

# DEWELOPER ROKU



Deweloper Roku to raport, który oddajemy w Państwa ręce od lat. Tradycyjnie nagradzamy tych, którzy na rynku nieruchomości wyróżniają się aktywnością, innowacyjnymi rozwiązaniami i umiejętnością patrzenia w przyszłość. Tegoroczne zestawienie powstało w wyjątkowych okolicznościach – w trudnej pandemicznej sytuacji, która dla większości podmiotów działających na rodzimym rynku wiązała się z niepewnością. Mimo tego, pokonując przeszkody i radząc sobie z ograniczeniami, wyróżnieni przez nas deweloperzy rozwijają swoją ofertę, dostarczając przyszłym mieszkańcom coraz ciekawsze lokale. Zachęcamy do lektury.



2020

DEWELOPER ROKU



## DEVELOPER ROKU 2020



INWESTYCJA: VILLE SOŁACKIE

## AGROBEX

**A**grobex to już ponad 30 lat działalności na rynku, a w tym okresie prawie 6000 wybudowanych mieszkań. Zdobyta praktyka w sektorze nieruchomości odpowiada na oczekiwania rynku i pozwala na tworzenie bezpiecznej i przyjaznej przestrzeni życiowej dla mieszkańców. W portfolio firmy jest także niezwykła oferta z sektora premium. Ville Sołackie to propozycja kierowana do bardzo wymagających klientów, którzy cenią sobie nie tylko kompleksową zabudowę i atrakcyjną architekturę, ale też prestiżową lokalizację w Poznaniu. To właśnie na Soła-

czu powstał wyjątkowy projekt, który łączy kameralność z luksusem. Kompleks Villi Sołackich to siedem trzykondygnacyjnych budynków. W każdym z nich znajduje się od 3 do 5 apartamentów. Łącznie powstało 26 apartamentów o powierzchni od 75 do 170 m<sup>2</sup>. Do największych z nich można wjechać bezpośrednio windą z hali garażowej. Właściciele mogą korzystać także ze strefy fitness i masażu oraz rozwiązań zapewniających bezpieczeństwo i wygodę użytkowania. Obecnie w ofercie pozostało jedynie kilka unikatowych apartamentów.

## ALLCON

**A**llcon to 30 lat doświadczenia i ponad cztery tysiące sprzedanych mieszkań, które dowodzą silnej pozycji. Firma nieustannie podnosi standardy oferty, proponując najlepsze rozwiązania funkcjonalne oraz dbając o wysoką jakość wykończenia. Ze względu na wypracowany przez lata model współpracy z klientami, oparty na wiedzy, rzetelności i sprawnym doradztwie, deweloper spełnia oczekiwania zarówno wytrawnych inwestorów, jak i osób poszukujących pierwszego mieszkania. Jedną z misji Allcon Osiedla jest tworzenie oryginalnych projektów, które wpisują się w charakter otoczenia.

Młyny Gdańskie to inwestycja o unikalnym charakterze, stworzona z myślą o koneserach doceniających jakość, piękno i funkcjonalność architektury. Projektanci zainspirowani dawnymi młynami siedleckimi, stworzyli projekt o wyróżniającej się architekturze, z reprezentacyjną strefą wejścia, prywatną strefą rekreacyjno-klubową, trzema tarasowo ułożonymi placami, kaskadą wodną oraz charakterystyczną instalacją – kołem młyńskim. Lokalizacja zapewnia przyszłym mieszkańcom wysoki standard, ciszę i prywatność, blisko Śródmieścia Gdańska.



INWESTYCJA: MŁYNY GDAŃSKIE



INWESTYCJA: APARTAMENTY PRZYBYSZEWSKIEGO 64 I-II

## ATAL

**A**TAL jest jednym z czołowych deweloperów w Polsce. Głównym profilem działalności jest realizacja projektów mieszkaniowych, od pojedynczych budynków wielorodzinnych w centralnych lokalizacjach, po wieloetapowe osiedla, zlokalizowane w obrębie siedmiu największych miast w Polsce: Warszawy, Krakowa, Wrocławia, Poznania, Trójmiasta, Łodzi, Gliwic i Katowic. Od czerwca 2015 r. akcje ATAL są notowane na Gieldzie Papierów Wartościowych w Warszawie. Przewagi konkurencyjne ATAL to stabilny akcjonariat i konsekwentna realizacja przyjętej strategii rozwoju przez zarząd spółki, szybkość podejmowania decyzji, umiejętność pozyskiwania finansowania

(długoletnia współpraca z bankami oraz rynkiem kapitałowym), pozyskiwanie gruntów w atrakcyjnych lokalizacjach, wysoka jakość i bardzo dobre dopasowanie realizowanych projektów do oczekiwań klientów. Przy ulicy Przybyszewskiego, w sercu Krakowa, powstaje nowa, prestiżowa inwestycja mieszkaniowa – Apartamenty Przybyszewskiego 64 I-II. Osiedle o estetycznej i minimalistycznej architekturze zlokalizowane jest w doskonale rozwiniętej części miasta. Mieszkańcy zyskują wygodny dostęp do centrum oraz do licznych terenów zielonych i rekreacyjnych. Apartamenty Przybyszewskiego 64 I-II stają się jedną z najciekawszych inwestycji mieszkaniowych na mapie Krakowa.





MIESZKANIA OD  
**295** tys. zł



**ZLOKALIZUJ SWÓJ ZYSK  
PONAD 10 000 MIESZKAŃ  
W BUDOWIE I PRZYGOTOWANIU**

Nasze inwestycje znajdziesz w miastach:



**WARSZAWA**  
ul. Łopuszańska 53  
Warszawa  
(22) 11 39 400



**KRAKÓW**  
Os. Pisatów 60A  
Kraków  
(12) 351 05 01



**BERLIN**  
Gipsstraße 5  
10119 Berlin  
+49 (0)30 440 139 00



**LIPSK**  
Torgauer Platz 1-3  
04315 Leipzig  
+49 (0)30 440 139 00

[victoriadom.pl](http://victoriadom.pl)

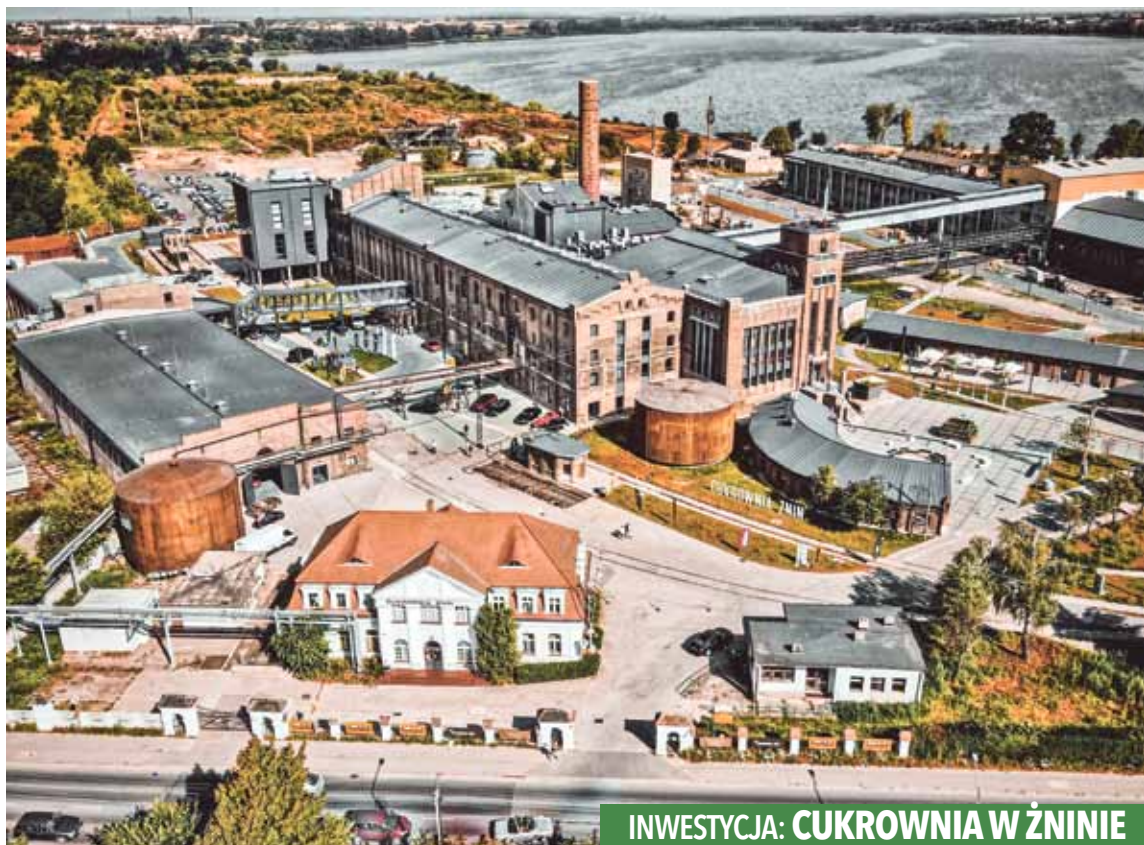


## DEWELOPER ROKU 2020

## ARCHE

**G**rupa Arche powstała poprzez rozwój firmy deweloperskiej Arche, która od 1991 r. świadczy profesjonalne usługi deweloperskie. Przez ten czas powstało wiele ciekawych projektów i inwestycji. Wśród najlepszych realizacji znajdują się między innymi: Osiedle Albatrosów na Ursynowie, Osiedle Woronicza na Mokotowie, Osiedle Łamana we Włochach, Villa Vogla na Wilanowie, Osiedle Postępu 10 na Mokotowie w Warszawie oraz Osiedle Wybickiego w Żąbkach, wieloetapowe Osiedle Bema w Piasecznie, Osiedle Tobacco Park w Łodzi i wiele innych na terenie Warszawy i okolic. Łącznie wybudowano ponad 6 500 domów i mieszkań. Do Grupy Arche należy również 12 hoteli. Hotele historyczne: Pałac i Folwark Łochów, Hotel Tobacco

w Łodzi, Zamek Janów Podlaski, Koszary Góra Kalwaria oraz Hotel Puławska Residence w Warszawie, Arche Hotele w Częstochowie, Warszawie, Lublinie i Siedlcach, Arche Residence w Łodzi. Cukrownia w Żninie zaadaptowana zostanie na Centrum Konferencyjno-Wypoczynkowe. Główny budynek produkcyjny będzie pełnił funkcję hotelową, zaś budynki magazynowe będą spełniały funkcję konferencyjną z zapleczem gastronomicznym. Na zewnątrz przewidziana jest rewitalizacja terenów, które zostaną uzupełnione o przystań wodną, camping i park. 300 pokoi hotelowych, sale konferencyjne, restauracja, SPA, basen, centrum rehabilitacji, Jezioro Żnińskie Duże, przystań wodna – to wszystko gwarantuje nabywcom szybką stopę zwrotu z inwestycji.



INWESTYCJA: CUKROWNIA W ŻNINIE



INWESTYCJA: INWESTYCJA FORÊT

## BOUYGUES IMMOBILIER POLSKA

**S**olidny deweloper o ugruntowanej pozycji na rynku nieruchomości. Ma francuskie korzenie i jest polską częścią Bouygues Immobilier – firmy o międzynarodowym zasięgu, posiadającej ponad 60-letnie doświadczenie w realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz komercyjnych. Na bieżąco monitoruje zadowolenie swoich klientów. Wie, że zakup mieszkania to ważna i odpowiedzialna decyzja. Misją firmy jest bycie zaufanym partnerem przez cały proces zakupu mieszkania i jego użytkowania – od podpisania umowy rezerwacyjnej, po realizację efektywnej obsługi gwarancyjnej. Inwestycja Forêt to połączenie nowoczesnej architektury z przy-

jaznym, zielonym otoczeniem. Jej nazwa pochodzi od prywatnego lasu, który znajduje się na terenie osiedla.

Składają się na nią dwa 5-piętrowe budynki z łącznie 95 mieszkaniami, o metrażach od 40 m<sup>2</sup> do 85 m<sup>2</sup>. Są to przede wszystkim mieszkania 3-pokojowe, a także 2- i 4-pokojowe. Wszystkie mają duże okna, balkony lub ogródki, a apartamenty na ostatnich piętrach przestronne tarasy. Na osiedlu powstanie prywatny las połączony ze strefą rekreacji i rozrywki – ze stołem do ping-ponga i stanowiskiem do gry w szachy, przeznaczonymi wyłącznie dla mieszkańców.

## BUDIMEX NIERUCHOMOŚCI

**B**udimex Nieruchomości wchodzi w skład największego polskiego holdingu budowlanego Budimeksu SA, działającego na rynku budowlanym od 1968 r. Firma jest obecna w największych miastach w Polsce: Warszawie, Poznaniu, Krakowie, Trójmieście i Wrocławiu, a jej kapitał zakładowy wynosi 657 333 000 zł. Budimex Nieruchomości koncentruje się na realizacji inwestycji mieszkaniowych. Od początku swej działalności spółka wybudowała prawie 17 200 mieszkań i lokali. Tworząc osiedla mieszkaniowe, Budimex Nieruchomości dba o to, aby swoją funkcjonalnością służyły nie tylko ich mieszkańcom, ale także społecznościom lokalnym. Szczególną wagę przykładają do klasy projektów archi-

tektonicznych i planów mieszkań, jak również do jakości wykonania. Przykładem ciekawego projektu jest Osiedle Mińska 69, które zostało zaprojektowane jako całość. Dzięki temu poszczególne etapy, których będzie 5, stworzą spójną i przyjazną przestrzeń. Powstaną ciągi pieszoro- werowe, zieleni, tereny rekreacyjne. Teren osiedla będzie dostępny. Między budynkami nie zabraknie elementów małej architektury (ławek, stojaków rowerowych, koszy, latarni), placów zabaw oraz zieleni. Na osiedlu zaprojektowano mieszkania od 1- do 4-pokojowych. Wszystkie mają balkon, taras, loggię bądź ogródek. Łatwo tu wybrać metraż i rozkład spełniający oczekiwania najbardziej wymagających klientów.



INWESTYCJA: OSIEDLE MIŃSKA 69





*Zakupiłem  
Kolecam*

Artur Żmijewski



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

Tryboń PPI S.A.



## DEVELOPER ROKU 2020



INWESTYCJA: OSIEDLE WILNO

## ECHO INVESTMENT

**E**cho Investment jest największym polskim deweloperem, który realizuje inwestycje w trzech sektorach rynku nieruchomości: mieszkaniowym, biurowym i centrów handlowych. Już od ćwierćwiecza współtworzy polskie miasta. Działając w głównych sektorach rynku nieruchomości, angażuje się w projekty, które wpisują się w miejską tkankę i ją uzupełniają. Wielofunkcyjne projekty firmy zwane „destination”, przyciągają już ludzi w całej Polsce. Osiedle Reset to miejsce pełne życia, otwarte na ludzi i ich pomysły. Miejsce spotkań, odpoczynku i zabawy. Dające pełen komfort prywatności, a jednocześnie ofe-

rujące dużo wspólnej przestrzeni. Tutaj naprawdę poczujesz się u siebie. Od głównych ciągów komunikacyjnych, wyznaczonych ulicami Cybernetyki i Marynar-ską, osiedle jest oddzielone biurowcami, co skutecznie odcina je od miejskiego zgiełku. Stacja metra Wilanowska znajduje się w odległości zaledwie 3 km. Dużo bliżej znajduje się wiele przystanków autobusowych i tramwajowych, dogodnie łączących osiedle z całym miastem. Stacja PKP jest tuż obok, co daje kolejny doskonały środek transportu w kierunku centrum Warszawy lub w stronę Lotniska Chopina.



INWESTYCJA: OSIEDLE RESET



INWESTYCJA: MODERN SPACE

## DOM DEVELOPMENT

**M**isją firmy jest wspieranie klientów w spełnianiu marzeń o własnym mieszkaniu, a ich zadowolenie i poczucie bezpieczeństwa to największa satysfakcja z pracy. Firma jest największym i jednym z najdłużej działających deweloperów na polskim rynku. Do końca 2020 r. oddała do użytku 39 tys. mieszkań i apartamentów. Dom Development został wyróżniony wieloma prestiżowymi nagrodami przyznawanymi przez uznane środowiska branżowe. Deweloper działa głównie na rynku warszawskim, ale od 2011 r. jest obecny

także we Wrocławiu, a od czerwca 2017 r. również w Trójmieście (pod marką Euro Styl). Osiedle Wilno to wyjątkowy koncept urbanistyczny położony w prężnie rozwijającej się części prawobrzeżnej Warszawy. Dzięki stałej rozbudowie Wilno stało się samowystarczalną częścią miasta, liczącą już ponad 7 tys. mieszkańców, posiadającą własną stację kolejową i linię autobusową. Liczne sklepy i punkty usługowe, przemyślana przestrzeń wspólna, wygodna komunikacja z centrum miasta.

## GRUPA ROBYG

**M**isją Grupy ROBYG jest przede wszystkim budowanie mieszkań, które składają się na całe osiedla oraz społeczności lokalne. Firma aktywnie angażuje się również w życie dzielnic, w których realizowane są jej projekty. Z myślą o komforcie i bezpieczeństwie klientów ROBYG wspiera je na każdym etapie transakcji. Jednym z kluczowych aspektów działalności prowadzonej przez ROBYG jest odpowiadanie na potrzeby rynku oraz dostarczanie mieszkań zarówno z sektora popularnego, jak i o podwyższonym standardzie. To dlatego – z zachowaniem najwyższej staranności i dbałości o detal – od 18 lat spółka zmienia polską architekturę,

kształtując trendy w branży mieszkaniowej. Najważniejszym celem grupy jest zapewnienie klientom wysokiego poziomu komfortu. W związku z tym, każda z inwestycji wyróżnia doskonała lokalizacja oraz łatwy dostęp do otaczającej ją infrastruktury. Modern Space to absolutna nowość na rynku nieruchomości i najbardziej poszukiwana powierzchnia mieszkalna w stolicy! Mikroapartamenty – wygodne i łatwe w aranżacji, pełnią funkcję pełnowymiarowego mieszkania. Dostępne są w metrażach od 17 m<sup>2</sup> do 39 m<sup>2</sup>. Jako atrakcyjne oraz przystępne cenowo lokum stanowią doskonałą alternatywę dla wynajmu mieszkań na czas studiów lub pracy w Warszawie.





  
**Ville Sołackie**  
[www.villesolackie.pl](http://www.villesolackie.pl)

Ville Sołackie to komfortowe miejsce zlokalizowane w prestiżowej dzielnicy Poznania. Dzięki otoczeniu natury, nawet w centrum miasta będziesz mógł odpocząć od codziennego zgiełku.

**Jedyna taka inwestycja w Poznaniu, ostatnie 8 apartamentów w ofercie.  
Przyjdź i zobacz to wyjątkowe miejsce!**



bezpieczna  
transakcja

Zapraszamy do rozmowy wideo.  
**Skype:** Agrobex Twój Deweloper  
[apartamenty@villesolackie.pl](mailto:apartamenty@villesolackie.pl)





## DEWELOPER ROKU 2020

## INVEST KOMFORT

Invest Komfort w ciągu 25 lat osiągnął pewną pozycję na rynku deweloperskim i zbudował portfolio inwestycji mieszkaniowych w Trójmieście, które wyróżniają się atrakcyjną, nadmorską lokalizacją oraz najwyższą jakością wykonania.

Awangardowe projekty, indywidualne podejście do każdej realizacji, dbałość o detale i wychodzenie na przeciw najbardziej wymagającym oczekiwaniom, pozwoliły firmie zdobyć zaufanie inwestorów z całej Polski. Wysoki standard osiedli Invest Komfort docenili także eksperci krajowych i międzynarodowych konkursów, w tym: Budowy Roku, Green Building czy International Property Awards. Brabank to inwestycja dla koneserów miasta, sztuki i architektury. Wyróżnia ją niezwykła lokalizacja: apartamenty położone są nad rzeką Motławą, w historycznym sercu Gdańska. Brabank był wielokrotnie nagradzany w polskich oraz międzynarodowych konkursach. Najwyższy standard inwestycji potwierdza też szeroki wachlarz udogodnień, w tym: strefa fitness z saunami, elegancka sala klubowa, klimatyczna biblioteka oraz strefa coworkingu.

Wachlarz udogodnień, w tym: strefa fitness z saunami, elegancka sala klubowa, klimatyczna biblioteka oraz strefa coworkingu.



INWESTYCJA: BRABANK



INWESTYCJA: SPLACE PARK

## MARVIPOL

Misją firmy jest dostarczanie każdemu klientowi najwyższej satysfakcji z posiadania nieruchomości, tak racjonalnej, jak i emocjonalnej. Twórcy i pracownicy firmy chcą przekraczać oczekiwania klienta na każdym etapie: od pierwszego kontaktu po wieloletnie doświadczenia z marką. sPlace Park jest idealnym połączeniem funkcjonalności z nowoczesnym wyglądem. To przemyślany koncept stworzony z myślą o komfortowym życiu. Niewątpliwym wyróżnikiem osiedla jest starannie zagospodarowany teren inwestycji, pełen zieleni i gustow-

nych elementów małej architektury. Osiedle zaprojektowała renomowana pracownia architektoniczna „Mąka Sojka architekci”. Oferta obejmuje duży wybór mieszkań od 1 do 5 pokoi oraz apartamentów dwupoziomowych małych (o powierzchni już od 68 m<sup>2</sup>) i dużych (o powierzchni od 93 m<sup>2</sup>) o wysokości do 5,5 metra w salonie Inwestycja jest zrealizowana z wysokiej jakości materiałów budowlanych, a standard wykonania budynku i nowoczesne rozwiązania architektoniczne spełnią oczekiwania najbardziej wymagających klientów.

## RONSON DEVELOPMENT

RONSON Development od 20 lat realizuje inwestycje mieszkaniowe w największych polskich miastach: Warszawie, Poznaniu, Wrocławiu i Szczecinie. To jedna z wiodących firm deweloperskich w Polsce. Od 2007 r. notowana na Giełdzie Papierów Wartościowych w Warszawie. Dowodem zaufania klientów do firmy są liczne nagrody i certyfikaty, w tym Orły Polskiego Budownictwa 2014 oraz godło Deweloper Roku 2013. W 2020 r. spółka znalazła się w czołówce Ogólnopolskiego Rankingu Najlepszych Deweloperów Mieszkaniowych 2020 organizowanego przez „Dziennik Gazetę Prawną”.

Aktualnie RONSON realizuje 12 inwestycji. Są to nowoczesne osiedla z rozwiniętą infrastrukturą w najlepszych lokalizacjach. Jednym z takich miejsc jest Ursus Centralny – największe przedsięwzięcie firmy, które zakłada wybudowanie 1600 lokali na terenie dzielnicy Ursus w Warszawie. To samowystarczalne i świetnie skomunikowane z miastem osiedle oferować będzie dostęp do sklepów, lokali gastronomicznych, szkół i przedszkoli. Usytuowane w pobliżu parku i wyposażone w place zabaw dla dzieci i siłownię plenerową da możliwość aktywnego spędzania czasu na świeżym powietrzu.



INWESTYCJA: URSUS CENTRALNY



## DEWELOPER ROKU 2020



INWESTYCJA: HOLM HOUSE

## SKANSKA

**W** Polsce Skanska jest obecna poprzez trzy spółki: jako generalny wykonawca inwestycji oraz deweloper zielonych budynków biurowych i wysokiej jakości mieszkań. Jako generalny wykonawca Skanska działa zgodnie ze strategią „Budujemy miasta”. Firma stawia na lokalizację i segmenty rynku z potencjałem długoterminowego wzrostu – biura, mieszkania i inżynierię lądową w miastach. Swoją działalność koncentruje wokół siedmiu głównych miast Polski: Warszawy, Poznania, Łodzi, Krakowa, Wrocławia, Gdańska i Katowic. Holm House 3 to kolejny etap cenionego przez klientów oraz najczęściej nagradzanego osiedla Skanska. Ulokowany w idealnym miejscu, między

ulicami Domaniewską i Zdziechowskiego, niedaleko Galerii Mokotów i dwóch stacji metra. To sprawia, że osiedle zapewni komfort i miłośnikom miejskiego ruchu i pracownikom pobliskiego centrum biznesowego i rodzinom poszukującym przestrzeni rekreacyjnej, a przede wszystkim tym, którzy doceniają ponadczasową jakość. Trzeci etap osiedla Holm House, nowej części biznesowego Mokotowa, wpisany jest w przemyślaną i dobrze zaprojektowaną całość. Osiedle strukturą nawiązuje do uznanych przez mieszkańców Warszawy cech dzielnicy: kameralności i wielkomiejowości. O tej części miasta wszyscy powiedzą, że jest dobrze zaprojektowana.

## TRYBÓŃ PPI

**T**rybóń PPI to przede wszystkim wielopokoleniowa firma rodzinna. Właściciele własnym nazwiskiem firmują realizowane przedsięwzięcia projektowo-budowlane. Założyciel i właściciel spółki Krzysztof Trybóń jest doświadczonym architektem, który zna i rozumie branżę oraz potrzeby klientów. Firma posiada prawie 30 letnie doświadczenie na rynku deweloperskim. Stoją za nią liczne inwestycje mieszkaniowe oraz komercyjne. Gwarancją wysokiej jakości realizowanych projektów jest pełna kontrola procesu – od projektu do realizacji. Do grupy kapitałowej TPPI należy duże biuro projektowe, dział budowlany, zarządca nieruchomości oraz sprawdzone firmy wykonawcze. Wszystkie inwestycje TPPI cechuje wysoki standard wykonania: najwyższej jakości materiały, dbałość

o detale, innowacyjne rozwiązania technologiczne – Blue Bolt (system inteligentnego dostępu), dbałość o ekologię – zieleni oraz panele fotowoltaiczne w standardzie oraz funkcjonalnie zaprojektowane części wspólne. W momencie niniejszej publikacji TPPI SA realizuje inwestycje mieszkaniowe na warszawskiej Białołęce, podwarszawskich Markach, Wołominie oraz Pruszkowie. Fleminga Residence to kolejny w dorobku Trybóń PPI kameralny budynek z 35 mieszkaniami o powierzchniach od 35 m<sup>2</sup> do 81 m<sup>2</sup>, usytuowanymi na 5 kondygnacjach. Wszystkie mieszkania posiadają balkon, loggię lub ogródek. Architekci przewidzieli 42 miejsca parkingowe w garażu podziemnym. Budynek zlokalizowany jest przy ulicy Fleminga – spokojnej, małej uliczce na warszawskim Henrykowie.



INWESTYCJA: FLEMINGA RESIDENCE



INWESTYCJA: MIASTECZKO NOVA OCHOTA

## VICTORIA DOM

**V**ictoria Dom to czołowy polski deweloper na rynku. 23-letnie doświadczenie pozwala firmie na świadome wychodzenie naprzeciw oczekiwaniom klientów – dostarcza im funkcjonalne, świetnie zlokalizowane i dobrej jakości mieszkania. Filozofią zespołu tworzącego Victorię Dom jest maksymalne uproszczenie zakupu mieszkania. Pomaga w tym także Dom Kredytowy Victoria, który wspiera klientów na każdym etapie procesu zakupowego. Deweloper oddał do użytku ponad 6,4 tys. mieszkań i domów. Obecnie w różnych fazach realizacji jest ponad 10 tys. mieszkań. Spółka, która prowadzi inwestycje przede wszystkim w Warszawie, w ubiegłym

roku rozpoczęła również budowę osiedla Viva Piast w Krakowie. Od 5 lat deweloper jest obecny także na rynku niemieckim – w Berlinie, a od roku w Lipsku. Miasteczka Nova Ochota to inwestycja, która oferuje szeroki wachlarz udogodnień dla mieszkańców – obecność osiedlowych sklepów usatysfakcjonuje tych, którzy szukają wygody, potrzeby aktywnych zaspokoi kort tenisowy, a tych, którzy szukają wytchnienia skwer z fontanną. Kolejne etapy inwestycji tworzą nowoczesne osiedle w formie miasteczka w mieście. Wszystkie dostępne mieszkania mają balkony lub ogródki, co pozwala na korzystanie z dobrodziejstw natury.



## DEWELOPER ROKU 2020

## Rynek nagradza cierpliwość i systematyczność



**Z Waldemarem Wasilukiem, wiceprezesem zarządu Victoria Dom, rozmawiała Katarzyna Mazur**

**Jakie decyzje, konkretne działania, przybliżają Państwa firmę do tego celu?**

W tym biznesie nie wystarczy zrobić kilku określonych kroków, żeby rosnąć. Tu nagradzane są cierpliwość i systematyczność. I my te cechy posiadamy. Najbardziej interesuje nas pozycja najlepszego dewelopera na rynku polskim, z dużą dominacją rynku warszawskiego, i do tego zmierzamy. Mamy partnerów finansowych, którzy nas wspierają, nowych inwestorów, którzy nam ufają, doskonałych wykonawców projektów. Dzięki nim zwiększamy jakość realizowanych projektów. Robimy to dla naszych klientów. Chcemy, żeby byli zadowoleni przez kolejne dziesiątki lat użytkowania swoich mieszkań. Żeby zwiększać skalę działalności, kupujemy cały czas nowe działki, rozpatrujemy kolejne lokalizacje. W ubiegłym roku weszliśmy na rynek krakowski i będziemy się tam sukcesywnie rozwijać. Przyglądamy się też innym lokalizacjom, równocześnie powiększając bank ziemi w Warszawie. Na dziś w obu lokalizacjach posiadamy

powierzchnię pozwalającą na wybudowanie ok. 10 tys. mieszkań.

**Kiedy patrzy Pan na decyzje zakupowe klientów Victoria Dom, dostrzega jakąś radykalną zmianę potrzeb, jeśli chodzi o rynek mieszkaniowy, która zrodziła się w związku z pandemią?**

W Polsce Victoria Dom specjalizuje się w niedużych, kompaktowych mieszkaniach. Mamy w tym kompetencje i chcemy ją utrzymać. Oczywiście obserwujemy uważnie rynek i reagujemy na zmiany, ale chcemy, by nasz model biznesowy był na tyle czytelny, żeby potencjalny klient dokładnie wiedział, czego może się spodziewać po naszej ofercie. Co nie znaczy, że nie jesteśmy elastyczni. W Krakowie zauważyliśmy na przykład, że popularnością cieszą się trochę większe mieszkania niż w Warszawie, dopasowujemy więc ofertę do tych potrzeb, umożliwiając łączenie mieszkań, by zoptymalizować ich powierzchnię. Ponieważ jesteśmy aktywni także na rynku niemieckim, możemy porównywać oczekiwania klientów nie tylko w Polsce, ale i na dojrzałym, zagranicznym rynku. I o ile w Polsce małe, kompaktowe mieszkania sprzedają się bardzo dobrze, w Niemczech nie budzą żadnego zainteresowania klientów. Te różnorodne doświadczenia utwierdziły nas w przekonaniu, że każdy rynek

ma swoją specyfikę i zadaniem dobrego dewelopera jest dostrzeżenie, co unikalnego może dostarczyć nabywcom w określonej lokalizacji. Nieruchomości są wrażliwe na lokalność i lokalnie trzeba podchodzić do potrzeb przyszłych mieszkańców. Budujemy takie mieszkania, jakich potrzebują nasi klienci i tam, gdzie ich potrzebują.

**Wspomniał Pan o aktywności na niemieckim rynku. Komunikowaliście w ostatnim czasie, że pozyskaliście 7 mln euro od Funduszu Ekspansji Zagranicznej FIZ AN, zarządzanego przez PFR TFI S.A. właśnie na rozwój w Niemczech.**

Obecnie na niemieckim rynku – w Berlinie i Lipsku, Victoria Dom realizuje dziewięć projektów. W przygotowywaniu jest uruchomienie kolejnych inwestycji. W planie jest również wejście z ofertą do nowych aglomeracji. To dla nas bardzo ważny kierunek rozwoju, który stanowi doskonałe uzupełnienie naszej działalności na rynku polskim. Dlatego bardzo nas cieszą pozyskane środki. To współpraca, która daje nam możliwość zwiększenia skali działalności poprzez np. zakup kolejnych działek. Jesteśmy dumni, że docenione zostały nasze kompetencje, możliwości oraz skala dotychczasowych osiągnięć deweloperskich. Uzyskane długoterminowe finansowanie od Funduszu

Ekspansji Zagranicznej umożliwia nam dalszy dynamiczny wzrost działalności na bardzo dla nas ważnym rynku niemieckim. Inwestujemy tam dziesiątki milionów euro, żeby budować stabilny, powtarzalny biznes.



**Specjalizujemy się w niedużych, kompaktowych mieszkaniach. Mamy w tym kompetencje i chcemy ją utrzymać. Oczywiście obserwujemy uważnie rynek i reagujemy na zmiany, ale chcemy, by nasz model biznesowy był na tyle czytelny, żeby potencjalny klient dokładnie wiedział, czego może się spodziewać po naszej ofercie.**

## Czy w 2021 r. będziemy budować bardziej ekologicznie?

**Kierunki, w których podąża rynek budowlany, wyznaczone są poprzez wieloletnie analizy i badania. Na aktualne trendy dotyczące nieruchomości ma wpływ również wzrost świadomości projektantów i inwestorów w zakresie zrównoważonego budownictwa. Jakie aspekty będą najważniejsze podczas renowacji lub budowy domu w roku 2021?**

**Karolina Król**

koordynator, Thermaflex

Lockdown, przymusowa izolacja oraz dystans społeczny sprawiły, że zdecydowaną część swojego czasu spędzaliśmy w domach, przyglądając się im i podejmując decyzję o przeprowadzeniu mniejszych lub większych renowacji. Zamknięci w domach zaczęliśmy dostrzegać pewne braki lub błędy budowlane, które zaczęły nam przeszkadzać. Pandemia pokazała, że inwestorzy potrzebują lepszych rozwiązań zarówno w zakresie funkcjonalności, jak i energetyczności oraz ekologii.

**W nowym roku – z nowymi warunkami**

Głównym determinantem zmian, które zajądą w najbliższym cza-

sie w branży budowlanej, są nowe Warunki Techniczne, które weszły w życie 1 stycznia. Nowo obowiązujące prawo jest odpowiedzią na dyrektywę Parlamentu Europejskiego z 2010 r., kiedy ustalono szczegóły dotyczące charakterystyki energetycznej nowych budynków powstałych na terenie państw członkowskich. Zakłada ono między innymi, że do budowy nowych obiektów trzeba będzie stosować materiały izolacyjne jedynie o bardzo dobrej wartości współczynnika przewodzenia ciepła  $\lambda$  (lambda). Odpowiedzialność za wybór odpowiednich materiałów spadnie na inwestorów, którzy będą musieli dokładnie sprawdzić produkty, które zostaną użyte podczas remontu lub budowy domu. Efektem wprowadzonych

zmian ma być proekologiczne podejście do budownictwa oraz powstawanie wyłącznie energooszczędnych obiektów.

**Jakich rozwiązań będziemy szukać?**

Biorąc pod uwagę zmiany prawne oraz postęp technologiczny widoczny wśród producentów rozwiązań budowlanych, od roku 2021 główny nacisk podczas wyboru materiałów izolacyjnych kładziony będzie na jakość i certyfikację dostępnych rozwiązań. Budownictwo ekologiczne staje się pewną normą, a nie tylko wybiórczym i krótkotrwałym trendem. Obecnie na rynku budowlanym najczęściej poszukiwanymi rozwiązaniami są produkty zgodne z wymaganiami środowiskowymi oraz wpisujące się w wymagania certyfikacji LEED oraz BREEAM. Są to dwa najpopularniejsze systemy certyfikacji energetycznej, które przyznawane są tylko tym obiektom, do których stworzenia wykorzystano najwyższej jakości, energooszczędne rozwiązania. Głównym

kierunkiem rozwoju jest natomiast budownictwo zrównoważone, które opiera się na nowoczesnych rozwiązaniach produktowych posiadających deklarację EPD, szczegółowo opisującą oddziaływanie produktu na środowisko oraz potwierdzającą, że podlegają one w całości procesowi recyklingu. Każdy produkt, który chce otrzymać deklarację środowiskową (EPD – *Environmental Product Declaration*), musi zostać poddany pełnej obserwacji podczas całego swojego cyklu życia.

Nie bez znaczenia są materiały przyjazne środowisku, z których powstają nowoczesne rozwiązania izolacyjne. Jednym z takich surowców jest pianka poliolefinowa, która zapewnia wysoką jakość izolacji i w pełni nadaje się do recyklingu.

**Dobra izolacja, czyli jaka?**

Współczesne produkty do izolacji powinny być przede wszystkim bezpieczne, gwarantować skuteczną ochronę przed stratami energii cieplnej oraz stanowić ba-

rierę przeciwko kondensacji pary wodnej. Na tej bazie możliwe jest stworzenie zdrowej przestrzeni. Nowoczesne budownictwo, które z założenia w przyszłości ma stać się zeroenergetyczne, samowystarczalne lub pasywne, będzie opierać się na rozwiązaniach oferujących najwyższą jakość oraz zaawansowaną technologię. Dobra izolacja to taka, która jest wydajna przez cały okres jej użytkowania, pozwala ograniczyć starty ciepła do minimum i zapewnić ochronę przed skraplaniem się wilgoci. Izolacja każdego systemu – zarówno grzewczego, sanitarnego, chłodniczego, jak i wentylacyjnego – powinna być wytrzymała na ewentualne uszkodzenia i pracę w różnych warunkach.

Kierunek, który obrało współczesne budownictwo, jest wynikiem rygorystycznego prawa oraz zmieniającej się świadomości konsumentów. Wszystko wskazuje na to, że od roku 2021 w Polsce będzie powstawać więcej zrównoważonych, ciepłych i ekologicznych obiektów.





# BUDUJEMY COŚ WIĘCEJ NIŻ MIESZKANIA

Rozmowa z Krzysztofem Trybniem, prezesem zarządu TPPI.

## Fotowoltaika i inne podawane przez Pana rozwiązania to duże koszty!

Na pewno prezentowane rozwiązania nie pozostają bez wpływu na koszt inwestycji. Należy jednak pamiętać, że obniżają one koszty eksploatacji w długim okresie i zmniejszają tzw. ślad węglowy pozostawiany przez mieszkańców. No a do tego przecież „budujemy coś więcej niż mieszkania”. Uważamy, że nasz klient jest coraz bardziej świadomy swojego wpływu na środowisko i coraz bardziej skłonny docenić zastosowanie rozwiązań ekologicznych (bo przecież niewątpliwie odbijają się one na cenie lokalu). Jeżeli właściciel domu jednorodzinnego widzi sens ekonomiczny w zastosowaniu fotowoltaiki czy pompy ciepła, dlaczego dla mieszkańców domu wielorodzinnego miałyby nie mieć? To pytanie jest retoryczne, bo wielowymiarowe korzyści stosowania rozwiązań ekologicznych nie pozostawiają wątpliwości co do ich sensu.

## Z lokalnego dewelopera, realizującego wysokiej jakości kameralne budynki, staliście się Państwo w ostatnich latach istotnym graczem na terenie Mazowsza.

Nie jesteśmy bardzo dużym deweloperem i nie aspirujemy do bycia w gronie największych. Jednak bez pewnej skali nie da się rozwijać w sposób zrównoważony. Obecnie realizujemy około 700 jednostek mieszkalnych, czyli średnio około 200 na rok: w budowie mamy osiedle Słoneczna w Markach, Toruńska w Wołominie, Zarzecz w Pruszkowie, budynek przy ul. Fleminga na warszawskiej Białołęce oraz osiedle Grunwaldzkie Ogrody w Sokołowie Podlaskim. W zeszłym roku zakończyliśmy budowę i sprzedaż zespołu mieszkaniowego przy ulicy Kamionkowskiej w Warszawie. Ten poziom nas satysfakcjonuje, chociaż nie wykluczamy dalszego wzrostu. Rozwój firmy umożliwił nam realizację większych inwestycji, ale cały czas staramy się utrzymać na najwyższym poziomie jakość (zarówno samej inwestycji, jak i obsługi klienta). Te elementy są dla nas w dalszym ciągu kluczowe.

## Inwestycja przy Kamionkowskiej w Warszawie to prawdziwe perełki. Musi pojawić się pytanie o ceny... Da się połączyć dobrą jakość z niską ceną?

Da się zapewnić dobry stosunek jakości do ceny, ale nie wie-

rzę w produkt o dobrej jakości za niską cenę. Zależy ona od wielu czynników. Każdy kto kupował elementy wyposażenia mieszkania wie, że za produkt o podobnych funkcjach można zapłacić diametralnie różne pieniądze. Rzeczy dobre jakościowo, produkowane przez sprawdzonych dostawców, muszą być droższe niż te o gorszych parametrach. Podobnie jest z budynkami. Jeśli chcemy mieć porządną budynek, dobrze wyposażony, w którym zastosowano rozwiązania uznanych (i niestety nie najtańszych) producentów, taki produkt musi być droższy. Nigdy nie stawiamy sobie za cel budować i sprzedawać tanio. My projektujemy i budujemy mieszkania z zastosowaniem trochę droższych technologii i rozwiązań, a naszym klientom dajemy gwarancję jakości. I ten rodzaj strategii w naszym wypadku sprawdza się.

## Nie mogę nie zapytać o Artura Żmijewskiego i Państwa współpracę...

Pan Żmijewski wybrał mieszkanie w inwestycji Fleminga i tak rozpoczęła się nasza współpraca. Jest twarzą, ambasadorem naszych inwestycji mieszkaniowych.

## Macie inne inwestycje niż mieszkaniowe?

Tak, od wielu lat realizujemy obiekty komercyjne i współpracujemy z wieloma sieciami handlowymi obecnymi na naszym rynku. W pewnym okresie naszej firmy obroty związane z realizacją projektów komercyjnych znacząco przewyższały mieszkaniowe.

Dzisiaj posiadamy kilka parków handlowych, przygotowujemy również kilka nowych projektów tego typu. Jednak bez wątpienia największą satysfakcję daje bycie deweloperem mieszkaniowym.

## Jakie plany na przyszłość?

W naszym sektorze, bardzo kapitałochłonnym, strategicznym celem stosunkowo niewielkiego dewelopera (a za takiego się uważamy) będzie pozyskanie finansowania na nowe projekty. Chcemy co najmniej utrzymać naszą skalę produkcji i sprzedaży w najbliższym okresie. Dlatego pracujemy obecnie zarówno nad nowymi projektami deweloperskimi, jak też nad jak najefektywniejszym sposobem sfinansowania ich. Zawsze mając na uwadze, że projekty te muszą mieć gwarancję posiadania takiej ilości kapitału, który zapewni ich zakończenie, dając naszym klientom praktycznie stuprocentowe bezpieczeństwo. Ze względu na uwarunkowania, przygotowanie nowych projektów jeszcze trochę potrwa. W najbliższym czasie zamierzamy jednak rozpocząć budowę budynku wielorodzinnego przy ul. Duninów w Warszawie, zlokalizowanego po sąsiedzku do realizowanego projektu przy ul. Fleminga. Przygotowujemy się też do realizacji zespołu zabudowy jednorodzinnej (szeregowej), składającej się z kilkudziesięciu domów, zlokalizowanej w Sulejówku, przy ulicy Różanej. Podobno plany wykraczające ponad horyzont 3 lat są niewiarygodne, więc chyba na tych już wymienionych poprzestaną.

## Mówi Pan, że budujecie coś więcej niż mieszkania. W jakim sensie?

Od lat dziewięćdziesiątych (a w zasadzie to już od lat osiemdziesiątych), kiedy słowo deweloper nie było jeszcze znane, działam w sektorze budownictwa mieszkaniowego i obserwuję zachodzące na nim zmiany. Posiadając ograniczone zasoby i będąc twardo osadzonym w realiach rynkowych, zawsze staramy się stworzyć produkt wyróżniający się dobrą jakością i funkcjonalnością. Nie aspirujemy do grona największych deweloperów, ale do grona najlepszych już tak. Mając na uwadze fakt, że nasz produkt plasuje się głównie w segmencie mieszkań tzw. popularnych, jest to pewną sztuką.

Mówiąc, że budujemy coś więcej niż mieszkania, w pierwszej kolejności mam na myśli fakt, że samo mieszkanie jest niewiele warte bez otoczenia. I to otoczenie zawsze staramy się kształtować w sposób przyjazny dla naszego klienta. Na tle konkurencji chcemy wyróżnić się dbałością o detale i pomysłowe rozwiązania w częściach wspólnych, ale także – w miarę możliwości – innowacyjnością, wprowadzaniem tzw. inteligentnych i, co wreszcie staje się coraz bardziej widocznym trendem, ekologicznych i przyjaznych środowisku rozwiązań.

W drugiej kolejności – budowanie czegoś więcej niż mieszkania oznacza tworzenie trwałego, silnego i sprawnego zespołu. Jesteśmy firmą rodzinną, dzisiaj już trzypokoleniową, więc nazwisko reprezentowane jest w niej mocno. Ale bez zaufanego grona zaangażowanych, chętnych do nauki i otwartych na zmiany współpracowników (spoza wąskiego grona rodzinnego) o budowaniu czegośkolwiek można tylko marzyć. Dlatego jestem dumny, że tworzymy zgrany zespół, z bardzo niewielką fluktuacją. A najbardziej cieszy, że ten zespół rośnie, bo to oznacza, że rośniemy i budujemy więcej.

## Co ma Pan na myśli, mówiąc o inteligentnych i ekologicznych rozwiązaniach?

W budynkach mieszkalnych inteligentne rozwiązania wprost można rozumieć jako rozwiązania przede wszystkim funkcjonalne. W tym wypadku nie trzeba stosować nawet najnowszych technologii, żeby osiągnąć dobry efekt. Ale staramy się również wdrażać inteligentne rozwiązania w sensie dosłownym. Od lat współpracujemy z zaprzyjaźnioną i znaną polską firmą NTT System, która wprowadziła na rynek system BlueBolt. Za jego pomocą można smartfonem otwierać furtki, drzwi klatek schodowych, bram garażowych, a nawet windę. Osoby bardziej otwarte i zaprzyjaźnione z technologią mogą pokusić się nawet o zamki w drzwiach lokalowych kontrolowane telefonem. Administracji może ułatwić życie pomoc systemu np. przy odczytach liczników wody czy energii cieplnej. Nie chwaląc się, byliśmy pierwsi, którzy rozpoczęli w budynkach testy z różnymi rozwiązaniami BlueBolt, a współpraca daje obojną wymierną korzyść.

W każdym nowym budynku staramy się obecnie zamontować pakiet paneli fotowoltaicznych, który wesprze wspólnotę mieszkaniową tanią energią elektryczną. Analizujemy również możliwość wprowadzenia wykorzystania tzw. wody szarej, co może wydatnie zmniejszyć zużycie wody. Podczas zagospodarowania terenu trawniki obsiewamy trawą łąkową, nie wymagającą intensywnego koszenia. O ile istnieje taka możliwość, bierzemy pod uwagę możliwość magazynowania wody deszczowej w zbiornikach retencyjnych. Ale muszę przyznać, że wprowadzanie tego typu ekologicznych rozwiązań wcale nie jest łatwe, a na przeszkodzie z reguły stoją... przepisy prawa, warunki techniczne i postawa urzędników. Bardzo często z naszych pomysłów musimy zżegnować, bo przeformowanie ich wydłużyłoby znacząco np. czas projektowania i uzgodnień, a w tym kapitałochłonnym sektorze nie można sobie na ten luksus pozwolić.

Mówiąc, że budujemy coś więcej niż mieszkania, w pierwszej kolejności mam na myśli fakt, że samo mieszkanie jest niewiele warte bez otoczenia. I to otoczenie zawsze staramy się kształtować w sposób przyjazny dla naszego klienta. Na tle konkurencji chcemy wyróżnić się dbałością o detale i pomysłowe rozwiązania w częściach wspólnych, ale także – w miarę możliwości – innowacyjnością, wprowadzaniem tzw. inteligentnych i, co wreszcie staje się coraz bardziej widocznym trendem, ekologicznych i przyjaznych środowisku rozwiązań.



## DEWELOPER ROKU 2020

## TRENDY PRZYSZŁOŚCI, KTÓRE ZMIENIA RYNEK DEWELOPERSKI

**Nowe warunki ekonomiczne i procesy demograficzne zmieniającego się otoczenia niosą za sobą przekształcenia w wielu obszarach życia czy gospodarki. Nie bez znaczenia jest też transformacja technologiczna i społeczna. Wygranymi tych zmian będą ich prekursorzy, firmy z wizją i horyzontami, które już dziś przygotowują swoją strategię na nadchodzącą przyszłość.**



Adam Białas

ekspert rynku, dziennikarz biznesowy, menedżer w Core PR

**Prefabrykacja**

Choć w naszym kraju prefabrykacja znów powraca do łask, to kojarzona jest z epoką wielkiej płyty w PRL-u i budową rekordowych ilości mieszkań ponad 40 lat temu (za czasów Edwarda Gierka). Jednak porównanie tego okresu z obecną prefabrykacją, to jak zestawienie Poloneza wyprodukowanego w ówczesnym FSO, z dzisiejszą Teslą. Współczesne prefabrykaty są ekologiczne, dają niezwykłą precyzję, wysoką jakość i co ważne – oszczędność czasu. Wpływa to na skrócenie cyklu operacyjnego, a więc i wzrost wskaźnika rentowności inwestycji deweloperskich. Budowanie z prefabrykatów wymaga mniejszej liczby pracowników, budowa pochłania dwukrotnie mniej czasu niż tradycyjna technologia i jest dokładniejsza. Również niedobór wykwalifikowanych pracowników budowlanych przy nagromadzeniu inwestycji w gospodarce oraz pełnych portfelach zamówień dla generalnych wykonawców i podwykonawców, a zatem wzrost kosztów produkcji, sprawiły, że w ciągu zaledwie kilku lat polski rynek prefabrykacji betonowej podwoił swoją wartość, wskazując na jej dalszy rozwój i popularność, niczym ta notowana od lat na rynkach Europy Zachodniej. Prefabrykaty to nie tylko budownictwo wielorodzinne, ale i jednorodzinne, a także komercyjne: biurowce, hale magazynowe i produkcyjne, hotele, obiekty użyteczności publicznej, rolnictwo, itp. Wzrasta także popularność prefabrykacji wykorzystywanej do wykończenia wnętrza. Z roku na rok na znaczeniu zyskują także domy montowane z ekologicznych prefabrykatów drewnianych.

**Zrównoważony rozwój i CSR**

Budownictwo odpowiada aż za 39 proc. emisji dwutlenku węgla do atmosfery. Eco CSR w urbanistyce społecznej to jeden z priorytetów przyszłości, z czego najważniejszym jest wspieranie procesów zrównoważonego rozwoju. Ważnym jest dzielenie się doświadczeniami prawnymi,

**Demografia**

W 2040 r. zostanie nas już 35 mln, a jeśli nie podniesiemy dzietności, to postępujący proces depopulacji doprowadzi do tego, że za 80 lat będzie nas o 10 mln mniej, wynika z prognoz Eurostatu. Kurczenie się polskiego społeczeństwa spowoduje, że w ciągu najbliższej dekady rozpocznie się rewolucja majątkowa. Już za 20 lat dorobek przeciętnej rodziny wzrośnie do ponad 860 tys. zł. Polacy zaczną się gwałtownie bogacić, a spadki dziedziczone po naszych bliskich będą nawet trzykrotnie większe niż dziś. Łatwo zaobserwować tu postępujący proces wzrostu liczby nieruchomości per capita. Statystyki demograficzne są często pomijane, ale istotnym czynnikiem, który wpływa na długofalową wycenę i analizę tego, jakie rodzaje nieruchomości będą atrakcyjne w przyszłości. W kolejnej dekadzie deweloperzy nadal mogą liczyć na hossę, przy jednoczesnym wzroście znaczenia atrakcyjnych demograficznie lokalizacji, wyższych standardów lokalowych, innowacyjnych technologii i budowania w nowych ekologicznych normach. Obecnie, wg różnych prognoz, na rynku wciąż brakuje od 2,3 do 3 mln mieszkań. Wpływają na to różne czynniki i zaszłości z czasów

powojennych i socjalistycznej historii Polski, jednak również zmiany modelu życia, wzrostu standardów metrażowych, imigracja, itd. Dzisiejsze „premium” dla przyszłych pokoleń stawać się będzie normą. Analizując długofalowe trendy, można stwierdzić, że nie warto inwestować w mniejsze miejscowości, które nie przyciągają dobrą infrastrukturą, zapleczem uniwersyteckim czy łatwością zdobycia pracy. Inwestorzy długoterminowi wybierają stolice i inne duże aglomeracje. Nawet jeśli liczba ludności w kraju ogólnie spadnie, wraz z urbanizacją powinny one nadal dobrze sobie radzić.

**REIT-y i wzrost znaczenia najmu instytucjonalnego**

Polscy inwestorzy, zarówno indywidualni, jak i instytucjonalni, wciąż mają bardzo ograniczone możliwości inwestowania i realizowania zysków na rynku nieruchomości. Ten stan może zmienić wprowadzenie systemowych i sprawdzonych rozwiązań, z wielką korzyścią dla polskich inwestorów indywidualnych i dla naszej gospodarki. Na największym rynku nieruchomości w Europie, czyli w Niemczech, gdzie około połowa zlokalizowanych nieruchomości ma charakter mieszkaniowy,

fundusze specjalne i REIT-y zajmują większość udziałów w całości inwestycji mieszkaniowych. Jest to trend, który spowoduje dalszy rozwój wynajmu instytucjonalnego w Polsce. Trwają prace nad ustawą dotyczącą polskich funduszy REIT. W Europie (bez Wielkiej Brytanii) jest ich już 151, o łącznej kapitalizacji rynkowej 420 mld dolarów, a na Wyspach Brytyjskich 56 o kapitalizacji 89,5 mld dolarów. REIT-y w USA posiadające łącznie ponad 3,5 bln dolarów aktywów. To popularne na świecie rozwiązanie, które działa też w 40 krajach. W Polsce w posiadaniu zagranicznych REIT-ów są nieruchomości komercyjne o wartości 64 mld euro. Niestety, udział rodzimego kapitału jest mniejszy niż 5 proc. Na Zachodzie REIT-y zapewniają konkurencyjne i całkowite stopy zwrotu w oparciu o wysokie, stabilne dochody z dywidend i długoterminowy wzrost wartości kapitału. REIT-y mogą stanowić nową opcję inwestowania w nieruchomości w Polsce. Mogą zmienić dotychczasowe zachowania mniejszych inwestorów indywidualnych, dając im możliwość zarabiania w innej formie niż znany dotychczas zakup nieruchomości i jej odsprzedaż lub wynajem.

**Zmiany prawne i cyfryzacja**

Potrzebujemy reformy systemu planowania i zagospodarowania przestrzennego. Dobre prawo może wpływać na skrócenie cyklu operacyjnego inwestorów oraz lepszą dostępność gruntów. Planowanie przestrzenne to coś, dzięki czemu kreowane jest nasze otoczenie. Właśnie w oparciu o ustawę o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym powinny powstawać miejskie plany zagospodarowania przestrzennego. Po reformie na terenach, dla których nie uchwalono planu zabudowy, mają obowiązywać określone w nowej ustawie standardy urbanistyczne. Podczas opracowywania dokumentów planistycznych bardzo ważne jest zaangażowanie społeczne mieszkańców. Obecny brak miejscowych planów jest czynnikiem blokującym rozwój inwestycji, a potęgowanym skomplikowanymi i niejasnymi procedurami. Wzrasta też obszar i zakres cyfryzacji formalności budowlanych. Wkrótce o pozwolenie na budowę będzie można ubiegać się online, a to pierwszy etap reformy cyfryzacji formalności. W przyszłości przewiduje on, by inwestorzy prowadzili elektroniczny dziennik budowy – najpierw w wersji webowej, a potem w formie aplikacji na urządzeniach mobilnych. Uruchomione zostaną internetowe konta inwestorów, które umożliwią podgląd tego, na jakim etapie jest postępowanie, czy trzeba przesłać dodatkowe dokumenty, etc.





# Rosnące ceny gruntów

**Z Agatą Karoliną Lasotą, dyrektorką zarządzającą LBC Invest, rozmawiała Justyna Szymańska**

## Jakie działki są najbardziej poszukiwane?

Popyt na grunty inwestycyjne wciąż jest bardzo duży. Działki poszukiwane są głównie pod inwestycje magazynowe, mieszkaniowe oraz nieduże projekty handlowe typu retail park. Atrakcyjnymi parcelami na terenie największych miast nadal zainteresowani są deweloperzy mieszkaniowi, w tym również firmy z rozbudowanymi bankami ziemi. Pojawiają się też zapytania od funduszy inwestycyjnych, głównie z Dalekiego Wschodu i Południowej Afryki. Firmy budujące mieszkania poszukują przede wszystkim działek w dobrze skomunikowanych z centrum rejonach dużych miast, terenów o uregulowanej sytuacji prawnej i objętych planami zagospodarowania, które umożliwiają wybudowanie dużego osiedla. Z braku takich gruntów interesują się także trudniejszymi parcelami, które wymagają dłuższego przygotowania do budowy, czy realizacji dodatkowej infrastruktury. Biorą też pod uwagę tereny przemysłowe, gdzie stoją budynki do wyburzenia, pod warunkiem, że są atrakcyjnie zlokalizowane. Z kolei pod magazyny najbardziej poszukiwane są grunty na obrzeżach miast, gdzie rozwija się tzw. logistyka ostatniej mili. Inwestorzy zainteresowani są ziemią w sąsiedztwie największych aglomeracji miejskich,

głównie Warszawy, Wrocławia, Krakowa, Poznania i Trójmiasta, z dobrym dostępem do autostrad i dróg ekspresowych. Interesują się także lokalizacjami, w których rozwija się nowa infrastruktura drogowa i węzły komunikacyjne.

## Jakie są ceny gruntów inwestycyjnych?

Deweloperzy, którzy potrzebują dobrze zlokalizowanych działek w największych miastach, płacą nawet kilkanaście tysięcy złotych za m<sup>2</sup>. Jeśli oferowany jest grunt, na którym od razu można budować, ceny są tak wysokie, że często jego zakup jest nieopłacalny, bo stawka ofertowa za metr mieszkania przy dobrej marży przekraczałaby średnie rynkowe ceny dla danej lokalizacji. Niemniej firmy deweloperskie nadal nabywają centralnie usytuowane grunty po wysrubowanych cenach. Najwięcej tego typu transakcji zawieranych jest w Warszawie. Działki na warszawskim Mokotowie sprzedawane są na przykład po 14-16 tys. zł za m<sup>2</sup>. Takie ceny to nie tylko domena Warszawy. W jednym z najszybszych punktów Gdańska, na Wyspie Spichrzów, również finalizowane są transakcje dotyczące zakupu działek w cenach powyżej 14 tys. zł za metr. Mimo pandemii ceny gruntów inwestycyjnych rosną nadal w głównych aglomeracjach w Polsce. W ciągu ostatniego roku podrożały wyraźnie w atrakcyjnych dzielnicach przede wszystkim Warszawy i Krakowa. W zewnętrznych obszarach miast stawki nie są takie wysokie, jak bliżej centrum. W odleglejszych

dzielnicach duże parcele można znaleźć w cenie 2-3 tys. zł za metr. Inwestorzy decydują się je kupować, bo dziś mieszkania blisko natury w największych aglomeracjach są intensywnie poszukiwane. Kluczową kwestią jest tu tylko wielkość dodatkowego nakładu, jakiego wymaga zabezpieczenie niezbędnej infrastruktury na takim gruncie. I to jaki poziom osiągnie całkowity koszt budowy, a tym samym jaką marżę można założyć dla planowanej inwestycji. Ceny gruntów pod magazyny najbardziej wywindowane są również w aglomeracji warszawskiej, która jest największym centrum logistycznym w Polsce. W granicach miasta za metr trzeba zapłacić średnio 450-650 zł/m<sup>2</sup>. Parcele położone przy głównych drogach, oddalone od Warszawy o kilkanaście do około 30 km, są już o połowę tańsze, a im dalej, tym stawki są coraz niższe. W grupie najdroższych lokalizacji pod magazyny w kraju znajduje się też Kraków, gdzie ceny gruntów zaczynają się od 400 zł za m<sup>2</sup>. Tanio nie jest też w aglomeracji wrocławskiej, gdzie ziemia kosztuje od 200 zł/m<sup>2</sup>, ale za najlepiej usytuowane tereny pod logistykę ostatniej mili za metr trzeba liczyć 300 zł. I właśnie we Wrocławiu obserwujemy teraz największy wzrost zainteresowania inwestycjami w segmencie logistycznym. W pobliżu Poznania grunt kosztuje już dwukrotnie mniej niż we Wrocławiu. Rozbudowa dróg w Polsce przynosi nowe możliwości. Obiecującą perspektywą jest ściana wschodnia, a także zachodniopomorskie.

skie. Te rejonu oferują znacznie większy wybór gruntów, przy niższych cenach.

## W jaką stronę idą inwestycje deweloperów?

W obecnej sytuacji firmy wycofują się głównie z projektów biurowych na rzecz mieszkaniowych. Także inwestycje wielofunkcyjne przeprojektowywane są tak, by nabrały więcej charakteru mieszkaniowego. Również niewielkie, starszej generacji biurowce są w Trójmieście wyburzane, by zrobić miejsce pod osiedla. Na odnotowanie zasługuje fakt, że niektórzy deweloperzy zaczęli pozbywać się gruntów, bo nie chcą budować spekulacyjnie. W centrum Gdańska na sprzedaż wystawione zostały ostatnio interesujące parcele pod projekty biurowe. Jedną ze słynniejszych transakcji zawartych niedawno w mieście był zakup w cenie przeszło 50 mln zł hektarowej działki w gdańskiej Oliwie, która jest największym trójmiejskim zagłębiem biurowym. Ciekawe grunty pod biurowce można teraz kupić też w centrum Wrocławia. Poza tym dłużej trwa obecnie proces decyzyjny. Inwestorzy są bardziej ostrożni, ale popyt na grunty inwestycyjne nie maleje. Niestety atrakcyjnych działek jest mało. Stąd ich ceny będą utrzymywały się na obecnym, wysokim poziomie, a w niektórych lokalizacjach nadal będą rosły. Tempo wzrostu zależało będzie między innymi od tego, jak duży czeka nas napływ nowych inwestorów, który jest prognozowany.

# Budimex Nieruchomości stanie się częścią międzynarodowej grupy deweloperskiej

**Budimex SA podpisał umowę warunkową sprzedaży Budimeksu Nieruchomości. Warunkiem koniecznym do zawarcia umowy ostatecznej jest uzyskanie przez nowych właścicieli zgody Prezesa UOKiK. Decyzja o sprzedaży została poprzedzona kilkumiesięcznym procesem przeglądu opcji strategicznych rozpoczętym w lipcu 2020 r. Wybrani przez Budimex SA inwestorzy – Cornerstone Partners oraz grupa Crestyl – przejmą pakiet całościowy spółki.**

Cornerstone Partners to firma inwestycyjna z 20-letnim doświadczeniem, która prowadzi transakcje private equity w Polsce i Europie Środkowo-Wschodniej. Specjalizuje się w zarządzaniu aktywami i budowaniu ich wartości. Osiągnięcia spółki są doceniane na wielu europejskich rynkach.

Z kolei Crestyl to grupa deweloperska działająca głównie w Czechach. Jest liderem na rynku projektów wielofunkcyjnych, tj. mieszkaniowych, biurowych i handlowych w kategorii premium. Oba podmioty posiadają kapitał, kompetencje i know-how, które pozwolą stworzyć wspólnie z Budimeksem Nie-



**Damian Kapitan,**  
prezes Budimeksu Nieruchomości

ruchości grupę deweloperską aktywną w wielu obszarach rynku nieruchomościowego w Polsce.

– Połączenie z tak doświadczonymi i profesjonalnymi partnerami z pewnością bardzo szybko da wymierne rezultaty wzmocnione efektem synergii. Pozwoli utrzymać rozwój dotychczasowego

biznesu deweloperskiego Budimeksu Nieruchomości, a jednocześnie umożliwi oczekiwaną dywersyfikację – mówi Damian Kapitan, prezes Budimeksu Nieruchomości. Zapewnia, że segment mieszkaniowy, w którym specjalizowała się spółka, będzie kontynuowany i rozwijany. Jak dodaje, Budimex Nieruchomości został wysoko oceniony przez potencjalnych właścicieli – doceniono profesjonalizm i potencjał spółki.

Z kolei Paweł Dębowski, partner zarządzający w Cornerstone wskazuje, że jest to pierwszy krok do stworzenia silnego podmiotu, który w krótkim czasie stanie się liderem zarówno na rynku nierucho-

mości deweloperskich, jak i w segmencie mieszkań na wynajem (PRS). – Wspólnie z grupą Crestyl chcielibyśmy, aby spółka stała się także jednym z głównych graczy w Europie Środkowo-Wschodniej – dodaje.

Również Omar Koleilat, dyrektor generalny grupy CRESTYL nie kryje swojego zadowolenia z wejścia spółki na polski rynek. Jak mówi, segment mieszkaniowy w Polsce, w tym najmu jest rynkiem wyjątkowo perspektywicznym, który otwiera przed grupą wiele możliwości. – A działając razem, będziemy mogli osiągnąć naprawdę dużo – podsumowuje.

**Budimex Nieruchomości wybudował dotychczas ponad 17 500 mieszkań, w realizacji ma kilkanaście projektów w 5 miastach Polski, a atrakcyjny bank ziemi pozwala na wybudowanie 6500 mieszkań. Miniony rok spółka zakończyła rekordowym wynikiem przedsprzedaży na poziomie 1672 mieszkań.**

MATERIAL PARTNERA



## DEWELOPER ROKU 2020

## Najlepszy styczeń w historii deweloperów

Deweloperzy nadrabiają zaległości z ubiegłego roku. Do tego mamy spory popyt na nowe mieszkania. W efekcie styczeń pod względem liczby rozpoczynanych inwestycji był najbardziej pracowitym początkiem roku w historii polskiej deweloperki.



Bartosz Turek

główny analityk, HRE Investments

Nie powinniśmy mieć złudzeń – styczeń zazwyczaj nie sprzyja rozpoczynaniu nowych inwestycji przez deweloperów. Nawet więcej, niesprzyjająca aura i powoli budzący się rynek po przerwie świąteczno-noworocznej powodują, że styczeń zwykły być miesiącem o najmniej liczbie startujących projektów budowlanych.

**Najlepszy styczeń w historii**

Tak zwykło być, ale nie tym razem. Najnowsze dane GUS pokazują, że deweloperzy nie zasypiali gruszek w popiele. W samym tylko styczniu rozpoczęli oni budowę 12,4 tys. mieszkań. To o prawie 24 proc. więcej niż rok wcześniej, ale też o ponad 5 proc. więcej niż miesiąc wcześniej. Aby jednak oddać wyjątkowość pierwszego miesiąca bieżącego roku, trzeba podkreślić, że był to pod względem liczby rozpoczynanych przez deweloperów inwestycji najlepszy styczeń w historii. Udało się to pomimo faktu, że w styczniu br. było tylko 19 dni pracujących, a rok wcześniej było ich 21.

**Wciąż nadrabiamy zaległości**

Skąd tak dobry wynik? Wszystko wskazuje na to, że deweloperzy mają ciągle spore zaległości do nadrobienia. Jeśli spojrzymy na dane z ubiegłego roku, to liczba mieszkań, których budowę rozpoczęto, była w sumie o około 12 tys. niższa niż w 2019 r. Był to efekt wyrwy, którą spowodował wiosenny lockdown. Przypomnijmy, że w kwietniu i maju deweloperzy przenieśli akcent z rozpoczynania nowych inwestycji na kończenie prowadzonych projektów. W efekcie przez te dwa miesiące zaczynano budowę o połowę mniejszej liczby mieszkań niż w analogicznym okresie 2019 r. Szybko te akcenty należało jednak znowu zmienić. Wszystko dlatego, że Polacy wrócili do biur sprzedaży deweloperów i wymusili odświeżanie i poszerzanie ofert w nich dostępnych. W efekcie kolejne miesiące przyniosły już wyraźną poprawę statystyk, a we wrześniu padł nawet historyczny rekord liczby rozpoczynanych inwestycji przez deweloperów. Wciąż jednak było to za mało, aby wspomniane zaległości nadrobić. To jednak niejedyny powód, dla którego dziś możemy obserwo-

wać tak dobre dane. Początek roku przyniósł też duże zainteresowanie rynkiem mieszkaniowym. Dane wyszukiwarki Google sugerują, że było ono wyższe niż w 2021 r. Nie wykluczone, że wpływają na to rekordowe oszczędności obywateli, a rynek mieszkaniowy jest przecież uznawany przez wielu rodaków za bezpieczną przystań dla kapitału.

**Mocne dane o pozwoleniach**

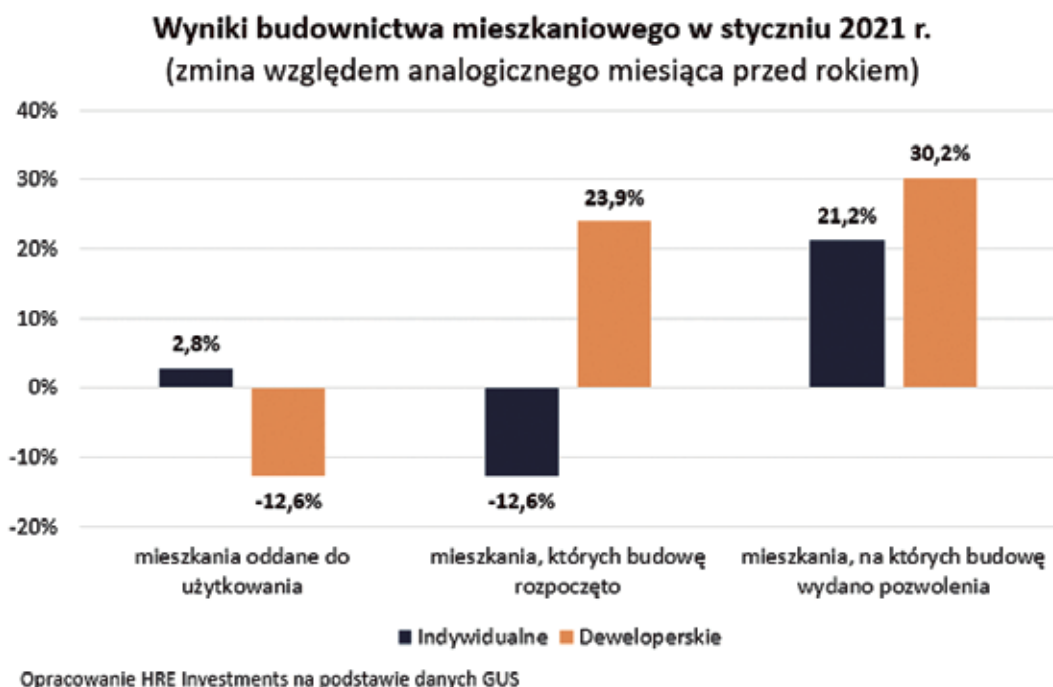
W styczniu bardzo dobre dane napłynęły też na temat wydawanych deweloperom pozwoleń na budowę. Wzrost o 30 proc. względem sytuacji sprzed roku sygnalizuje, że firmy bardzo aktywnie przygotowują nowe projekty. Przy czym trzeba mieć świadomość, że tak wysoki wynik jest po części efektem niskiej bazy – po prostu w styczniu rok temu wydano mniej pozwoleń. Ponadto w ogóle dane o pozwoleniach, które publikuje GUS, są obarczone dużą zmiennością. Trzeba mieć też świadomość tego, że spora część wydanych pozwoleń nie przekłada się potem na rozpoczynane inwestycje. Dlatego należy na te dane patrzeć z większą rezerwą.

**Po zeszłorocznym rekordzie liczba oddanych kluczy nie powala**

Najtwardszymi danymi, które publikuje urząd, są te na temat liczby mieszkań oddanych do użytkowania. Ten wskaźnik pokazuje ile nieruchomości w Polsce faktycznie powstało. Przy tym znowu trzeba mieć świadomość, że te wyniki mniej mówią o sytuacji bieżącej, a bardziej po prostu pokazują efekty decyzji o rozpoczęciu inwestycji, które były podejmowane nawet kilka lat wcześniej. Niemniej warto odnotować, że deweloperzy nie mają się w tym względzie czym pochwalić. Liczba mieszkań oddanych do użytkowania była w styczniu o prawie 13 proc. niższa niż rok wcześniej. Nie powinno to jednak martwić z dwóch prostych przyczyn. Tak jak wspomnieliśmy wcześniej, w styczniu mieliśmy mniej dni pracujących (19 zamiast 21 jak w styczniu 2020 r.), a więc wyniki mają prawo być trochę gorsze. Ponadto w 2020 r. oddawano do użytkowania najwięcej domów i mieszkań od 4 dekad. Jeden gorszy wynik nie powinien nam w tym względzie psuć humorów.

**Mniej oczywiste dane o wyprowadzkach z miast**

Ze szczególną atencją warto obserwować też dane na temat dokonania osób fizycznych (inwestorów indywidualnych). Ci, co do zasady, budują domy na własne po-



trzeby – przeważnie poza obszarem największych miast. W ten sposób można więc obserwować efekty mody na wyprowadzkę z dużych ośrodków, którą wywołała epidemia. Dane z końcówki ubiegłego roku sugerowały, że wyraźnie przy-

bywało osób decydujących się na wyjazd z miasta. Dane ze stycznia nie są jednak aż tak oczywiste. Rosła bowiem liczba wydawanych pozwoleń na budowę (o 21 proc.), ale spadała liczba rozpoczynanych budów (o 12,6 proc.).

Czas dopiero pokaże na ile ten trend będzie trwały. Program szczepień daje realną szansę na szybką poprawę sytuacji epidemicznej i zniesienie ograniczeń, które przecież leżały u zarania ostatniej mody na wyprowadzkę z dużych miast.