Silny wzrost kosztów budowy, przy jednoczesnym braku możliwości przeniesienia ich na ceny mieszkań, jest powodem podejmowania przez deweloperów decyzji o wstrzymywaniu nowych inwestycji. Zaowocuje to obniżeniem nowej podaży.

**ROK 2025**

Cykl zacieśniania polityki pieniężnej, perspektywy związane z dynamiką PKB oraz planowany spadek inflacji do poziomu docelowego w 2024 roku mogą spowodować odbicie na rynku nieruchomości w zakresie cen w 2025 roku.

**ROK 2030**

Ograniczone możliwości nabywcze, malejące gospodarstwa domowe, zmiany pokoleniowe, napływ imigrantów, a także trend *sharing economy* spowodują popularyzację najmu mieszkań. W 2030 roku będzie można zaobserwować dynamiczny przyrost ludności w wieku 80+, a na rynku będzie coraz więcej tzw. *nieruchomości senioralnych*. Praca zdalna i wzrastająca mobilność przyniosą zmianę stylu życia młodego pokolenia. Popularna będzie hotelizacja, czyli tworzenie obiektów łączących w sobie funkcje mieszkaniowe, handlowe i biurowe. Obiekty typu PRS będą zajmować jedno z głównych miejsc na rynku nieruchomości inwestycyjnych.

## NIERUCHOMOŚCI MIESZKALNE

Galopująca inflacja i wzrost stóp procentowych zwiastuje znaczne zmniejszenie popytu na nieruchomości mieszkaniowe, w związku z ograniczeniem możliwości nabywczych i dostępu do finansowania zewnętrznego. Dodatkowe ryzyko może stanowić znalezienie przez klientów gotówkowych atrakcyjniejszych opcji lokowania kapitału.

Przed stroną podażową stoi z kolei bardzo duże wyzwanie w postaci znalezienia recepty na zwalniający popyt. Bardzo dużą rolę u deweloperów odegra doświadczenie w branży, skala ich działalności, a także elastyczność w dostosowywaniu się do turbulentnego otoczenia makroekonomicznego. Kluczowe wydaje się wykorzystywanie wszelkich szans pojawiających się na rynku, np. podjęcie współpracy z funduszami zagranicznymi.

Ceny nieruchomości będą utrzymywały się na stabilnym poziomie, choć niewielka tendencja spadkowa nie jest wykluczona. Rynek może zweryfikować dotychczasowych uczestników i istnieje uzasadnione zagrożenie pozostania na rynku głównie „dużych graczy”.

Dobry moment inwestycyjny dla funduszy zagranicznych, dynamicznie rozwijający się rynek najmu, a także występująca luka podażowa na rynku mieszkaniowym mogą przyspieszyć w Polsce rozwój sektora PRS.

## NIERUCHOMOŚCI KOMERCYJNE

Polska staje się coraz atrakcyjniejszym rynkiem dla zagranicznych inwestorów instytucjonalnych. Obietnicę sporych zysków powoduje sytuacja na rynku walut oraz niedobór mieszkań na polskim rynku. Napływ inwestorów zagranicznych, a także czasowa migracja ludności ze wschodu zwiększają zapotrzebowanie na nieruchomości komercyjne.

Na rynku nieruchomości biurowych zapowiada się kontynuacja dobrego początku 2022 roku. Po ostatnich latach spowolnienia w sektorze wraz z rosnącym popytem coraz mocniej uwidacznia się luka podażowa, będąca następstwem pandemii. Jej stopniowe wypełnianie najprawdopodobniej rozpocznie się w latach 2023–24, gdyż rosnąca inflacja nie nastraja deweloperów do znacznego zwiększenia swojej aktywności w tym sektorze.

Z powodu pandemii oraz rozwoju e-commerce atrakcyjność dużych, nowoczesnych przestrzeni handlowych spadła w latach 2020–22. W dłuższej perspektywie pogarszająca się koniunktura gospodarcza oraz rosnąca inflacja mogą negatywnie wpłynąć na poziom obrotów osiąganych przez najemców przestrzeni handlowych. Na rynku brak wyraźnych powodów do antycypowania trendów wzrostowych w tym sektorze.

## POTENCJALNE ZAGROŻENIA

Wzrost stóp procentowych powoduje ograniczenie dostępu do finansowania zewnętrznego. Rosnąca inflacja przekłada się na ograniczenie możliwości nabywczych. Obserwujemy zaburzone łańcuchy dostaw oraz rosnące ceny materiałów i usług budowlanych. Dodatkowe zagrożenia to niedobory wykwalifikowanej siły roboczej w zakresie wykonawstwa prac budowlanych, wysokie ceny gruntów pod zabudowę, spowodowane ich ograniczoną dostępnością, a także rygor nowej ustawy deweloperskiej, zwiększający wymogi względem deweloperów.

## PRZYSZŁE TRENDY

W ostatnich latach rozwiązania prośrodowiskowe, odpowiedzialność społeczna i ład korporacyjny stały się jednymi z priorytetów publicznych i politycznych (ESG), które zaczęły również coraz częściej stanowić kluczową wartość dla inwestorów za sprawą korzyści, które niosą. Świadome identyfikowanie i zarządzanie kwestiami ESG w ramach prowadzonej działalności gospodarczej będzie prowadzić do wzmocnienia pozycji rynkowej, w związku z czym deweloperzy coraz częściej i chętniej będą wychodzić naprzeciw oczekiwaniom nabywców, sięgając po tzw. zrównoważone budownictwo oraz społeczną odpowiedzialność biznesu.

Polska jako atrakcyjny pod względem inwestycyjnym kraj w Europie Środkowo-Wschodniej stanowi doskonałą alternatywę dla rynków Europy Zachodniej, gdzie PRS osiąga bardzo dobre wyniki finansowe. Inwestorzy zakładają powtórzenie sukcesu również w Polsce, z uwagi na dobry moment inwestycyjny dla funduszy zagranicznych oraz dynamicznie rozwijający się rynek najmu, a także występującą lukę podaży na rynku mieszkaniowym.

Ograniczenie możliwości nabywczych i napływ ludności ze wschodu to główne czynniki, które rozpoczęły w Polsce dynamiczny rozwój rynku najmu mieszkaniowego.

## NADCHODZĄCE SZANSE

Dynamicznie rozwijający się rynek najmu, antycypowany rozwój sektora PRS, napływ kapitału zagranicznego połączony z luką podażową na rynku nieruchomości, a także brak zagrożenia drastycznego spadku cen nieruchomości, to kluczowe szanse dla inwestorów na tym rynku.

**Aleksandra Dziadul**

Dekpol Deweloper





ATAL OLIMPIJSKA  
- NOWA INWESTYCJA  
W KATOWICACH



**ANGELIKA KLIŚ**  
CZŁONEK ZARZĄDU  
W **ATAL**

ATAL SA ([www.atal.pl](http://www.atal.pl)) to czołowy polski deweloper z 30-letnim doświadczeniem na rynku nieruchomości. Spółka realizuje inwestycje w trzech sektorach: mieszkaniowym, komercyjnym oraz w segmencie apartamentów inwestycyjnych. W aktualnej ofercie firmy znajdują się inwestycje deweloperskie realizowane w aglomeracji śląskiej, Krakowie, Łodzi, Wrocławiu, Warszawie, Trójmieście oraz Poznaniu. Od 2015 roku akcje ATAL notowane są na Giełdzie Papierów Wartościowych w Warszawie.



”  
W dużych miastach spodziewam się wzrostu zainteresowania projektami prestiżowymi w stylu skyscrapers. Ten kierunek uważamy za bardzo perspektywiczny, co widać w naszym portfolio.

ROK 2023

2023 rok powinien przynieść stabilizację na rynku mieszkaniowym i stopniowe odbudowywanie się popytu. Wiele zależy od rozwoju sytuacji makroekonomicznej, w tym polityki pieniężnej państwa. Zakładamy, że jesteśmy bliżej niż dalej końca cyklu podnoszenia stóp procentowych, co będzie czynnikiem sprzyjającym deweloperom. Spośród nich w lepszej sytuacji będą duzi gracze, którzy nie działają pod presją finansową, a niedawny boom rynkowy umocnił ich biznesy.

Podaż może się skurczyć, co będzie wynikiem wstrzymania przez wielu deweloperów inwestycji w II połowie 2022 r. To również będzie faworyzowało duże podmioty, posiadające bogate portfolio sprzedażowe i ciekawe projekty na najlepszych rynkach krajowych.

Nie przewidujemy przy tym spadków cen, bo nie widzimy aktualnie ku temu przesłanek (wysokie koszty budowy, zmniejszenie podaży).

ROK 2025

W średnim i dłuższym horyzoncie czasowym widzimy dobre perspektywy dla branży deweloperskiej. Wciąż brakuje mieszkań, a procesy migracyjne są bardzo silne – zarówno te wewnętrzne z mniejszych miast do aglomeracji, jak i zewnętrzne. Polacy wraz ze wzrostem stopy życiowej będą chcieli polepszać swoje warunki bytowe (zob. prognoza na 2030 rok).

Zakładamy, że do 2025 roku rynek ustabilizuje się, a negatywne czynniki, które aktualnie silnie na niego oddziałują (poziom stóp procentowych, podwyżki cen, zakłócone łańcuchy dostaw, rynek pracowniczy), ustąpią lub przynajmniej zelżeją. Liczymy, że pozwoli to na systematyczny powrót do lepszych poziomów sprzedaży.

ROK 2030

Polskie społeczeństwo starzeje się, ale zakładamy pozytywny wpływ na rynek mieszkaniowy dodatniego salda migracji zewnętrznej i wewnętrznej. Polska staje się coraz bardziej atrakcyjnym miejscem do życia dla obcokrajowców, nie tylko tych zza wschodniej granicy. Do kraju mogą też powracać Polacy, którzy wyjechali z przyczyn ekonomicznych. Kontynuowany będzie trend przenoszenia się młodych osób do aglomeracji. Aktywni będą inwestorzy zagraniczni, dla których Polska będzie wciąż perspektywicznym rynkiem (wynajem). Wzrost zamożności społeczeństwa sprawi, że coraz więcej osób zechce poprawić standard życiowy, przenosząc się do nowo wybudowanych mieszkań. Prognoza GUS zakłada w bieżącej dekadzie wzrost liczby gospodarstw domowych do ok. 15 mln.

## NIERUCHOMOŚCI MIESZKALNE

Zmiany nie będą rewolucyjne, lecz będą wynikały z otoczenia makro i rozwoju współczesnych trendów. Część deweloperów będzie zmuszona dostosować się do możliwości budżetowych klientów. Dlatego też średnia powierzchnia sprzedanego w Polsce mieszkania nie powinna rosnąć. Wiele tu jednak będzie zależało od grupy docelowej i klasy oferowanego produktu. W naszych inwestycjach dbamy bardzo o balans i zapewnienie oferty dla szerokiej grupy odbiorców (od kawalerek po przestronne apartamenty).

W dużych miastach spodziewam się wzrostu zainteresowania projektami prestiżowymi w stylu skyscrapers. Ten kierunek uważamy za bardzo perspektywiczny, co widać w naszym portfolio. Potwierdzeniem tego jest duże, pomimo gorszej aktualnie kondycji rynku, zainteresowanie naszą nową inwestycją *ATAL Olimpijska* w Katowicach. Jej dominantą jest budynek 36-kondygnacyjny – najwyższy budynek mieszkalny w tej części Polski. Takie projekty zbliżają rodzimy rynek do zachodniego i przyciągają uwagę inwestorów zagranicznych.

Wśród możliwych zmian wymieniałbym jeszcze konsolidację branży: niektórzy z mniejszych deweloperów zakończą działalność lub zmniejszą jej skalę (finansowanie oraz kłopoty z przetrwaniem rynkowej dekonjunk-tury).

## NIERUCHOMOŚCI KOMERCYJNE

Spodziewam się kontynuacji zmian zauważalnych już teraz, a dotyczących aranżacji powierzchni biurowych, tj.: projektowania przestrzeni biurowych dla lepszego zintegrowania pracowników z organizacją; minimalizacji przestrzeni biurowej (prowadzenia tzw. *hot desk*, zmian w ergonomii stanowisk pracy - np. większych odległości między nimi); uwzględnienia rozwiązań zakładających pracę hybrydową; tworzenia przestrzeni coworkingowych.

W sektorze powierzchni handlowych jeszcze silniej zaznaczą się m.in. takie trendy jak: wzrost udziału obrotów w kanale e-commerce (m.in. poprzez agresywne działania marketingowe największych marketplace'ów i ich wpływ na decyzje zakupowe); przejmowanie części „stacjonarnego” koszyka zakupowego przez formaty convenience i retail parki (odporność na pandemię). Czynniki te, a także presja inflacyjna i rygory wynikające z ochrony środowiska, rysują gorsze perspektywy przed właścicielami i operatorami dużych galerii handlowych.

Rosnącym trendem może być także tworzenie projektów *mixed-use*. ATAL to przede wszystkim deweloper mieszkaniowy, lecz segment ten może stanowić ciekawe uzupełnienie naszej bazowej oferty.

## POTENCJALNE ZAGROŻENIA

Jednym z istotnych zagrożeń dla rynku nieruchomości, jakie dostrzegamy, jest jego przeregulowanie. Przejawia się ono nadmierną w stosunku do potrzeb i bezpieczeństwa transakcji liczbą przepisów oraz wytycznych. Niedawna tzw. „nowa ustawa deweloperska” już nałożyła na branżę kolejne obowiązki, w tym konieczność odprowadzania składek na Deweloperski Fundusz Gwarancyjny.

Ponadto nowe przepisy często są niejasne, wzajemnie się wykluczają i przydają zbędnej biurokracji. Jestem sceptyczna co do tych rozwiązań. Również presja inflacyjna, płacowa, deficyty pracownicze, opóźnienia i braki w łańcuchach dostaw, a także środowisko wysokich stóp procentowych oraz zaostrzenie oceny zdolności kredytowej – nie byłyby sprzyjającymi dla branży czynnikami. Oznaczają ryzyko dalszego wzrostu kosztów

materiałów i wykonawstwa, a dla klientów stanowią pogorszenie się warunków i dostępności finansowania. Wysoki koszt pieniądza może mieć także negatywny wpływ na firmy, które swoją działalność w dużym stopniu kredytują. W firmie ATAL mamy ten komfort, że większość projektów finansujemy ze środków własnych.

## PRZYSZŁE TRENDY

Coraz więcej uwagi poświęcać się będzie ekotrendom: kwestiom związanym ze zrównoważonym rozwojem, rozwiązaniom dającym oszczędności i promującym elektromobilność – przy założeniu, że nie wydarzy się jakaś kolejna nieprzewidziana sytuacja na skalę globalną (pandemia, konflikt zbrojny), która odsunie na dalszy plan zagadnienia „zielonej rewolucji”. Ten kierunek zmian dobrze obrazuje nasza inwestycja *Zacisze Marcelin*. W tym poznańskim kompleksie zastosowaliśmy panele fotowoltaiczne, które zasilają oświetlenie części wspólnych oraz lampy zewnętrzne, a także pompę ciepła, służącą do podgrzewania wody użytkowej. Dodatkowo, dzięki systemowi retencji wód deszczowych, rośliny w osiedlowym parku są podlewane w sposób ekologiczny.

Na innych naszych inwestycjach – tam, gdzie jest to możliwe – coraz częściej pojawiają się łąki kwietne oraz ule. Coraz powszechniej projektujemy także rowerownie, połączenia ze ścieżkami rowerowymi, a także miejsca parkingowe z opcją ładowania samochodów elektrycznych. „Gorącym” trendem jest również urbanistyczna koncepcja 15-minutowego miasta, umożliwiającego mieszkańcom realizację podstawowych potrzeb w ciągu kwadransa – pieszo lub rowerem.

## NADCHODZĄCE SZANSE

Wśród ogólnych szans wymienię przede wszystkim dalszy wzrost atrakcyjności inwestycyjnej Polski. Będzie on wynikał z czynników opisanych w odpowiedziach na wcześniejsze pytania.

Angelika Kliś

ATAL



BROWARY WROCŁAWSKIE,  
ARCHICOM



## ANITA MAKOWSKA

ANALITYK BIZNESU  
W **ARCHICOM**

Archicom ([www.archicom.pl](http://www.archicom.pl)) to spółka z 35-letnim doświadczeniem, wywodząca się ze studia projektowego, które od początku istnienia obsłużyło ponad 20 tys. klientów. Jako deweloper, spółka zrealizowała blisko 200 obiektów we Wrocławiu, w tym osiedla wieloetapowe (m.in. Olimpia Port czy rewitalizowane Browary Wrocławskie). Firma wykorzystuje duże doświadczenie projektowe i inżynieryjne, aby tworzyć miejsca idealne do życia i doskonale dopasowane do współczesnych odbiorców.



”

*Z uwagi na kurczące się banki gruntów w dobrych lokalizacjach miejskich, a także postępujące starzenie się budownictwa zastanego, konieczne będzie rozpoczynanie projektów opartych na rewitalizacjach.*

**ROK 2023**

W naszym odczuciu rok 2023 będzie okresem wychodzenia z niepewności, gospodarczo bazującym wciąż na wysokich wartościach wskaźników makroekonomicznych (wysoka inflacja, wysokie ceny materiałów budowlanych, wzrost deficytu budżetowego). Będą one jednak niższe od tych w 2022 roku. Spodziewamy się nadejścia momentu stabilizacji, wyhamowania konsumpcji, braku większych zawirowań. Pod koniec roku przewidujemy stopniowe obniżanie stóp procentowych, a w perspektywie 2-3 lat ich spadek do średniego poziomu z ostatnich 20 lat (ok. 4%), a także początku ożywienia gospodarczego.

**ROK 2025**

Rok 2025 powinien zapoczątkować nowy model rozwoju polskiej gospodarki, oparty na inwestycjach, a nie – jak to było do tej pory – na konsumpcji. Przewidujemy, że będzie to początek dobrych zmian dla gospodarki w Polsce i wyjście z okresu niepewności w stronę dynamicznego rozwoju. Duże znaczenie odegra trwałość tendencji migracyjnych oraz – co się z tym wiąże – jeszcze większe zapotrzebowanie na mieszkania i remonty. Ruch turystyczny powinien wrócić do poziomu z 2019 roku, choć z uwagi na wysoką rentowność najmu długoterminowego, ograniczona zostanie baza noclegowa przeznaczona wcześniej na najem krótkoterminowy. Wśród możliwych do wystąpienia ryzyk gospodarczych znajdzie się wzrost zadłużenia finansów publicznych, a także pogarszanie się bilansu handlowego i dalszy wzrost cen energii.

**ROK 2030**

Kolejne lata powinny przynieść przyspieszenie procesów deglobalizacji. Samowystarczalność, do której dążyć będzie Europa, jest ogromną szansą dla Polski jako kraju zasilonego dodatkową siłą roboczą (imigranci). Wzrost inwestycji to także wsparcie systemu emerytalnego, który jeszcze w 2019 roku był kluczowym ryzykiem demograficznym.

## NIERUCHOMOŚCI MIESZKALNE

Najbliższy okres (do końca 2023 roku) powinien przynieść pogłębiony spadek podaży, który to przy spadku popytu nie będzie stanowił dużego zagrożenia dla tego rynku – zwłaszcza przy założeniu, że będzie to okres przejściowy. Spodziewamy się lokalnych spadków cen nieruchomości tam, gdzie deweloperzy nie będą w stanie finansowo udźwignąć swoich projektów. W innych przypadkach ceny powinny się utrzymać lub nawet nieznacznie wzrosnąć. Deweloperzy o ugruntowanej pozycji rynkowej staną przed wyzwaniem utrzymania odpowiedniego poziomu oferty, dbania o jej jakość i akceptacji niższego wyniku sprzedaży w porównaniu z ostatnimi latami.

Kolejne lata powinny obudzić uspiony popyt, który niezaspokojony przez kilka miesięcy zacznie się kumulować. To wszystko odbędzie się przy ciągle niskim wolumenie ofert. Do sytuacji tej będzie można dołożyć duży zastrzyk gotówki, który pojawi się na rynku z procesów wygranych przez frankowiczów, a także z zakończonych inwestycji w obligacje skarbowe. Zbiegnie się to z dynamicznym procesem rozwoju inwestycji w Polsce i jeszcze większym wzrostem poziomu gotówki. Szacujemy, iż dodatkowa podaż, która pojawi się na rynku wtórnym, związana z trudnościami w spłacie kredytów hipotecznych, zostanie szybko wchłonięta przez rynek.

W przypadku zniwelowania ryzyk geopolitycznych, sektor PRS zacznie jeszcze dynamiczniej inwestować w Polsce.

## NIERUCHOMOŚCI KOMERCYJNE

Jako deweloper mieszkaniowy nie czujemy się w pełni upoważnieni do określania swojego stanowiska w sprawie powierzchni biurowych czy magazynowych. W obszarze naszej działalności skupiamy się na dostarczaniu odpowiedniego zaplecza lokalowego dla prowadzenia działalności usługowej, korespondującego z ideą miasta 15-minutowego. W naszym odczuciu najbliższe lata, z uwagi na dalszy wzrost kosztów transportu i upowszechnianie się pracy hybrydowej, jeszcze bardziej wzmocnią tę ideę wśród inwestycji mieszkaniowych, które będą uwzględniały przestrzeń zaprojektowaną ściśle pod kątem potrzeb usługodawców o konkretnym profilu działalności. Wzrośnie również rola miejsc łączących społeczności w ramach sąsiadujących osiedli.

## POTENCJALNE ZAGROŻENIA

Największym zagrożeniem i jednocześnie wyzwaniem dla branży deweloperskiej będzie zmierzenie się z dynamicznie rosnącym popytem przy bardzo niskiej podaży. Nastąpić to może w wyniku kumulacji różnych zdarzeń, w efekcie których na rynku pojawi się przyływ gotówki przy jednoczesnym braku dobrych alternatyw inwestycyjnych. Obawiamy się, iż wywoła to gwałtowny wzrost cen nieruchomości. Kluczowe dla dynamicznego ożywienia gospodarki po 2023 roku będzie otwarcie Polski na nowe inwestycje. Dużą rolę odegrają tu decyzje polityczne, które mogą zarówno przyczynić się do wsparcia tego trendu, jak i zahamowania go oraz pozostania przy konsumpcyjnym modelu gospodarki. Wiąże się to głównie z ryzykiem wystąpienia przepisów prawnych hamujących działania deweloperów i sektora PRS, a także inwestorów prywatnych.

## PRZYSZŁE TRENDY

Najważniejszym trendem będzie wzrost znaczenia technologii w budownictwie, a także zwrócenie się w stronę jeszcze bardziej ekologicznych rozwiązań niż stosowane do tej pory. W Archicom jesteśmy przekonani, że odpowiedzialne budownictwo za chwilę nie będzie już wyłącznie trendem, ale stanie się normalnością. Oznacza to również pewne ryzyko pojawienia się zróżnicowania wartościowego inwestycji, które są relatywnie nowe, ale deweloperzy nie zareagowali odpowiednio szybko, aby budować je zgodnie z polityką ESG.

Kolejnym trendem będzie wzrost liczby inwestycji z sektora PRS, a tym samym profesjonalizacja rynku najmu, również prywatnego. W najbliższych latach przewidujemy dynamiczny rozwój tego rynku, utrzymany wraz z trwałością obserwowanych w Polsce tendencji migracyjnych. Nie mówimy tu wyłącznie o mieszkańcach Ukrainy, ale również o migranach z krajów zachodniej Europy, co było widoczne już w 2019 roku.

Jesteśmy też przekonani, że trendem, który pozostanie z nami już na zawsze, będzie nowy model zarządzania ryzykiem inwestycji deweloperskich, oparty na jakości stosowanych rozwiązań i dbałości o klienta - niezależnie od tego, czy jesteśmy w okresie rynkowej hossy, czy bessy. Już dzisiaj widać, że ci deweloperzy, którzy od dekad mają zapisane te cechy w DNA swoich marek, dobrze radzą sobie na rynku w okresie spowolnienia gospodarczego.

## NADCHODZĄCE SZANSE

Możliwości inwestycyjne na rynku nieruchomości w najbliższych latach nie zmieniają się diametralnie, co wynika z samego charakteru tego rynku. Przewidujemy rozwój i profesjonalizację rynku najmu, co niewątpliwie będzie dużą szansą dla doświadczonych inwestorów indywidualnych i funduszy PRS. W dalszych latach istnieje także prawdopodobieństwo uruchomienia funduszy typu REIT, które zwiększą rentowność inwestycji pośrednich i zainteresowanie inwestycjami deweloperskimi.

Z uwagi na kurczące się banki gruntów w dobrych lokalizacjach miejskich, a także postępujące starzenie się budownictwa zastanego, konieczne będzie rozpoczynanie projektów opartych na rewitalizacjach bądź recyklingu istniejącej tkanki w stronę budownictwa zmodernizowanego, bezpieczniejszego i jeszcze bardziej atrakcyjnego.

Anita Makowska

Archicom



OSIEDLE *STELLA*,  
PROFBUD



## ANNA SKOTNICKA-RYŚ

CZŁONEK ZARZĄDU,  
DYR. DZIAŁU HANDLOWEGO  
W **PROFBUD**

Grupa Kapitałowa Profbud ([www.profbud.info](http://www.profbud.info)) prowadzi działalność deweloperską, realizując zarówno projekty mieszkaniowe o podwyższonym standardzie, jak i komercyjne (m.in. biurowe). Inwestycje realizowane są w oparciu o pogłębioną analizę lokalizacji, w szczególności pod kątem jej zasadności oraz atrakcyjności. Uwzględnia również aktualne rozwiązania technologiczne w ramach realizowanych przedsięwzięć budowlanych. Spółka systematycznie poprawia swoje wyniki i zwiększa rynkowy udział.



”  
Przedsięwzięcia o kilku funkcjach w obrębie jednego projektu, czy to w formie koncepcji architektonicznej, czy też bardziej złożonego kompleksu, obejmującego przestrzeń wspólną, stanowią swoisty trend i mogą okazać się przyszłością branży deweloperskiej.

ROK 2023

Sytuacja na rynku nieruchomości, szczególnie w branży mieszkaniowej, jest bardzo dynamiczna – dlatego też trudno jest jednoznacznie określić, jak będzie wyglądała w 2023 roku. Już teraz jednak można zauważyć pojawiające się zmiany, m.in. w profilu klienta, a także rodzące się trendy, jak zwiększająca się liczba klientów gotówkowych oraz inwestorów, którzy traktują kupno mieszkania jako bezpieczną lokatę kapitału i źródło stałego dochodu. Zauważalny jest także wzrost liczby klientów „dokredytowujących” zakup lokalu, w stosunku do osób decydujących się na zaciągnięcie zobowiązania w postaci pełnego kredytu hipotecznego.

ROK 2025

Nasze przewidywania względem 2025 roku są podobne do tych dotyczących 2023. Zakładamy, iż sytuacja na rynku nieruchomości w perspektywie 3 lat powinna się nieco ustabilizować i wyklarować. Obecnie widoczne trendy związane z eko budownictwem, zmianą profilu klienta oraz wzrostem liczby inwestorów z pewnością utrzymają się w omawianym czasie. Jedyna zmiana w tym okresie może dotyczyć klientów wspomagających się kredytem hipotecznym. Zgodnie z zapowiedziami RPP stopy procentowe powinny zacząć być obniżane w 2023 roku, co z pewnością wpłynie na decyzje zakupowe licznej grupy odbiorców.

ROK 2030

Po upływie kilku dynamicznych lat 2030 rok powinien okazać się stabilny i spokojny, choć jest to jedynie założenie wynikające z obserwacji obecnej sytuacji – trudno zapewnić nam o słuszności słów, wybiegając z teoriami aż o osiem lat wprzód. Biorąc jednak pod uwagę aktualną sytuację na rynku oraz rodzące się trendy, przewidujemy obniżenie inflacji i stóp procentowych, co wpłynie na wzrost popytu, przy jednoczesnym zachowaniu wysokiej podaży. Przewidujemy także wzrost zainteresowania inwestycjami typu mixed-use oraz szybki rozwój najmu instytucjonalnego w Polsce. Istnieje również szansa, iż w tym omawianym okresie rozwinie się w naszym kraju tokenizacja rynku nieruchomości. Będzie to równoznaczne z możliwością rozliczania transakcji za pomocą kryptowalut.

NIERUCHOMOŚCI MIESZKALNE

W ciągu kilku najbliższych lat dostrzegamy duży potencjał w rozwoju inwestycji typu mixed-use, czyli budynków wielofunkcyjnych. Przedsięwzięcia o kilku funkcjach w obrębie jednego projektu, czy to w formie koncepcji architektonicznej, czy też bardziej złożonego kompleksu, obejmującego przestrzeń wspólną, stanowią swoisty trend i mogą okazać się przyszłością branży deweloperskiej.

Inną zmianą, mogącą stanowić również kierunek rozwoju branży, jest rynek PRS i najem instytucjonalny w Polsce. Według danych opublikowanych w licznych raportach, segment mieszkań na wynajem instytucjonalny jest drugim największym sektorem nieruchomości w Europie. Jego rozwój prowadzi jednak nie tylko do wynajmu mieszkań, ale także do powstawania całych obiektów, a nawet osiedli przeznaczonych na wynajem. Co prawda, inicjatywy w tym zakresie zaczęły rozwijać się w Polsce już kilka lat temu, jednak wówczas nie było odpowiednich warunków do szybkiego rozwoju sektora. Dzisiaj wiele funduszy interesuje się zakupem całych inwestycji realizowanych w największych miastach Polski.

Ostatnim ważnym kierunkiem, którego z pewnością nie można zaliczyć do przejściowej mody, jest ekologiczne budownictwo. Stacje ładowania samochodów elektrycznych, panele fotowoltaiczne, zielone dachy, łaki kwietnie, a nawet własne elektrownie wiatrowe stanowią przyszłość branży i dalej będą się prężnie rozwijały w najbliższych latach.

NIERUCHOMOŚCI KOMERCYJNE

Powrót do biur i tradycyjnego modelu pracy wśród wielu firm stanowi korzystną sytuację dla rynku nieruchomości komercyjnych w Polsce. Z pewnością nauczeni doświadczeniem właściciele obiektów będą dążyć do wprowadzenia zmian mających na celu zabezpieczenie oraz ochronę interesów wszystkich grup kontraktu, z uwagi na m.in. ponowne zagrożenie epidemiologiczne. Pewne jest również to, iż właściciele nieruchomości w ciągu kilku najbliższych lat nadal będą dążyć do wyróżniania obiektów na rynku, tym samym zwiększając swoją przewagę względem konkurencji. Jednym z dobrych, sprawdzonych sposobów, zwłaszcza w przypadku budynków biurowych, jest oczywiście zapewnienie innowacyjności inwestycji: przestrzenie zielone, wypożyczalnie rowerów, szatnie i prysznice dla miłośników jednośladów, system odbioru wody deszczowej, niezależne źródła zasilania elektrycznego, stacje ładowania samochodów elektrycznych czy też liczne eventy angażujące samych najemców, to tylko kilka z wielu rozwiązań wpływających na atrakcyjność i innowacyjność obiektów. Zaletą tego typu rozwiązań jest z jednej strony działalność w słusznej sprawie, a z drugiej obniżenie kosztów wynikających m.in. z mniejszego zużycia wody i energii elektrycznej. Wszystko to wpływa na komfort najemców i może stanowić aspekt, który przeważa za wyborem danej nieruchomości.

POTENCJALNE ZAGROŻENIA

Zagrożenia na rynku nieruchomości w perspektywie kilku najbliższych lat mogą być uzależnione od wielu czynników, m.in. utrzymującej się wysokiej inflacji, nieustannego wzrostu stóp procentowych, niskiej podaży nieruchomości, nastrojów społecznych czy też aktualnie panującej sytuacji na świecie. W obecnym czasie wysoce prawdopodobne jest, iż rynek skurczy się na pewien czas o klientów posilkujących się kredytem hipotecznym. Oczywiście tego typu sytuacja stanowiła będzie formę wyzwania dla rynku nieruchomości, natomiast przewi-

dujemy, iż taki stan rzeczy potrwa maksymalnie do przyszłego roku. Kolejnymi długofalowymi czynnikami, które również przypisać można do kategorii wyzwań, są niska podaż oraz wzrost cen materiałów budowlanych. O ile w pierwszym przypadku nie dostrzegamy większych zagrożeń związanych z wprowadzeniem na rynek nowych inwestycji deweloperskich, ponieważ bank ziemi zapewnia nam komfortową sytuację i możliwość realizacji projektów przez najbliższe kilka lat, o tyle szybujące ceny materiałów budowlanych mogą skutkować ciągłym wzrostem kosztów, a w efekcie wciąż rosnącymi cenami mieszkań.

PRZYSZŁE TRENDY

Zmiany na rynku nieruchomości powiązane są również z rodzącymi się w tym obszarze trendami oraz nowościami. Należą do nich m.in. inwestycje wielofunkcyjne, najem instytucjonalny (np. z udziałem funduszy), zrównoważone i innowacyjne budownictwo, rozwiązania z obszaru *eko* i *well-being*, a także popularyzacja kryptowalut na rynku nieruchomości. Wszystko to z pewnością będzie miało wpływ na branżę przez co najmniej kilka najbliższych lat.

NADCHODZĄCE SZANSE

Klienci posiadający wolne środki własne chętnie decydują się na inwestowanie w nieruchomości. Wynika to oczywiście z obecnie panującej sytuacji, w której mieszkanie stanowi bezpieczne, stałe źródło dochodu, a jego wartość z pewnością będzie rosła na przestrzeni najbliższych lat. Wielu deweloperów, wychodząc naprzeciw oczekiwaniom inwestorów, oferuje atrakcyjne warunki zakupu podmiotom zainteresowanym nabyciem określonych pul lokali. Dla przykładu, na korzyść kupującego zmianie mogą ulec harmonogramy płatności, opcja odliczenia podatku VAT 23% czy możliwości negocjowania ceny. Wszystkie wymienione kwestie można traktować w kategoriach inwestycyjnych szans, biorąc pod uwagę dynamikę wzrostu cen na rynku mieszkaniowym w ciągu ostatnich kilku lat.

Anna Skotnicka-Ryś  
Profbud



PORT POPOWICE,  
VANTAGE DEVELOPMENT



**ANNA SZULC**  
KIEROWNIK SEKCJI ANALIZ RYNKU  
W **VANTAGE DEVELOPMENT**

Vantage Development ([www.vantage-sa.pl](http://www.vantage-sa.pl)) funkcjonuje na polskim rynku nieruchomości od 15 lat. W tym czasie spółka zrealizowała liczne inwestycje mieszkaniowe oraz mixed-use na terenie Wrocławia i Warszawy. Od 2021 roku firma rozwija swój nowy produkt: mieszkania w formule długoterminowego najmu instytucjonalnego w stolicy Dolnego Śląska, a także w Poznaniu, Gdańsku oraz Łodzi. Ambicją spółki jest stworzenie sieci nowoczesnych mieszkań na wynajem w największych miastach Polski, pod marką Vantage Rent.

”

*Bariery, z jakimi przyszło się mierzyć uczestnikom rynku mieszkaniowego, wpłynęły na istotny spadek wolumenu transakcji w ostatnich miesiącach. Poprawa sytuacji na rynku jest silnie uzależniona od zmian w jego otoczeniu.*

**ROK 2023**

W 2023 roku należy oczekiwać utrzymania wysokiego poziomu inflacji, przy jednoczesnym pogorszeniu się koniunktury gospodarczej. Nie pozostanie to bez wpływu na sytuację na rynku nieruchomości, która już w tej chwili jest dość trudna. Spodziewane jest pogorszenie nastrojów inwestycyjnych zarówno po stronie deweloperów, jak i nabywców mieszkań, co wpłynie na zmniejszenie wolumenu transakcji. Jednocześnie wzrastać będzie rola najmu instytucjonalnego, dzięki powiększającej się ofercie PRS. Na sytuację rynkową niewątpliwie wpływ będą miały zaplanowane na jesień wybory. Miesiące je poprzedzające niosą ze sobą ryzyko poluzowania polityki fiskalnej, co w obecnej sytuacji będzie sprzyjało dalszym wzrostom inflacji.

**ROK 2025**

Rok 2025 to okres, w którym prognozuje się stabilizację inflacji – co prawda na wyższym niż pożądany, aczkolwiek akceptowalnym poziomie. Ogólna sytuacja gospodarcza może więc ulec poprawie, a szansa na wzrost PKB jest realna – szczególnie w obliczu uwolnienia środków w ramach Krajowego Programu Odbudowy, co może pozytywnie oddziaływać na nastroje zakupowe Polaków i zwiększenie sprzedaży. W najmie będzie to natomiast kluczowy rok w kontekście wprowadzenia zapowiadanej przez inwestorów PRS oferty lokali. Czy osiągnie poziom 100 tys. mieszkań, zgodnie z ich deklaracjami?

**ROK 2030**

Przewidujemy, że w 2030 roku zakup nieruchomości oraz najem staną się pełnowartościowymi sposobami zaspokajania potrzeb mieszkaniowych w ocenie klientów sektora nieruchomości. W gospodarce oczekujemy okresu stabilizacji, w którym po zawirowaniach związanych z dostępnością surowców uczestnicy rynku przyzwyczają się do nowych realiów funkcjonowania. Duże znaczenie będzie miał również obowiązek raportowania ESG, zgodnie z europejską Taksonomią, który obejmie także spółki deweloperskie. Na wartości, w kontekście oferowanego produktu, zyskają więc kwestie takie jak efektywność energetyczna budynków i rozwiązania prośrodowiskowe zastosowane w projekcie.



## NIERUCHOMOŚCI MIESZKALNE

Wysoki poziom stóp procentowych oraz inflacja, przekładające się na dostępność kredytów hipotecznych oraz siłę nabywczą Polaków, będą w naturalny sposób przesuwac klientów zainteresowanych zakupem mieszkań w stronę najmu. Instytucjonalny rynek najmu, obok oferty prywatnych właścicieli, uzupełni ofertę lokali, co wpłynie pozytywnie na dostępność mieszkań oraz profesjonalizację całego sektora. Jeśli zapowiedzi podmiotów PRS zostaną zrealizowane, w Polsce rozwinie się nowy segment rynku, którego zasób mieszkaniowy będzie stanowił realną alternatywę dla zakupu. W przyszłości, jak na każdym dojrzałym rynku, funkcjonować będzie sprzedaż oraz najem – jako dwa uzupełniające się obszary.

W najbliższym czasie, z racji niższego popytu, może dojść do niewielkich korekt cenowych na rynku nieruchomości. Deweloperzy obecnie wstrzymują uruchamianie części projektów, co w sytuacji ożywienia gospodarki może skutkować niewystarczającą podażą lokali za kilka lat, a to w naturalny sposób przełoży się na wzrost cen. Prawdopodobnie nie będą one jednak rosły tak szybko, jak w latach ubiegłych.

## POTENCJALNE ZAGROŻENIA

Podstawowym zagrożeniem dla rynku nieruchomości jest niepewność. Niestabilne ceny materiałów budowlanych czy ich ograniczona dostępność, niespodziewane wydarzenia o charakterze globalnym, jak pandemia lub wojna w Ukrainie – wszystko to wpływa negatywnie na funkcjonowanie branży. Wielu zagrożeń, z którymi mieliśmy do czynienia w ostatnich latach, niestety nie udało się przewidzieć.

W kwestiach gospodarczych zagrożeniem może być na pewno przedłużający się okres dekonunktury, którego czas trwania trudny jest w tej chwili do oszacowania.

## PRZYSZŁE TRENDY

Deweloperzy będą musieli się mierzyć z wyzwaniami, które niosą za sobą zmiany klimatyczne. Oczekiwać tego będzie nie tylko europejski prawodawca, ale także sami klienci, na których będą oddziaływać negatywne skutki degradacji środowiska naturalnego. Budynki będą musiały być inaczej projektowane i realizowane, aby sprostać regulacjom oraz naciskom ze strony popytowej.

Kolejnym trendem z pewnością będzie upowszechnienie się formuły długoterminowego najmu jako sposobu na życie. Dotychczas najem był traktowany przez klientów jako okres przejściowy, niezbędny do tego, aby zgromadzić wkład własny, a następnie kupić mieszkanie. Młodsze pokolenia dostrzegają jednak, że kredyt hipoteczny, jako wieloletnie zobowiązanie finansowe, ogranicza ich mobilność i elastyczną realizację życiowych planów. Choć z badań konsumenckich wynika, że świadomość PRS jest jeszcze niewielka, to wszystko wskazuje na to, że w kolejnych latach szybko się to zmieni.

## NADCHODZĄCE SZANSE

Z pewnością okresowy czas dekonunktury może okazać się bardzo dobrym czasem dla inwestorów poszukujących na rynku „okazji” inwestycyjnych. Mniejsze podmioty, szczególnie wrażliwe na zawirowania związane z dostępnością surowców czy kapitału, mogą stać się atrakcyjną ofertą dla podmiotów dążących do szybkiej ekspansji na rynku. Może to być czas spektakularnych zakupów czy też koncentracji w obszarze podmiotów instytucjonalnych.

W odniesieniu do klientów indywidualnych, mieszkania nadal pozostaną atrakcyjną i bezpieczną formą lokowania kapitału, chociaż dostępną tylko dla inwestorów gotówkowych. Niemniej jednak, biorąc pod uwagę przywiązanie Polaków do własności i przekonanie o wzroście wartości nieruchomości w czasie, nie należy spodziewać się, iż popyt inwestycyjny zostanie całkowicie stłumiony. W szczególności uwzględniając oczekiwania nabywców co do korekt w zakresie cen mieszkań i wciąż rosnących stawek czynszów. Przemysłane decyzje inwestycyjne, oparte na wiedzy o rynku, mogą być szansą dla inwestorów na uzyskanie przewagi konkurencyjnej, gdy sytuacja na rynku nieruchomości ustabilizuje się.

Anna Szulc  
Vantage Development



APARTAMENTY PRĄDNIK,  
KRAKÓW, GRIMBUD



**BARBARA ŁĘPICKA**  
DYREKTOR OPERACYJNY  
W **GRIMBUD**

Grimbud to zarówno deweloper, jak i generalny wykonawca z ponad 29-letnią historią w branży budowlanej. W tym czasie doświadczona kadra zrealizowała ponad 250 projektów budownictwa mieszkaniowego, usługowego, hotelowego, użyteczności publicznej, a także własnych projektów deweloperskich.

”  
Na rynku nieruchomości  
coraz większe znaczenie  
mogą odgrywać klienci  
instytucjonalni, w tym  
między innymi zagranicz-  
ne fundusze inwestycyj-  
ne, zainteresowane zaku-  
pem nieruchomości pod  
wynajem z relatywnie  
wysokim zyskiem.

**ROK 2023**

Po pandemii Covid-19 społeczeństwo odczuwało ogromną potrzebę powrotu do „normalności”. Tymczasem konflikt zbrojny, trudności w dostawach produktów i wysoka inflacja po raz kolejny wywołały sporo zamieszania na rynkach międzynarodowych. Dla części Polaków kolejne trudności dotyczą zmian w zakresie obliczania zdolności kredytowej i podwyżek stóp procentowych, przekładających się na droższe kredyty. Rok 2023 będzie zatem rokiem dalszych zmian i prób stabilizacji sytuacji w niestabilnych warunkach na poziomie gospodarki światowej, jak i krajowej.

**ROK 2025**

Rosnące ceny mieszkań z pewnością ograniczą wysoki dotąd popyt klientów indywidualnych. Do transakcji szczególnie ostrożnie będą podchodzili klienci korzystający z kredytów hipotecznych, mający negatywne doświadczenia z okresu wysokich stóp procentowych. Wydłuży się średni czas sprzedaży nieruchomości zarówno na rynku pierwotnym, jak i wtórnym. Na rynku nieruchomości coraz większe znaczenie mogą odgrywać klienci instytucjonalni, w tym między innymi zagraniczne fundusze inwestycyjne, zainteresowane zakupem nieruchomości pod wynajem z relatywnie wysokim zyskiem.

**ROK 2030**

Dostrzegam spore szanse w zbliżeniu się Polski do zachodniego standardu, w którym znacznej części społeczeństwa nie stać na zakup własnego mieszkania czy domu i są poniekąd zmuszeni do wynajmowania nieruchomości. Taka sytuacja ma miejsce na przykład w Niemczech czy Szwajcarii, gdzie przeważa liczba osób wynajmujących nieruchomości względem posiadających je na własność. Z pewnością wynika to także z przekonań i czynników kulturowych, lecz aspekt ekonomiczny co najmniej równie mocno wpływa na decyzje o zakupie własnego M.

NIERUCHOMOŚCI MIESZKALNE

Rosnące ceny mieszkań zniwelują – znaczną jak dotąd – różnicę popytu nad podażą, czyniąc zakup nieruchomości opcją dostępną jedynie dla wybranych, głównie klientów gotówkowych. Wysokie koszty kredytu deweloperskiego wpłyną także w sposób negatywny na decyzje inwestorów o wprowadzaniu na rynek nowych inwestycji. Wysokie oprocentowanie ma bowiem istotny wpływ na rentowność projektów, co często wstrzymuje deweloperów z uruchomieniem sprzedaży nowej inwestycji bądź wymaga od nich znacznej cierpliwości w oczekiwaniu na rezultaty sprzedaży.

Wysoka inflacja zachęca klientów indywidualnych do lokowania swojego kapitału w rynku nieruchomości, który po okresie pandemii zdecydowanie odrabia straty w sektorze wynajmu. Jednakże ta okazja będzie dotyczyła głównie klientów posiadających kapitał własny na zakup nieruchomości. Innymi słowy, możliwości korzystania z kapitału obcego dla klientów indywidualnych będą ograniczone przez banki i nowe zasady wyliczania zdolności kredytowej.

NIERUCHOMOŚCI KOMERCYJNE

Kluczową zmianą na rynku nieruchomości komercyjnych jest umiarkowana aktywność inwestorów. Istotny wpływ na rozwój opisywanego rynku z pewnością miała pandemia Covid-19, która pozostawiła nam wszystkim obraz „pustych” przestrzeni biurowych w zasadzie z dnia na dzień. Mimo spadku zachorowań na Covid-19 i zniesienia obostrzeń, pracownicy korporacji nadal chętnie pracują zdalnie. Wspomniany trend w dłuższej perspektywie może wywołać ograniczenie wielkości powierzchni lokali wynajmowanych przez korporacje. Na popularności zyskał hybrydowy model pracy, który również powoduje konieczność reorganizacji przestrzeni biurowej i daje możliwość jej ograniczenia. Dla rozwoju rynku nieruchomości komercyjnych w Polsce kluczowe znaczenie będzie miało zatem pozyskanie nowych podmiotów zagranicznych, a także zapewnienie odpowiednich warunków rozwoju dla firm już prowadzących swoje filie w Polsce.

POTENCJALNE ZAGROŻENIA

W gronie zagrożeń dla rynku nieruchomości znajduje się między innymi konflikt zbrojny na Ukrainie, który wywołuje destabilizację sytuacji na rynku zarówno światowym, jak i krajowym. Wszelkie sygnały wywołujące obawę przed rozszerzeniem konfliktu o terytorium Polski czy innych krajów Europy Środkowo-Wschodniej negatywnie wpływają na decyzje biznesowe inwestorów zagranicznych, w tym funduszy inwestycyjnych. Biorąc pod uwagę klientów indywidualnych, warto wspomnieć, iż wysoka inflacja czy rosnący poziom bezrobocia mogą negatywnie wpływać na płynność finansową osób wynajmujących mieszkania. W takiej sytuacji możliwe jest zachwianie rynku najmu. Z kolei wysoki poziom stóp procentowych w dłuższym okresie może przełożyć się na brak możliwości spłaty zaciągniętych kredytów hipotecznych przez gospodarstwa domowe, a nawet utratę mieszkań.

PRZYSZŁE TRENDY

W gronie nabywców na rynku nieruchomości wzrasta świadomość ekologiczna, a także zainteresowanie innowacyjnymi rozwiązaniami technologicznymi, które usprawniają codzienne czynności. Istotne znaczenie posiadają alternatywne źródła energii, które warto uwzględniać zarówno w projektach nowych budynków, jak i tych już istniejących. Biorąc pod uwagę rosnące ceny energii elektrycznej czy gazu, można uniezależniać energetycznie nieruchomości, wyposażając je w pompy ciepła i panele fotowoltaiczne. Ponadto nieustannie wzrasta zainteresowanie Polaków życiem w stylu *slow*, blisko natury i w zgodzie z nią, co pociąga za sobą rozwój pomysłów ułatwiających utrzymanie balansu w życiu i pracy. Rozwiązania takie będą szczególnie dostrzegane przez klientów, dlatego warto zadbać o uwzględnianie w projektach przestrzeni do odpoczynku, sportu i rekreacji. Lokalizacja blisko zielonych terenów czy dostęp do ogrodu lub porośniętego roślinnością tarasu z pewnością będą pożądanymi atutami dla każdej nieruchomości.

NADCHODZĄCE SZANSE

Wysokie ceny materiałów budowlanych i gruntów, wydłużające się procedury administracyjne, wysokie oprocentowanie kredytów deweloperskich czy spadek sprzedaży mieszkań powodują ograniczenie części inwestycji deweloperskich. Oznacza to, że niektórzy inwestorzy wstrzymują lub w ogóle rezygnują z zaplanowanych wcześniej realizacji. Sytuacja ta z pewnością będzie miała wpływ na spadek podaży, co z kolei dla drugiej części inwestorów stanowiło będzie szansę na rozwój czy realizację ciekawych, ambitnych projektów. Ponadto napływ inwestorów zagranicznych, w postaci na przykład funduszy inwestycyjnych, pozwala na realizację większej liczby projektów. Innymi słowy, pozyskanie klienta instytucjonalnego umożliwi sprawną sprzedaż inwestycji tylko jednemu podmiotowi, przez co inwestor będzie mógł sprawniej realizować kolejne projekty.

Barbara Łępicka  
Grimbud



**BARTŁOMIEJ BARANOWSKI**

ANALITYK NIERUCHOMOŚCI  
W **DOMIORTA**

Domiorta ([www.domiorta.pl](http://www.domiorta.pl)) integruje wszystkie segmenty rynku mieszkaniowego na jednej platformie cyfrowej, której średniomiesięczne zasięgi to ok. 1,4 miliona użytkowników. Domiorta łączy nabywców i posiadaczy nieruchomości, deweloperów, najemców, agencje pośrednictwa, banki finansujące zakup mieszkań oraz podmioty świadczące usługi projektowe. Celem firmy jest uproszczenie i dostosowanie do potrzeb nowoczesnych użytkowników zakupu i sprzedaży nieruchomości w Polsce.

”  
W dłuższej perspektywie oczekiwałbym dużego zainteresowania budownictwem drewnianym. Do tej pory z roku na rok zyskiwało ono na znaczeniu. Obecne ceny materiałów i problemy inwestorów skutecznie zahamowały rozwój tego sektora, ale myślę, że jest to tylko chwilowy zastój.

ROK 2023

To krytyczny czas na rynku nieruchomości, ale słynnego pęknięcia bańki nie będzie. Nie ma na to, póki co, warunków. Do końca roku pojawią się obniżki cen nieruchomości z rynku pierwotnego w wysokości do 5%. Nie powinna to być jednak tendencja ogólnopolska. Moim zdaniem to rynek wtórny może liczyć na częstsze i większe przeceny. Uważam, że do końca 2023 roku nie ma też co liczyć na duże spadki w cenach najmu.

ROK 2025

W chwili obecnej prawie pewny jest jedynie fakt, że w 2025 grozi nam mniejsza liczba mieszkań oddanych do użytkowania. Aktualnie deweloperzy wstrzymują wiele inwestycji, czekając na lepszą koniunkturę. Proces budowlany trwa od 2 do 3 lat, więc w 2024-25 możemy się spodziewać dużo mniejszego wolumenu mieszkań od deweloperów.  
Myślę, że ten czas będzie zbieżny z powolnym wychodzeniem z kryzysu gospodarczego, który właśnie wi-  
dać na horyzoncie. Wpłynie to na ponowną wspinaczkę cen, jak w ubiegłych latach.

ROK 2030

Próba przewidywań na 2030 rok to trudne zadanie. Jest zbyt dużo zmiennych, a trzeba pamiętać, że na rynek nieruchomości wpływa także geopolityka, co udowodniła wojna w Ukrainie. Ale gdybym miał wybrać jakieś w miarę pewne prognozy na 2030 rok, to wymieniłbym rosnące znaczenie tzw. *siwych nieruchomości*, czyli takich przeznaczonych dla seniorów. Nasze społeczeństwo starzeje się coraz szybciej i zapotrzebowanie na tego typu miejsca będzie rosło. Innym w miarę pewnym przewidywaniem jest rosnący wpływ najmu. Nie jestem zdania, że osiągniemy poziom Niemiec, ale z pewnością coraz więcej gospodarstw domowych będzie wynajmowało nieruchomości, przynajmniej czasowo.  
Liczę również na rozwój technologii budownictwa ekologicznego, czyli energooszczędnego i pasywnego, aby słowo *eko* w ofertach budowlanych przestało być tylko sloganem reklamowym, a stało się autentycznym standardem.

NIERUCHOMOŚCI MIESZKALNE

Myślę, że wchodzimy w okno czasowe, które może być dobre dla nabywców nieruchomości posiadających zapas gotówki. Przed nami przynajmniej parę miesięcy lokalnych i być może całociowych korekt cen mieszkań. Osoby posiadające gotówkę z pewnością to wykorzystają. Trudno przewidywać w perspektywie najbliższych lat, jak będą zachowywały się NBP i RPP, a ich decyzje są niezwykle ważne dla rynku nieruchomości.

Skorzystać w najbliższych latach mogą marzący o budowie własnego domu. Mniejsza liczba kontraktów z deweloperami może zaowocować niższymi cenami wśród ekip budowlanych, a na pewno większą ich dostępnością. Spodziewam się także spadków cen materiałów budowlanych. Korekta, moim zdaniem, może się utrzymać nawet do 2024 roku.

NIERUCHOMOŚCI KOMERCYJNE

Wszystko wskazuje na to, że zarówno branża magazynowa, jak i biurowa nie będą w najbliższych latach narzekały na brak zainteresowania. Zmiany na rynku międzynarodowym, spowodowane konfliktem w Ukrainie i zaognieniu sytuacji na Tajwanie, mogą sprawić, że część inwestorów przeniesie swoje przedsięwzięcia do Europy. Wszystko zależy od tego, jak rozwinie się sytuacja wojny u naszego wschodniego sąsiada.

W najbliższych latach na rynku nieruchomości komercyjnych dużą rolę mogą odegrać lokalni inwestorzy. Branża będzie musiała więc nieco przeorganizować swoje dotychczasowe strategie sprzedażowe, ukierunkowane na inwestora zagranicznego. Ten, z powodu konfliktu za naszą granicą, może nie chcieć podejmować ryzyka. Aczkolwiek sytuacja może się diametralnie zmienić, gdy konflikt zostanie zakończony. Wówczas Polska może okazać się *hubem*, który wspierając odbudowę sąsiada, będzie zyskiwał. Zwłaszcza branża magazynowa.

POTENCJALNE ZAGROŻENIA

Wśród zagrożeń widzę przede wszystkim spadek zainteresowania zakupem mieszkań z powodu wysokich stóp procentowych i zaostżenia polityki kredytowej banków. To zła informacja nie tylko dla samych kredytobiorców. W trudnej sytuacji mogą być również podwykonawcy średnich i mniejszych deweloperów, którzy z pewnością będą ograniczali nowe inwestycje, nie oglądając się na firmy z nimi współpracujące.

Sytuacja na rynku najmu także może okazać się problematyczna. Wszystko zależy od tego, jak będzie się rozwijała sytuacja w Ukrainie. Jeżeli uchodźców będzie ciągle przybywało, to ceny będą niestety rosły. Trzeba pamiętać, że już za chwilę staniemy przed drugim napływem uchodźców z Ukrainy. Obecnie wielu z nich może mieszkać w swoim kraju w nieogrzewanych domach, ale wraz ze zbliżającym się okresem zimowym coraz więcej osób będzie ponownie próbowało zamieszkać w Polsce. Duża ich liczba może spowodować problemy z dostępnością mieszkań, jakie widzieliśmy w kwietniu i maju bieżącego roku.

Wiele też zależy od przyszłego rządu i tego, czy np. zostanie w końcu przedstawiona ustawa o REIT-ach.

PRZYSZŁE TRENDY

Myślę, że budownictwo pod wynajem może okazać się tym, które będzie zyskiwało na znaczeniu. Jest to dość oczywiste w przypadku, gdy obywatele kraju nie są w stanie bez pomocy zakupić mieszkania na własność. Wydaje mi się, że kwestia mieszkalnictwa może w najbliższej kampanii wyborczej odegrać dużo większą rolę niż dotychczas.

Natomiast w dłuższej perspektywie oczekiwałbym dużego zainteresowania budownictwem drewnianym. Do tej pory z roku na rok zyskiwało ono na znaczeniu. Obecne ceny materiałów i problemy inwestorów skutecznie zahamowały rozwój tego sektora, ale myślę, że jest to tylko chwilowy zastój. Gdy sytuacja w branży się uspokoi, budownictwo drewniane – czy to przeznaczone dla rynku indywidualnego, czy dla deweloperów – będzie zdobywało coraz większe poparcie.

NADCHODZĄCE SZANSE

Z pewnością w najbliższych miesiącach warto szukać okazji cenowych, zwłaszcza na rynku wtórnym, na którym spodziewam się największej liczby przecen. Skuteczny inwestor czy fliper będzie miał szansę nabyć za niewielkie pieniądze nieruchomości w przyzwoitym stanie. Jeżeli będzie dysponował możliwością przeczekania 2-3 lat, zanim postanowi je sprzedać - z pewnością na tym zarobi.

Nie da się ukryć, że planujący budowę domu również mogą zyskać okno czasowe, w którym będzie dużo większa dostępność ekip budowlanych, a materiały powinny nieco stanąć. Wszystko z powodu dużo mniejszej liczby rozpoczętych przez deweloperów budów, w porównaniu z poprzednimi latami. Podwykonawcy mogą obniżyć swoje oczekiwania finansowe, gdy nie będą obłożeni zleceniami, a ich rynek chwilowo się skurczy.

Bartłomiej Baranowski  
Domiporta





RZESZÓW SKY,  
HRE INVESTMENTS



**BARTOSZ TUREK**  
GŁÓWNY ANALITYK  
W **HRE INVESTMENTS**

HRE Investments ([www.heritage.pl](http://www.heritage.pl)) to ogólnopolski deweloper, realizujący osiedla mieszkaniowe w dużych miastach (m.in. we Wrocławiu, Warszawie, Katowicach, Krakowie, Łodzi i Poznaniu), a także w miejscowościach mniejszych, lecz doskonale zlokalizowanych i dynamicznie się rozwijających (jak Pruszków, Radzymin, Rumia, Gliwice, Bytom czy Sosnowiec). Spółka ma obecnie w przygotowaniu ponad 24 tys. mieszkań.



”

*Jeżeli ktoś kupuje kilkanaście sklepów, to musi mieć zgodę UOKiK, badana jest konkurencyjność, perspektywy, rynek, a jeśli ktoś kupuje tysiące mieszkań, to takiego nadzoru nie ma. Powinniśmy wprowadzić mechanizmy, i to szybko, bo w najbliższych kwartałach takich transakcji będzie wysyp.*

**ROK 2023**

Rok 2023 będzie okresem mniejszej aktywności na rynku mieszkaniowym. Będzie to szczególnie widoczne poprzez spadek liczby zawieranych transakcji – zwłaszcza w odniesieniu do roku 2021, który dla rynku mieszkaniowego był nienaturalnie dobry. Liczba zawieranych transakcji jest jednak miarą w mniejszym stopniu rozpalającą emocje. Chętniej patrzymy na ceny. Tu trzeba się liczyć z tym, że dynamika wzrostów cen mieszkań trochę wyhamuje. Trudno jednak spodziewać się poważnych przecen w sytuacji, gdy siła nabywcza pieniądza zauważalnie spada, rentowność najmu rośnie, nowych mieszkań buduje się mniej, a fundusze inwestycyjne wykupują bloki, osiedla, a nawet całe firmy deweloperskie.

**ROK 2025**

Do 2025 roku dobra koniunktura na rynku mieszkaniowym powinna wrócić. Dostępne w sierpniu 2022 roku prognozy dotyczące poziomu stóp procentowych w Polsce sugerują, że za 2-3 lata podstawowa stopa procentowa wróci już do bardziej przystępnego poziomu. Wtedy rodacy, którzy przez dłuższy czas nie mogli realizować swoich potrzeb mieszkaniowych, będą w końcu mogli zawrzeć odkładane przez miesiące transakcje. Jeżeli w międzyczasie deweloperzy nie przygotują się na ten scenariusz, to większy popyt może się zderzyć z niewystarczającą ofertą mieszkań na sprzedaż.

**ROK 2030**

W perspektywie 2030 roku możemy spodziewać się poważnych zmian na rynku mieszkaniowym. Niemal pewne jest, że mieszkania w tym czasie będą nie tylko nominalnie, ale też realnie wyraźnie droższe niż dziś. Niestety, jeśli nie dojdzie przy tym do stymulowania podaży i wyrównywania szans, to coraz więcej Polaków nie będzie mogło sobie pozwolić na własne „cztery kąty”. W takim scenariuszu na popularności będzie zyskiwał najem. To wszystko może mieć niestety negatywne skutki społeczno-ekonomiczne.

NIERUCHOMOŚCI MIESZKALNE

Wzorem krajów zachodnich, należy spodziewać się rosnącej roli najmu na rynku mieszkaniowym. Moda na najem rozprzestrzenia się w Polsce szczególnie wśród ludzi młodych. Przemawia za tym brak gotowości do podejmowania długoterminowych zobowiązań i potrzeba większej elastyczności. Problem w tym, że najem ma też swoje ciemne strony, a moda na niego to często po prostu racjonalizacja sytuacji, w której coraz większej części społeczeństwa na zakup po prostu nie stać (lub wolą wydać posiadane pieniądze na konsumpcję, łudząc się, że najem nie zdrożeje). Problem w tym, że w wielu krajach coraz trudniej jest zarówno kupić, jak i nająć mieszkanie, bo wynagrodzenia nie nadążają za cenami nieruchomości. Do tej pory w Polsce sytuacja była przez długi czas pod kontrolą, ale to się może zmienić.

POTENCJALNE ZAGROŻENIA

Największym zagrożeniem są, moim zdaniem, zagraniczne fundusze inwestycyjne, budujące w sposób zupełnie niekontrolowany portfele mieszkań na wynajem. Uważam, że ekspansja funduszy powinna być sensownie zarządzona. Fundusze przynoszą do Polski kapitał. Naszym zadaniem jest to, aby ten kapitał nie generował jedynie wzrostu cen mieszkań, lecz żeby angażowany był on w rozwiązywanie naszych problemów – np. braków mieszkaniowych. Według mnie to Urząd Ochrony Konkurencji i Konsumentów powinien wydawać decyzje w transakcjach dokonywanych przez fundusze. Jeżeli ktoś kupuje kilkanaście sklepów, to musi mieć zgodę UOKiK, badana jest konkurencyjność, perspektywy, rynek, a jeśli ktoś kupuje tysiące mieszkań, to takiego nadzoru nie ma. Powinniśmy wprowadzić mechanizmy, i to szybko, bo w najbliższych kwartałach takich transakcji będzie wysyp. Dlaczego jest to problem? W Berlinie przez dekadę nabywcy portfelowi zgarniali ponad połowę nowobudowanych mieszkań. W efekcie cena metra kwadratowego wzrosła trzykrotnie. Przekładając to wprost na warunki warszawskie, oznaczałoby to, że w stolicy za metr mieszkania płacilibyśmy dzisiaj 27 tysięcy złotych.

PRZYSZŁE TRENDY

Spodziewam się ekspansji firm z sektora *PropTech*. Niestety w Polsce rozwiązania regulacyjne solidnie ograniczają możliwości rozwojowe w tym obszarze, a szkoda, ponieważ niesie on za sobą duży potencjał w ograniczaniu kosztów, ryzyka i czasochłonności obrotu nieruchomościami. Istnieje też szansa ograniczenia roli instytucji finansowych na tym rynku, co może pozwolić na większą dostępność mieszkaniową dla przeciętnego Kowalskiego. W idealnym świecie za kilka lat przez internet będziemy mogli nie tylko znaleźć, ale też dogłębnie sprawdzić mieszkanie, zdobyć na nie finansowanie, podpisać umowę czy je wynająć. Wszystko to może się ponadto odbywać w czasie rzeczywistym, bez konieczności czekania tygodniami czy miesiącami na kolejne etapy procesu zakupowego.

NADCHODZĄCE SZANSE

Rozwiązaniem wielu naszych problemów mogłoby być połączenie możliwości, które dają PropTechy z formułą REIT-ów. Aby to wszystko miało sens, musielibyśmy jednak wypracować własne mechanizmy, a nie tylko implementować coś sprawdzonego w innym kraju. To wymaga odwagi i wizji. Nic jednak nie stoi na przeszkodzie, aby REIT-y zwolnić z podwójnego opodatkowania (dziś jest to największym problemem), ale w zamian wymagać, aby REIT-y wynajmowały mieszkania w formule najmu z dojściem do własności. Kluczowe jest to, aby owo dojście do własności było dla najemcy w pełni elastyczne – aby mógł w każdej chwili zdecydować, że mając wolne środki chce kupić nawet bardzo skromny udział w najmowanym mieszkaniu, po aktualnej cenie rynkowej. W ten sposób najemca uzyskiwałby coraz większy udział w prawie własności, a więc też ograniczałby płacony czynsz. W zamian za to dochody REIT-ów powinny być zwolnione z podatku dochodowego. Ten prosty mechanizm spowodowałby, że REIT, aby utrzymać skalę działalności, musiałby angażować posiadany kapitał w budowę kolejnych osiedli. W ten sposób uniknęlibyśmy mechanizmu, w którym napływ kapitału do mieszkaniówki nie skutkuje wzrostem podaży nowych lokali, a jedynie wzrostem ich cen. Rząd, zwalniając REIT-y z podwójnego opodatkowania, zapewniłby atrakcyjność tego rozwiązania z punktu widzenia drobnych inwestorów, którzy mogliby inwestować w dające regularny zysk z wynajmu akcje REIT-ów, zaś sami najemcy mogliby stopniowo zyskiwać coraz większy udział we własności lokalu, obniżając w ten sposób płacony czynsz i dochodząc do własności nawet bez wykorzystania kredytu hipotecznego.

Bartosz Turek  
HRE Investments



**CEZARY CZERNIEJEWSKI**  
WŁAŚCICIEL  
W **INVESTBERG**

Investberg ([www.investberg.pl](http://www.investberg.pl)) od ponad 20 lat pomaga klientom w inwestowaniu na rynku nieruchomości, stanowiąc wsparcie przy procesach zakupowych oraz sprzedażowych. Doświadczony zespół odnajduje rozwiązania nawet dla najbardziej wymagających problemów, a jako dominujące źródła rynkowych przewag firma wskazuje bogate doświadczenie praktyczne, a także elastyczne formy współpracy, dostosowywane do oczekiwań klientów.

”  
Sądzę, że będziemy mieli do czynienia z silnym rozwojem projektów mixed-use, łączących wiele funkcji: mieszkaniową, biurową, handlową, kulturalną, instytucjonalną.

**ROK 2023**

Sądzę, że w 2023 roku rynkiem nieruchomości nadal będą rządziły emocje. Niepewność oraz strach spowodują sporo „turbulencji”. Krótko mówiąc, rynek czeka spowolnienie, w niektórych obszarach stagnacja, a nawet niewielkie obniżki cen. Klienci gotówkowi będą mogli liczyć na duże korzyści. Inwestorzy nadal będą poszukiwali możliwości angażowania kapitału, ale wyłącznie przy odpowiednich zachętach. Grunty nadal pozostaną atrakcyjną formą lokowania środków. Pojawią się nowe pomysły i obszary do realizowania inwestycji.

**ROK 2025**

Inwestowanie w nieruchomości nadal będzie najlepszą formą lokowania kapitału. Niezależnie od sytuacji gospodarczej, chęć posiadania dachu nad głową jest jedną z najważniejszych potrzeb. Rynek przesunie się jednak w kierunku najmu instytucjonalnego, ze względu na wysokie stopy procentowe i ograniczoną zdolność kredytową. W Polsce w ciągu kilku lat pojawi się kilkanaście tysięcy mieszkań na wynajem, budowanych w czasie spowolnienia. Najem instytucjonalny stanie się koniecznością. Ceny w najlepszych lokalizacjach pozostaną nadal wysokie, zachowując tendencją wzrostową. Niepewność i strach zostanie zastąpiona przez stabilizację.

**ROK 2030**

Biorąc pod uwagę rynek nieruchomości na przestrzeni ostatnich 20 lat, z pewnością potrzeby mieszkaniowe pozostaną niezmiennie, a inwestowanie w nieruchomości będzie nadal pożądane i opłacalne. Ze względu na ograniczoną podaż oraz koszty budowy, ceny nadal będą wysokie. Polityka kredytowa nadal będzie uzależniona od sytuacji geopolitycznej i jeżeli nie pojawią się trudne do przewidzenia okoliczności, to rynek ponownie wróci na ścieżkę rozwoju.



NIERUCHOMOŚCI MIESZKALNE

W mojej opinii sytuacja na rynku mieszkaniowym zmierza nieuchronnie w kierunku dużego rozwarstwienia, związanego ze wzrostem stóp procentowych i ograniczenia zdolności kredytowej statystycznego Polaka, przy jednoczesnym wzroście popytu spowodowanym galopującą inflacją i dużą ilością gotówki. W ciągu najbliższej dekady ceny mieszkań nadal będą rosły – nie tylko ze względu na wzrost kosztów, ale również z uwagi na brak odpowiedniej planistyki i dostępności dobrych gruntów. Zmierzamy nieuchronnie w kierunku tendencji, które występują na bardziej dojrzałych rynkach, czyli gdy nieruchomości są bardzo drogie, przez co są dostępne głównie dla zamożnej części społeczeństwa, podczas gdy większość musi się zadowolić najmem.

Być może pojawią się nowe rozwiązania, np. takie pozwalające dojść do własności poprzez długoterminowy najem, stanowiący część ceny.

NIERUCHOMOŚCI KOMERCYJNE

Ze względu na rozwój e-commerce, z pewnością zmiany mocno dotkną rynek powierzchni handlowych, na którym wiele obiektów przestanie być potrzebnych. Część powierzchni zostanie zaadaptowana na inne cele, a część zostanie wyburzona. Na ich miejsce powstaną obiekty o innym przeznaczeniu. Ten proces już trwa. Na rynku biurowym możemy się spodziewać ograniczania aktywności deweloperów, a co za tym idzie mniejszą podaż oraz stabilizację cen. Zmiany świadomości oraz tendencje na rynku pracy spowodują odpływ najemców do innowacyjnych, bardziej elastycznych form współpracy. Natomiast największą aktywność będziemy mogli zaobserwować na rynku magazynowym, który ze względu na zachodzące zmiany nadal będzie przyciągał wielu chętnych.

POTENCJALNE ZAGROŻENIA

Aktualnie rynek nieruchomości znajduje się w okresie stagnacji, spowolnienia i wyczekiwania. Jednak nadal nie brakuje chętnych, którzy inwestują w nieruchomości, uważając tę formę pomnażania kapitału za jedną z najbardziej zyskownych i przede wszystkim bezpiecznych. Jest kilka zagrożeń, na które warto zwrócić uwagę. Po pierwsze, podnoszenie stóp procentowych. Rynek przyzwyczajony był w ostatnich latach do bardzo niskich stóp, a teraz musi się zmierzyć z gigantyczną i szybką podwyżką, która w znaczący sposób ogranicza zdolność kredytową i możliwości zakupowe wśród mniej zamożnej grupy klientów.

Po drugie, podatek katastralny, który obowiązuje w wielu krajach Unii Europejskiej, np. w Niemczech czy Belgii, ale również poza UE, np. w Wielkiej Brytanii. Prawdopodobnie w ciągu najbliższych kilku lat rząd, w poszukiwaniu nowych źródeł dochodu, wprowadzi ten podatek dla obywateli Polski. Posiadanie nieruchomości stanie się luksusem i będzie znacznie mniej opłacalne, a inwestowanie z myślą o ich wynajmie, ze względu na niższe przychody, nie będzie już tak atrakcyjne.

Po trzecie, rosnące koszty energii i paliw, które przekładały się będą na sytuację na rynku materiałów budowlanych oraz kosztów wytworzenia jednego metra kwadratowego mieszkania czy domu. Chwilowa stagnacja nie osłabi tego trendu, a odbudowa zniszczonej w wyniku działań wojennych Ukrainy spowoduje w perspektywie kilku lat ograniczenie dostępności materiałów, a więc jeszcze wyższe ceny.

Po czwarte, dostępność gruntów. Ostatnie osiem lat wzrostów i rekordów na rynku nieruchomości spowodowało brak dostępności atrakcyjnych terenów pod nowe projekty inwestycyjne.

PRZYSZŁE TRENDY

Dynamicznie rozwijającym się trendem będzie najem instytucjonalny, czyli w praktyce najem od podmiotów w nim wyspecjalizowanych, zarządzających całymi budynkami z lokalami na wynajem. Innym będzie dalszy rozwój liczby projektów rewitalizacyjnych, przemieniających „starą substancję” w nowoczesną powierzchnię - również adaptowanie terenów przemysłowych, nadając im nowe funkcje. Sądzę też, że będziemy mieli do czynienia z silnym rozwojem projektów *mixed-use*, łączących wiele funkcji: mieszkaniową, biurową, handlową, kulturalną, instytucjonalną. Popularne powinno być również nadbudowywanie powierzchni nad budynkami, a także dalszy rozwój świadomości w zakresie ekologii i rozwiązań pozytywnie oddziałujących na środowisko.

NADCHODZĄCE SZANSE

Z pewnością duży potencjał tkwi w rewitalizacjach obiektów przemysłowych czy też wypełnianiu powierzchni poprzez wyburzanie starej i projektowanie nowoczesnej substancji. Może być to również dobry czas dla alternatywnych segmentów rynku nieruchomości, takich jak mieszkania studenckie czy nowoczesne i funkcjonalne akademiki, pełniące rolę hoteli poza rokiem akademickim. Szansą do inwestowania są także inwestycje w nieruchomości logistyczne, napędzane przez rozwój sprzedaży wysyłkowej.

Cezary Czerniejewski

Investberg

**DANIEL PUCHALSKI**

WSPÓŁZAŁOŻYCIEL

I PARTNER ZARZĄDZAJĄCY

W **IMMO LAB**

Immo Lab ([www.immolab.re](http://www.immolab.re)) to firma świadcząca usługi doradcze na rynku nieruchomości, która powstała w oparciu o wieloletnie doświadczenie transakcyjne, setki kontraktów na rynku nieruchomości inwestycyjnych oraz dogłębną wiedzę rynkową i biznesową. Spółka posiada kompetencje potrzebne do tworzenia kompletnych produktów inwestycyjnych, finansowania ich, wyłaniania generalnych wykonawców i odnajdywania nabywców dla gotowych inwestycji.

”  
*Kto pierwszy rozpozna nowe potrzeby rynkowe w zakresie pojawiających się trendów czy też nowych pomysłów inwestycyjnych po kryzysie 2022-24, ten wygra najwięcej.*

## ROK 2023

Dalszy ciąg wojny na Ukrainie oraz możliwa jej eskalacja w kierunku Mołdawii, rosnące koszty finansowania zarówno w Polsce, jak i w strefie euro, a także problemy z zapasami gazu i węgla spowodują pogłębienie kryzysu gospodarczego w Polsce. Produkcja i konsumpcja będą spadały. W drugiej połowie roku powinny rozpocząć się zakupy oportunistyczne nieruchomości komercyjnych. Będzie to rok wyborów parlamentarnych w naszym kraju, więc być może pojawi się jakiś program wspierający zakup mieszkań. Oczekuję przejęć firm deweloperskich i generalnego wykonawstwa oraz, niestety, bankructw i procesów upadłościowych. Spowolnienie w zakresie transakcyjnym na rynku magazynowym i gruntów jest nieuniknione, a jedyne wzmocnienie, jakiego można oczekiwać w tej części rynku, to kolejny *lockdown* lub pandemia. Stopy kapitalizacji z całą pewnością wzrosną dla wszystkich rynków komercyjnych.

## ROK 2025

Zakończenie działań wojennych na Ukrainie otworzy drogę na ten rynek dla części polskiego biznesu, w tym firm budowlanych i produkcyjnych. Stopy procentowe i kapitalizacji powoli zaczną spadać, co przywróci wsparcie kredytowe zarówno dla odbiorców końcowych, jak i firm inwestycyjnych. Kryzys energetyczny przyspieszy działania w zakresie wsparcia dostaw energii ze źródeł alternatywnych, a trend energooszczędności widoczny będzie we wszystkich sektorach, przejawiając się nowymi rozwiązaniami w budownictwie, kreowaniu wnętrza, automatyce, logistyce itd. Technologie IoT i ESG rozpoczną swój lawinowy rozwój.

## ROK 2030

Pisanie dzisiaj o prognozach na 2025 rok jest jak chodzenie po lodzie, natomiast próby przewidywać tego, co będzie w roku 2030, przypominają wręcz chodzenie po wodzie. Jest to więc bardziej wypowiedź w sferze marzeń, choć niekoniecznie tylko tych, których spełnienia byśmy sobie życzyli. W świetle zachodzących zmian klimatycznych, kryzysów energetycznych i innych zagrożeń można spodziewać się ewentualnych migracji – właśnie z ww. powodów. Budownictwo wykorzystywało będzie w pełni możliwości IoT i ESG. Centra handlowe zapewne staną się centrami wirtualnej rozrywki i *mega showroomami*. Elektromobilność, w tym przemysł związany z produkcją dronów przemysłowych, będzie przechodziła swój rozkwit. Sztuczna inteligencja zacznie uczestniczyć w wielu aspektach naszego życia, a być może nawet podejmować decyzje w naszym imieniu. Nowe technologie, w tym te związane z *Neuralink*, *Metaverse* czy nawet klonowaniem narządów również mogą znaleźć swoje zastosowanie w budownictwie przyszłości każdego sektora rynku oraz innych sferach życia.

NIERUCHOMOŚCI MIESZKALNE

Stabilizacja kosztów budowy potrwa jeszcze kilka lat i raczej nie wrócą one do poziomów sprzed wojny na Ukrainie. Nie należy więc liczyć w tym czasie na spadki cen mieszkań lub czynszów powierzchni biurowych. Dodatkowe problemy z dostawami węgla, gazu czy ropy spowodują dalsze turbulencje na rynku, w tym w produkcji materiałów budowlanych. Ponadto koszty finansowania oraz inflacja wzmocnią trend wzrostowy cen mieszkań. Średnia wielkość lokali mieszkalnych może zostać obniżona ze względu na niższą siłę nabywczą klientów indywidualnych.

Część rynku deweloperskiego stanie przed szansą, którą zapewne wykorzysta, częściowej sprzedaży posiadanych banków ziemi funduszom zajmującym się segmentem mieszkań na wynajem. Zainteresowanie zakupem lokali mieszkalnych przez klientów indywidualnych powinno zacząć ponownie rosnąć w 2024 roku, o ile nie będzie miało miejsca kolejne tragiczne zdarzenie, jak eskalacja wojny na wschodzie, pandemia czy pogłębiany kryzys gospodarczy. Ceny gruntów będą spadały w obecnym i 2023 roku do poziomów sprzed okresu szczytowego, a potem zapewne znów rozpoczną się delikatne wzrosty. Jest duża szansa, że umocni się trend związany z wynajmem – niestety kosztem mieszkań na sprzedaż. Należy pamiętać, że fundusze nie planują budowania jedynie portfeli mieszkań, lecz całych kompleksów, które zaoferują mnóstwo usług dodatkowych, w tym przestrzeń do pracy, wspólnego biesiadowania czy ćwiczeń, a wszystko to w nowych, świeżo oddawanych do użytku budynkach z nowym wyposażeniem.

NIERUCHOMOŚCI KOMERCYJNE

Rynek powinien się umacniać w zakresie kapitału inwestowanego w Polsce. Podaż na rynku biurowym wzrośnie. Kilka ciekawych projektów biurowych jest obecnie w budowie lub prace mają wkrótce ruszyć. Struktura powierzchni czy świadczone usługi dodatkowe w biurowcach na pewno ulegną zmianie, aby były zachęcające zarówno dla pracowników, jak i inwestorów zainteresowanych nabywaniem tego typu projektów, lecz również w celu wzmocnienia stopy kapitalizacji w momencie sprzedaży skomercjalizowanego budynku.

Centra handlowe przejdą całkowite przeobrażenie. W miejscu części wyburzonych powstaną budynki o innych funkcjach, zaś pozostałe będą unowocześniane pod względem technicznym i wizualnym. Ponowny okres rozwoju będą przeżywały parki handlowe, a przede wszystkim tzw. małe obiekty handlowe z witrynami od strony parkingów. Cała branża będzie musiała poświęcić więcej uwagi oraz środków na rozwiązania ESG i ogólną zieloną politykę budowania, a także energooszczędność.

POTENCJALNE ZAGROŻENIA

Największe zagrożenia mogą pojawiać się ze strony polityki wewnętrznej, a także ogólnej sytuacji geopolitycznej na świecie, szczególnie w naszej części Europy. Kryzys energetyczny w dłuższej perspektywie może być kreatorem nowej, bezpieczniejszej polityki oraz inwestycji uniezależniających nas nie tylko od rosyjskiego gazu i węgla, ale w ogóle od kopalnych źródeł energii, zwiększając rolę źródeł odnawialnych w pokrywaniu zapotrzebowania energetycznego kraju. Ponadto tym, co skutecznie blokuje inwestycje, jest brak finansowania lub jego niska opłacalność dla kredytobiorców. Dotyczy to niestety zarówno klienta końcowego, jak i inwestora.

PRZYSZŁE TRENDY

Zdecydowanie rosną będą fundusze inwestycyjne PRS oraz ich portfele. Sytuacja związana z kosztami budowy oraz drogim finansowaniem inwestycji i kredytowaniem mieszkań skutecznie trzymała będzie ludzi młodych (i nie tylko ich) przy wynajmie. W budownictwie mieszkaniowym powstawała będzie coraz większa przepaść między rynkiem *high-end* a najtańszymi mieszkaniami, zaś półka średnia – w dzisiejszej formie, cenie i standardzie – będzie zanikała w dużych miastach.

Rynek magazynowo-logistyczny zweryfikuje wartości gruntów inwestycyjnych, a dalszy rozwój będą przeżywały duże *huby* przy węzłach i pod miastami oraz magazyny tzw. „ostatniej mili”. Rynek *e-commerce* będzie rósł, więc obszar nieruchomościowy także, ale już w sposób bardziej ustabilizowany i spokojniejszy niż miało to miejsce do tej pory. Sytuacja „popandemiczna” raczej w długim okresie czasu się nie powtórzy, chyba że okresowo.

NADCHODZĄCE SZANSE

Kto pierwszy rozpozna nowe potrzeby rynkowe w zakresie pojawiających się trendów czy też nowych pomysłów inwestycyjnych po kryzysie 2022-24, ten wygra najwięcej. Zwycięskie będą również fundusze i podmioty z wolnymi środkami, które czekają na obniżki i możliwości przejąć gruntów, podmiotów budowlanych, deweloperskich czy innych przedsiębiorstw branżowych.

Daniel Puchalski  
Immo Lab





PIOTRKOWSKA 155, ŁÓDŹ,  
WYKONAWSTWO: ERBUD



## DARIUSZ GRZESZCZAK

ZAŁOŻYCIEL I PREZES  
W **GRUPA ERBUD**

Erbud ([www.erbud.pl](http://www.erbud.pl)) to największa niezależna grupa budowlana w kraju, posiadająca ponad 30-letnie doświadczenie na rynku polskim, a także w krajach Europy Zachodniej, głównie w Niemczech. Zatrudnia ponad 3 tys. pracowników, specjalizując się w budownictwie kubaturowym, inżynierjno-drogowym, przemysłowym, odnawialnych źródeł energii, przemysłowym i energetycznym. Niebawem zadebiutuje w obszarze ekologicznego budownictwa modułowego z drewna pod szyldem spółki MOD21.

”

Nieunikniony jest rozwój budownictwa zrównoważonego. Prefabrykacja, efektywność energetyczna, drewno – to trzy zagadnienia, które w najbliższych latach będą odmiennie przeżywane przez wszystkie przypadki.

ROK 2023

Budowlanka ma to do siebie, że cechują ją typowe wahania koniunkturalne. Wielkich hamowań rozgrzanej do czerwoności maszyny pamiętam już kilka – zawsze wyglądały dość podobnie. Myślę, że czeka nas pewne ostudzenie, a raczej powrót do względnej normalności, ponieważ ostatnie dwa lata to był bardzo szalony czas, na pewno nie będący „normą”. Warto jednak zwrócić uwagę, że segment biurowy, hotelowy czy galerie handlowe – a w przeszłości popełniliśmy ich kilka – były przez covid niemalże zamrożone. Najwięcej kontraktów było w mieszkaniówce, gdyż zakupom nieruchomości sprzyjały tanie kredyty, ucieczka z oszczędnościami przed inflacją czy pewna zmiana rynku, na którym nieruchomości nabywamy inwestycyjnie, jak w Europie Zachodniej, a niekoniecznie w celach mieszkaniowych. W 2023 roku z pewnością ulegnie to zmianie. Słyszymy o wstrzymanych kolejnych etapach inwestycji – deweloperzy ograniczają podaż, by utrzymać marże. Klasa średnia łąpie się za kieszenie, dociskana wyższymi opłatami za kredyty, leasingi, ale też wakacje czy jedzenie. Na pierwszy plan w kubaturze wysuną się na pewno hale magazynowe, logistyka i kontrakty dla wojska.

ROK 2025

O ile w Szwecji – światowym inkubatorze ekologicznych trendów – istnieje od dawna słówko *flygskam*, czyli wstyd przed lataniem, to nie istnieje nigdzie słówko określające „wstyd przed betonem”, choć branża budowlana wraz z branżami pokrewnymi odpowiada za 40% emisji śladu węglowego, podczas gdy lotnicza za niespełna 2%. W Europie Zachodniej temat ekologicznego budownictwa zaczyna przybierać na sile. Ostatnio uczestniczyłem w warsztacie strategicznym w Rzymie, m.in. z Ursulą von der Leyen, ministrami budownictwa Niemiec Klarą Geywitz czy prof. Johnem Hansem Schellhuberem, zwanym „niemieckim papieżem klimatu” – doradzał on zresztą przy tworzeniu europejskiego „zielonego ładu”. Widzimy, co się dzieje. Nieco ostudzona budowlanka to dobry moment na redefinicję naszego działania, złapanie dystansu, spojrzenie na branżę w dłuższej perspektywie i rzeczową rozmowę o budownictwie zrównoważonym i ekologicznym. Stąd moja wielka wiara w start-up MOD21, który specjalizuje się w budownictwie modułowym z drewna. To przyszłość.

ROK 2030

Jeśli inflacja zelżeje, a Europa otrząśnie się z wojny i wyciągnie właściwe wnioski – chociażby takie, że energetyka odnawialna jest jedynym gwarantem niezależności od Rosji, gdyż Putin (ten, czy dowolny przyszły) nie podbije stóńca i nie zakręci nam kurka z wiatrem – czeka nas wielkie odejście od węgla i gazu. Nasze polskie skromne kilkanaście procent udziału OZE w strukturze energetycznej przy kilkudziesięciu procentach, które mają choćby Litwini, Chorwaci czy Rumunii, a nawet 80 proc. u Austriaków, Szwedów czy niebawem Niemców (taki sobie założyli cel), to jest naprawdę kompromitacja. Tym większa, że Polacy popierają OZE, a węgiel jest przez nich jednoznacznie postrzegany jako zło – według ostatniego badania Blue Media *Postawy ekologiczne Polak i Polaków* rekordowe 89% z nas popiera energetykę opartą na odnawialnych źródłach energii, gdy tylko 8% jest za pozostaniem przy spalaniu węgla. Myślę, że przed nami dekada OZE w Polsce.

NIERUCHOMOŚCI MIESZKALNE

Mamy do czynienia ze wzrostem znaczenia funduszy inwestycyjnych na rynku mieszkaniowym, co zmienia rynek najmu i ma wpływ na ceny mieszkań na rynku pierwotnym. Obserwujemy redukcję podaży mieszkań nowych z powodu wyprzedaży mieszkań na rynku wtórnym. Obciążonym kredytami inwestorom prywatnym nie opłaca się dłużej wynajmować lokali, nawet po wyższych cenach, a duża część przeszacowała swoje zdolności. Mamy za to nieustanny rozwój nieruchomości premium w dużych miastach, w dobrych lokalizacjach i w wysokim standardzie. W skrócie: Polska wchodzi, a właściwie już weszła, nieco pogoniona pandemią, w model dojrzałych gospodarek Europy Zachodniej. Czyli mieszkania stanowią lokatę kapitału lub inwestycję. Odpowiedzią może być budowa tańszych mieszkań, także socjalnych, chociażby w technologii prefabrykowanej.

NIERUCHOMOŚCI KOMERCYJNE

To od zawsze był bardzo dynamiczny rynek, podatny na pewne trendy. Kiedyś budowaliśmy galerię handlową za galerią handlową, jak chociażby nasz największy historycznie projekt, Galerię Młociny – jednocześnie największy tego typu obiekt w stolicy. Budowaliśmy biurowce, z naszym Royal Wilanów na czele, w którym mamy siedzibę. Potężny był rynek zamówień na hotele – tu mamy za sobą chociażby Hiltona w Łodzi czy Radissona w Świnoujściu. Przez pandemię te trzy wspomniane segmenty niemalże stanęły, ale w ich miejsce wskoczyły nowe, chociażby magazyny czy centra logistyczne, w dużej mierze napędzane pieniędzmi z e-commerce. Zawsze któreś segmenty rynku zyskują, a któreś tracą, dlatego w segmencie nieruchomości komercyjnych przewiduję równowagę.

POTENCJALNE ZAGROŻENIA

Brak sensownej waloryzacji w zamówieniach publicznych. GDDKiA ustaliła system waloryzacji na poziomie 10%. Można dyskutować czy to dużo, czy mało, ale jest to sensowny wskaźnik, który pokazuje szerokie podejście ze zrozumieniem do położenia wykonawcy. W przypadku, dajmy na to, szpitali, takiego zrozumienia póki co nie ma.

Ponadto mogą pojawić się dumpingowe wyceny kontraktów w mniejszych firmach, walczących o cashflow. Mieliliśmy już takie przykłady przed Euro 2012, gdy nawet giganci kładli na stole oferty poniżej kosztów. Przestrzegam – to jeszcze nigdy ani im, ani rynkowi, a przede wszystkim inwestorowi, się nie opłaciło.

PRZYSZŁE TRENDY

Budownictwo modułowe z drewna – już stanowi istotny element kształtowania polityki mieszkaniowej i energetycznej w Europie; do Polski też ten trend dotrze, to tylko kwestia czasu. Licytacja inwestorów na ekologiczne certyfikaty i usprawnienia – fetowany chociażby jeszcze niedawno BREEAM powoli staje się standardem, a unijne regulacje dotyczące raportowania ESG jeszcze bardziej będą premiować tych, dla których takie certyfikaty nie są żadnym *breaking newsem*, a normą. Nie ma odwrotu od zielonej przyszłości.

NADCHODZĄCE SZANSE

Tanie mieszkania na wynajem i budownictwo socjalne na wielką skalę w całej Europie. Przewidując chociażby przybycie do nas wielu uchodźców, także tych klimatycznych – a to niemalże pewne – staniemy przed wyzwaniem, gdzie się wszyscy w tych przeludnionych miastach mamy pomieścić. Ponadto nieunikniony jest rozwój budownictwa zrównoważonego. Prefabrykacja, efektywność energetyczna, drewno – to trzy zagadnienia, które w najbliższych latach będą odmieniane przez wszystkie przypadki.

Dariusz Grzeszczak  
Grupa Erbud



KOMPLEKS BIUROWY  
STUDIO, SKANSKA



**EWELINA KAŁUŻNA**  
HEAD OF STRATEGIC WORKPLACE  
SOLUTION ADVISORY  
W **SKANSKA**

Skanska to wiodący deweloper biurowy w Europie Środkowo-Wschodniej, prowadzący działalność na terenie czterech państw: Polski, Rumunii, Czech oraz Węgier. Wspólnie z klientami, partnerami i doświadczonym zespołem tworzy innowacyjne i zrównoważone rozwiązania, które wspierają zdrowy tryb życia obecnych i przyszłych pokoleń. W Polsce spółka biurowa Skanska prowadzi działalność w Warszawie, Wrocławiu, Poznaniu, Łodzi, Krakowie, Katowicach oraz Trójmieście.



”  
Przybywać będzie firm posiadających tradycyjną siedzibę, które zdecydują się na korzystanie z przestrzeni elastycznej jako dodatkowej oferty dla pracowników.

ROK 2023

2023 rok upłynie pod znakiem dalszej ekspansji biur elastycznych oraz popularyzacji modelu pracy hybrydowej. Na rynku po raz pierwszy od wielu lat pojawi się także luka podażowa, a standardem stanie się doradztwo w zakresie *workplace advisory*, czyli bardziej empatycznego podejścia do klienta i dogłębnego zrozumienia potrzeb jego oraz zatrudnianych przez niego pracowników. Bardzo zauważalne będzie coraz silniejsze połączenie tradycyjnego najmu powierzchni z usługami biur elastycznych. To, co widać już teraz, a co nasili się w kolejnych miesiącach, to rosnąca rola tzw. *flexów*, które stają się rozwiązaniem równoległym, a nie alternatywnym dla biur tradycyjnych. Przybywać będzie firm posiadających tradycyjną siedzibę, które zdecydują się na korzystanie z przestrzeni elastycznej jako dodatkowej oferty dla pracowników.

ROK 2025

Rok 2025 to kontynuacja luki podażowej, skrócenie i uelastycznienie kontraktów na tradycyjnym rynku biurowym, a także rosnące znaczenie dodatkowych funkcjonalności biur, które w przyszłości będą zarządzane podobnie jak np. obiekty hotelowe, oferując kompleksowe usługi. W przyszłości pracownicy będą mieć coraz większe wymagania. Wybierając miejsce pracy, chętniej zwrócą się w kierunku przestrzeni, które zagwarantują im znacznie więcej udogodnień, aniżeli wygodne biurko czy nowoczesna sala konferencyjna. Pokój chilloutu, usługi sportowe i rekreacyjne, kompleksowo wyposażona i zaopatrzona kuchnia – to elementy, które za kilka lat będzie musiało posiadać każde biuro aspirujące do miana atrakcyjnego dla pracowników.

ROK 2030

W roku 2030 zastaniemy już zupełnie inną rzeczywistość biurową, w której znaczącą część rynku stanowiły będą budynki neutralne energetycznie. Do tego czasu zmniejszy się również rola centrów miast na rzecz ośrodków lokalnych. Wzrośnie ponadto znaczenie *trendu empatii* w tworzeniu przestrzeni biurowych – mam tu na myśli m.in. kwestię dobrostanu pracowników oraz jeszcze większą dbałość o aspekt inkluzywności biura. W 2030 roku wiele branż będzie pracowało w modelu 4-dniowego tygodnia pracy, co również znacząco wpłynie na rynek biurowy. Ten format już dzisiaj doskonale sprawdza się w Europie Zachodniej, a za kilka lat z pewnością zakorzeni się także nad Wisłą.

**NIERUCHOMOŚCI KOMERCYJNE**

W najbliższych latach spadnie dostępność nowych powierzchni, zaś rosnące koszty wyposażenia i wykończenia przełożą się na wzrost znaczenia elastyczności i większą popularność oferty *core and flex*. Z upływem lat biura będą musiały realizować także znacznie więcej funkcji niż dotychczas, w czym zaczną przypominać hotele. Przewiduję również, że hybrydowa praca z tymczasowego trendu stanie się normą. Docelowo w modelu tym będzie pracowała większość z nas. Wzrośnie też znaczenie ekonomii współdzielenia – najemcy i sami pracownicy coraz mniejszą wagę przywiązywać będą do przestrzeni wykorzystywanych na wyłączność, na rzecz powszechnego dzielenia dostępnych aktywów. Ten trend idealnie wpisuje się w strategię coraz mocniejszej optymalizacji kosztów, w kierunku której zmierzać będzie większość firm działających na polskim rynku.

**POTENCJALNE ZAGROŻENIA**

Z pewnością jednym z najważniejszych czynników, które mogą wyhamować rozwój rynku nieruchomości, jest szeroko rozumiana niepewność gospodarcza. Wpływać na nią będą zarówno przedłużająca się wojna w Ukrainie, jak i utrzymująca się inflacja, która w długofalowej perspektywie może wywołać kryzys gospodarczy – zarówno na poziomie lokalnym, jak i globalnym. Wojna i kryzys przełożą się na zachwianie łańcuchów dostaw, ograniczoną dostępność materiałów oraz niedobór pracowników, co z kolei może doprowadzić do spowolnienia w zakresie realizowanych inwestycji. Brak stabilności polityczno-gospodarczej w regionie nie będzie również sprzyjał sprzedaży wybudowanych już obiektów – w takim scenariuszu istnieje realne ryzyko wstrzymania zakupów przez fundusze inwestycyjne. Pod znakiem zapytania stanie także dostępność surowców energetycznych, których deficyt negatywnie wpłynie nie tylko na rynek nieruchomości, ale na całą gospodarkę.

**PRZYSZŁE TRENDY**

W obliczu niepewności gospodarczej jeszcze ważniejszą kwestią stanie się optymalizacja budżetów. Firmy na każdym kroku poszukiwały będą niższych kosztów i szytych na miarę ofert, które zapewnią im maksymalną wydajność w relacji do poniesionych nakładów finansowych. W najbliższych latach na znaczeniu zyskają również cyfrowe biura, czyli takie, które z jednej strony zapewniają kompleksowe, zdalne zarządzanie budynkami, a z drugiej pozwalają korzystać z obiektów w sposób bardziej wydajny i bezpieczny. Innymi słowy, *proptech* przestanie być jedynie branżową ciekawostką, a stanie się absolutnym „must have” dla każdej inwestycji.

Trendem widocznym już tu i teraz, który w najbliższych latach stanie się szczególnie ważny, jest wdrażanie wskaźników ESG, związanych z działaniami podejmowanymi przez firmy na rzecz środowiska, społeczeństwa oraz ładu korporacyjnego. Ponadto na rynku biurowym jeszcze większym zainteresowaniem cieszyć się będą przestrzenie personalizowane zgodnie ze ściśle określonymi potrzebami klientów, zaś na rynku mieszkaniowym wzrośnie popularność nowych – niszowych obecnie – konceptów, takich jak m.in. najem krótkoterminowy czy budowa mieszkań dla seniorów.

**NADCHODZĄCE SZANSE**

W obliczu kryzysu, nieruchomości pozostaną jedną z najbardziej stabilnych i przewidywalnych lokat kapitału. W dużych aglomeracjach ich znaczenie będzie rosło również ze względu na kurczący się bank ziemi – z roku na rok ubywa bowiem dogodnych lokalizacji, w których można wybudować nieruchomość. Szansą jest także coraz większy wolumen budynków spełniających wysokie wymagania środowiskowe, zgodnie z ideą dążenia do neutralności energetycznej i emisji CO<sup>2</sup>. Inwestycja w takie projekty, mając na uwadze coraz bardziej wyśrubowane normy i przepisy klimatyczne, jest gwarancją wysokiego zysku – zwłaszcza w perspektywie długoterminowej.

Ewelina Kałużna  
Skanska



UL. MIŃSKA 9, WARSZAWA,  
FID GROUP



**FILIP PIECHOWIAK**  
CEO  
W *FID GROUP*

FID Group ([www.fidgroup.pl](http://www.fidgroup.pl)) to spółka działająca w obszarze rewitalizacji kamienic zlokalizowanych w całej Polsce, współpracując w tym zakresie z inwestorami prywatnymi. Firma skupia się na przywracaniu piękna, indywidualnego charakteru oraz funkcjonalności modernizowanych nieruchomości. FID posiada w portfolio 79 inwestycji o łącznej wartości przekraczającej 230 mln złotych.

”

*Jeżeli Polska zacznie być ważnym logistycznym węzłem, coraz bardziej liczącym się na mapie świata, to wtedy możemy być świadkami bardzo dużej hossy.*

**ROK 2023**

W 2023 roku bezwładność rynku nieruchomości da się we znaki. Obecne nastroje będą miały największe odbicie właśnie w tym okresie. Aktualnie rozgrywa się taka – nazwijmy to – partia pokera, w której przy stole siedzą kupujący i sprzedający. Obie strony patrzą kto wytrwa dłużej: deweloperzy, gdyż mają duże nadwyżki gotówki i przetrwają jakiś czas, sprzedając bardzo mało (i/lub budując mniej), czy też inwestorzy, którzy dysponują tracącymi na wartości środkami pieniężnymi. Albo wygra podaż, albo wygra popyt – zobaczymy, co się wydarzy. Moim zdaniem, najważniejsza jest teraz wartość pieniądza – to ją trzeba obserwować najbaczniej.

**ROK 2025**

Uważam, że w dłuższej perspektywie nieruchomości zawsze się obronią, pod warunkiem, że mamy dobry produkt we właściwej lokalizacji. W perspektywie najbliższych trzech lat kluczowa będzie obserwacja. Po pierwsze tego, co będzie się działo w końcówce 2022 roku; po drugie tego, co przyniesie rok 2023; po trzecie zaś ogólnego stanu światowej gospodarki – ponieważ dzisiejszy świat to system naczyń połączonych. Jeżeli nadal będziemy mieli do czynienia ze środowiskiem recesyjnym, to prawdopodobnie nieruchomości w ujęciu rzeczywistym będą traciły na wartości. Natomiast w ujęciu nominalnym, ceny prawdopodobnie się utrzymają.

**ROK 2030**

W tak długiej perspektywie może wydarzyć się bardzo dużo, łącznie z reorganizacją układu sił na świecie. Gdyby taka sytuacja miała miejsce, mogłoby to oznaczać pojawienie się całkowicie nowych zasad gry. Zmianie mogą ulec wiodąca na świecie waluta i międzynarodowy system gospodarczy. W związku z tym, znacznie odmienić może się również rynek nieruchomości. Polska jest ważną częścią Euroazji i tzw. *jedwabnego szlaku*. Gdyby ciężar dominacji gospodarczej przeniósł się na Daleki Wschód, nasz kraj mógłby stać się jednym z ważniejszych węzłów logistycznych na globie, co przełożyłoby się na dużą hossę na rynku nieruchomości. To scenariusz, którego sobie życzę.



## NIERUCHOMOŚCI MIESZKALNE

Przewiduję przede wszystkim profesjonalizację rynku najmu. Coraz więcej instytucji i firm prywatnych będzie właścicielami nieruchomości, których przeznaczeniem będzie najem. Stopy zwrotu, ze względu na profesjonalnie funkcjonującą konkurencję, zaczną zbliżać się do tych europejskich, czyli po prostu spadną.

Jeżeli chodzi o kwestię popytu na nieruchomości mieszkalne wśród prywatnych konsumentów, będą oni zmierzali w kierunku nabywania gotowych lokali do wprowadzenia, odchodząc od kupowania mieszkań w stanie deweloperskim. Jest to związane z tym, że nasze społeczeństwo wzbogaciło się w ciągu ostatnich piętnastu lat, natomiast kompetencje związane z prowadzeniem prac wykończeniowych na własną rękę zanikają. Dlatego uważam, że istnieje duże prawdopodobieństwo, iż na rynku wygrają ci, którzy będą w stanie efektywnie, wydajnie i w sposób powtarzalny zapewniać dobrze wykończone mieszkania w dobrych lokalizacjach.

## NIERUCHOMOŚCI KOMERCYJNE

To nie jest moja nisza, dlatego nie czuję się w tym obszarze ekspertem, lecz na pewno dużo zależało będzie od światowej polityki. Jeżeli Polska zacznie być ważnym logistycznym węzłem, coraz bardziej liczącym się na mapie świata, to wtedy możemy być uczestnikami bardzo dużej hossy. Już w tej chwili widzimy rozwój branży logistycznej – dużo firm buduje teraz magazyny w Polsce i wykorzystuje nasz kraj jako zaplecze logistyczne dla wielu działalności. Aczkolwiek, tak jak mówię, najważniejszą kwestią jest, co będzie działało się na świecie i od tego w dużym stopniu uzależniona będzie sytuacja na rynku nieruchomości komercyjnych.

## POTENCJALNE ZAGROŻENIA

Uważam, że w najbliższych latach największymi zagrożeniami będą geopolityka (z groźbą konfliktów zbrojnych na czele), stopy procentowe (oraz zarządzanie kapitałem przez banki i instytucje kontrolujące), prawo i jego zmienność, w tym prawo podatkowe (im bardziej jest zawile, a także im częściej się ono zmienia, tym większa jest niepewność inwestorów i spada chęć lokowania kapitału na tym rynku) oraz demografia (w Polsce jest w miarę stabilna i mamy do czynienia z luką mieszkaniową, dlatego rynek nieruchomości ma jeszcze w naszym kraju duży potencjał).

Jeżeli miałbym poruszyć kwestię związaną z ustawą deweloperską, to widać, że miała ona służyć temu, aby nieruchomości były finansowane głównie przez banki – żeby wszystko od początku do końca przechodziło przez te instytucje, wypierając formy finansowania typu *private equity* czy *crowdfunding*.

## PRZYSZŁE TRENDY

Tak jak wspomniałem, profesjonalizacja jest jednym z silniejszych trendów, których się spodziewam. Innym jest to, że gdy pojawi się recesja, bez wątpienia zmianie ulegną metraże mieszkań – im gorzej dzieje się bowiem na rynku, tym większe wzięcie mają lokale małe i takie też są częściej budowane. Kolejnym trendem będą nowe sposoby ogrzewania, dostarczania mediów i uniezależniania budynków, dążąc do ich samowystarczalności. Rozwijały się będą również wydajniejsze i pochłaniające mniej energii technologie budowania. Ogółem wszystko, co jest związane z energią, ponieważ jest ona bardzo ważnym dziś na świecie problemem.

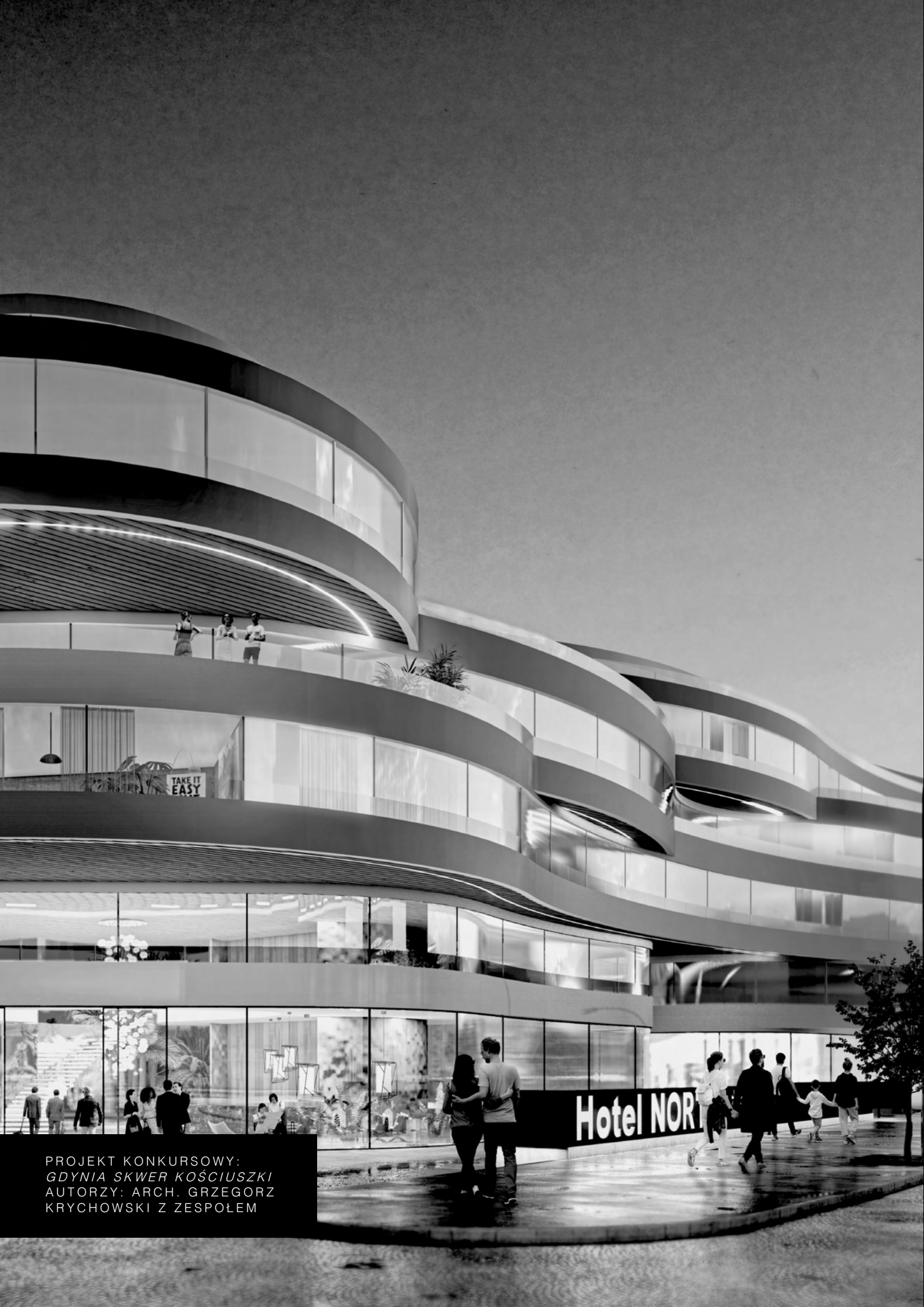
Uważam, że jednym z najbardziej ekologicznych sposobów dostarczania nowych mieszkań jest rewitalizacja starych obiektów, ponieważ nawet jeżeli są one mniej energooszczędne, to wytworzenie ich zużywa znacznie mniej energii niż wybudowanie nowego budynku. Aby powstała nowa nieruchomość, konieczne jest przetransportowanie wielu materiałów, a także zużycie całego mnóstwa energii do ich wytworzenia (przetopienie stali, wyprodukowanie betonu, wypalenie bloczków ściennych itd.). Efektem są tony dwutlenku węgla uwalnianego do atmosfery. Uważam, że społecznie odpowiedzialnym jest rewitalizacja tego, co już mamy, zamiast jedynie budować nowe – czego coraz więcej ludzi jest świadomych.

## NADCHODZĄCE SZANSE

Najbliższe lata to czas, w którym osoby pracowite, zaangażowane i otwarte będą miały duże pole do popisu, ponieważ będą w stanie zbudować sobie pozycję i zjednoczyć siły. Należy być otwartym na zmiany, elastycznym i pamiętać, by nie zgubić po drodze pokory. Będziemy musieli na bieżąco dostosowywać się i być gotowymi na ponowne zakasanie rękawów, gdy nastanie konieczność włożenia większej ilości pracy niż w spokojniejszych czasach, aby uzyskać te same wyniki. To będzie czas dla ludzi, którzy odważnie działają, szukają rozwiązań i nie boją się wyzwań. Szczególnie dla tych, którzy nie działają sami, lecz w grupie, mając z kim przedyskutować to, co dzieje się na rynku, aby móc znaleźć miejsce dla siebie i swoich kompetencji.

**Filip Piechowiak**

FID Group



PROJEKT KONKURSOWY:  
GDYNIA SKWER KOŚCIUSZKI  
AUTORZY: ARCH. GRZEGORZ  
KRYCHOWSKI Z ZESPOŁEM



## GRZEGORZ KRYCHOWSKI

ZAŁOŻYCIEL, CEO

W **K&L SMART DESIGN**

K&L Smart Design ([www.klad.com.pl](http://www.klad.com.pl)) to funkcjonująca od 28 lat firma projektowa, która realizowała projekty dla największych firm krajowych oraz międzynarodowych korporacji, uzyskując w tym czasie ponad 450 pozwoleń na budowę obiektów różnego typu.

Grzegorz Krychowski jest także doświadczonym inwestorem i deweloperem z wieloma realizacjami mieszkaniowymi oraz komercyjnymi.

”  
Przewiduję, że tendencja spadku popytu utrzyma się nawet po zakończeniu kryzysu. Wzrośnie zainteresowanie profesjonalnym wynajmem.

ROK 2023

Odczuwamy skutki spowolnienia, które widać już teraz. Wiele firm będzie miało problemy z utrzymaniem płynności. Wynikiem polityki kredytowej banków i sytuacji makroekonomicznej będzie spadek produkcji mieszkaniowej, co przełoży się na cały sektor – od firm projektowych, po wykonawców i deweloperów. Duże podmioty deweloperskie będą tworzyły banki ziemi i wdrażały projekty dedykowane najmowi instytucjonalnemu. Po okresie zimowym spodziewam się wysypu ofert sprzedaży domów starego typu, dużych i nieekonomicznych, których koszt eksploatacji przerośnie możliwości finansowe właścicieli. Widzę też czas rozwoju dla sektora OZE.

ROK 2025

W 2025 roku możemy odczuć rozwój w sektorze nieruchomości. Warunkiem będzie sukces wyborczy ugrupowania wspierającego demokratyczną, proeuropejską politykę i biznes. Na polepszenie sytuacji wpłynie także zakończenie wojny lub ustabilizowanie sytuacji na Ukrainie (co przyczyni się do obniżenia poziomu ryzyka inwestycyjnego w Polsce), regresja pandemii oraz uzyskanie środków z unijnego funduszu odbudowy. Prawdopodobnie zanotujemy znaczne przeniesienie ciężaru produkcji mieszkaniowej z lokali dla indywidualnego odbiorcy na mieszkania przeznaczone dla podmiotów wspierających długoterminowy wynajem instytucjonalny. Nasza gospodarka będzie upodabniała się do tych bardziej rozwiniętych, gdzie zdecydowana większość mieszkań jest w rękach instytucji i funduszy.

ROK 2030

W 2030 roku egzystować będą nieruchomości bardziej zaawansowane technologicznie, wykorzystujące OZE, oszczędzające wodę, mające niskie koszty eksploatacji. Świadomość odpowiedzialności za planetę i wyczerpywalności zasobów wygeneruje zupełnie inne projekty i założenia planistyczne. Współczesne budynki nie będą opłacalne w eksploatacji. Powinny zanikać dachy spadziste i pojawiać się budynki pokryte zielenią, z miejscami rekreacji, uprawami warzyw na dachach oraz odzyskujące wodę deszczową. Dla oszczędności energii i czasu powstawać będą inwestycje multifunkcyjne, dające szansę na mieszkanie, pracę i interakcje z innymi w tym samym miejscu.

NIERUCHOMOŚCI MIESZKALNE

Pierwsze symptomy bardzo dynamicznych zmian mamy już teraz. Spada zdolność kredytowa osób potrzebu-  
jących pierwszego mieszkania. Na najchętniej kupowane lokale mieszkalne, o powierzchni ok. 53 mkw., stać  
już o 40% mniej klientów. Przewiduję, że tendencja spadku popytu utrzyma się nawet po zakończeniu kryzysu.  
Wzrośnie zainteresowanie profesjonalnym wynajmem. Na razie brakuje na rynku odpowiedniej oferty takich  
mieszkań, ale to się z pewnością zmieni. Na rynek wchodzi nowe pokolenia klientów, o bardziej dynamicznym  
stylu życia. Te osoby znają języki, uprawiają *nomad working*, nie chcą się wiązać z miejscem ani obciążać dłu-  
goterminowymi kredytami. Aby gdzieś mieszkać, nie potrzebują umów o pracę ani stałych dochodów.

Zakup nowych mieszkań na wynajem długoterminowy przestał być opłacalny. Zwrot z nakładów po 25 la-  
tach nie jest dla inwestorów atrakcyjny. Wraz z pojawieniem się oferty profesjonalnej zaczną także spadać ce-  
ny wynajmu, szczególnie w starych budynkach. Prawdopodobnie pojawią się też uregulowania prawne prze-  
ciwdziałające gentryfikacji miast, co ograniczy spontaniczny wynajem krótkoterminowy – tak jak dzieje się to  
już m.in. w Barcelonie.

NIERUCHOMOŚCI KOMERCYJNE

Będziemy rejestrować dalszy rozwój inwestycji logistycznych, związanych z rozwojem e-commerce. Konsek-  
wencją tego będzie redukcja centrów handlowych, a właściwie modernizacja ich funkcji. Powierzchnie sklepo-  
we będą się zmniejszały, a w ich miejsce wejdą inne funkcje. Centra handlowe mają doskonałe lokalizacje, ale  
generują również gigantyczne koszty eksploatacji. W dobie kryzysu paliw kopalnych i wzrostu cen energii skle-  
py tego nie udźwigną. Będą potrzebne znaczne modernizacje technologiczne i wprowadzenie do istniejących  
przestrzeni nowych funkcji, w których duży wolumen drobnych użytkowników będzie płacił bezpośrednio  
właścicielowi za możliwość użytkowania obiektu. Może będą to przestrzenie wspólnej pracy lub rekreacji, loko-  
wane w centrach miast, a może produkcja ekologicznej żywności.

Pandemia pokazała, że praca w systemie *home office* jest możliwa, ale na dłuższą metę nieefektywna. Spo-  
tkania z zespołem są potrzebne. Prawdopodobnie powierzchnie biurowe będą się dalej rozwijać, ale z uwagi  
na ograniczoną przepustowość dróg, sukces czeka nieruchomości, które są dobrze powiązane z komunikacją  
miejską typu szynowego, ścieżkami rowerowymi lub przemieszane z miejscami do mieszkania.

POTENCJALNE ZAGROŻENIA

Zagrożeniem w rozwoju stało się zjawisko rozdymania „balona” cen nieruchomości w ostatnich latach. Bez-  
władność, która towarzyszy procesom rynkowym, będzie hamowała korektę cen nieruchomości pod nową  
zabudowę. Właściciele gruntów i obiektów będą mieli mentalny problem z obniżeniem cen z poziomu, jakiego  
oczekiwali, do tego gwarantującego rentowność. Proces ten zostanie dodatkowo wzmocniony przez spadek  
wartości pieniądza. W nawiązaniu do tego, dużym zagrożeniem dla rynku nieruchomości jest radykalny spa-  
dek opłacalności realizacji mieszkań na terenach peryferyjnych, gdzie ceny sprzedaży są stosunkowo niskie,  
natomiast minimalny koszt budowy, powiększony o cenę działki i koszt pieniądza, jest tak wysoki, że nie poz-  
wala uzyskać nadwyżki umożliwiającej ponoszenie ryzyka deweloperskiego. Innym zagrożeniem jest będąca  
w toku produkcja mieszkań, które w momencie projektowania i podejmowania decyzji inwestycyjnych były

rynkowo pożądane, natomiast zachodzące procesy makroekonomiczne powodują, że kiedy wejdą na rynek,  
będą trudno sprzedawalne. Głównym powodem tego będzie obniżony poziom zdolności kredytowej, który  
będzie się utrzymywał wśród potencjalnych klientów przez kilka lat.

PRZYSZŁE TRENDY

W segmencie nieruchomości popularnych klienci z pewnością zaczną bardziej doceniać rozwiązania i wyposa-  
żenie technologiczne wpływające na koszt eksploatacji. Urządzenia odzyskujące wodę, rekuperatory i szero-  
ko rozumiane OZE będą zyskiwały coraz większe znaczenie dla atrakcyjności nieruchomości. Poza tym, wszy-  
stkie inne udogodnienia wpływające na koszt i jakość życia, związane z nieruchomością oraz jej lokalizacją: do-  
stępność komunikacji szynowej, bliska odległość potrzebnych usług z obszaru handlu, administracji czy edu-  
kacji. Styl i jakość życia w mieście wiążą się z dostępem do obszarów rekreacji, gastronomi, miejsc kultury i in-  
terakcji z innymi. Nowo powstające „sypialnie miejskie”, czasami wielkości dzielnic, realizowane przez wiele  
firm jednocześnie, nie wykształcają miejsc zaspokajających te potrzeby. Aby spędzić ciekawie sobotnie popołud-  
nie, konieczne jest przemieszczenie się kilkanaście i więcej kilometrów do centrum. To wiąże się z czasem, ko-  
sztaami i innymi ograniczeniami. Zawężanie inwestycji deweloperskich tylko do realizacji jednostek mieszka-  
niowych może stać się niewystarczające. Problemem jest to, że tylko duże inwestycje są w stanie unieść eko-  
nomicznie realizację funkcji towarzyszących. Dlatego widzę rozwój przed gigantami rynku i szanse dla małych  
w sąsiedztwie centrów istniejących.

NADCHODZĄCE SZANSE

To bardzo trudne zagadnienie. Na razie widzę, że przyszłość, przynajmniej ta najbliższa, to pasmo utrudnień,  
z którymi trzeba będzie sobie poradzić. Rynek zanotował spadek sprzedaży o ponad 40%. Mam nadzieję, że  
konflikt na Ukrainie zakończy się i Polska przestanie być uważana za kraj wysokiego ryzyka inwestycyjnego.  
Wtedy szansą dla rozwoju rynku nieruchomości będzie przyciągnięcie dużych funduszy inwestycyjnych i roz-  
wój na masową skalę produkcji mieszkań na wynajem. Zapotrzebowanie na mieszkania w Polsce jest bardzo  
wysokie, a w konsekwencji wojny na Ukrainie jeszcze wzrosło. Szansą dla niektórych uczestników rynku może  
stać się przewidywany przeze mnie wysyp ofert sprzedaży starych, nieekonomicznych nieruchomości po naj-  
bliższym okresie grzewczym. Okazją rozwoju może stać się także tendencja dogęszczania miast w miejsce re-  
alizacji sypialni satelitarnych, generujących korki w śródmieściach i wymuszających nieekonomiczną rozbudo-  
wę infrastruktury. Zarządy miast powinny uwalniać tereny pod zabudowę w śródmieściach i zmieniać plany  
miejscowe na promujące bardziej współczesne rozwiązania – np. redukujące liczbę samochodów, równowa-  
żąc je rozwojem komunikacji miejskiej.

Grzegorz Krychowski  
K&L Smart Design



**JAROSŁAW JĘDRZYŃSKI**  
ANALITYK RYNKU NIERUCHOMOŚCI  
W **RYNEKPIERWOTNY.PL**

RynekPierwotny.pl to największy ogólnopolski portal rynku pierwotnego, oferujący mieszkania i domy od ok. tysiąca deweloperów. Od ponad 13 lat pomaga osobom szukającym w wyborze i zakupie własnego „M”. Serwis w listopadzie 2021 r. uruchomił pierwszą w Polsce platformę do samodzielnej analizy danych z rynku mieszkaniowego BIG DATA RynekPierwotny.pl.



”  
Do końca bieżącej deka-  
dy luka mieszkaniowa,  
szacowana obecnie na  
1,5 mln jednostek, po-  
winna zostać wyelimino-  
wana. Parametry krajo-  
wej mieszkaniówki osią-  
gną wartości przynaj-  
mniej zbliżone do śred-  
niej unijnej, a sytuacja  
mieszkaniowa Polaków  
radycznie się poprawi.

ROK 2023

Bieżący rok jest pierwszym po blisko ośmiu latach prosperity, w którym mamy do czynienia ze spowolnieniem koniunkturalnym na rynku nieruchomości mieszkaniowych. Obecna sytuacja nie napawa optymizmem co do rynkowych perspektyw. Wyniki sprzedaży mieszkań na rynku pierwotnym w ostatnich miesiącach znalazły się na równi pochytej, spadając w połowie lipca w relacji rdr o około połowę. Taki stan rzeczy można już zakwalifi- kować jako zapaść, a sam rynek na krzywej cykli koniunkturalnych szybko zmierza ku depresji. Do końca roku kontrakcja deweloperów może jeszcze poszukiwać poziomu stabilizacji, na którym rynek pozostanie przez dłuższy okres czasu. Tym samym mieszkaniówka w perspektywie co najmniej 3-4 lat znajdzie się w stanie de- koniunktury.

ROK 2025

W ciągu nieco ponad dwóch lat rynek mieszkaniowy raczej nie wyjdzie ze spowolnienia, więc w roku 2025 trudno spodziewać się radykalnej poprawy sytuacji. Popyt na nowe mieszkania wciąż będzie w defensywie, a płynność rynkową w głównych metropoliach będzie wspierał rynek PRS (wynajmu instytucjonalnego), któ- rego rozwój w Polsce powinien do tego czasu istotnie przyspieszyć. Deweloperzy wciąż będą ograniczali po- daż i wzajemnie konkurowali promocjami przyciągającymi klientów detalicznych. Na chwilę obecną wielką niewiadomą są ceny mieszkań z pierwszej ręki w perspektywie dwuletniej, ale i znacznie krótszej. Tu również prawdopodobny jest ich wzrost, jak i korekta, co będzie zależało od szeregu czynników, które obecnie trudno przewidzieć.

ROK 2030

Do końca bieżącej dekady luka mieszkaniowa, szacowana obecnie na 1,5 mln jednostek, powinna zostać wy- eliminowana. Parametry krajowej mieszkaniówki osiągną wartości przynajmniej zbliżone do średniej unijnej, a sytuacja mieszkaniowa Polaków radycznie się poprawi. Żagle w pełni rozwinie już rynek PRS, a to pociągnie za sobą znaczny, dwu-trzykrotny wzrost najmu komercyjnego jako formy zaspokajania potrzeb mieszkanio- wych z obecnych około 7 proc. Pierwotny segment mieszkaniówki powinien znajdować się za 8 lat na zaawan- sowanym etapie ożywienia koniunkturalnego, choć statystyki sprzedażowe deweloperów nie będą już na re- kordowych poziomach.

## NIERUCHOMOŚCI MIESZKALNE

Zmianie w dłuższym terminie ulega przede wszystkim stan koniunktury rynkowej – z historycznej prosperity na spowolnienie o trudnym do przewidzenia czasie trwania i potencjale. Dość prawdopodobny wydaje się kilkuletni okres dekonunktury, prowadzący w efekcie do istotnego wyczerpania cierpliwości uczestników rynku nieruchomości. Przy tym cofnięcie parametrów koniunktury rynkowej jest już na chwilę obecną na tyle znaczące, że dalszego istotnego ich pogorszenia raczej nie należy oczekiwać. Jednak powrót do pełnego ożywienia i kolejne rekordy sprzedaży deweloperów to raczej dłuższa perspektywa.

Z kolei spore nadzieje budzi trwające już trzeci rok z rzędu rosnące zainteresowanie rodzimym rynkiem mieszkaniowym ze strony funduszy PRS. Przewiduje się, że wciąż 6 lat będą one dysponować w Polsce około 90 tysięcy lokali na wynajem. Jest to na tyle zadowalający wolumen, że w ciągu kilku lat preferowanie własności mieszkaniowej przez Polaków znacznie wyrażnie ustępować miejsca wynajmowi lokum jako atrakcyjnej formy zaspokajania potrzeby zamieszkiwania.

## NIERUCHOMOŚCI KOMERCYJNE

Rynek nieruchomości komercyjnych w najbliższych latach nie powinien ulec podobnie głębokiej dekonunkturze jak mieszkaniówka, jednak rynek to system naczyń połączonych, a w związku z tym trudno jest wyobrazić sobie rozkwit segmentu biurowego przy jednoczesnym kryzysie w mieszkaniówce. Eksperci od komercji wskazują natomiast na bardzo dobre perspektywy dla rynku magazynowego w Polsce. Ma to wynikać z przyspieszenia rozwoju e-commerce w czasie pandemii. Z drugiej strony, zaburzenia łańcuchów dostaw, wciąż słaba dostępność towarów i surowców oraz ich rosnące ceny to problemy, które będą doskwierały sektorowi magazynowemu w Polsce. Oczekuje się rozwoju bazy magazynowej poza głównymi ośrodkami miejskimi i najważniejszymi dotychczas centrami logistycznymi w kraju.

Z kolei na krajowym rynku biurowym wciąż trwa, spowodowana perturbacjami związanymi z pandemią, niepewność, której głównym objawem jest wciąż tendencja hamowania nowych inwestycji. Z czasem sytuacja ta powinna ulec poprawie w wyniku rosnącego popytu na najnowocześniejsze biurowce, przy odwróceniu inwestorów od obiektów starszych i niespełniających obecnych wysokich wymogów. Te ostatnie prawdopodobnie będą likwidowane, aby w ich miejsce powstawać mogły nieruchomości mieszkalne, lub będą na takie przeznaczane.

## POTENCJALNE ZAGROŻENIA

Najbliższe kilka lat mogą być najtrudniejszym od początku transformacji okresem na rynku nieruchomości mieszkaniowych. Bezpośrednim zagrożeniem są windowane obecnie stopy NBP, a za nimi raty kredytów hipotecznych. Pomimo pomocy rządowej, istnieje ryzyko niewypłacalności tysięcy kredytobiorców mieszkaniowych ze wszelkimi tego dramatycznymi konsekwencjami. Na rynku mamy też dziesiątki tysięcy mieszkań zakupionych w ostatnich latach spekulacyjnie, stanowiących bardzo niebezpieczny z punktu widzenia rynku deweloperskiego nawis podaży.

Krajowej mieszkaniówce grozi też zaliczenie Polski do krajów podwyższonego ryzyka (wojna w Ukrainie, brak KPO, ryzyko polityczne, niestabilność prawa itp.), a w związku z tym ograniczenie bądź nawet zawiesze-

nie inwestycji funduszy nieruchomościowych i wycofanie inwestorów zagranicznych na dłuższy, co najmniej kilkuletni okres czasu.

Wciąż sporym zagrożeniem dla rynku pierwotnego są rządowe pomysły na kolejne po nowej ustawie deweloperskiej regulacje prawne, nie do końca korespondujące z oczekiwaniami przedsiębiorców. W tym względzie dość deprymująco zabrzmiały ostatnie nieprzyjazne wypowiedzi lidera partii rządzącej pod adresem deweloperów. Być może są one zapowiedzią legislacyjnej eliminacji domniemanego „układu deweloperskiego” z trudnymi do przewidzenia skutkami dla całej branży.

## PRZYSZŁE TRENDY

Najważniejszym trendem, jaki z dużym stopniem prawdopodobieństwa da się przewidzieć na rynku nieruchomości mieszkaniowych w perspektywie najbliższych kilku lat, jest przyspieszony proces rozwoju rynku PRS, jak i całego szeroko pojętego rynku najmu. Z kolei środek ciężkości popytu i podaży na rynku nowych mieszkań w coraz szerszym zakresie będzie przemieszczał się w kierunku lokalizacji peryferyjnych głównych metropolii, a także do ich miejscowości satelickich. Deweloperzy w najbliższych latach będą kładli nacisk na dalszy rozwój energooszczędności swoich inwestycji, co będzie stanowiło argument za wyborem nowych lokali przez stronę popytową, a także będzie głównym elementem konkurencyjności w ramach rynku pierwotnego. Na znaczeniu zyskiwało będzie także ograniczanie kosztów i czasu trwania mieszkaniowych budów wielorodzinnych bez pogarszania ich jakości. Tym samym coraz większą popularnością będą się cieszyły systemy budowy osiedli z prefabrykatów, a co za tym idzie, będą powstawały kolejne „fabryki domów”.

## NADCHODZĄCE SZANSE

Wielką szansą, na którą krajowy rynek nieruchomości, rynek kapitałowy oraz inwestorzy czekali latami, były REIT-y. Tymczasem wydaje się to już szansą zaprzepaszczoną, z trudną do oszacowania stratą – tak dla samego rynku, jak i inwestorów.

W przypadku rynku mieszkaniowego, dalsze pole do działania będą zyskiwali inwestorzy instytucjonalni (PRS), a obok nich także detaliczni, inwestujący w lokale na wynajem. W warunkach załamania dostępności kredytowej mieszkań dynamicznie powinien rozwijać się rynek najmu, a Polacy powoli, ale systematycznie, odchodzić od preferowania własności.

**Jarosław Jędrzyński**

RynekPierwotny.pl



**KUBA KARLIŃSKI**  
ZAŁOŻYCIEL  
W **MAGMILLON**

Grupa Magmillon (<https://magmillon.com>) to dynamicznie rozwijająca się firma deweloperska, realizująca projekty deweloperskie oraz ziemskie, tworzona przez doświadczonych ekspertów w sektorze nieruchomości. W ostatnich latach sprzedała ponad 1000 nieruchomości o łącznej wartości ok. 200 mln złotych.

Oprócz spółki Magmillon, Kuba Karliński prowadzi także blog internetowy nt. inwestowania w nieruchomości (<https://KubaKarlinski.pl>), podcast *Inwestorium* oraz jest autorem książki *Zarabiamy na nieruchomościach*.

”*Recesja i załamanie gospodarki w Polsce oraz na świecie stanowi aktualnie największe zagrożenie dla rynku nieruchomości. Nie mam tu na myśli spowolnienia gospodarczego, ale znacznie poważniejsze załamanie produkcji, spadek PKB i turbulencje na globalnych rynkach finansowych, które na lata mogą pozbawić rynek nieruchomości tlenu potrzebnego do funkcjonowania i rozwoju.*

**ROK 2023**

W 2023 r. powinniśmy spodziewać się wysokiej inflacji i spowolnienia gospodarczego. Trzymajmy kciuki za gospodarkę w Polsce i na świecie, żeby wytrzymała i ponownie zaczęła rosnąć. Segment nieruchomości komercyjnych po chwilowej zadyszce powinien zacząć się odradzać. Rynek nieruchomości mieszkaniowych powinien się ustabilizować, natomiast wzrost popytu na mieszkania będzie zdecydowanie większy w zakresie najmu niż zakupu. Jeszcze bardziej widoczni będą klienci instytucjonalni, którzy będą kupować budynki pod wynajem.

**ROK 2025**

Jeżeli gospodarka polska i światowa nie pogrąży się w kryzysie oraz jeżeli wojna nie rozleje się z Ukrainy na inne kraje, możemy spodziewać się okresu stabilizacji i lizania ran po aktualnej korekcie rynkowej. Inflacja powinna zacząć już zmaleć i osiągnąć poziom jednocyfrowy. Wcześniej jednak jest przed nami rok wyborczy 2024 i trzeba się przygotować raczej na wzrost wydatków i festiwal obietnic, które politycy będą składali w walce o głosy wyborców.

**ROK 2030**

Pożyjemy, zobaczymy. W najbliższych latach czekają nas turbulencje, ale długoterminowe prognozy są pozytywne. Ludzie muszą gdzieś mieszkać, pracować i robić zakupy. Rynek nieruchomości ma się dobrze i w 2030 roku także będzie prężnie funkcjonować. Nawet jeśli wcześniej pojawią się na nim jakieś zawirowania, powinien sobie z nimi poradzić. Trzymajmy kciuki, żeby sytuacja gospodarcza na świecie oraz w Polsce uległa poprawie i dostarczyła tlenu do wzrostów na rynku nieruchomości.

## NIERUCHOMOŚCI MIESZKALNE

Ceny nieruchomości mieszkaniowych dalej będą rosły. W mniej atrakcyjnych lokalizacjach może dojść do niewielkiej korekty cen, ale w dłuższym okresie, w ślad za bardzo wysoką inflacją, mieszkania i domy będą dalej drożeć. Drogie mieszkania w metropoliach oraz wzrost popularności pracy zdalnej i hybrydowej, których doświadczaliśmy w czasie pandemii, przełożą się na większe zainteresowanie segmentami i domami jednorodzinnymi z ogrodami i terenami zielonymi. Także większe mieszkania, umożliwiające wydzielenie miejsc do pracy, zyskają na popularności.

Rosnące ceny i wysokie stopy procentowe przełożą się na skokowy wzrost popularności najmu lokali mieszkalnych. Coraz więcej osób nie będzie stać na uzyskanie kredytu i zakup mieszkania, dlatego będą je wynajmować. Rosła będzie liczba ofert najmu od właścicieli instytucjonalnych – funduszy inwestycyjnych i firm - w szczególności w dużych miastach, co powinno przełożyć się na podniesienie standardów na rynku najmu.

## NIERUCHOMOŚCI KOMERCYJNE

W segmencie biurowym będziemy świadkami wyhamowania nowych inwestycji. Nowe biura będą powstawały, jednak wolniej niż dotychczas. Jednocześnie najemcy będą opuszczać starsze budynki, które będą musiały przejść metamorfozę, zostać unowocześnione lub zaadaptowane do innych funkcji. Część z nich zostanie wyburzona. Centra handlowe będą się kurczyć. Powstawały będą przede wszystkim mniejsze i łatwiej dostępne powierzchnie – parki handlowe i centra o umiarkowanych powierzchniach. Coraz więcej handlu i usług przenosi się do Internetu, dlatego tak duże powierzchnie nie są już potrzebne. Hotele i obiekty hotelowe z apartamentami lub lokalami na wynajem krótkoterminowy nadal będą się rozwijały. Pandemia Covid-19 uratowała wiele inwestycji i popularność pracy zdalnej będzie pozytywnie wpływała na ten segment. Powierzchni magazynowej będzie w Polsce dalej przybywało, choć ze względu na sytuację makroekonomiczną i wojnę w Ukrainie tempo przyrostu będzie mniejsze.

## POTENCJALNE ZAGROŻENIA

Recesja i załamanie gospodarki w Polsce oraz na świecie stanowi aktualnie największe zagrożenie dla rynku nieruchomości. Nie mam tu na myśli spowolnienia gospodarczego, ale znacznie poważniejsze załamanie produkcji, spadek produktu krajowego brutto i turbulencje na globalnych rynkach finansowych, które na lata mogą pozbawić rynek nieruchomości tlenu potrzebnego do funkcjonowania i rozwoju. Przedłużająca się wojna na Ukrainie oraz rozlanie się tego konfliktu szerzej w regionie może również negatywnie wpłynąć na rynek nieruchomości. Inwestorzy cenią stabilność i przewidywalność, a wojna i związana z nią niepewność wpływają bardzo niekorzystnie na percepcję inwestorów, w szczególności międzynarodowych i instytucjonalnych. Nieodpowiedzialni i słabi politycy, którzy prowadzą nieustanną kampanię wyborczą, stanowią poważne zagrożenie dla rynku nieruchomości i całej gospodarki. Odsetek przedsiębiorstw kontrolowanych przez państwo jest wciąż znaczący, a politycy mają niestety duży wpływ na podejmowane wewnątrz tych spółek decyzje. Skala transferów socjalnych, czyli tzw. rozdawnictwa, przyjęła tak duże rozmiary, że skończyły się możliwości ich finansowania w racjonalny sposób. Nowe podatki, wysoka inflacja i inne obciążenia wprowadzane przez rządzących nie tylko podnoszą koszty funkcjonowania podmiotów na rynku nieruchomości, ale wprowadzają dużą niepewność w zakresie tego, co jeszcze może się na rynku zmienić (na gorsze).

## PRZYSZŁE TRENDY

Coraz wyższe koszty energii, a także ryzyko niedoborów podstawowych surowców wykorzystywanych do jej produkcji (węgla i gazu) sprawiają, że rośnie świadomość dotycząca efektywności energetycznej budowanych i eksploatowanych budynków. Będzie ona miała coraz większe znaczenie w budownictwie mieszkaniowym, szczególnie jednorodzinnym. Pierwsze w Polsce osiedle domów zero energetycznych *PlatAnowa Reguły*, jakie Magmillon buduje pod Warszawą, stanowi odpowiedź na ten trend.

Coraz droższe mieszkania i niedostępne dla wielu osób kredyty przełożą się na skokowy wzrost popularności nieruchomości pod wynajem. Coraz więcej ofert będzie pochodziło od inwestorów instytucjonalnych, co przełoży się na większy komfort dla najemców i da im większą stabilizację. W miarę upowszechnienia pracy zdalnej i hybrydowej, na popularności będą zyskiwały domy i mieszkania położone dalej od centrów metropolii, oferujące większą powierzchnię, ogród i rekreacyjne tereny zielone. Wpłynie to na przyspieszenie rozlewania się miast, ponieważ dojazd do centrum nie będzie stanowić już takiego wyzwania jak dotychczas, a poprawiająca się infrastruktura transportowa skróciła i dalej będzie skracać czas dojazdu z domu do miejsca przeznaczenia w razie potrzeby.

## NADCHODZĄCE SZANSE

Rynek nieruchomości nieustannie oferuje ciekawe możliwości inwestowania. Wiele mieszkań i domów, których właściciele nie będą w stanie spłacać zaciągniętych na ich zakup kredytów, trafi w najbliższych miesiącach i latach na rynek. Będzie je można kupić w atrakcyjnej cenie od zadłużonych kredytobiorców lub banków, które je przejmą. Atrakcyjną opcją w najbliższych latach będą lokale pod wynajem w większej skali, czyli całe budynki i osiedla przeznaczone na ten cel. Mam nadzieję, że w Polsce zostaną wreszcie wprowadzone przepisy umożliwiające funkcjonowanie REIT-ów, czyli funduszy i trustów inwestujących w nieruchomości. Takie podmioty z powodzeniem funkcjonują od dziesięcioleci na rynkach zachodnich i umożliwiają osobom fizycznym pośrednie inwestowanie w nieruchomości komercyjne oraz mieszkaniowe. REIT-y mają preferencje podatkowe, pozyskują znaczny kapitał i inwestują go długoterminowo w mało ryzykowne nieruchomości pod wynajem.

Kuba Karliński  
Magmillon





OSIEDLE *PARCUM*, ŁÓDŹ,  
H3 DEVELOPMENT



## ŁUKASZ PASTUSZKA

PREZES ZARZĄDU

W *H3 DEVELOPMENT*

H3 Development to firma budująca kameralne, nowoczesne i ekologiczne osiedla w Łodzi i okolicach. Firma stawia na atrakcyjne do życia lokalizacje, ponadprzeciętną jakość, ponadczasowy design i zielone otoczenie swoich inwestycji. Partnerzy zarządzający H3 zrealizowali dotąd kilkadziesiąt projektów w Polsce i na świecie.

”  
Spowodowny obniżonym  
popytem wzrost konku-  
rencyjności wiązał się bę-  
dzie ze zwiększonym za-  
potrzebowaniem na wy-  
różnianie oferty lepszą ja-  
kością czy architekturą,  
a także rozwiązaniami  
polepszającymi standard  
życia mieszkańców.

ROK 2023

Spodziewam się kontynuacji trendu z obecnego roku, czyli dalszego spadku liczby klientów kredytowych, w związku z wysokimi kosztami finansowania bankowego oraz spadającą zdolnością kredytową Polaków. Jednocześnie będziemy mieć do czynienia ze wzrostem liczby klientów gotówkowych, ze względu na niszczy- cielską dla oszczędności wysoką inflację. Ogólna liczba transakcji na rynku mieszkaniowym utrzyma się na ni- skim poziomie, co w połączeniu z wysokimi cenami materiałów spowoduje obniżenie marży deweloperów, przy zatrzymaniu lub powolnym wzroście cen nieruchomości. Liczba rozpoczętych przez deweloperów reali- zacji będzie znacząco niższa od wyników z poprzednich lat. Spadków tych można doświadczyć już dzisiaj, lecz regres może się jeszcze pogłębić. Aktywny pozostanie sektor premium, a zapotrzebowanie na produkty inwe- stycyjne (małe mieszkania na wynajem) będzie nadal, choć może się nieznacznie zmniejszyć.

ROK 2025

Oczekuję powrotu większego zainteresowania ofertami nieruchomości przez klientów, którzy planowali za- kup mieszkania lub zmiany lokalu na większy, lecz postanowili się wstrzymać z uwagi na wzrost kosztów kredy- tu czy ogólną sytuację gospodarczą. Na rynku będzie znacznie mniej gotowych inwestycji, co utrzyma ceny co najmniej na dzisiejszym poziomie. Klientów będzie jednak mniej niż w latach poprzednich, czego powodem bę- dą wciąż wysokie stopy procentowe, a co za tym idzie wysoki koszt kredytu, a także fakt, że najem lokalu wią- że się dziś z niższymi kosztami w porównaniu ze spłacaniem rat kredytu.

ROK 2030

Przez osiem lat może się zmienić wszystko. Co przyniesie 2030 rok? Ceny, które dzisiaj ciężko sobie wyobra- zić? Jeszcze lepszą architekturę jako standard, do którego przywyknjemy? Samowystarczalne budynki, nieza- leżne od zewnętrznej energii? Zupełnie nowe standardy wielkości mieszkań lub poszukiwania optymalizacji w tym zakresie? Nowe koncepcje mieszkań i rozwiązań technicznych, o których dzisiaj jeszcze nic nie wiemy? A może coraz więcej projektów rewitalizacyjnych i takich, które będą zmieniały funkcje istniejących już budyn- ków? To wszystko pokaże nam dopiero przyszłość.

NIERUCHOMOŚCI MIESZKALNE

Będziemy obserwowali coraz większe zapotrzebowanie na mieszkania na wynajem. Konieczne będzie projektowanie i budowanie rozwiązań, które będą temu sprzyjały, w różnych formułach: od PRS, po budynki przeznaczone na sprzedaż inwestorom indywidualnym, ale przystosowane do wynajmu. Budynki i lokale wyróżniające się nowymi rozwiązaniami, które będą miały za zadanie zachęcać klientów i spełniać ich rosnące wymagania, od ograniczania zużycia mediów i ochronę środowiska, po komfort mieszkania. Na znaczeniu w jeszcze większym stopniu zyska też skuteczna sprzedaż oraz wszelkie działania marketingowe, służące budowaniu odpowiedniego wizerunku inwestycji i generujące popyt przy utrzymaniu możliwie najwyższych cen.

Będzie powstawało więcej inwestycji budżetowych, skierowanych do mniej zamożnego i mniej wymagającego klienta. Deweloperzy mogą też poszukiwać nowych kierunków. Na znaczeniu mogą zyskać miejscowości wakacyjne, nadmorskie, a także inwestycje dedykowane konkretnym typom użytkowników.

POTENCJALNE ZAGROŻENIA

Obawiam się ciągłych zmian legislacyjnych, powodujących brak jasnych rozwiązań i przepisów, w których operują deweloperzy. Proces inwestycyjny może się wydłużać, a podmioty deweloperskie będą musiały na bieżąco reagować, dostosowywać się i stale poszukiwać optymalizacji podejmowanych działań. Niebagatelne znaczenie będzie miała również ogólna sytuacja gospodarcza, powodująca niepewność u klientów nabywających nieruchomości, którzy mogą wstrzymywać swoje decyzje dotyczące zakupów, czekając na nadejście spokojniejszego i bezpieczniejszego momentu lub na spadek stóp procentowych do poziomów, do których zdążył się już przyzwyczaić rynek, czyli historycznie najniższych.

PRZYSZŁE TRENDY

W nadchodzących latach mocno zyskiwał będzie na znaczeniu PRS oraz poszukiwanie rozwiązań dla bardziej ekonomicznego budownictwa. Firmy podejmowały będą próby zwiększania funkcjonalności mieszkań kosztem ich metrażu, tak aby uzyskiwać jak najniższą cenę za jednostkę. Może nastąpić powrót do budownictwa modułowego, tylko w nowocześniejszym wydaniu. Szukanie oszczędności, aby móc zbijać ceny, a z drugiej strony rozwój sektora premium, spowodują jeszcze większe rozbieżności między inwestycjami budżetowymi a tymi o wysokim standardzie.

Spowodowany obniżonym popytem wzrost konkurencyjności wiązał się będzie ze zwiększonym zapotrzebowaniem na wyróżnianie oferty lepszą jakością czy architekturą, a także rozwiązaniami polepszającymi standard życia mieszkańców. Oczekuję także zmniejszenia liczby inwestycji typu *condo*, z jednoczesną kontynuacją i rozwijaniem inwestycji w miejscowościach wypoczynkowych w sektorze premium.

NADCHODZĄCE SZANSE

Najbliższe lata to dobry czas na przygotowanie się do nadchodzącej przyszłości. Warto pomyśleć o zakupie gruntów, przygotowaniu inwestycji oraz pracy nad trudniejszymi tematami – rewitalizacjami. To z pewnością będzie czas, w którym pojawi się wiele ciekawych okazji. Być może do „normalniejszych” poziomów wrócą ceny gruntów i spadną koszty wykonawstwa – ze względu na spowolnienie w realizacji nowych projektów. Najbliższe lata to także może być czas przejść mniejszych deweloperów, dysponujących bankami ziemi w atrakcyjnych lokalizacjach, przez większe podmioty. Myślę, że będzie to wymagający okres dla całej naszej branży, która nie tylko musi poradzić sobie z sytuacją gospodarczą, ale również z coraz większą niechęcią społeczną.

Łukasz Pastuszka

H3 Development



INSPIRE, KATOWICE,  
OKAM CAPITAL



**MARCIN MICHALEC**

CEO

W **OKAM CAPITAL**

OKAM Capital ([www.okam.pl](http://www.okam.pl)) to spółka deweloperska z segmentów mieszkaniowego oraz komercyjnego. W portfolio OKAM znajduje się 25 projektów zlokalizowanych w 7 miastach w Polsce, m.in. w Warszawie (InCity, Cityflow, Mokka, Vista, Central House, Arlet House, Żółci Żółci, Bohema – Strefa Praga oraz przygotowywany na 62 ha projekt na Żeraniu), w Łodzi (Strefa Progress, Strefa Piotrkowska 217 i Łódź.Work) oraz w Katowicach (Inspire, Dom w Dolinie Trzech Stawów).

”  
Zmiany prawne, trudności z uzyskaniem WZ czy ułatwienia dla inwestorów indywidualnych, w tym zapowiadane większe możliwości w obszarze budowy domów na własny użytek, mogą ograniczyć w pewnym stopniu projekty większych graczy.

**ROK 2023**

Trudno przewidzieć, jak będzie wyglądała sytuacja w branży na przestrzeni kolejnych miesięcy. Wiele zależy od rozwoju sytuacji gospodarczej, ale i politycznej na światowych rynkach. Tego, jak potoczy się wojna w Ukrainie, co stanie się z cenami surowców i materiałów budowlanych, a także w segmencie kredytów hipotecznych. Musimy uzbroić się w cierpliwość i mieć nadzieję na stabilizację sytuacji w każdym obszarze, dzięki czemu możliwa będzie kontynuacja dotychczasowego rozwoju rynku nieruchomości w naszym kraju.

**ROK 2025**

Pandemia Covid-19 pokazała nam, że sytuacja na świecie jest bardziej dynamiczna niż mogłoby się wydawać. Potwierdziła, że jedyna pewna rzecz to zmiana, a na rynku wygrywa ten, kto potrafi się do niej szybko dostosować. Wierzę, że kolejne lata będą bardziej optymistyczne oraz że sytuacja w branży nieruchomości polepszy się w porównaniu z obecną. To bowiem ogromnie ważna gałąź gospodarki, na którą składają się nie tylko bezpośrednio deweloperzy, ale i ich podwykonawcy, generalni wykonawcy, firmy budowlane, wykończeniowe czy architektoniczne, a także podmioty z sektorów powiązanych, jak producenci materiałów budowlanych. Zła kondycja naszej branży odbija się na działalnościach okołobranżowych, a w konsekwencji ich wkład w rozwój gospodarki nie jest tak duży, jak mógłby być. Pozostaje mieć nadzieję na ustabilizowanie bezpośrednio na polskim rynku kwestii związanych z inflacją i kredytami, a na globalnym – na brak kolejnych pandemii czy szybko, pozytywne zakończenie konfliktu u naszego wschodniego sąsiada.

**ROK 2030**

Zakładam przede wszystkim rozwój zrównoważonego budownictwa oraz nowych inwestycji mieszkaniowych na obrzeżach i w okolicach największych miast. Sytuacja na rynku w każdym niemal obszarze jest niezwykle dynamiczna i trudno jest przewidzieć, jaka będzie dokładnie kondycja branży za kilka miesięcy, a co dopiero za niemal dekadę. Do tego czasu – co pokazał nagły, niespodziewany wybuch pandemii koronawirusa, czy przedłużająca się wojna w Ukrainie – naprawdę wiele może się zmienić. Pozostaje mieć nadzieję, że na lepsze.



## NIERUCHOMOŚCI MIESZKALNE

Z dużym prawdopodobieństwem rozwijać się będzie rynek nieruchomości na obrzeżach większych miast oraz w miejscowościach przyległych. Największe miasta, jak Warszawa, Kraków czy Wrocław, posiadają ograniczoną ilość gruntów inwestycyjnych pod realizację kolejnych projektów mieszkaniowych, w szczególności w swoich centralnych częściach. Dlatego naturalnym zjawiskiem będzie rozbudowa ich peryferii. Na realizację mają szansę także projekty na istniejących jeszcze pojedynczych terenach pofabrycznych, zlokalizowanych w obrębie miast. Przed nami choćby wieloetapowa inwestycja położona na 62-hektarowym terenie na warszawskim Żeraniu, gdzie dawniej funkcjonowała Fabryka Samochodów Osobowych. Realizacja projektu potrwa najbliższe kilkanaście lub nawet kilkadziesiąt lat. Pod kątem inwestycji mieszkaniowych rozwijać się będą również mniejsze miasta z prężnie działającym przemysłem i stosunkowo dobrze rozbudowanym rynkiem pracy, do których przenoszą się mieszkańcy okolicznych miasteczek i wsi.

Na sytuację, w tym popyt na rynku mieszkaniowym, mogą mieć wpływ również obywatele Ukrainy, którzy zechcą zostać w Polsce. Jest wysoce prawdopodobne, że na znaczeniu zyska najem instytucjonalny, który w naszym kraju jeszcze raczkuje. Duży potencjał będą miały projekty typu *mixed-use*, łączące funkcję mieszkaniową z kulturalną czy usługową (w stylu naszego łódzkiego kompleksu kulturalno-rozrywkowego Strefa Piotrkowska 217 i powstającego w jej bezpośrednim sąsiedztwie obiektu mieszkaniowego Strefa Progress, a także Bohema - Strefa Praga na warszawskiej Pradze Północ).

## NIERUCHOMOŚCI KOMERCYJNE

Wiele zależy od rozwoju sytuacji na światowych rynkach, ewentualnych kolejnych fal pandemii Covid-19 czy sytuacji za naszą wschodnią granicą – wszystkiego, co może przełożyć się na użytkowanie przestrzeni biurowych czy handlowo-usługowych. Nie tak dawno sytuacja powoli zaczęła wracać do normy po lockdownie i pierwszych najbardziej surowych restrykcjach pandemicznych. Obserwowaliśmy wzmożony ruch w naszym łódzkim obiekcie kulturalno-rozrywkowym, z ofertą usługową, gastronomiczną i eventową, tj. w Strefie Piotrkowska 217. Podobnie w centrum biurowym Łódź.Work, a na warszawskim Żeraniu podpisaliśmy kolejne umowy najmu. Z uwagi jednak na obecną niepewną sytuację, perspektywę kolejnej fali pandemii czy trwającą w Ukrainie wojnę, może być realizowanych przez inwestorów mniej projektów biurowych. Z kolei handel, we wszystkich obszarach, jeszcze mocniej rozwijać się będzie w kierunku e-commerce.

Zakładam, że w kolejnych latach znaczną rolę będzie odgrywała multifunkcyjność w formie obiektów typu *mixed-use*. Inwestycje z funkcjami mieszkaniowymi, handlowymi, usługowymi czy kulturalno-rozrywkowymi, gdzie w jednym miejscu, w pobliżu miejsca zamieszkania, można załatwić wiele spraw, to z pewnością przyszłość rynku. Na pewno tendencją, która również będzie się rozwijała w wypadku obiektów biurowych, będzie elastyczność – tak jak w przypadku naszego projektu Łódź.Work. Na znaczeniu będą rosły krótsze umowy najmu powierzchni czy możliwość renegotiacji zapisów w kontraktach.

## POTENCJALNE ZAGROŻENIA

Jednym z największych wyzwań będzie brak działek w atrakcyjnych, centralnych lokalizacjach miejskich, pod różnego rodzaju inwestycje, przede wszystkim mieszkaniowe i komercyjne. Kontynuacja konfliktu w Ukrainie, niepewna sytuacja makroekonomiczna i rosnąca wartość surowców energetycznych mogą odbijać się negaty-

wnie na cenach materiałów budowlanych oraz niedoborach siły roboczej, a tym samym na wzroście cen budowy 1 mkw. czy opóźnieniach w realizacji projektów. Optymistycznie nie nastraja rosnąca inflacja i podnoszone stopy procentowe, a tym samym droższe kredyty hipoteczne i malejąca siła nabywcza konsumentów. Możliwe, że mocniej rozwijać się będzie rynek najmu. Zmiany prawne, trudności z uzyskaniem WZ czy ułatwienia dla inwestorów indywidualnych, w tym zapowiadane większe możliwości w obszarze budowy domów na własny użytek, mogą ograniczyć w pewnym stopniu projekty większych graczy.

## PRZYSZŁE TRENDY

Zakładamy, że utrzyma się trend konsumencki związany z potrzebą załatwienia najważniejszych spraw w najbliższej okolicy domu – takich jak zakupy czy wypoczynek w gronie znajomych. Multifunkcyjność projektów zacznie odgrywać jeszcze większą rolę. Taką inwestycją będzie nasz kompleks mieszkaniowy Strefa Progress, sąsiadujący z innym projektem OKAM, Strefą Piotrkowska 217. Razem stanowiły będą obiekt typu *mixed-use*, łączący funkcje: mieszkaniową, kulturalno-rozrywkową oraz usługową.

Wśród Polaków, których nie będzie stać na własne mieszkanie, ale także w gronie rosnącej liczby obcokrajowców przebywających w Polsce, rozwijać się będzie rynek najmu krótko- i długookresowego, w tym instytucjonalny. Jako OKAM, w tym momencie koncentrujemy się na innych obszarach, ale nie wykluczamy w przyszłości aktywności w segmencie PRS. Wiele na rynku nieruchomości pierwotnych zależało będzie od przepisów prawa i rozwoju projektów rządowych w zakresie wsparcia dla kredytobiorców, ale także sytuacji ogólnosiłowej.

## NADCHODZĄCE SZANSE

Zachodnie społeczeństwa starzeją się. Wzrasta liczba rozwodów i osób żyjących samotnie, a z uwagi na sytuację osobistą czy gospodarczą, coraz więcej osób decyduje się także na najem mieszkań. Z raportu *Rynek Mieszkaniowy w Polsce w 2030 roku* wynika, że 28 proc. mieszkańców dużych miast wynajmuje mieszkania. Mając to na uwadze, wydaje się zatem pewne, że w kolejnych latach rynek najmu będzie się rozwijał, również dzięki wyspecjalizowanym podmiotom. W Polsce powstaje coraz więcej prywatnych domów studenckich w miejsce starych akademików. Szansą jest również możliwość rozwoju osiedli dla seniorów czy domów starszości w wysokim standardzie, ze zorganizowaną opieką. Zza oceanu przyjąć może do nas ponadto trend popularnych w USA inwestycji w budynki wielorodzinne, który w Polsce stanowi wciąż niszę. Inwestorzy działający na rynku polskim, z uwagi na konkurencyjność cenową, mogą również wychodzić z działalnością za granicę, na coraz bardziej atrakcyjne i dostępne dla Polaków rynki, jak Hiszpania czy Włochy. Szansę rozwoju ma również segment apartamentów premium nad morzem czy w górskich kurortach. Zakładamy utrzymanie trendu wielofunkcyjności typu *mixed-use*, łączących funkcje usługowe, mieszkaniowe i handlowe, które jako OKAM rozwijamy w Warszawie i Łodzi. W Polsce są również miasta z pozostawionymi, nieużytkowanymi przestrzeniami postindustrialnymi, które można w odpowiedni sposób zagospodarować, nadając im nowe życie i jakość.

**Marcin Michałec**  
OKAM Capital



**MAREK WIELGO**  
EKSPERT RYNKU NIERUCHOMOŚCI  
W **GETHOME.PL**

GetHome.pl to portal nieruchomości, na którym znaleźć można wyłącznie unikalne, niedublujące się oferty z rynku pierwotnego oraz wtórnego. Obecnie na portalu znajduje się 106 tysięcy ofert, z czego 91 tys. dotyczy nieruchomości na sprzedaż, a 15 tys. na wynajem. Średnio w ciągu miesiąca portal odwiedzany jest przez ponad 600 tys. użytkowników.

” Nie zdziwię się, jeżeli w niektórych miastach (stawiam w pierwszej kolejności na Wrocław) liczba mieszkań na wynajem budowanych na zamówienie inwestorów instytucjonalnych (PRS) przewyższy liczbę mieszkań budowanych na potrzeby indywidualnych nabywców.

ROK 2023

Ten rok pokazuje, jak silna jest zależność między rynkiem mieszkaniowym oraz rynkiem kredytów hipotecznych. Z powodu wzrostu stóp procentowych oraz obaw związanych ze skutkami ekonomicznymi wojny w Ukrainie, gwałtownie zmalała liczba udzielanych przez banki kredytów. Skutkuje to spadkiem sprzedaży mieszkań. Bez impulsu, jakim może być zakończenie wojny czy zahamowanie galopującej inflacji, nie ma co liczyć na odwrócenie tego trendu w 2023 roku. W przewidywaniach na przyszły rok można jednak także przyjąć scenariusz optymistyczny. Przede wszystkim możliwe, że uda się zatrzymać inflację i oddalić widmo głębokiej recesji, skutkującej wzrostem bezrobocia. Wtedy nabywcy wrócą na rynek mieszkaniowy. Oczywiście nie będzie ich tylu, co w poprzednich dwóch latach, kiedy popyt napędzały rekordowo tanie kredyty.

ROK 2025

W perspektywie najbliższych trzech lat rządowi uda się okiełznać inflację i ta zacznie spadać. Jednak raczej nie ma co liczyć, że banki od razu mocno odkręcą kurek z kredytami. Dla wielu młodych ludzi, którzy nie mają dużych oszczędności czy bogatych rodziców, własne M pozostanie niedostępne. Ludzie muszą jednak gdzieś mieszkać, więc wzrośnie zainteresowanie najmem. Ponadto, z powodu drastycznych podwyżek cen nośników energii, czeka nas boom termomodernizacyjny. Stan techniczny wielu domów pozostawia bowiem wiele do życzenia, co przekłada się na bardzo wysokie rachunki za ogrzewanie.

ROK 2030

Przyszłość rynku mieszkaniowego w dużym stopniu zależy od zmian demograficznych, a prognozy dla naszego kraju były do tej pory mało optymistyczne. Wygląda jednak na to, że depopulacja już nam raczej nie grozi. I to nie tylko z powodu napływu uchodźców z ogarniętej wojną Ukrainy, z których wielu najpewniej zostanie u nas na stałe, lecz również dlatego, że nasz kraj staje się coraz atrakcyjniejszym miejscem do życia także dla osób innych narodowości. W tej sytuacji pytanie powinno brzmieć nie *czy*, ale *gdzie* inwestować w mieszkania.

## NIERUCHOMOŚCI MIESZKALNE

Na rynku mieszkaniowym największych polskich miast czeka nas bardzo dynamiczny rozwój segmentu PRS (ang. *Private Rented Sector*). Chętnych do zamieszkania w prywatnych czynszówkach będzie coraz więcej nie tylko z powodu napływu imigrantów, chcących związać się z naszym krajem. Wszak nie wszyscy i nie od razu będą mogli pozwolić sobie na zakup mieszkania. Pamiętajmy, że w naszym kraju wciąż bardzo wysoki jest odsetek *gniazdowników* – jak nazywani są młodzi dorośli ludzie, którzy mimo ukończenia studiów i znalezienia pracy wciąż mieszkają pod jednym dachem z rodzicami. Sądzę, że wielu młodych chętnie się usamodzielni, jeżeli mieszkania na wynajem staną się bardziej dostępne. Nie zdziwię się, jeżeli w niektórych miastach (stawiam w pierwszej kolejności na Wrocław) liczba mieszkań na wynajem budowanych na zamówienie inwestorów instytucjonalnych (PRS) przewyższy liczbę mieszkań budowanych na potrzeby indywidualnych nabywców.

## NIERUCHOMOŚCI KOMERCYJNE

Zmiany widoczne będą szczególnie na rynku biurowym i handlowym. W pierwszym przypadku przyczyniła się do nich pandemia Covid-19, która wymusiła przejście na tryb pracy zdalnej lub na łączenie trybu zdalnego ze stacjonarnym. I właśnie praca hybrydowa najprawdopodobniej stanie się normą w przypadku wielu firm najmujących biura. Może się to wiązać z redukcją tradycyjnej powierzchni biurowej najmowanej na stałe, na rzecz powierzchni najmowanej w miarę potrzeb, czyli tzw. elastycznej (z ang. *flex office*). Z kolei katalizatorem zmian na rynku obiektów handlowych jest rozwój handlu internetowego, do którego także w dużym stopniu przyczyniła się pandemia Covid-19. Oczywiście zyskuje na tym rynek magazynowy. Do śmiechu nie jest natomiast właścicielom centrów handlowych, ponieważ coraz więcej lokali stoi pustych. W tej sytuacji najpewniej wielu z nich będzie decydowało się na zmianę lub dodanie nowych funkcji czy formatów handlowych (np. strefy outletowe) lub przebudowę starszych obiektów. Spektakularnym przykładem jest Atrium – właściciel pięciu galerii handlowych w Warszawie – który planuje ich przekształcenie w wielofunkcyjne centra, w których oprócz handlu i rozrywki będą też biura i mieszkania na wynajem.

## POTENCJALNE ZAGROŻENIA

Oczywiście głównym zagrożeniem są gospodarcze skutki wojny w Ukrainie. Ponadto wciąż dawał będzie znać o sobie Covid-19. Oba te czynniki są przyczyną zakłóceń w łańcuchu dostaw wielu surowców i produktów stosowanych w budownictwie, a w efekcie problemów z ich dostępnością i wzrostu cen. Z wysoką inflacją boryka się dziś wiele krajów. Niestety, istnieje ryzyko, że w naszym utrzyma się ona dłużej, wskutek wysokich cen paliw i energii. Ponadto mogą nam przepaść pieniądze z Unii Europejskiej w ramach Funduszu Odbudowy. Najgorszą rzeczą dla rynku nieruchomości byłaby sytuacja, w której wysokiej inflacji towarzyszyłaby stagnacja gospodarcza. Konsekwencją stagflacji, bo tak nazywane jest to zjawisko w ekonomii, byłby wzrost bezrobocia oraz fala upadłości firm i gospodarstw domowych. Na szczęście taki czarny scenariusz jest raczej mało prawdopodobny.

## PRZYSZŁE TRENDY

Na rynku nieruchomości głównym motorem zmian staną się niekorzystne zmiany klimatyczne. Wskutek globalnego ocieplenia klimatu coraz częściej doświadczamy gwałtownych zjawisk pogodowych, takich jak silne wiatry, upały, susze i ulewę. Wprawdzie podejmowane są działania na rzecz ograniczenia emisji gazów cieplarnianych, jednak w dającej się przewidzieć perspektywie te działania nie zapobiegną dalszemu wzrostowi temperatur. Jednym z narzędzi służących do adaptacji miast do zmiany klimatu jest zielona infrastruktura, czyli zielone tarasy i dachy, pokryte roślinnością fasady, wewnętrzne i zewnętrzne ogrody. Coraz więcej nowych i modernizowanych budynków mieszkalnych, biurowych i handlowych będzie miało zielone dachy. Ponadto zaczną się upowszechniać rozwiązania służące samowystarczalności energetycznej budynków. Do wytwarzania energii, zaspokajającej potrzeby mieszkańców lub najemców, mogą posłużyć półprzezroczyste panele fotowoltaiczne z wykorzystaniem perowskitów. To zmodyfikowany minerał, który jest alternatywą dla krzemu, stosowanego do tej pory w produkcji ogniw fotowoltaicznych. W przeciwieństwie do ogniw krzemowych, perowskitowe mogą być elastyczne, częściowo transparentne i bardzo lekkie. Można więc nimi pokrywać np. fasady budynków, łącznie z oknami.

## NADCHODZĄCE SZANSE

Bez wątpienia wielką szansę rozwojową dla rynku nieruchomości stworzyłaby ustawa o REIT-ach (ang. *Real Estate Investment Trust*). To rodzaj spółek i funduszy inwestujących w biurowce, centra handlowe czy mieszkania na wynajem, które przynoszą inwestorom indywidualnym stały dochód wypłacany w formie dywidendy. To przykre, ale na tego typu nieruchomościach w naszym kraju zarabiają głównie inwestorzy zagraniczni. Polskich ogranicza przede wszystkim brak odpowiednio wysokiego kapitału – dlatego łatwiej jest im nabyć mieszkanie na wynajem niż biurowiec o wartości co najmniej kilkunastu milionów euro. W efekcie Polska jest jednym z krajów o najniższym udziale rodzimego kapitału w transakcjach inwestycyjnych w nieruchomości komercyjnej. Liczę, że prace nad projektem ustawy wreszcie dobiegną końca, ponieważ oddanie polskich nieruchomości w ręce rodzimych inwestorów byłoby wielką korzyścią dla polskiej giełdy, oszczędności Polaków oraz systemu emerytalnego.

Marek Wielgo

GetHome.pl





**MARIUSZ WILNER**  
PORTFOLIO DIRECTOR  
W **BLACK WHALE**

Black Whale ([www.blackwhale.pl](http://www.blackwhale.pl)) to firma zajmująca się dostarczaniem ofert z rynku nieruchomości na sprecyzowane zapotrzebowanie. Aktualnie obsługuje ponad 470 inwestorów z kraju i zagranicy, specjalizując się w transakcjach kupna-sprzedaży obiektów wielomieszkaniowych, biurowców, hoteli, obiektów handlowych oraz gruntów pod różnego typu projekty inwestycyjne. Model działania Black Whale polega na cichym łączeniu stron, które sprzedającym zapewnia dyskrecję, zaś kupującym umożliwia dostęp do perfekcyjnie dopasowanych do zapotrzebowania ofert przed innymi uczestnikami rynku.



”  
Dużym problemem będzie znaczna luka podażowa w segmencie biurowym w Warszawie. Buduje się dziś najmniej biur od co najmniej 10 lat, a popyt na najem jest bardzo duży. Działek pod budowę nowych obiektów w dobrych lokalizacjach brakuje, a sam proces uzyskania pozwolenia na budowę trwa nieraz kilka lat - dlatego luka ta nie zostanie szybko wypełniona.

ROK 2023

W 2023 roku rządziły będą najem i gotówka. Poziom stóp procentowych nie spadnie znacząco, a już dzisiaj widzimy, jak mocno na spadek sprzedaży mieszkań przełożył się drogi kredyt (w II kw. br. mieliśmy do czynienia ze spadkiem rzędu 53% r/r). Ze względu na gasnący popyt, ceny na rynku nieruchomości nie powinny wzrastać, a tym bardziej przebić poziom inflacji. To oznacza, że będzie można taniej nabywać lokale z myślą o ich wynajmie, a ze względu na historycznie wysokie ceny najmu, rentowność tych inwestycji będzie znacząco wyższa w porównaniu do wcześniejszych lat.

ROK 2025

Nastąpi szybki rozwój inwestycji PRS (najmu instytucjonalnego), który - przynajmniej na początku - zdominowany będzie przez wyspecjalizowane podmioty zagraniczne. Jeżeli nadal będziemy mieli do czynienia z podwyższonym poziomem inflacji (nawet gdy spadnie ona do 5-6%), a stopy procentowe nie wrócą do minimalnych poziomów, Polacy mogą mieć w dalszym ciągu problemy z zaciąganiem kredytów hipotecznych. Rosnące koszty energii, paliw i podstawowych produktów będą kosztowały ich zbyt dużą część domowego budżetu, aby mogli realizować marzenia o własnym mieszkaniu. W takiej sytuacji deweloperzy będą mieli problem z powrotem do wysokich poziomów sprzedaży i mogą zacząć zbywać całe inwestycje podmiotom z rynku PRS.

ROK 2030

Możemy obudzić się w rzeczywistości, w której większość Polaków w wieku 20-45 lat, którzy zdążyli wyprowadzić się już od rodziców, mieszkała będzie w wynajmowanych lokalach. Będą to zarówno osoby, które nigdy nie posiadały własnego mieszkania czy kredytu hipotecznego, jak i te, które nie poradziły sobie ze spłatą rosnących rat. Wraz z profesjonalizacją rynku PRS, oferty najmu powinny być jednak coraz bardziej atrakcyjne, zarówno pod względem cen, jak i standardu wykończenia lokali, a także ogólnych warunków umów. Ideałem dla lokatorów byłby odgórny obowiązek spoczywający na instytucjach PRS umożliwiania klientom stopniowego wykupywania wynajmowanych mieszkań. Skutkowałoby to malejącymi czynszami i dawałoby podobny efekt do zaciągania zobowiązań kredytowych, jednak eliminowałoby ryzyka z nimi związane.

## NIERUCHOMOŚCI MIESZKALNE

Najważniejsza zmiana, jaką widzę na horyzoncie, to szybki rozwój rynku najmu, w tym instytucjonalnego, podyktowany szorującą po dnie zdolnością kredytową Polaków i gwałtownie rosnącymi cenami podstawowych towarów, jak żywność czy energia wraz z jej nośnikami. Kiedy koszty życia wzrastają o kilkadziesiąt procent w ciągu jednego roku, znacznie wyprzedzając podwyżki płac, oszczędności Polaków będą topnieć. Gdy dodamy do tego spadającą w wyniku inflacji siłę nabywczą tych odłożonych środków, szybko okaże się, że Polaków może nie być już stać na zakup nieruchomości za gotówkę, a z dużym prawdopodobieństwem nawet i na kredyt. Finalnie skutkowało to będzie dużą zmianą w strukturze właścicieli polskich nieruchomości mieszkalnych. Dzisiaj 84 proc. rodaków mieszka w nieruchomościach zakupionych za gotówkę lub ze splotem kredytu, a 15 proc. nadal spłaca zobowiązanie hipoteczne. Tylko 4 proc. zamieszkuje lokale wynajmowane. Za ledwie w ciągu kilku najbliższych lat, wraz z wymieraniem starszego pokolenia i wchodzeniem na rynek mieszkaniowy młodych osób, procent wynajmujących mieszkania może wzrosnąć do 20% lub więcej. Tym samym, mocno zwiększy się też udział prywatnych spółek i funduszy, w tym zagranicznych, które posiadały będą coraz więcej polskich mieszkań na wynajem.

## NIERUCHOMOŚCI KOMERCYJNE

Sądzę, że ze wszystkich segmentów rynku nieruchomości komercyjnych największy rozwój przypadnie powierzchniom magazynowym, mimo że są już one po ostrym rajdzie w górę. Połowa całej powierzchni magazynowej w Polsce powstała w ciągu zaledwie pięciu ostatnich lat. Oczywiście taki wzrost branża zawdzięcza rozwojowi e-commerce, który w następnych latach nie powinien zwolnić.

Hybrydowy model pracy nie zmniejszy powierzchni biur, ale zmieni ich funkcje i aranżacje. Już dzisiaj powstają aplikacje do rezerwacji biurek i salek konferencyjnych. Powierzchnia biurowa stanie się bardziej elastyczna, komfortowa i sprzyjająca wypoczynkowi w przerwach od pracy. Na pewno dużym problemem będzie znaczna luka popytowa w segmencie biurowym w Warszawie. Buduje się dziś najmniej biur od co najmniej 10 lat, a popyt na najem jest bardzo duży. Działek pod budowę nowych obiektów w dobrych lokalizacjach brakuje, a sam proces uzyskania pozwolenia na budowę trwa nieraz kilka lat – dlatego luka ta nie zostanie szybko wypełniona.

Wielkie zmiany będą musiały przejść centra handlowe, które – aby nadal być atrakcyjnymi dla klientów – będą musiały dostosować się do nowej rzeczywistości i oczekiwań. W grę wchodzi zmiana i dodawanie nowych funkcji (rozrywka, rozwój przestrzeni gastronomicznej – w tym aplikowanie nowych pomysłów, jak food hall – a także coworking i elastyczne powierzchnie biurowe).

## POTENCJALNE ZAGROŻENIA

Niepokojąca jest groźba kryzysu energetycznego, który może znacząco odbić się na zasobności portfeli obywateli i przedsiębiorstw, a co za tym idzie, również na ogólnej kondycji rynku nieruchomości. Nie ma bowiem znaczenia, ile kosztuje wybudowanie metra kwadratowego lokalu, liczy się jedynie to, jaką cenę będą w stanie zapłacić nabywcy. Dynamicznie rosnące ceny energii będą skutkowały szybkim ubożeniem społeczeństwa, a być może nawet falą bankructw podmiotów gospodarczych i osób fizycznych. To w żadnym wypadku nie może przełożyć się pozytywnie na branżę nieruchomości, a jak już to tylko wybiórczo – na podmioty z nadwyżka-

mi gotówki z ostatnich, bardzo dobrych lat, które postanowią wykorzystać sytuację do zrobienia zakupów po okazyjnych cenach i przejścia gorzej sobie radzących konkurentów.

Widzę także spore ryzyko wprowadzenia przez rządzących podatku katastralnego od drugiej i kolejnej posiadanej nieruchomości, który znacząco obniży rentowność najmu.

## PRZYSZŁE TRENDY

Następne lata przyniosą rozkwit energooszczędnych rozwiązań grzewczych i technologii termoizolacji, co zostanie w sposób naturalny wymuszone przez rosnące ceny energii i jej nośników. Poniesienie kosztów takich prac będzie po prostu znacznie korzystniejsze od płacenia horrendalnie wysokich rachunków za ogrzewanie.

Dobrze powinien mieć się także segment rewitalizacji starych obiektów – od biurowych i usługowych, przez handlowe, aż po przemysłowe. Niedawno dowiedzieliśmy się, że resort planuje umożliwienie zmiany funkcji na mieszkaniową starych budynków różnego typu. To otworzyłoby wielkie możliwości, ponieważ – przykładowo – modernizacja nieciekawego dziś 20-letniego biurowca może przynieść zupełnie inną jakość po zmianie funkcji na mieszkalną (dobre lokalizacje, duże przeszklenia czy dostępność miejsc parkingowych) i przełożyć się na wysokie zainteresowanie takimi inwestycjami.

## NADCHODZĄCE SZANSE

Jeżeli ceny nieruchomości będą spadały, co – gdy weźmiemy pod uwagę spadek siły nabywczej waluty, a nie jedynie ceny nominalne – jest raczej nie do uniknięcia, pojawią się możliwości zrobienia okazyjnych zakupów. Im niżej spadną rzeczywiste ceny nieruchomości, tym taniej będą mogły „załadować torby” duże firmy i fundusze, ale także osoby prywatne i niewielkie przedsiębiorstwa, którym udało się w ostatnich latach, podczas bardzo dobrej koniunktury, odłożyć trochę gotówki.

W przypadku deweloperów, ciekawymi szansami mogą okazać się firmy skupione na najmie instytucjonalnym, zainteresowane nabywaniem w Polsce nie tylko całych projektów, liczących po kilkaset mieszkań, ale wręcz całych ich pakietów. Oczywiście ceny oczekiwane przez takie podmioty będą znacznie niższe od tych możliwych do uzyskania od klientów indywidualnych, lecz może to być jedyna droga pozwalająca deweloperom, którym wypracowany przez lata know-how pozwala budować w sposób niskokosztowy, na ruszenie z miejsca i generowanie obrotów nawet przy bardzo niskim popycie ze strony osób fizycznych.

Dla małych inwestorów pewną okazję może stworzyć zagrażający nam kryzys energetyczny, który da się we znaki mieszkańcom słabo ocieplonych nieruchomości, w szczególności tych ogrzewanych gazem, prądem czy węglem. Mali inwestorzy mogą korzystać na nabywaniu dużych lokali zamieszkiwanych przez osoby starsze, których niedługo może nie być stać na opłacanie rachunków za ogrzewanie. Tacy właściciele mogą chętnie wymieniać przestrzenne mieszkania i domy wymagające modernizacji na znacznie mniejsze, lecz dobrze ocieplone i wyposażone w nowoczesne, energooszczędne systemy grzewcze.

Mariusz Wilner

Black Whale





## MARTA BOCHEŃSKA-PACHUTA

WŁAŚCICIELKA

W **BARANSU**

Baransu ([www.baransu.pl](http://www.baransu.pl)) od ponad 10 lat inwestuje w mieszkania na wynajem – w imieniu swoim oraz swoich klientów. We własnym portfolio posiada 50 mieszkań na wynajem zlokalizowanych w Warszawie. Od 2020 roku prowadzi także działalność deweloperską; buduje osiedle pod Warszawą (Domy przy Chabrowej), a także jest w trakcie przygotowywania nowej inwestycji.



”Zagrożeniem dla inwestorów indywidualnych będą próby ograniczenia własności i jej regulacji, w tym na przykład odgórne wysokości stawek czynszów najmu. Dodatkowo możliwe jest dalsze zwiększanie podatków, o którym pisałam wcześniej, które negatywnie wpłynie na rentowność najmu.

ROK 2023

Dla sprzedających nieruchomości i deweloperów rok 2023 będzie kontynuacją kryzysu z roku 2022, związanego z wysokim poziomem blokujących popyt stóp procentowych. W związku z tym, zostanie ograniczona podaż na rynku pierwotnym. Ceny nominalne, ze względu na wysoką inflację, nie spadną, jednak ich przyrost będzie niższy od poziomu inflacji. Ze względu na zwiększony popyt ze strony obywateli Ukrainy (niezależnie czy wojna skończy się, czy też nie), będzie to bardzo dobry rok na rynku najmu.

ROK 2025

W 2025 roku sytuacja powinna się ustabilizować, a stopy procentowe spaść, umożliwiając większą akcję kredytową. W konsekwencji zwiększy się aktywność deweloperów, co pozytywnie wpłynie na podaż na rynku pierwotnym. Ze względu na atrakcyjność polskiego sektora najmu (w szczególności w stolicy i większych miastach), na polski rynek wejdzie więcej graczy instytucjonalnych, wykupujących część inwestycji mieszkaniowych pod wynajem. Z kolei z powodu wysokich cen i rosnących wymagań dla kredytobiorców, coraz mniejsza liczba gospodarstw domowych będzie mogła pozwolić sobie na zakup własnego mieszkania.

ROK 2030

Wysokie ceny nieruchomości oraz mniejsza dostępność kredytów spowoduje spadek odsetka osób posiadających własne mieszkanie. Będziemy szli w kierunku sytuacji podobnej do tych na rynkach zachodnich, gdzie – np. w Niemczech – więcej osób wynajmuje mieszkania niż je posiada. Lokal mieszkalny będzie traktowany jako usługa, wraz z usługami towarzyszącymi: wspólną przestrzenią, co-workingiem, dostępem do siłowni itp. Udział inwestorów instytucjonalnych w inwestycjach mieszkaniowych będzie rósł. Warszawa jako aglomeracja będzie się rozrastała (w tym terytorialnie) i przyciągała nowych mieszkańców.

## NIERUCHOMOŚCI MIESZKALNE

Rynek najmu będzie się profesjonalizował i będzie w nim uczestniczyło coraz więcej graczy instytucjonalnych. Ze względu na wysokie ceny nieruchomości, a także rosnące koszty transakcyjne oraz obsługi nieruchomości, zwrot z wynajmu dla inwestorów indywidualnych zmniejszy się do poziomu kilku procent. Klienci instytucjonalni będą stanowili znacznie wyższy niż obecnie odsetek klientów kupujących nieruchomości, w szczególności na rynku pierwotnym. Zmniejszy się również odsetek osób posiadających własne mieszkanie – podobnie jak w krajach zachodniej Europy, coraz większej liczby osób nie będzie stać na mieszkanie lub świadomie będą rezygnować z własności na rzecz najmu. Mieszkanie będzie traktowane jako usługa wraz z usługami towarzyszącymi (wspólną przestrzenią, co-workingiem, dostępem do siłowni itp.). Przewiduję także wprowadzenie dużo większych wymagań regulacyjnych, jeżeli chodzi o proces sprzedaży i wynajmu, jak również zwiększenie podatków (w tym PCC) i opłat notarialnych, a także wprowadzenie podatku od własności nieruchomości (w formie podatku katastralnego lub podobnej).

## POTENCJALNE ZAGROŻENIA

Główne zagrożenia to hamujące popyt indywidualny wysokie stopy procentowe i wysoka inflacja, której konsekwencją będzie nieprzewidywalność cen dla deweloperów i kupujących nieruchomości. Na rynkach dużych miast deweloperzy będą mierzyć się z niską dostępnością atrakcyjnych działek pod zabudowę, co spowolni ich rozwój. Z drugiej strony, rozszerzanie aglomeracji – m.in. warszawskiej – będzie ograniczone dostępem do infrastruktury (w szczególności transportu i usług publicznych), która jest zarządzana przez państwo i jego instytucje.

Zagrożeniem dla inwestorów indywidualnych będą próby ograniczenia własności i jej regulacji, w tym na przykład odgórne wysokości stawek czynszów najmu. Dodatkowo możliwe jest dalsze zwiększanie podatków, o którym pisałam wcześniej, które negatywnie wpłynie na rentowność najmu. W Polsce, w związku z malejącym przyrostem naturalnym, będzie zmieniać się struktura społeczna i oczekiwania najemców. Miasta będą ze sobą konkurowały o mieszkańców, a te mniej atrakcyjne będą się wyludniały.

## PRZYSZŁE TRENDY

Przewiduję rozwój trendów związanych z ekologią – rozwiązań minimalizujących wpływ na środowisko oraz zmniejszających zużycie energii. Trend ten będzie wzmacniany odgórnie przez regulatorów, jak również odgórnie przez konsumentów, chcących zmniejszyć zużycie energii, by zaoszczędzić. Kolejnym trendem, który obserwuję od kilku lat, jest zmniejszenie się powierzchni nieruchomości – ze względu na rosnące ceny działek i koszty budowy, a także niebagatelne obecnie ceny energii. Powierzchnia mieszkalna dalej będzie się zmniejszać, zaś mieszkanie stanie się bardziej usługą (*co-living*, *co-working* i inne usługi dodatkowe w ramach usługi najmu), a na posiadanie własnego mieszkania decydowało się będzie coraz mniej osób (lub nie będzie ich na nie stać). Procesy sprzedaży i wynajmu będą jeszcze bardziej wspierane przez dedykowane rozwiązania (państwowe i komercyjne). Zauważa się zwiększenie obciążenia regulacyjnego sprzedaży i wynajmu, które moim zdaniem będzie się pogłębiać. Pojawiającym się trendem jest także przenoszenie tematów nieruchomościowych do przestrzeni wirtualnej, w tym NFT.

## NADCHODZĄCE SZANSE

Napływ osób z Ukrainy, w tym w szczególności rodzin z dziećmi, jest pozytywnym bodźcem demograficznym, mającym wpływ na rynek mieszkaniowy (sprzedaży i wynajmu). Rozwijał będzie się rynek domów na wynajem, który obecnie praktycznie nie istnieje, szczególnie w sytuacji malejącej dostępności kredytów i zmieniających się preferencji młodych ludzi (elastyczność wynajmu zamiast kredytu na lata). Dobrą informacją dla inwestorów w Polsce byłoby stworzenie rynku inwestowania w oparciu o REIT-y, które pozwoliłyby mniejszym inwestorom wejść na rynek, szczególnie w kontekście rosnących cen nieruchomości. W ostatnich latach pojawił się także temat inwestowania w nieruchomości poprzez NFT, co być może otworzy inwestorom nowe możliwości osiągania zysków na nieruchomościach w przestrzeni wirtualnej. NFT umożliwi osobom, które będą miały kreatywny sposób na jego wykorzystanie i monetyzację, szansę na osiąganie ponadprzeciętnych zysków.

**Marta Bocheńska-Pachuta**

Baransu





HANDLOWA RESIDENCE,  
WARSZAWA,  
FLASH DEVELOPMENT



**MATEUSZ PASTEWKA**  
PREZES ZARZĄDU  
W **FLASH DEVELOPMENT**

Flash Development ([www.flashdevelopment.pl](http://www.flashdevelopment.pl)) działa na rynku mieszkaniowym i komercyjnym. Celem dewelopera jest poszanowanie dla zagospodarowania przestrzeni, rozważa oraz potrzeba piękna. Spółka przywiązuje dużo uwagi do ekologicznych materiałów, funkcjonalności i nowoczesnych rozwiązań. Wszystkie te elementy są równie ważne, by stworzyć niebanalny efekt w wyjątkowej lokalizacji.

” Szacuje się, że w ciąg najbliższych 10 lat liczba młodych Polaków w wieku 25-35 lat, stanowiąca grupę zaciągającą najwięcej kredytów hipotecznych, zmniejszy się aż o 30%.

ROK 2023

Obecna sytuacja ekonomiczna wskazuje, że 2023 rok będzie czasem, w którym nadal odczuwać będziemy skutki wysokiej inflacji, zaostrzonej polityki kredytowej oraz podwyżek stóp procentowych. Spadki mogą potrwać nawet do roku, ale nie będą one nagłe. Ceny mieszkań mogą zrównać się z tymi, które odnotowaliśmy w połowie 2021 roku. Spowolnienie wzrostu cen mieszkań wydaje się być realnym scenariuszem. Deweloperzy zmuszeni będą szukać nowych terenów pod kolejne inwestycje, głównie poza centrami miast. Niedobór gruntów sprawi, że znaczenie zaczną zyskiwać obszary podmiejskie, a nawet wiejskie.

ROK 2025

Zakłada się, że w 2025 roku nastąpi powrót do lekkiej tendencji wzrostu cen materiałów budowlanych do ok. 2% rocznie, co wpłynie na stabilizację rynku. Inwestorzy o różnym portfelu nadal będą inwestować w nieruchomości jako stabilne źródło ochrony oszczędności. Prognozy długoterminowe na lata 2023-2025 mówią, że główna stopa referencyjna Banku Centralnego może wynieść aż 8%, co podniesie stawkę WIBOR. Oprocentowanie kredytów będzie wyższe, a wiele osób może szukać tańszych rozwiązań na rynku nieruchomości.

ROK 2030

Do 2030 roku liczba osób w podeszłym wieku będzie wyższa niż młodych, co wpłynie na rynek nieruchomości. Liczba wniosków kredytowych dotyczących domów budowanych w powiatach sąsiadujących z takimi miastami jak Warszawa, Kraków, Łódź, Wrocław, Poznań, Trójmiasto czy Łódź znacznie wzrasta i będzie rosła nadal. Oznacza to, że tendencja do zakupu domów pod miastem, zastępująca zakup mieszkań w dużych aglomeracjach miejskich, może się utrzymywać. Zakłada się także znaczny wzrost zapotrzebowania na domy inteligentne i ekologiczne.

NIERUCHOMOŚCI MIESZKALNE

W ciągu najbliższych lat deweloperzy zaczną jeszcze bardziej zauważać aktualne trendy i dostosowywać do nich swoją ofertę. Nadal w naszym kraju brakuje mieszkań, bezrobocie jest stosunkowo niskie, a zarobki rosną. Możemy więc spodziewać się ciągłego, wysokiego przyrostu mieszkań na rynku nieruchomości. Jednak zmiany zachodzące w Polsce i na świecie będą silnie wpływały na rynek mieszkaniowy. Coraz większe będzie zainteresowanie lokalami mieszkalnymi, z których w zaledwie kilkanaście minut dotrzeć można zarówno do centrów miast, jak i terenów zielonych. Mniejsze znaczenie będzie miał dobry dojazd do pracy ze względu na wzrost popularności pracy hybrydowej. W cenie będzie także elastyczna przestrzeń lokalu, która daje możliwość zaaranżowania wygodnego do pracy *home office*. Coraz więcej osób będzie zwracało także uwagę na zrównoważone budownictwo. Miejsce zamieszkania ma sprzyjać aktywności na świeżym powietrzu (balkony, tarasy, ogrody), rekreacji (miejsca spotkań, place zabaw) i kontaktowi z naturą (bliskość terenów zielonych, ekologiczne rozwiązania w zakresie ogrzewania czy też produkowania energii elektrycznej).

NIERUCHOMOŚCI KOMERCYJNE

W 2021 roku wolumen transakcji na rynku nieruchomości komercyjnych wzrósł o 4,5% rok do roku i osiągnął wartość aż 5,9 mld euro. Słabsze pierwsze półrocze, wynikające między innymi z wybuchu wojny na Ukrainie, może poprawić się znacznie w drugiej połowie roku. Warunkiem stabilizacji rynku jest poprawa sytuacji na Ukrainie. Wśród ekspertów pojawiają się głosy, że dalej będzie następował dynamiczny rozwój sklepów internetowych oraz sprzedaży wielokanałowej, a tym samym zwiększy się popyt na nieruchomości komercyjne, np. magazyny. Warto także zauważyć, że Polska wciąż jest bardzo atrakcyjnym miejscem do lokowania kapitału w nieruchomości komercyjne, takie jak biura, i ta tendencja wcale nie ma przygasać. Przeniesienie pracy do domowych biur tylko po części wpływa na rynek nieruchomości komercyjnych, ponieważ wielu przedsiębiorców coraz bardziej dostrzega zalety pracy elastycznej, czyli hybrydowej. Do najbardziej atrakcyjnych nieruchomości handlowych w Polsce możemy za to zaliczyć parki handlowe i niewiele wskazuje na to, aby sytuacja ta miała się szybko zmienić.

POTENCJALNE ZAGROŻENIA

Jednym z największych zagrożeń jest wojna na Ukrainie i sytuacja demograficzna w kraju. Brak stabilizacji za naszą wschodnią granicą może przynieść szereg nieprzewidywalnych zmian na rynku, np. utrzymanie się intensywnego wzrostu cen materiałów budowlanych czy obniżanie się zdolności kredytowej potencjalnych kupców. Pandemia koronawirusa oraz idący za nią rozwój pracy zdalnej mogą sprawić, że coraz mniej osób będzie zainteresowanych zakupem nieruchomości dobrze skomunikowanych z centrami biznesowymi większych miast w Polsce.

Negatywnych skutków dla rynku nieruchomości można upatrywać także w demografii. Aktualnie dużą grupą nabywców zaczyna być pokolenie lat 90-tych. Wówczas w Polsce rodziło się mniej dzieci niż w latach 80. Szacuje się, że w ciągu najbliższych 10 lat liczba młodych Polaków w wieku 25-35 lat, stanowiąca grupę

zaciągającą najwięcej kredytów hipotecznych, zmniejszy się aż o 30%. Równolegle, grupa roczników z wyżu powojennego zacznie umierać i zostaną po nich mieszkania, co może znacząco wpłynąć na spadek popytu na rynku nieruchomości.

PRZYSZŁE TRENDY

Jednym z głównych trendów na rynku nieruchomości, który nadal ma szanse na duży rozwój, jest ekologiczne budownictwo. Deweloperzy coraz częściej decydują się na zastosowanie droższych, ale bardziej zielonych rozwiązań. Coraz ważniejsze stają się zielona przestrzeń wokół budynków mieszkalnych, całoroczna architektura krajobrazu, ogrody deszczowe, zieleń na dachach czy karmniki dla ptaków. Deweloperzy coraz chętniej korzystają z takich rozwiązań, jak panele fotowoltaiczne, samoobsługowe stacje rowerowe, ładowarki do aut elektrycznych, ograniczenie ruchu kołowego na osiedlach, wykorzystanie naturalnego kamienia i drewna, a także automatyka domowa. Ważnym trendem stają się właśnie inteligentne budynki, dzięki którym mieszkańcy mogą optymalnie zarządzać energią elektryczną czy też ogrzewaniem. Coraz więcej deweloperów decyduje się również na wdrożenie systemów antysmogowych. Jednocześnie bliskość miejsca pracy przestaje być aż tak bardzo ważna. Znaczenia jednak nabiera wygoda i komfort życia. Z tego względu wzrastać będzie trend chęci posiadania własnego domu, który można kupić w cenie mieszkania w dużym mieście.

NADCHODZĄCE SZANSE

Na korzyść deweloperów w nadchodzących latach przemawia fakt, że aktualnie ok. dwie trzecie ich działalności koncentruje się w sześciu największych miastach w Polsce. Właśnie te ośrodki miejskie będą najmniej dotknięte przez zmiany demograficzne. Na rynku pojawiają się głosy, że swojej szansy można upatrywać również w częściowej stabilizacji po napływie osób przybywających z Ukrainy. Imigranci zarobkowi wypełnią lukę, która powstaje na skutek starzenia się społeczeństwa polskiego. W perspektywie 2-3 lat można też liczyć na ważną grupę popytową, która przed 5-7 latami kupiła swoje pierwsze mieszkanie, bogaci się, powiększa rodzinę i potrzebuje większych lokali. Kiedy ceny materiałów budowlanych zaczną się stabilizować, można oczekiwać znacznego wzrostu popytu na nieruchomości. Swoich szans deweloperzy mogą szukać również w omawianych trendach, np. w ekologicznych lub inteligentnych budynkach. Rozwiązania mające na celu ochronę środowiska naturalnego z pewnością będą się rozszerzały i mogą być, zwłaszcza początkowo, świetnym połączeniem troski o planetę i chwytu marketingowego.

Mateusz Pastewka  
Flash Development



**MICHAŁ JAFRA**  
CZŁONEK ZARZĄDU  
W **ALTERNATIVE DEVELOPMENT**

Spółka Alternative Development ([www.alternative-development.pl](http://www.alternative-development.pl)) operuje na rynku mieszkań na wynajem: wyszukuje atrakcyjne lokale, przygotowuje inwestycje oraz zarządza najmem. Michał Jafra zarządza także spółką inwestycyjną Altenative Solution ASI S.A. oraz spółką deweloperską Hygge Development sp. z o.o.

”  
Największe zagrożenie  
widzę w ustawodaw-  
stwie i zmieniających się  
przepisach. Zdarzyło mi  
się odczuć takie zmiany  
na własnej skórze i zdaję  
sobie sprawę, że jutro mo-  
żemy obudzić się w innej  
rzeczywistości.

**ROK 2023**

Druga połowa 2022 roku, jak i rok 2023 mogą być bardzo ciekawe pod kilkoma względami. Po kilku podwyż-  
kach stóp procentowych czekam na moment, w którym zatrzyma się wzrost stóp procentowych i trend się od-  
wróci. Liczę na to, że w drugim kwartale 2023 roku stopy procentowe zaczną wreszcie spadać. Kolejnym ele-  
mentem będzie oczyszczenie branży. Myślę, że zarówno w segmencie deweloperskim, jak i w innych gałęziach  
ryнку nieruchomości nastąpi „selekcja naturalna”. Podmioty, które były nieodpowiednio zarządzane oraz te,  
które nie zadbały o odpowiednią dywersyfikację, najzwyczajniej wypadną z rynku. Jestem jednak zdania, że fi-  
nalnie dla branży będzie to dobre.

**ROK 2025**

Moim zdaniem kierunek, w którym podążał będzie rynek nieruchomości, to jego profesjonalizacja. Osobiście  
na bieżąco obserwuję i trzymam kciuki, aby nasz ustawodawca pozwolił inwestować w naszym kraju w fundu-  
sze typu REIT. Co prawda spowoduje to wzrost cen dla przeciętnego Kowalskiego, ale trend jest zauważalny, a  
młodzi ludzie coraz częściej wolą wynajmować nieruchomości, niż wchodzić w ich posiadanie poprzez wiąza-  
nie się z bankiem na długie lata.

**ROK 2030**

Jeżeli moje przewidywania się spełnią, to w roku 2030 możemy mieć do czynienia z tym, co dzisiaj obserwuje-  
my w Europie Zachodniej. Większość inwestycji deweloperskich w miastach będzie budowana dla funduszy  
lub we współpracy z nimi. Projekty te nie będą ograniczały się wyłącznie do mikro kawalerek i kawalerek – my-  
ślę, że będą to również mieszkania większe, budowane pod klienta bardziej zamożnego. Klienci inwestycyjni  
będą natomiast poszukiwali mieszkań gotowych wraz z ich pełną obsługą. Zauważam ten trend już dzisiaj,  
bowiem większość naszych klientów nie jest z regionu, w którym działamy, czyli Trójmiasta, a kilku nawet nie  
zamieszkuje naszego kraju.



NIERUCHOMOŚCI MIESZKALNE

Rynek, ogólnie rzecz biorąc, zmierza w kierunku profesjonalizacji. Klienci oczekują rzetelnej i kompleksowej obsługi na każdym etapie, począwszy od prac remontowych, aż do wykończenia nieruchomości pod klucz. Trend ten zauważamy także w obsłudze najmu, gdzie właściciele nie chcą już zajmować się obsługą posiadanych nieruchomości i coraz częściej powierzają swoje mieszkania profesjonalnym zarządcom. Lokatorzy także wolą wynajmować lokale od wyspecjalizowanych w tym segmencie firm niż od osób prywatnych. Kolejnym obszarem, w którym dostrzegam zmianę, jest model uzyskiwania przychodów przez deweloperów. Uważam, że w najbliższym czasie coraz więcej podmiotów na tym rynku będzie budowało i wykańczało mieszkania z myślą o ich wynajmie, częściowo odchodząc od jednorazowych transakcji z klientami, na rzecz generowania stałych dochodów, wpływających pozytywnie na przewidywalne przepływy finansowe.

POTENCJALNE ZAGROŻENIA

Największe zagrożenie widzę w ustawodawstwie i zmieniających się przepisach. Zdarzyło mi się odczuć takie zmiany na własnej skórze i zdaję sobie sprawę, że jutro możemy obudzić się w innej rzeczywistości. Bardzo ważna z dzisiejszej perspektywy jest wysokość stóp procentowych, która w sposób bezpośredni przekłada się na zdolność kredytową nabywców mieszkań. Liczba klientów, którzy będą decydowali się na zakup nowych nieruchomości, będzie niższa względem wcześniejszych lat, co wpłynie na słabsze wyniki finansowe podmiotów deweloperskich, a nawet doprowadzić może do bankructw niektórych z tych firm. Jeszcze jednym problemem jest galopująca inflacja, która oprócz wzrostu poziomu stóp procentowych, powoduje także trudności we właściwym kalkulowaniu inwestycji deweloperskich.

PRZYSZŁE TRENDY

Myślę, że będziemy obserwować problemy dużych miast europejskich oraz będziemy zmuszeni do szybkiego reagowania na pojawiający się chaos w dużych miastach w Polsce, którego w zasadzie już dzisiaj jesteśmy świadkami. Coraz częstsze będzie łączenie funkcji w pojedynczych inwestycjach, typu lokale na najem krótko- oraz długoterminowy w jednym budynku. Kolejnym trendem, który zauważam, jest zwiększenie zainteresowania gotowymi lokalami – mieszkaniami i domami wykończonymi pod klucz. Klienci coraz częściej chcą ściągać z siebie problemy związane z remontem lub wykończeniem, wyborem wyposażenia, mebli, dekoracji. Zakup gotowego do zamieszkania lokalu jest bardzo wygodny i pozwala oszczędzić sporo czasu. Zauważam też wzrost zainteresowania najmem domów. Dzisiaj rynek najmu mieszkaniowego zdominowany jest przez mieszkania w budynkach wielorodzinnych, które cieszą się także największym zainteresowaniem wśród inwestorów – przewaga mieszkań, w szczególności mniejszych, jest w tym zakresie kolosalna. Jednakże z tego, co obserwuję, to ofert najmu domów jednorodzinnych jest niewiele, a gdy już się pojawiają, to znikają błyskawicznie, co sugeruje, że mamy do czynienia z większym popytem niż podażą.

NADCHODZĄCE SZANSE

Mam nadzieję, że otworzy się możliwość inwestowania w fundusze typu REIT, co otworzy portfele szerokiego grona inwestorów. Dzisiaj, aby zainwestować w nieruchomości, należy dysponować kwotą co najmniej kilkuset tysięcy złotych. Fundusze typu REIT, zarządzające kapitałem prywatnych inwestorów i inwestujące go w projekty komercyjne oraz mieszkaniowe, dadzą możliwość lokowania mniejszych kwot, a także opcję robienia tego w sposób systematyczny. Myślę też, że rynek REIT-ów pokaże społeczeństwu atrakcyjność czerpania dochodów z dywidend.

Michał Jafra  
Alternative Development



ULTRA MARINA, USTKA,  
APARTRADE



## MICHAŁ ROSIAK

PREZES ZARZĄDU

W **APARTRADE GRUPA DEWELOPERSKA**

Apartrade Grupa Deweloperska ([www.apartrade.pl](http://www.apartrade.pl)) realizuje projekty mieszkaniowe na terenie Trójmiasta i okolic. Strategia firmy opiera się na realizacji celu: „Budujemy tak, jak sami chcielibyśmy mieszkać”.

Michał Rosiak związany jest z rynkiem nieruchomości od 8 lat, koncentrując się na budowaniu silnej i samowystarczalnej organizacji. Jest także Prezesem spółki Pomorskie Grunty ([www.pomorskiegrunty.com](http://www.pomorskiegrunty.com)), autorem wielu publikacji na temat rynku deweloperskiego oraz współautorem książki „Zostań deweloperem”.

”

*Pokolenie Z, wkraczające właśnie na rynek pracy, nie będzie już generacją przykładającą wagę do stanu posiadania. Liczyć będzie się przede wszystkim wygoda oraz możliwość swobodnej relokacji.*

**ROK 2023**

W 2023 roku poziom stóp procentowych pozostanie na relatywnie wysokim poziomie, co powinno wpłynąć na spadek inflacji. Zaobserwujemy przy tym znaczące ograniczenie podaży przez deweloperów, które pozwoli utrzymać marże na przyzwoitym poziomie. Możemy spodziewać się lekkiej korekty cen, jednak bez spektakularnych spadków. Zarówno wygórowane ceny gruntów, jak i wysokie koszty wytworzenia mieszkań, nie dają przestrzeni do znaczących obniżek. Nie możemy również zapomnieć o obowiązującej od 1 lipca nowej ustawie deweloperskiej, z którą wiązą się kolejne koszty, jakie będzie musiał ponosić deweloper. Najbardziej aktywnym klientem na rynku wciąż będzie klient gotówkowy, uciekający z kapitałem przed wysoką inflacją. Prognozuję, że w ostatnim kwartale 2023 rozpocznie się rozprężanie rynku nieruchomości. Skumulowane potrzeby mieszkaniowe, obniżenie stóp procentowych oraz brak rekomendacji S spowodują wyraźne ożywienie w branży.

**ROK 2025**

Po lekkiej korekcie cen nieruchomości i obniżeniu inflacji, wraz z powrotem do relatywnie niskich stóp procentowych, kumulowane potrzeby mieszkaniowe Polaków dadzą o sobie znać. Klient kredytowy znów będzie bardzo aktywny na rynku, co przy obniżonej podaży może doprowadzić do znaczących podwyżek cen. Rok 2025 zapoczątkuje kolejny kilkuletni okres dobrej koniunktury. Deweloperom zacznie coraz bardziej doskwierać problem z dostępnością gruntów w dobrych lokalizacjach. Branża deweloperska będzie zmagala się także z nowymi regulacjami prawno-podatkowymi.

**ROK 2030**

Nadchodząca dekada z pewnością pogłębi problemy demograficzne. Według danych Eurostatu w 2030 roku mediana wieku (45,5 roku) będzie o 10% wyższa niż w 2020 roku (41,3 roku). Przybywać będzie coraz więcej osób w wieku od 50 lat wzwyż, a ubywać tych w wieku 20-40 lat. Dostępne badania wskazują, iż grupa docelowa kupująca mieszkania, czyli osoby między 28. a 39. rokiem życia, skurczy się o 2 mln. Napływ uchodźców w pewnym stopniu zrekomensuje tę lukę, jednak w mojej opinii nie na tyle, aby zapomnieć o problemie pogłębiającego się kryzysu demograficznego. Również brak dostępności gruntów będzie jednym z największych wyzwań dla deweloperów, a idea 15-minutowych miast stanie się rzeczywistością. Czekają nas strategię zaspokajania codziennych potrzeb w najbliższej okolicy. Koncepcję 15-minutowych miast z powodzeniem wykorzystuje już wiele światowych i europejskich metropolii.

NIERUCHOMOŚCI MIESZKALNE

Żyjemy w bardzo ciekawych czasach. Pokolenie Z, wkraczające właśnie na rynek pracy, nie będzie już generacją przykładającą wagę do stanu posiadania. Liczyć będzie się przede wszystkim wygoda i możliwość swobodnej relokacji. Najem będzie stawał się coraz bardziej oczywistym kierunkiem, a oprócz zmniejszających się możliwości zakupowych, dojdą wspomniane zmiany mentalne, które doskonale obrazuje sytuacja naszych zachodnich sąsiadów. Aż 84% Polaków żyje w posiadanych mieszkaniach. Dla porównania, w Wielkiej Brytanii jest to tylko 50%, w Niemczech 45%, a w Szwajcarii zaledwie 40%. Wspomniane dane sprawiają, że polski rynek nieruchomości zaczyna przyciągać fundusze inwestycyjne, zapewniając zdecydowanie lepsze stopy zwrotu z najmu, ale i dalszą perspektywę wzrostów wartości posiadanych nieruchomości. Dodatkowo rodzimy rynek najmu instytucjonalnego wciąż raczkuje, dając duże możliwości negocjacyjne. Ograniczenia w podaży gruntów oraz zyskująca na popularności hybrydowa forma pracy determinowały będą powstawanie miast 15-minutowych. Popularne staną się inwestycje typu *mixed-use*, w których będzie można zamieszkać, pracować, zrobić zakupy, pójść na trening i wypocząć.

NIERUCHOMOŚCI KOMERCYJNE

Sytuacja związana z wojną na Ukrainie oddziałuje zarówno na segment mieszkaniowy, jak i komercyjny. Mimo wszystko Polska pozostaje wciąż bardzo intratnym, ale również ważnym strategicznie rynkiem dla inwestorów. Lokalizacja naszego państwa pod względem geopolitycznym jest bardzo atrakcyjna. Ostatnie lata przyniosły prawdziwy rozkwit rynku komercyjnego, który – pomimo lekkiego schłodzenia wywołanego pandemią – wciąż ma się bardzo dobrze, a pracownicy chętnie wracają do pracy stacjonarnej lub preferują model hybrydowy. W nadchodzących latach rynek komercyjny wciąż powinien charakteryzować się dużym zainteresowaniem – zarówno ze strony deweloperów, jak i nabywców powierzchni komercyjnych.

POTENCJALNE ZAGROŻENIA

Oprócz wspomnianych już problemów demograficznych czy braku dostępności gruntów, pozostają jeszcze inne czynniki, które stanowią zagrożenia dla rynku nieruchomości. Żyjemy w kraju, w którym ciężko coś przewidzieć, a niepewność ta, związana z regulacjami prawno-podatkowymi, nie jest bezpodstawna. Polscy przedsiębiorcy zmagają się z nieustannymi zmianami. Opodatkowanie spółek komandytowych podatkiem CIT zmusiło tysiące firm do zmiany formy prowadzenia działalności. Polski Ład wciąż pozostaje w nieładzie, co wpływa negatywnie na funkcjonowanie przedsiębiorstw. Nowa ustawa deweloperska przysporzy nie tylko problemów, ale i dodatkowych kosztów, poczynając od składki na Deweloperski Fundusz Gwarancyjny. Kolejnym zagrożeniem są niewątpliwie kurczące się zasoby ludzkie do pracy na budowach. Dziesiątki tysięcy Ukraińców wróciło bronić ojczyzny i nie wiemy ilu z nich powróci. Po zakończeniu wojny Ukrainę czeka odbudowa, która potrwa. Popchnie to branżę w kierunku prefabrykacji, która pozwoli ograniczyć liczbę potrzebnych pracowników na placach budów.

PRZYSZŁE TRENDY

Sektor PRS to zdecydowanie kierunek, który będzie rozwijał się najbardziej dynamicznie. Odchodzenie od potrzeby posiadania nieruchomości na własność, możliwość łatwej relokacji oraz zdalnej pracy to czynniki, które będą determinowały wyższość najmu nad posiadaniem. Obserwujemy zagraniczne fundusze, które dostrzegły potencjał tego sektora w Polsce i coraz chętniej dokonują pakietowych zakupów mieszkań na wynajem.

Polskie wsie zaczną coraz bardziej się wyludniać. Pokolenie „baby boomers-ów”, urodzonych podczas wyżu demograficznego w latach 1946-64, będzie powoli przemijać, a młodszy ludzie wybierają dziś duże aglomeracje, gdzie perspektywy rozwoju są zdecydowanie szersze. Powoduje to wzrost największych polskich miast, co można zaobserwować na podstawie danych GUS z ostatnich lat. Trend ten będzie się utrzymywał.

Z racji braku gruntów w dobrych lokalizacjach, inwestycje typu *mixed-use* będą zyskiwały na popularności. Miejsce do mieszkania, pracy, uprawiania sportu, zakupów oraz wypoczynku w obrębie kilku minut pieszo to coś, czego nabywcy będą oczekiwać, wybierając miejsce do życia.

NADCHODZĄCE SZANSE

Rynek oczekuje na regulacje związane z funduszami typu REIT (Real Estate Investment Trust). Kwestie prawne dotyczące tego rodzaju funduszy pozostają w Polsce wciąż nieuregulowane. Fundusze typu REIT pozwalają na typowo pasywne inwestowanie w nieruchomości poprzez ich tworzenie, nabywanie oraz późniejsze wynajmowanie. REIT są zobowiązane do przekazywania większości swoich dochodów podlegających opodatkowaniu akcjonariuszom – zwykle ok. 90%.

Kolejną szansą dla inwestorów na rynku nieruchomości jest regulacja rynku crowdfundingowego. Obecnie trwa proces legislacyjny ustawy o finansowaniu zbiorowym, zgodnie z rozporządzeniem ECSP, mającym na celu ujednolicenie przepisów związanych z pozyskiwaniem środków w tej formule na terenie UE. Wejście ustawy w życie pozwoli na zwiększenie limitów takich zbiorów do 5 mln euro, a także w większym stopniu zadba o bezpieczeństwo inwestorów.

Michał Rosiak

Apartrade Grupa Deweloperska



ST TOWER, RZESZÓW,  
SZKLANE TARASY



# **PAWEŁ PREISNER**

TWÓRCA I GŁÓWNY PRELEGENT  
W **AKADEMIA DEWELOPERA**

Akademia Dewelopera ([www.zostandeweloperem.pl](http://www.zostandeweloperem.pl)) to koncept łączący warsztaty i szkolenia dla obecnych oraz przyszłych deweloperów, ogólnopolski klub deweloperów, a także deweloperską grupę zakupową.

Paweł Preisner posiada ponad 21-letnie doświadczenie w branży deweloperskiej, jest właścicielem firmy deweloperskiej Szklane Tarasy oraz Hotelu Bacówka Radawa & SPA\*\*\*\*.



”

*Ze względu na wstrzymanie rozwoju rynku mieszkaniowego w najbliższych latach, inwestorzy przeniosą się w inną przestrzeń deweloperską, czyli nieruchomości komercyjne. W tym obszarze można spodziewać się dynamicznego rozwoju, jednak prawdziwą sztuką będzie nie budowanie od zera, ale dopasowanie istniejących przestrzeni do bieżących potrzeb.*

**ROK 2023**

Wielu deweloperów wstrzyma realizację nowych przedsięwzięć, aby przeczekać najgorszy okres. Wszystko przez wzgląd na obserwację zachowań konsumentów, podnoszenie wysokości stóp procentowych oraz wzrosty kosztów pieniądza. To zahamowanie w wytwarzaniu nowych mieszkań sprawi, że zmniejszy się ich podaż – nie ma więc co się łudzić, że nastąpi nagły spadek wartości nieruchomości. I właśnie dlatego nadal będą one dobrym sposobem na zabezpieczenie oszczędności, skutecznie chroniąc je przed inflacją. Zmieni się natomiast powierzchnia nowobudowanych mieszkań. Niestety, będą one maleć ze względu na ograniczone możliwości zakupowe Polaków.

**ROK 2025**

W 2025 roku rynek powoli zacznie odbudowywać się w zakresie podaży nieruchomości - mowa tu głównie o deweloperce mieszkaniowej. Z kolei szeroko rozumiana strefa komercji (magazyny czy lokale handlowo-usługowe) będzie bić kolejne rekordy. Do roku 2025 mocno rozwinie się rynek najmu długo- oraz krótkoterminowego. Po prostu część osób, których nie będzie stać na zakup mieszkania, będzie zmuszona je wynajmować. I jest to również kierunek rozwoju wielu świadomych i profesjonalnych deweloperów, którzy orientują się w aktualnych potrzebach rynkowych.

**ROK 2030**

Mówiąc nieco ironicznie: nie wiem nawet, czy będę jeszcze wtedy żył. Próby analiz i przewidywania niestabilnej przecież rzeczywistości w perspektywie dłuższej niż 5 lat to, niestety, w dużej mierze wróżenie z fusów. Wystarczy spojrzeć na obecną sytuację gospodarczą, zdrowotną, polityczną, międzynarodową, aby nabrać pokory i zrozumieć, jak bardzo świat jest zmienny. Mogą ziszczyć się najróżniejsze scenariusze. Właśnie dlatego nie zamierzam nawet próbować bawić się w proroka czy zgadywać, co będzie za 8 lat, ponieważ miałoby to znikomą wartość merytoryczną.

## NIERUCHOMOŚCI MIESZKALNE

Obecnie mamy trudną sytuację gospodarczą, która prowadzi do stopniowego ubożenia społeczeństwa, a co za tym idzie – zmniejszenia możliwości nabywczych klientów. To sprawia, że deweloperzy są zmuszeni dokonać korekt w swoich ofertach mieszkaniowych. Oznacza to, że mieszkania staną się po prostu mniejsze. Do łask mogą wrócić tzw. nieruchomości pokoleniowe, w których zamieszkiwało będzie więcej członków rodzin. Oczywiście będą one dostosowane do obecnych standardów.

Pojawi się też tendencja do realizacji budynków przez prywatnych inwestorów w systemie gospodarczym. Wszystko po to, aby oszczędzać. Trochę jak za starych, słusznie minionych lat, w których trzeba było sobie jakoś radzić. Jakość może zejść na nieco dalszy plan, a rzeczą najważniejszą będzie zaspokajanie potrzeb mieszkaniowych. Współczesny deweloper musi być tego świadomy. To zresztą dobry czas, aby przygotować sobie dokumentację pod inwestycje, z którymi będzie można ruszyć pełną parą, gdy koniunktura gospodarcza wróci do normy. To temat rzeka, o którym szeroko będziemy mówić w ramach II edycji Akademii Dewelopera.

## NIERUCHOMOŚCI KOMERCYJNE

Właśnie ze względu na wstrzymanie rozwoju rynku mieszkaniowego w najbliższych latach, inwestorzy przeniosą się w inną przestrzeń deweloperską, czyli nieruchomości komercyjne. W tym obszarze można spodziewać się dynamicznego rozwoju, jednak prawdziwą sztuką będzie nie budowanie od zera, ale dopasowanie istniejących przestrzeni do bieżących potrzeb. Bo i tutaj trzeba będzie dostosować ofertę do ubożającego społeczeństwa, na którym mocno odbije się długotrwała inflacja. Natomiast jeżeli komercję rozumiemy szerzej, czyli również jako przestrzeń najmu mieszkaniowego w budynkach zamieszkania zbiorowego, to już w tym momencie czuć ogromną tendencję wzrostową – chociażby ze względu na drastyczny spadek zdolności kredytowej, rosnące stopy procentowe i likwidujące się małe oraz średnie przedsiębiorstwa.

## POTENCJALNE ZAGROŻENIA

Największym zagrożeniem jest brak możliwości finansowania, a tak naprawdę realnych możliwości spłat zaciąganych przez Polaków kredytów. To nie problem wpaść na niezbyt rozsądny pomysł, by zacząć budowę bez środków i czekać, aż mieszkania zaczną się sprzedawać. Kłopoty powstaną, gdy okaże się, że sprzedaż stoi w miejscu. A chodzi o to, aby skutecznie sprzedawać już na etapie „dziury w ziemi”. Zagrożeniem staje się też perspektywa przejść w branży deweloperskiej przez dużych giełdowych graczy i fundusze inwestycyjne. Niestety, często z kapitałem nie pochodzącym z Polski i opodatkowanym w innym kraju. Inne niebezpieczeństwa to realne bezrobocie, coraz wyższe opodatkowanie wszelakich inicjatyw prywatnych, coraz trudniejszy proces administracyjny w zakresie uzyskiwania wszelkiego rodzaju zgód i pozwoleń, a także upolitycznienie biznesu.

## PRZYSZŁE TRENDY

Okres najbliższych 5 lat to będzie czas szeroko rozumianego rynku najmu. Wyczuć już można tendencje podobne do tych, które dostrzegalne są na Zachodzie, gdzie wiele kredytów mieszkaniowych spłacanych jest przynajmniej przez dwa pokolenia. Jest tak, ponieważ ludzi zwyczajnie nie stać na własne mieszkanie, ale przecież potrzeba mieszkaniowa nie znika. To samo z potrzebą odpoczynku i turystyki – one wciąż pozostaną, ale ludzie zaczną szukać tańszych form ich zaspokajania. Dlatego do łask wrócą np. kempingi czy ośrodki z czasów, gdy nie oczekiwano się luksusów ani hoteli 4- i 5-gwiazdkowych. Trendem wśród inwestorów może być z kolei lokowanie kapitału w gruntach z perspektywą ich przekształcenia bądź wykorzystania produkcyjnego.

## NADCHODZĄCE SZANSE

Nową szansą i perspektywą staje się uruchamianie projektów, które poszerzone zostaną o usługę opieki prawno-technicznej budynku: zarządzanie, rozliczanie i wysyłanie środków do inwestorów prywatnych. Ludzie będą oczekiwali pełnej obsługi w tych zakresach. Pojawia się także różnego rodzaju okazje inwestycyjne i nieruchomości sprzedawane poniżej cen rynkowych. Sztuką będzie jednak wyławianie wśród wielu ofert tych prawdziwych inwestycyjnych perełek, dostrzeganie ich potencjału oraz mądre, świadome i zaplanowane procesy zarządcze. Trzeba bowiem jasno powiedzieć, że skończyły się czasy tworzenia biznesu „na czuja” i wedle zasady „jakoś to będzie”. Wielu przedsiębiorców, którzy do tej pory działali na granicy rentowności, będzie miało przed sobą widmo plajty. Dlatego będzie to dobry okres na przejmowanie zadłużonych obiektów, takich jak pensjonaty, hotele czy galerie handlowe, w celu ratowania podupadających biznesów.

**Paweł Preisner**  
Akademia Dewelopera



**PIOTR ROMANOWICZ**  
FOUNDER & CEO  
W **RENT - NIERUCHOMOŚCI**

RENT - nieruchomości ROMANOWICZ ([www.rent-romanowicz.pl](http://www.rent-romanowicz.pl)) to założona 27 lat temu sieć biur nieruchomości, będąca liderem rynku w woj. Zachodniopomorskim. Firma zajmuje się sprzedażą nieruchomości nad polskim morzem oraz w Hiszpanii.

”

*Gdyby polskie fundusze emerytalne dostały zielone światło do inwestowania w nieruchomości, byłby to kolejny element stymulujący rozwój rynku. Dzisiaj bez problemu inwestują u nas przykładowo norweskie czy niemieckie fundusze emerytalne.*

**ROK 2023**

Deweloperzy w dalszym ciągu będą wstrzymywali nowe inwestycje oraz szukali alternatywnych strategii działania: sprzedaży mieszkań funduszom i rozwoju najmu instytucjonalnego. Ważnym wskaźnikiem przestanie być liczba sprzedanych mieszkań, natomiast istotna będzie różnica pomiędzy ceną sprzedaży a poniesionymi kosztami. Korekta cen będzie zależna od wielu czynników, przede wszystkim od kondycji finansowej poszczególnych firm deweloperskich. Spółki z dużymi zasobami wolnych środków będą starały się utrzymać poziom cen, a ich obniżenia można się spodziewać jedynie u firm zmuszonych do wprowadzenia takiej korekty. Rynek wtórny będzie reagował szybciej i elastyczniej. Zwiększy się liczba sprzedaży wymuszonych, jako efekt niespłacania kredytów. Na rynku najmu mieszkań cały czas utrzyma się przewaga popytu nad podażą, z widoczną tendencją zmniejszania się dynamiki wzrostu cen.

**ROK 2025**

2025 rok będzie szansą na ustabilizowanie i ożywienie rynku, przy założeniu że inflacja zostanie wcześniej opanowana. Znajdzie to wyraz w obniżkach stóp procentowych, co zaowocuje wybudzeniem strony popytowej ze stanu hibernacji przez powrót do finansowania przez banki. Bardziej widoczne stanie się tzw. *zielone finansowanie*, czyli preferencyjne warunki udzielania kredytów dla inwestycji o wysokim stopniu zastosowania technologii ekologicznych, wdrażających niskoemisyjność. Sądzę, że będą to korzystne okoliczności dla rozpoczynania nowych projektów przez deweloperów. Na rynku pojawi się sporo nowoczesnych, inteligentnych realizacji.

**ROK 2030**

W 2030 roku bardzo widoczne będą zmiany demograficzne. Nasze społeczeństwo się starzeje: wg Eurostatu w 2030 r. mediana wieku (45,5 roku) będzie o 10% wyższa niż w 2020 r. (41,3 roku). Z kolei zgodnie z prognozą GUS, w 2030 r. w większości gmin ponad 20% ludności będzie miało więcej niż 65 lat. Na skutek tego zmieni się struktura popytowa. Jednocześnie pokolenie Z będzie już aktywne na rynku pracy i będzie mniej przywiązane do „posiadania”. W związku z mobilnością i niechęcią do wiązania się kredytem hipotecznym, wzrośnie rola wynajmu. Dzisiaj wg Eurostatu aż 84,2% Polaków posiada mieszkanie na własność.

## NIERUCHOMOŚCI MIESZKALNE

Najbliższy czas to ograniczona dostępność mieszkań na rynku pierwotnym ze względu na utrudnienia w uzyskaniu finansowania, czyli otrzymania kredytu hipotecznego. Deweloperzy będą się wstrzymywali z otwieraniem nowych inwestycji. W najbliższym czasie nie spodziewam się realizowania wielu nowych projektów. Z drugiej strony, na rynku wtórnym, na skutek sprzedaży wymuszonej, pojawi się nowa grupa mieszkań z niższą ceną. Inwestorzy indywidualni będą wyczekiwali takich okazji. Myślę, że nastąpi konsolidacja rynku z powodu przejścia małych firm deweloperskich przez większych graczy. Na znaczeniu będą zyskiwały projekty proekologiczne z odnawialnymi źródłami energii, redukujące koszty eksploatacyjne i zmniejszające ślad węglowy. Sądzę, że generalnie zmieni się standard przestrzeni i zabudowy wielorodzinnej w miastach. Kolejne inwestycje będą lepsze jakościowo i bardziej odpowiedzialne społecznie oraz respektujące środowisko naturalne. Na wybór mieszkania oraz lokalizacji będą silnie wpływały aspekty psychologiczne i prozdrowotne.

## NIERUCHOMOŚCI KOMERCYJNE

Branża nieruchomościowa i budowlana jest w fazie głębokiej transformacji. Rynek nieruchomości komercyjnych będzie zróżnicowany, świetnie będzie się rozwijał segment magazynowy, natomiast segmenty handlowy i biurowy spotkają się z koniecznością wprowadzenia wielu zmian. Niekwestionowanym liderem będą powierzchnie magazynowe, ponieważ rozwój rynku e-commerce w dalszym ciągu będzie „paliwem” dla tego segmentu. W zmieniającej się rzeczywistości sektor biurowy będzie musiał zdefiniować się na nowo. Doświadczenia pracy home office z pandemii w pewnym stopniu pozostaną z nami, wpłyną na elastyczność przestrzeni i sposobu jej funkcjonowania. Coraz młodsze pokolenia wchodzące na rynek pracy będą determinowały zmianę stylu pracy. Podział na spotkania analogowe i cyfrowe znajdzie odbicie w sposobie projektowania nowych obiektów. Jest to przyszłość, która dopiero się kształtuje. Myślę, że właściciele części biurowców, a przede wszystkim galerii handlowych, będą rozważali zmianę funkcji swoich obiektów na mieszkalną lub hotelową. Zakładam, że będą oczywiście powstawały nowe centra biurowe, ale głównie w największych miastach.

## POTENCJALNE ZAGROŻENIA

Największym zagrożeniem dla rynku nieruchomości jest niepewność i brak jasnych reguł gospodarczych. Niepewność jest generowana zarówno przez sytuację geopolityczną, czego doświadczyliśmy najbardziej tuż po wybuchu wojny na Ukrainie, jak również przez brak stabilnych zasad rynkowych oraz niedostatek kompleksowych rozwiązań ze strony rządzących. Nieustannie zmieniające się przepisy i wysokie podatki zawsze skutecznie hamują rozwój rynku. Zła polityka monetarna to także czynnik ograniczający rozwój i politykę kredytową banków. Destabilizujący jest brak dostępności surowców oraz materiałów budowlanych i nieprzewidywalny poziom cen.

Kolejny element to wzrost kosztów pracy i energii. Patrząc szerzej, niestabilność światowego systemu gospodarczego oraz kryzysy finansowe potęgują rozwarstwienie społeczne i ekonomiczne, a współczesne trendy polityki socjalnej coraz częściej uważa się za niewydolne. Stanowi to zagrożenie dla siły nabywczej społeczeństwa. Ważnym aspektem współczesnego życia jest szybki rozwój technologii cyfrowych. Oczywiście pozwala to na rozwijanie idei inteligentnych miast, poprawę komfortu życia i poziomu bezpieczeństwa, jednak sil-

nym zagrożeniem wydaje się utrata prywatności mieszkańców, usztywnienie w przepływie informacji oraz duża wrażliwość na cyberataki, destabilizujące cały organizm miejski.

## PRZYSZŁE TRENDY

Za najistotniejsze trendy uważam globalną cyfryzację, zmiany przestrzenne w strukturze miast oraz wzrost standardu premium w nieruchomościach. Cyfryzacja generuje powstawanie aplikacji ułatwiających obsługę rynku przez profesjonalistów, stosowanie nowych technologii budowlanych, a także ułatwiających codzienne funkcjonowanie – np. *Smart Home*.

W związku z tym, że zrównoważony rozwój staje się coraz popularniejszym trendem, będzie rość znaczenie budownictwa ekologicznego. Popyt na zielone budynki będzie napędzany przez zmieniającą się świadomość klientów i przyniesie wymierne korzyści w postaci oszczędności na opłatach za wodę i prąd.

Z raportu firmy doradczej Deloitte wynika, że mieszkańcy najbardziej zakorkowanych polskich miast spędzają w nich ponad osiem godzin miesięcznie. Problem ten jest podstawą narodzin jednego z najsilniejszych trendów urbanistycznych w 2022 roku – idei 15-minutowego miasta. Francuski urbanista Carlos Moreno w swoim rozwiązaniu dla Paryża proponuje, aby wszystkie potrzeby życia codziennego były zaspokajane w odległości 15-minutowego spaceru lub przejażdżki rowerem. W rozrastających się miastach będzie ewoluował sposób spędzania czasu przez mieszkańców, promujący wolniejszy i zdrowszy tryb życia.

Zmiany zaobserwujemy w jakości nieruchomości premium. Obecne „premium” stanie się standardem, a jego nowa wersja zawierała będzie wszelkie nowoczesne rozwiązania techniczne. W projektowaniu nieruchomości powstanie hybryda łącząca nowe technologie, wysoką funkcjonalność oraz szlachetne, naturalne materiały wykończeniowe. Lokalizacja oraz intymność jeszcze bardziej zyskają na znaczeniu.

## NADCHODZĄCE SZANSE

Szanse pojawią się w kontekście wprowadzania nowych regulacji prawnych, dywersyfikacji rynku inwestycji oraz chęci podnoszenia komfortu życia. Jeśli rządzący w końcu wprowadzą tzw. ustawę o REIT-ach, umożliwiającą osobom prywatnym łatwe inwestowanie w nieruchomości – zarówno mieszkaniowe, jak i komercyjne – każdy będzie mógł lokować w tym rynku mniejsze kwoty, nawet jeżeli nie będzie dysponował kapitałem na kupno całej nieruchomości. Gdyby polskie fundusze emerytalne dostały zielone światło do inwestowania w nieruchomości, byłby to kolejny element stymulujący rozwój rynku. Dzisiaj bez problemu inwestują u nas przykładowo norweskie czy niemieckie fundusze emerytalne. Pojawiają się nowe segmenty inwestycyjne, związane ze zmianami demograficznymi, zmianą stylu życia i podnoszeniem komfortu – będzie to duża ilość nowych realizacji w takich sektorach jak *senior living*, prywatne domy studenckie czy przestrzenie współdzielone. Sądzę, że na znaczeniu będzie zyskiwał też najem instytucjonalny, ważne będą modernizacje, a dzięki wprowadzaniu innowacyjnych usług i nowoczesnych udogodnień, zwiększy się atrakcyjność nieruchomości, a tym samym ich wartość.

**Piotr Romanowicz**  
RENT - nieruchomości  
ROMANOWICZ





JELENIOGÓRSKA 4,  
POZNAN,  
JAKON INWEST



**TOMASZ CZUBAK**  
DYREKTOR DZIAŁU DEWELOPERSKIEGO  
W **JAKON INWEST**

Jakon Inwest ([www.jakon-inwest.pl](http://www.jakon-inwest.pl)) to ogólnopolski deweloper, realizujący obiekty mieszkaniowe, biurowe oraz magazynowe, m.in. na terenie Poznania, Wrocławia, Warszawy oraz Bydgoszczy. Spółka zrealizowała i sprzedała już kilka tysięcy mieszkań, będąc jednocześnie inwestorem oraz generalnym wykonawcą inwestycji. W segmencie komercyjnym spółka specjalizuje się w budowie zakładów produkcyjnych i hal magazynowych wyposażonych w najnowsze technologie produkcji oraz magazynowania.

”

*W najbliższych latach wróci temat bloków z tzw. wielkiej płyty i związanego z nim okresu przydatności do użytkowania. Powolne wycofywanie powyższych obiektów z użytkowania spowoduje ogromne potrzeby inwestycyjne na niespotykaną dotąd skalę.*

**ROK 2023**

Rok 2023 nie będzie dużo różnił się od roku 2022. Przewiduję niskie zainteresowanie kredytami hipotecznymi ze względu na ciągle wysokie stopy procentowe. Pierwsze zmiany powinny nastąpić w IV kwartale 2023, gdy sytuacja gospodarcza ustabilizuje się. Deweloperzy znacznie obniżą podaż mieszkań, a jednocześnie nie dopuszczą do zmniejszenia rentowności poszczególnych projektów. Wzrost cen mieszkań zostanie zahamowany, jednak nie można spodziewać się ich spadków, gdyż poziom inflacji nadal będzie wysoki, a koszty siły roboczej i materiałów nie będą niższe.

**ROK 2025**

W roku 2025 rynek deweloperski powinien zacząć wracać do równowagi sprzed pandemii. Powoli dojdzie do ustabilizowania cen materiałów oraz robocizny. System kredytowy ulegnie zapewne modyfikacjom, aby kredytobiorcy otrzymali większą stabilność niż dzieje się to obecnie. Wachlarz możliwości kredytowych ulegnie poprawie, a coraz bardziej dostępne staną się kredyty ze stałą stopą. Do myśli o zakupie wróci wiele osób, które powstrzymały się od tego w latach 2022-24. Nastąpi również konsolidacja rynku deweloperskiego, gdy mniejsze firmy w latach 2022-24 zostaną wchłonięte przez większe podmioty.

**ROK 2030**

W roku 2030 rynek polskich nieruchomości będzie wyglądał zupełnie inaczej niż ma to miejsce obecnie. Coraz większą rolę odgrywał będzie najem instytucjonalny. Powstaną całe osiedla wyspecjalizowane w konkretnych grupach docelowych. Będą to na przykład osiedla dla osób starszych, gdzie zapewniona będzie stała opieka medyczna, rozrywki itp. Wiele młodych osób, wzorem Państw Europy zachodniej, nie będzie stać na własne mieszkanie, gdyż rata kredytu będzie 2-3 krotnie wyższa od miesięcznego czynszu.

## NIERUCHOMOŚCI MIESZKALNE

W najbliższych latach zdecydowanie wzrośnie znaczenie najmu instytucjonalnego. Do Polski wejdzie jeszcze więcej firm specjalizujących się w takiej działalności. Ze względu na ceny nieruchomości, coraz większy odsetek Polaków zmuszony będzie korzystać z takiej opcji, gdyż tempo wzrostu wynagrodzeń nie nadąży za cenami nieruchomości. Osiedla będą jeszcze bardziej dostosowane do potrzeb społeczeństwa. Staną się samowystarczalnymi podmiotami, umożliwiającymi załatwianie wielu codziennych spraw. Coraz większy nacisk będzie kładziony na potrzeby seniorów, którzy dysponować będą większymi środkami, niż ma to miejsce obecnie. W najbliższych latach wróci także temat bloków z wielkiej płyty i okresu ich przydatności do użytkowania. Ich powolne wycofywanie z użytkowania spowoduje ogromne potrzeby wybudowania nowej tkanki mieszkaniowej, co spowoduje konieczność przygotowania inwestycji na niespotykaną dotąd skalę.

## NIERUCHOMOŚCI KOMERCYJNE

W najbliższych latach częściowo zauważymy tendencję powrotu firm do biur. Coraz więcej przedsiębiorstw zauważa negatywne skutki pracy w systemie *home office*. Nie spodziewam się oczywiście, że sytuacja wróci do tej sprzed pandemii, jednak należy spodziewać się powolnego przesunięcia w kierunku biur. Same biura także będą się zmieniać – staną się jeszcze bardziej przyjazne pracownikom.

Pandemia spowodowała problemy z łańcuchami dostaw, co wpłynęło na zmianę podejścia wielu firm do zabezpieczania dostępności komponentów potrzebnych do wykonywania swojej działalności. Efektem tego jest boom na rynku nieruchomości magazynowych, który potrwa zapewne jeszcze kilka lat. Polska, ze względu na swe położenie, jest idealnym miejscem na lokalizację tego typu działalności.

## POTENCJALNE ZAGROŻENIA

Największym zagrożeniem dla rynku nieruchomości jest sytuacja kredytowa. Ciągłe rosnące stopy procentowe powodują ograniczenie możliwości inwestycyjnych, szczególnie dla firm z polskim kapitałem. Coraz ciężiej będzie konkurować takim podmiotom z kapitałem zagranicznym, który dysponuje większymi zasobami, często pochodzącymi z różnego rodzaju funduszy inwestycyjnych. Kolejnym zagrożeniem są ceny energii, które mają olbrzymi wpływ na ceny materiałów budowlanych. Przy ciągłym wzroście nie jesteśmy w stanie utrzymać obecnych cen, a co za tym idzie, poziom inflacji jest bardzo wysoki. Niewiadomą pozostaje także dostępność pracowników budowlanych. Wojna na wschodzie Europy oraz wysoka inflacja w tym rejonie skutkować mogą migracją pracowników do krajów Europy zachodniej, szczególnie do Niemiec. Wywoła to niedobór pracowników w Polsce, a co za tym idzie walkę o pracowników, która wywoła wzrost wynagrodzeń.

## PRZYSZŁE TRENDY

W najbliższych latach zyskiwać na znaczeniu będzie budownictwo prefabrykowane. Spowodowane to będzie coraz mniejszą dostępnością pracowników budowlanych, szybkością budowy w tej technologii oraz powstaniem wielu nowych firm z tego segmentu. Prefabrykaty będą coraz lepiej projektowane, co pozwoli wznosić coraz ciekawsze obiekty. Wzrośnie także znaczenie budownictwa szkieletowego, postrzeganego jako ekologiczna alternatywa dla klasycznych rozwiązań. W najbliższych latach jeszcze większa liczba firm będzie korzystała z opcji najmu zamiast własności. Spowoduje to ich elastyczność w zależności od potrzeb w danym momencie. Coraz częściej będzie dochodziło do wyburzania starej tkanki i zastępowania jej nową. Zmiany potrzeb społeczeństwa są tak wielkie, że budynki z lat 90. nie przystają już do obecnych standardów.

## NADCHODZĄCE SZANSE

Szansą dla inwestorów jest przygotowywanie zupełnie nowego konceptu inwestycji. Myślenie w takim aspekcie musi wyprzedzać rzeczywistość o 4-5 lat, bo praktycznie tyle czasu mija od pierwszych wizji inwestora, poprzez zakup odpowiedniej nieruchomości, projekty, decyzje, realizację, aż do wprowadzenia się docelowego użytkownika. Projektanci muszą uwzględniać pewne czynniki, o których wcześniej nie myśleli - jak usytuowanie pomieszczeń i przeszkleń względem stron świata, aby zyski ciepła zimą były jak najwyższe, natomiast latem nie dochodziło do niepotrzebnego przegrzewania się pomieszczeń.

Na rynku pojawia się coraz więcej nowych rozwiązań, które do tej pory nie występowały. Coraz większy nacisk kładziony jest na energię odnawialną, a budynki powoli będą stawiały się energetycznie samowystarczalne.

**Tomasz Czubak**

Jakon Inwest



APARTAMENTY NAD  
ZALEWEM, SEROCK,  
HOLI DEVELOPMENT



**TOMASZ STAWIARZ**  
CO-OWNER & CEO  
W **HOLI DEVELOPMENT**

Holi Development ([www.holidevelopment.pl](http://www.holidevelopment.pl)) to deweloper z realizacjami w Warszawie, Kielcach, Serocku, nad Bałtykiem, na Mazurach, w górach, a nawet w Hiszpanii (położony na 560 hektarach ekskluzywny re-sort wypoczynkowo-sportowy La Manga Club, zarządzany przez Hyatt).

”  
*Istnieje prawdopodobieństwo, że budynki mieszkalne będą wykupywane przez fundusze i inne podmioty inwestycyjne, aby finalnie być dedykowane najmom. W warunkach, w których jest duże ryzyko, że na zakup własnej nieruchomości będzie stać jedynie 30-40% ludności, rozwiązanie to może stać się bardzo popularne.*

**ROK 2023**

W 2023 r. czeka nas nieunikniony duży kryzys i recesja. To założenie oparte jest na trzech ważnych czynnikach: wysokiej inflacji, wysokich stopach procentowych oraz czynnika psychologicznym. Uwzględniając nawracającą pandemię i wojny, należy mieć na względzie widmo kryzysu żywnościowego, klimatycznego i uchodźczego (migranci wojenni, ekonomiczni, klimatyczni), co może mieć niespodziewany, aczkolwiek istotny wpływ. Powinniśmy mieć na względzie głównie czynniki niespodziewane. Ostatnie lata dobitnie pokazały, że wzrosła ilość założeń i każde przewidywanie może okazać się naiwne i nonszalanckie.

Znacząco zmniejszy się liczba udzielanych kredytów hipotecznych, co jest oczywiste, jednakże potrzeby mieszkaniowe pozostaną. Ci, którzy posiadają środki finansowe, zakupią nieruchomości, natomiast pozostali inwestorzy będą czekać na okazję. Kiedy zaczynałem funkcjonować na rynku nieruchomości w 2009 roku, stopy procentowe wynosiły 6,5% i dopiero po około dwóch latach rynek zaczął nabierać tempa. Każdy kryzys, podobnie jak każda tendencja, jest procesem i nie jest kwestią tygodni czy miesięcy, tylko lat.

**ROK 2025**

Zakładając, że obecna tendencja utrzyma się i nie wystąpią kolejne silne czynniki (nowa pandemia lub wojna), stopy procentowe powinny być sukcesywnie obniżane. Rynek powinien zacząć nabierać tempa, a ceny nieruchomości – rosnąć. Wiele zależy od decyzji rządzących, a następnie banków.

**ROK 2030**

Statystycznie rzecz ujmując, w 2030 roku powinna nastąpić kolejna recesja. Jednakże, biorąc pod uwagę zwiększoną liczbę zmiennych, niezależnie od sytuacji materialnej Polaków, rynek najprawdopodobniej wyewoluuje nowe rozwiązania. Kryzys energetyczny spowoduje rozwój i większe zainteresowanie energią odnawialną oraz budownictwem pasywnym.



## NIERUCHOMOŚCI MIESZKALNE

Wzrośnie liczba osób chcących się przemieszczać. Pokolenie urodzone po roku 2000 będzie zdecydowanie mniej zainteresowane zakupem nieruchomości na własność i osiadaniem na stałe. Takie rozwiązania wyewoluowały w trakcie pandemii w 2020 roku, gdy możliwość pracy zdalnej pokazała nowe możliwości, które znacząco wpłynęły na koszty utrzymania biur. Wzrośnie zatem zainteresowanie wynajmem nie tylko w Polsce, ale i za granicą. Firmy państwowe i fundusze najprawdopodobniej będą wykupowały całe budynki i przeznaczały je na wynajem w abonamencie. Coraz trudniej będzie wejść prywatnym osobom w posiadanie nieruchomości mieszkaniowych. Spadnie zainteresowanie takimi transakcjami z uwagi na ich ceny, które nadal będą rosły.

## NIERUCHOMOŚCI KOMERCYJNE

Najprawdopodobniej zakończy się era galerii handlowych. Już pandemia wytworzyła znaczący wzrost zainteresowania zakupami i współpracą online. W zamian za to, zwiększy się zapotrzebowanie na wynajem powierzchni magazynowych. Polska, będąca w centralnej części Europy, stanie się atrakcyjną lokalizacją magazynową (transport, spedycja) dla reszty świata. Możliwe, że utrzymają się powierzchnie biurowe w atrakcyjnych lokalizacjach w centrach miast, z dobrym dostępem do parkingów i komunikacji, oraz biurowce klasy A. Rozwiną się biura wirtualne, a duże biurowce poza centrum zostaną przeznaczone na mikro apartamenty pod wynajem.

## POTENCJALNE ZAGROŻENIA

Największym zagrożeniem będą konflikty: na tle energetycznym, związane z dostępem do surowców, żywności, a być może nawet wody. Wzrosną koszty budownictwa, z uwagi na prawdopodobną konieczność stosowania odnawialnych źródeł energii – ten koszt poniesie klient. Problem z siłą roboczą może się utrzymać, aczkolwiek rozwiązania online, projektowanie 3D i inne rozwiązania testowane w różnych częściach świata mogą przynieść szereg nowych narzędzi, które dzisiaj trudno jest przewidzieć. Dużym zagrożeniem nadal może być brak dostępności produktów i surowców.

## PRZYSZŁE TRENDY

Istnieje prawdopodobieństwo, że budynki mieszkalne będą wykupywane przez fundusze i inne podmioty inwestycyjne, aby finalnie być dedykowane najmom. W warunkach, w których jest duże ryzyko, że na zakup własnej nieruchomości będzie stać jedynie 30-40% ludności, rozwiązanie to może stać się bardzo popularne. Od 3 do 5 proc. Polaków będzie inwestowało w nieruchomości za granicą, głównie w Europie, która stanie się jednym rynkiem.

## NADCHODZĄCE SZANSE

Najbliższe 3-4 lata, pomimo kryzysu, spowodują wzrost liczby okazji na rynku. Inwestycje przeszacowane będą kupowane przez innych inwestorów. Wzrośnie liczba ofert od syndyków i komorników. Na rynku pojawi się więcej transakcji gotówkowych – inwestorzy będą tworzyli portfele nieruchomości pod wynajem. Dalej będą dobrze prosperowały nieruchomości w lokalizacjach turystycznych, ponieważ właściciele będą zarabiali na wzroście ich wartości. Na początku zarobek na wynajmie tych obiektów będzie wynosił około 5 proc. rocznie, ale za kolejne 5 lat inwestor będzie mógł je sprzedać, zyskując kilka tysięcy złotych na metrze kwadratowym – i będzie mógł inwestować w kolejne nieruchomości. Ludzie coraz częściej chcą wypoczywać z dala od zgiełku i dużych obiektów turystycznych, w związku z czym rozwijał się będzie również trend *glampingu* w standardzie 5-gwiazdkowym.

Szczególne uwagę warto poświęcić inwestycjom w powierzchnie magazynowe, ponieważ sprzedaż online nadal wzrasta i firmy potrzebują nowych przestrzeni. Pojawiła się nowa potrzeba powstawania kontenerów magazynowych przy osiedlach mieszkaniowych, ponieważ kolejne budynki mieszkalne są budowane bez komór lokatorskich.

**Tomasz Stawiarz**

Holi Development



OSIEDLE NATURA,  
WIELISZEW,  
ARIA DEVELOPMENT



## WOJCIECH CHOTKOWSKI

PREZES ZARZĄDU

W **ARIA DEVELOPMENT**

Aria Development to dynamicznie rozwijająca się firma deweloperska, realizująca projekty na stołecznym oraz podwarszawskim rynku nieruchomości mieszkaniowych i komercyjnych. Buduje funkcjonalne, ekologiczne i kameralne osiedla w otoczeniu przyrody, położone tuż obok najważniejszych szlaków komunikacyjnych, metra oraz podmiejskiej kolei. Ofertę Aria Development cechuje użyteczność przestrzeni, a także jedne z najniższych cen na rynku.

” Obecnie na znaczeniu zyskują samowystarczalne eko-miasteczka, wyróżniające się dbałością o środowisko, wpływającymi na odczuwalny komfort zielonymi przestrzeniami, a także spójną koncepcją architektoniczną i dobrą infrastrukturą.

ROK 2023

Rynek nieruchomości mieszkaniowych w Polsce prawdopodobnie pozostanie w dołku jeszcze przez rok. Następne lata będą okresem stagnacji. Być może w 2024 roku rynek zacznie wchodzić w fazę ożywienia, a popyt wzrośnie. Jednak w związku z obecnym spadkiem liczby nowych inwestycji mieszkaniowych, w 2024 roku podaż będzie ograniczona. Trzeba pamiętać, że w Polsce ciągle mamy do czynienia z deficytem mieszkań, lecz niepewność związana z sytuacją gospodarczą w kraju i na świecie może mieć negatywny wpływ na polski rynek mieszkaniowy.

ROK 2025

Istnieją szanse, że w okolicach roku 2025 wejdziemy w nowy cykl koniunktury gospodarczej i fazę silnego wzrostu, co przełoży się na rozwój rynku mieszkaniowego w Polsce. Mam również nadzieję, że do tego czasu stopy procentowe będą na niższym poziomie niż obecnie. Dobrze by było, gdyby rządzący w końcu zaoferowali wsparcie młodym ludziom, chcącym kupić swoje pierwsze mieszkanie, dla których problem stanowi wysoki koszt kredytu w czasach rosnących stóp procentowych i wysokich kosztów codziennego utrzymania.

ROK 2030

Nikt nie jest w stanie przewidzieć sytuacji politycznej i ekonomicznej - zarówno w Polsce, jak i na świecie - tyle lat do przodu. Warto zauważyć, że w naszym kraju ciągle brakuje około 3 milionów mieszkań. Jest to czynnik, który w dłuższej perspektywie będzie sprzyjał wzrostom na rynku mieszkaniowym, które oczywiście będą przeplatane cyklami koniunkturalnymi. Chciałbym, żeby na koniec tej dekady mieszkania na rynku pierwotnym były osiągalne dla każdego młodego Polaka, który wchodzi w dorosłe życie. Będzie to możliwe pod warunkiem korzystnej koniunktury oraz realnego wsparcia ze strony państwa.

NIERUCHOMOŚCI MIESZKALNE

Uważam, że w związku z niską podażą gruntów w rozsądnych cenach, mniejsze miasta oraz obrzeża większych będą coraz mocniej przyciągały uwagę podmiotów deweloperskich. Obecnie na znaczeniu zyskują samowystarczalne eko-miasteczka, wyróżniające się dbałością o środowisko, wpływającymi na odczuwalny komfort zielonymi przestrzeniami, a także spójną koncepcją architektoniczną i dobrą infrastrukturą. W najbliższych latach dominowało będzie budownictwo składające się z trzech filarów: *aspektu ekologicznego* (oddziaływanie na środowisko), *ekonomicznego* (oszczędność w zużyciu materiałów i eksploatacji budynków) oraz *społecznego* (komfort mieszkańców i podwyższanie jakości życia). Odnawialne źródła energii, ładowarki do samochodów elektrycznych czy inteligentne rozwiązania staną się integralną częścią projektów deweloperskich.

NIERUCHOMOŚCI KOMERCYJNE

Rynek nieruchomości komercyjnych ledwie co zdołał złapać oddech po okresie pandemii, ale niestety od momentu wybuchu wojny w Ukrainie spora część inwestorów z dystansem podchodzi do regionu Europy Środkowo-Wschodniej. W obecnej sytuacji lokalni inwestorzy prawdopodobnie zwiększą swoją aktywność, zaś wpływ imigrantów sprzyjał będzie rynkowi PRS (najmu instytucjonalnego). Oczekujemy również, że stopy procentowe w Polsce zaczną w końcu spadać, co przełoży się na lepsze wyniki osiągane na rynku nieruchomości komercyjnych. Wiele zależało będzie również od koniunktury gospodarczej w naszym kraju i na świecie, której pogorszenie jest w chwili obecnej zauważalne.

POTENCJALNE ZAGROŻENIA

Największymi wyzwaniami, przed którymi stoi rynek mieszkaniowy w Polsce, są wysoka inflacja, możliwość wystąpienia recesji, spadek siły nabywczej, wprowadzenie Deweloperskiego Funduszu Gwarancyjnego, a także niepewność związana z wojną za naszą wschodnią granicą. Również wysokie stopy procentowe nie zachęcają konsumentów ani przedsiębiorców do zaciągania zobowiązań kredytowych. Ekonomii nie oszukamy – ceny nieruchomości w długiej perspektywie rosną, lecz okresy wzrostów przeplatają się z cyklami spadków. Problemem jest także brak wsparcia ze strony rządzących – młodzi ludzie pragnący nabyć swoje pierwsze mieszkanie na rynku pierwotnym nie mogą liczyć na pomoc, ulgi czy gwarancje kredytowe ze strony Państwa.

PRZYSZŁE TRENDY

Przed nami okres stagnacji na rynku mieszkaniowym. Deweloperzy ograniczają liczbę rozpoczynanych budów, co wpłynie na znacznie ograniczoną podaż względem lat wcześniejszych. Wysoka inflacja stała się problemem zarówno dla budujących, jak i dla nabywców mieszkań. Sytuacja ta zmieni się, kiedy stopy procentowe zaczną wracać do niższych poziomów. Obecnie ceny zakupu gruntów, koszty budowy i różnych usług rosną w tempie co najmniej inflacyjnym. Zakończył się okres, w którym mieszkania sprzedawały się same. Wkrótce okaże się, kto rzeczywiście dbał o klienta i budował solidnie, a kto nie. Jakość realizacji i ekologia będą zyskiwały na znaczeniu. W czasach, gdy koszty energii są coraz wyższe, deweloperzy oferujący rozwiązania inteligentne i energooszczędne będą znacznie lepiej postrzegani przez potencjalnych nabywców mieszkań niż podmioty, które nie dbały o te kwestie.

NADCHODZĄCE SZANSE

Najważniejsze jest rozwiązanie problemu dostępności mieszkań w Polsce, zwłaszcza dla osób młodych. Obecnie, pragnąc wynajmować mieszkanie, muszą liczyć się z koniecznością przeznaczania na ten cel połowy swojej pensji. Niezbędne jest również państwowe wsparcie, a także prowadzenie rozsądnej polityki kredytowej, w szczególności w stosunku do młodych obywateli, którzy kupują swoje pierwsze mieszkania na rynku pierwotnym. W Polsce w dalszym ciągu mamy do czynienia z potężnym deficytem lokali mieszkalnych, lecz przy rozsądnych cenach gruntów pod projekty mieszkaniowe inwestycje deweloperskie będą mogły z powrotem wejść na ścieżkę wzrostu.

Coraz większe znaczenie będzie odgrywało budownictwo ekologiczne, a także alternatywne źródła pozyskiwania energii, które pozwolą obniżyć koszty utrzymania realizowanych budynków i mieszkań.

Wojciech Chotkowski  
Aria Development