

# NAJWAŻNIEJSZE OSOBOWOŚCI SEKTORA NIERUCHOMOŚCI



Raport „Najważniejsze osobowości sektora nieruchomości” wyróżnia liderów, którzy swoją wizją, doświadczeniem i zaangażowaniem kształtują przyszłość polskiego rynku nieruchomości. Wśród nagrodzonych znajdują się

osoby, które nie tylko odnoszą sukcesy biznesowe, ale także wyznaczają nowe kierunki rozwoju branży, wpływając na innowacje, zrównoważony rozwój oraz jakość życia w miastach. Ich decyzje, projekty i działania mają

realny wpływ na kształtowanie przestrzeni, w której żyjemy, pracujemy i inwestujemy. Raport stanowi przegląd najważniejszych postaci, które dzięki swojej pracy i pasji zmieniają oblicze rynku nieruchomości w Polsce.



## BÉRANGER DUMONT

dyrektor Generalny BPI Real Estate Poland

Béranger to zorientowany na cel menedżer z dużym doświadczeniem na rynkach nieruchomości w Europie i Polsce. Z BPI Real Estate związany jest od 15 lat, gdzie swoją karierę rozpoczął jako menedżer finansowy w Belgii, zarządzając finansami, w tym inwestycjami tworzącymi polskie portfolio firmy. Jako

menedżer ds. rozwoju projektów nieruchomościowych skutecznie prowadził liczne projekty urbanistyczne w Brukseli, w tym wielofunkcyjny projekt o powierzchni 60 tys. m kw. Od 2020 roku pełni funkcję dyrektora generalnego BPI Real Estate Polska. Posiada tytuł MBA z zakresu finansów i nieruchomości uży-

skany w Solvay Brussels School oraz Louvain School of Management. Karierę zawodową rozpoczął jako audytor w Ernst & Young. Jego wiedza i doświadczenie są doceniane w różnych kręgach zawodowych – był wiceprezesem Belgijskiej Izby Handlowej (BBC), natomiast obecnie zasiada w radzie doradczej.



## DANILO DJUROVIĆ

współwłaściciel i prezes zarządu Monting Development

Odpowiada za strategiczne planowanie, pozyskiwanie nowych gruntów inwestycyjnych oraz nadzór nad procesami realizacji projektów. Jako lider z powodzeniem przekuwa innowacyjne koncepcje w realne inwestycje, umacniając pozycję Monting Development zarówno jako dewelo-

pera, jak i generalnego wykonawcy. Pierwszym projektem firmy jest Oxygen Park w Gdańsku, realizowany na działce o powierzchni 3,5 ha, obejmujący niemal pół tysiąca mieszkań. Obecnie Monting Development pracuje nad wysokiej jakości inwestycją w centralnej części warszawskiego Ursynowa, w bez-

pośrednim sąsiedztwie stacji metra Imielin oraz urzędu dzielnicy. Finalizowane są obecnie założenia koncepcyjne tego osiedla. Koncentruje swoją działalność na rynkach mieszkaniowych Warszawy i Trójmiasta, realizując inwestycje, które wyznaczają nowe standardy w kształtowaniu przestrzeni miejskiej.



## ZBIGNIEW JUROSZEK

prezes zarządu ATAL

Doświadczony przedsiębiorca, założyciel i główny akcjonariusz działającej od 1990 r. Grupy ATAL. Na początku kariery związany był z branżą odzieżowo-tekstylną. Aktualnie, m.in. za pośrednictwem swojej fundacji rodzinnej, jest także udziałowcem wielu innych spółek. Pierwsze inwestycje na rynku nieruchomości komercyjnych zrealizo-

wał w drugiej połowie lat 90. Z biegiem czasu rozpoczął budowę kompleksów mieszkalnych we Wrocławiu, a później także w innych miastach. Dziś ATAL działa na terenie ośmiu największych aglomeracji w Polsce. Od 2015 r. firma jest notowana na Gieldzie Papierów Wartościowych w Warszawie, a w 2019 r. spółka stowarzyszona ATAL

Development GmbH rozpoczęła działalność na rynku niemieckim. Działalność deweloperska ATAL koncentruje się na rynku nieruchomości mieszkaniowych oraz w segmencie apartamentów inwestycyjnych. Wyniki sprzedaży i skala oferty plasują ATAL wśród największych firm w branży nieruchomości w kraju.



## SŁAWOMIR IMIANOWSKI

prezes zarządu Resi4Rent

Specjalista z ponad 20-letnim doświadczeniem w branży nieruchomości. Odgrywa kluczową rolę w rozwoju i budowaniu pozycji rynkowej Resi4Rent – pierwszej w Polsce platformy mieszkań w abonamencie, z którą jest związany od początku jej istnienia, tj. od 2019 r. Jako prezes firmy odpowiada za sprzedaż, marketing oraz działalność operacyjną. W ciągu ostatnich pięciu lat nadzorował

realizację 16 inwestycji w sześciu miastach i wspólnie z zespołem pracował nad jakością usługi oraz popularyzacją modelu najmu instytucjonalnego. Pod jego kierownictwem Resi4Rent stało się największym operatorem na polskim rynku PRS, na koniec 2024 r. dysponującym ofertą ok. 5400 lokali i osiągniętym średnioroczne obłożenie budynków powyżej 98 proc. Przed dołączeniem do Resi-

4Rent m.in. przez 10 lat kierował Platinum Residence – firmą zarządzającą najmem luksusowych apartamentów w Warszawie. Jest absolwentem Akademii Morskiej w Gdyni, kierunku towaroznawstwo ze specjalizacją organizacja usług turystyczno-hotelarskich, a także studiów podyplomowych z zakresu zarządzania zasobami ludzkimi w Szkole Głównej Handlowej w Warszawie.

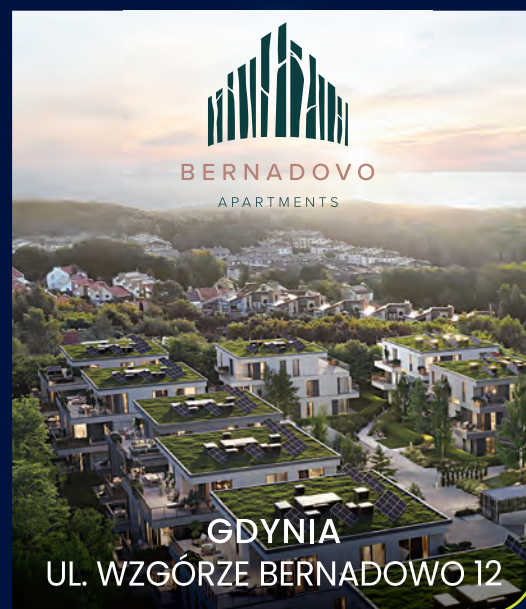




**bpi**

# KSZTAŁTUJEMY PRZESTRZEŃ MIAST

Od ponad 30 lat **BPI Real Estate** jest wiodącym deweloperem na rynku belgijskim. Firma z sukcesem działa również na innych europejskich rynkach. W Polsce jesteśmy obecni od 2009 roku, gdzie projektujemy i realizujemy inwestycje zgodnie z potrzebami naszych klientów oraz zasadami zrównoważonego rozwoju.



+48 22 456 16 07 • [infopl@bpi-realestate.com](mailto:infopl@bpi-realestate.com)

[bpi-realestate.pl](http://bpi-realestate.pl)







### MIKOŁAJ KONOPKA

prezes zarządu Dom Development

Menedżer z wieloletnim doświadczeniem na rynku deweloperskim i budowlanym. Karierę zawodową rozpoczął w 1993 r., tworząc firmę z branży budownictwa drogowego. W latach 2001-2005 pełnił funkcję członka zarządu oraz dyrektora handlowego w Przedsiębiorstwie Produkcji Betonów Kombet w Gdyni, a w latach 2005-2007 zajmował stanowisko członka zarządu oraz dyrektora handlowego w firmie z Grupy Wienerberger – Sem-

melrock Stein + Design, odpowiadając za obszar północnej Polski.

Od 2007 r. związany z Euro Styl, początkowo jako wiceprezes zarządu i dyrektor zarządzający, odpowiedzialny za strategiczne obszary, w tym m.in. akwizycję gruntów oraz przygotowanie inwestycji, a w latach 2017-2024 jako prezes zarządu. W 2018 r. został powołany na stanowisko członka zarządu Dom Development. Od 2025 r. pełni funkcję prezesa zarządu Dom

Development, członka zarządu Euro Styl, członka zarządu Dom Development Kraków oraz członka zarządu Dom Development Wrocław.

Jest absolwentem Wydziału Ekonomicznego Uniwersytetu Gdańskiego, kierunek ekonomika transportu morskiego. Od 2018 r. wykłada na Wydziale Zarządzania UG, na studiach podyplomowych Zarządzanie Nieruchomościami i Projektami Deweloperskimi. Biegłe włada językiem angielskim.



### ADRIAN KORNAS

prezes zarządu Wyspa Solna oraz Vacation Investments, członek zarządu Hotelu Diva SPA w Kołobrzegu

W wieku niespełna 30 lat z sukcesem zrealizował wiele projektów deweloperskich, koncentrując się na rynku turystycznym i inwestycjach nadmorskich. Specjalizuje się w realizacji wieloetapowych inwestycji objętych ustawą deweloperską, zarządzaniu projektami hotelowymi oraz

strategiach maksymalizujących sprzedaż i optymalizację kosztów. Aktywnie i z powodzeniem współpracuje z instytucjami finansowymi, co pozwala na efektywne zarządzanie finansowaniem inwestycji. Prywatnie pasjonat sportów motorowych, tenisa i squasha, a także psychologii

w biznesie i marketingu, co przekłada się na jego umiejętność budowania trwałych relacji z klientami, inwestorami i partnerami biznesowymi. Jego energia, wizja i determinacja wspierają dynamiczny rozwój realizowanych projektów oraz umacniają ich pozycję na rynku.



### RAFAŁ KULA

prezes i współzałożyciel NOHO Investment

Menedżer i przedsiębiorca, prezes i współzałożyciel NOHO Investment – ogólnopolskiej spółki deweloperskiej segmentu premium, realizującej najbardziej prestiżowe inwestycje mieszkaniowe w centrach największych miast w Polsce. Pod jego kierownictwem NOHO realizuje

inwestycje mieszkaniowe klasy premium w takich miastach, jak Warszawa, Kraków, Katowice i Wrocław. Absolwent Wydziału Zarządzania Akademii Górniczo-Hutniczej w Krakowie. Z branżą budowlaną i deweloperską związany jest od lat 90. Od 2020 r. członek zarządu spółki

NOHO Logistics zajmującej się budową powierzchni magazynowych w Polsce. Zasiada też w zarządach kilkunastu innych firm inwestycyjnych i deweloperskich. Jest także aktywnym uczestnikiem ogólnopolskich branżowych konferencji i seminariów, gdzie dzieli się swoją wiedzą i doświadczeniem.



### BARTOSZ KUŹNIAR

prezes zarządu, Lokum Deweloper

Bartosz Kuźniar jest absolwentem Politechniki Wrocławskiej na Wydziale Elektroniki i Telekomunikacji. Posiada blisko 20-letnie doświadczenie na rynku deweloperskim. Karierę zawodową rozpoczął w firmie Telnet Systemy Telekomunikacyjne jako dyrektor ds. produkcji. Z Gru-

pą Lokum Deweloper związany jest od początku jej działalności.

Od 2005 r. sprawuje funkcję prezesa zarządu. Jest odpowiedzialny za wyznaczanie kierunku rozwoju Spółki oraz nadzór nad realizacją przyjętych założeń i działań. W 2015 r. wprowadził spółkę na

Giełdę Papierów Wartościowych w Warszawie, w 2016 r. doprowadził do poszerzenia działalności Grupy o rynek krakowski. Jest też członkiem Rady Polskiego Związku Firm Deweloperskich, a także pełni funkcję wiceprezesa wrocławskiego oddziału PZFD.



## WALDEMAR OLBRYK

prezes zarządu Archicom

Ukończył ekonomię na Uniwersytecie Łódzkim oraz studia MBA prowadzone wspólnie przez Uniwersytet Łódzki i College of Maryland. Ma również tytuł Profesjonalnego Managera Projektu wg standardu Project Management Institute. Od ponad 25 lat zarządza przedsięwzięciami biznesowymi w Polsce. Specjalizuje się w kompleksowym zarządzaniu procesem deweloperskim – od zakupu działek aż po utrzymanie nieruchomości. Był zaangażowany w tworzenie sieci stacji paliw

BP, potem projektu łódzkiej Manufaktury, następnie prowadził projekty dla Phillips Polska. W 2008 r. rozpoczął pracę w Skanska, by w 2011 r. roku objąć funkcję prezesa Skanska Property Poland (do 2014 r.). W sierpniu 2017 r. dołączył do Echo Investment jako członek zarządu – dyrektor Działu Mieszkaniowego. Od kwietnia 2021 r. zarządza Archicom, gdzie wdraża innowacje, przeprowadza organizację przez proces digitalizacji i zarządza zespołem oraz realizacjami przy poszanowaniu

otoczenia – wewnętrznego oraz zewnętrznego – z troską o człowieka, środowisko naturalne, wdrażając koncepcje smart city i 15-minutowych miast. W czerwcu 2023 r. został członkiem zarządu Forum Odpowiedzialnego Biznesu. Jest inicjatorem i współtwórcą debat między artystami, sportowcami, biznesem i światem akademickim organizowanymi podczas festiwalu SOUNDEDIT w Łodzi. W 2018 r. został przyjęty w szeregach RSA (Royal Society for the Arts, Manufactures and Commerce).



## DARIUSZ PAWLUKOWICZ

wiceprezes zarządu Vantage Development i ROBYG

Rozległa wiedza i bogate doświadczenie w obszarze zarządzania finansami łączą się z jego umiejętnością podejmowania trafnych decyzji strategicznych i operacyjnych. Odpowiedzialny za dynamiczny rozwój marki Vantage Rent, którą tworzył przez ostatnie cztery lata. W krótkim okresie firma znalazła się wśród liderów sektora PRS w Polsce i stale wzmacnia swoją pozycję zarówno pod

kątem portfela mieszkań, jak i kompleksowej obsłudze najemców. Od 16 lat związany jest z Vantage Development, gdzie od 14 lat pełni funkcję członka zarządu. W październiku 2022 r. objął stanowisko wiceprezesa zarządu Vantage Development oraz ROBYG – spółek należących do grupy TAG Immobilien. Odpowiedzialny za strategiczny dla akcjonariusza obu firm obszar najmu mieszkań, (rozwój portfela

nieruchomości, zarządzanie obiektami, pozyskanie oraz obsługę najemców), a także HR i ESG. Ekspert w zakresie finansów, rachunkowości i podatków, biegły rewident. Absolwent Akademii Ekonomicznej we Wrocławiu oraz Międzynarodowego Centrum Zarządzania Uniwersytetu Warszawskiego, gdzie ukończył studia Executive MBA, organizowane we współpracy z University of Illinois.



## MONIKA RAJSKA-WOLIŃSKA

dyrektorka generalna Colliers w Europie Środkowo-Wschodniej (CEE)

Nadzoruje strategiczne i operacyjne działania w Polsce, Czechach, Słowacji, Rumunii, Bułgarii i na Węgrzech. Kieruje zespołem ekspertów, którzy świadczą cenne doradztwo klientom i partnerom biznesowym w dynamicznie zmieniającym się otoczeniu. Ma ponad 20-letnie doświadczenie na rynku nieruchomości, które umożliwiło jej przededefiniowanie

podejścia do biznesu, wprowadzając różnorodne i innowacyjne usługi w całym cyklu życia inwestora, właściciela i najemcy w regionie CEE. Jest członkinią zarządu EMEA (Europa, Bliski Wschód i Afryka) w Colliers, gdzie odgrywa kluczową rolę w kształtowaniu strategii rozwoju firmy i nadzorowaniu decyzji operacyjnych dla regionu EMEA. Jej wizja biznesowa

i doradcza wykracza daleko poza branżę nieruchomości. Koncentruje się na zwiększaniu potencjału i odporności zarówno swojej firmy, jak i klientów, daleko perspektywicznych możliwościach ich rozwoju, elastyczności w odpowiadaniu na wyzwania oraz równoważeniu globalnej skali biznesu z lokalną kulturą przedsiębiorczości.



## MAGDALENA SZULC, MRICS

Managing Director, Poland and Czech Republic, SEGRO

Związana z SEGRO od momentu wejścia firmy na rynek Europy Środkowo-Wschodniej w 2005 r. Rozpoczęła karierę jako Regional Director, a od 2008 do 2009 r. pełniła funkcję Country Managera. W 2009 r. objęła rolę Managing Director na Polskę i Czechy. Ma ponad 20-letnie doświadczenie w branży nieruchomości, potwierdzone

certyfikacją RICS. Odpowiada za zarządzanie operacjami w regionie oraz wdrażanie strategii firmy opartej na rozwoju portfela nieruchomości logistycznych i przemysłowych w kluczowych lokalizacjach. Ponadto zarządza działaniami w ramach programu Odpowiedzialne SEGRO, który opiera się na trzech filarach: wspieraniu niskoemi-

syjnego rozwoju, inwestowaniu w lokalne społeczności i środowisko naturalne oraz rozwijaniu talentów. W ramach programu Odpowiedzialne SEGRO w Polsce firma angażuje się w różnorodne działania, takie jak m.in. Akademia SEGRO czy instalacja bezdotykowych źródełek wody pitnej w szkołach i obiektach sportowych.





## BARBARA TOPOLSKA

Country Manager CPI Property Group w Polsce

Odpowiedzialna za zarządzanie polskim oddziałem CPIPG, a także za strategię i rozwój portfolio firmy na polskim rynku. Jest aktywna na rynku nieruchomości od ponad 20 lat. Przed dołączeniem do CPIPG zajmowała

szereg kluczowych stanowisk w międzynarodowych firmach z branży nieruchomości komercyjnych. Sprawowała funkcję dyrektora zarządzającej na Europę Środkowo-Wschodnią w Multi Corporation i dyrektora operacyjnej

w Neinver. Pracowała także w Prime Property Inc. i Commercial Union. Jest absolwentką Uniwersytetu Jagiellońskiego w Krakowie oraz Uniwersytetu Chicago. Studiowała także na Uniwersytecie Minnesota, na kierunku MBA.



## JACEK WESOŁOWSKI

dyrektor zarządzający Trei Real Estate Poland

Ma ponad 30-letnie doświadczenie na rynku nieruchomości handlowych, biurowych i mieszkaniowych. Od 2016 r., jako dyrektor zarządzający Trei Real Estate Poland, odpowiada za działalność inwestycyjną i deweloperską spółki. Nadzoruje dynamiczny rozwój sieci parków handlowych Vendo Park, składającej się obecnie

z 38 obiektów spod tego szyldu zlokalizowanych na terenie całej Polski. Od 2019 r. kieruje spółką mieszkaniową Trei Residential, która oddała już do użytku osiedle Kraft w Łodzi i osiedle Bacciarrellego 54 we Wrocławiu, a aktualnie realizuje inwestycje mieszkaniowe w Milanówku i w Łodzi oraz pierwsze projekty typu

PRS w Poznaniu i Warszawie. Jest aktywnym ambasadorem małych formatów handlowych oraz członkiem zarządu PRCH. Zanim dołączył do Trei, odpowiadał za sukces pierwszego śródmiejskiego centrum handlowego KLIF w Gdyni, projektu Silesia w Katowicach czy Tarasów Zamkowych w Lublinie.



## JAROSŁAW ZAGÓRSKI

dyrektor zarządzający Ghelamco Poland

Z belgijskim deweloperem związany jest od ponad 18 lat. Pełnił funkcję dyrektora handlowego i rozwoju oraz członka zarządu. Odpowiada za strategię biznesową i całością działań operacyjnych Ghelamco w Polsce. Ma ponad 25-letnie doświadczenie na polskim rynku nieruchomości. Specjalizuje się w komercjalizacji i rozwoju projektów deweloperskich, marketingu budynków biurowych i proptechu. Przed dołączeniem do Ghelam-

co pracował m.in. w PricewaterhouseCoopers, Cushman & Wakefield, Healey & Baker Polska, gdzie w 2002 r. został partnerem, oraz w CBRE na stanowisku szefa działu komercjalizacji. W swojej karierze przygotował strategię wynajmu czołowych projektów biurowych Ghelamco w Warszawie i regionach, m.in. Warsaw UNIT, The Warsaw HUB, Warsaw Spire, The Bridge, VIBE, Wronia 31, Przystanek mBank, Senator, Marynarska

12, Mokotów Nova, Łopuszańska Business Park, Trinity Park III, Crown Square, Marynarska Business Park i Katowice Business Point. Jednym z jego największych osiągnięć jest ogromny sukces komercyjny Warsaw Spire i wygrana w najbardziej prestiżowym konkursie branży nieruchomości na świecie – MIPIM Awards 2017, w którym wieżowiec Ghelamco zyskał miano najlepszej inwestycji biurowej na świecie.

# Oxygen Park z pozwoleniem na użytkowanie

**Monting Development uzyskał pozwolenie na użytkowanie drugiego etapu osiedla Oxygen Park realizowanego na gdańskich Łostowicach. Deweloper ukończył budowę 124 lokali w dwóch budynkach na sześć miesięcy przed planowanym terminem. Sprzedaż tego etapu została zakończona przed uzyskaniem pozwolenia na użytkowanie, co świadczy o ogromnym zainteresowaniu inwestycją.**

W dwóch pierwszych etapach inwestycji powstały w sumie cztery budynki, w których znajduje się łącznie 238 mieszkań i 10 lokali usługowych. – Do budowy drugiego etapu wykorzystaliśmy 375 t stali zbrojeniowej, blisko 4 tys. m<sup>3</sup> betonu konstrukcyjnego, a na częściach wspólnych wyłożyliśmy 1 tys. m<sup>2</sup> płytek ceramicznych. Realizując osiedle, działamy zarówno jako deweloper, jak i generalny wykonawca, co pozwala nam sprawować bezpośredni nadzór nad całym procesem. Dzięki temu zyskujemy znaczącą przewagę, czego



efektem jest ukończenie drugiego etapu aż sześć miesięcy przed planowanym terminem – podkreśla Michał Nadolny, dyrektor działu technicznego Monting Development.

**Nowoczesna koncepcja architektoniczna**

Osiedle Oxygen Park wyróżnia się nowoczesną koncepcją architektoniczną, którą przygotowała

renomowana pracownia architektoniczna Bi Architekci. Koncepcja stawia na estetykę, funkcjonalność i komfort życia mieszkańców. Budynki o jasnych elewacjach, wyposażone w przeszklone balustrady oraz panoramiczne okna, zapewniają wewnątrz dużo naturalnego światła, a rozległe odstępki między czterokondygnacyjnymi budynkami tworzą poczucie przestrzeni, sprzyjając komfortowi mieszkania. – Obecnie trwa budowa trzeciego, największego etapu osiedla, który obejmuje 196 mieszkań usytuowanych nad wspólnym garażem podziemnym. Docelowo na osiedlu Oxygen Park powstanie osiem budynków z 434 mieszkaniami. Tworząc koncepcję tej inwestycji, skupiliśmy się przede wszystkim na przestrzeni – miejscach, w których mieszkańcy będą się najczęściej poruszali i przebywali, ponieważ to otoczenie będzie miało kluczowy wpływ na ich samopoczucie – wyjaśnia Danilo Djurović, prezes zarządu Monting Development.

**Różnorodność oferty mieszkaniowej**

Monting Development zadbał o różnorodność oferty mieszkaniowej – lokale o powierzchni od 32 m<sup>2</sup> do 93 m<sup>2</sup> są dostosowane zarówno dla potrzeb singli, par, jak i rodzin z dziećmi. Mieszkania na parterze posiadają prywatne ogródki, a wokół budynków zaprojektowano tereny zielone z ogrodami deszczowymi wspierającymi retencję wody. Na osiedlu zastosowano również rozwiązania sprzyjające ekologii, zasadzono 400 drzew oraz zamontowano energooszczędne oświetlenie LED z czujnikami ruchu, które zmniejsza zużycie energii i obniża koszty eksploatacyjne. Oxygen Park oferuje wiele udogodnień – plac miejski z fontanną, strefę grillową, siłownię plenerową, dwa place zabaw dla dzieci, lokale usługowo-handlowe oraz wybieg dla psów. Dzięki temu osiedle zaspokaja potrzeby różnych grup mieszkańców, tworząc miejsce przyjazne dla rodzin i osób ceniących aktywny tryb życia.



# Kurczy się oferta mieszkań na wynajem

**W IV kwartale liczba unikalnych ofert mieszkań na wynajem w całym kraju skurczyła się aż o 30 proc. Są miasta, w których spadek jest dużo większy, np. w Łodzi – ponad 40 proc.**

**MAREK WIELGO**  
ekspert portalu GetHome.pl

Mieszkań na rynku najmu jest obecnie niewiele więcej niż pod koniec 2022 r. Wtedy jednak ich oferta mocno się skurczyła na skutek napływu uchodźców z ogarniętej wojną Ukrainy.

Pod koniec grudnia ubiegłego roku w całym kraju było zamieszczonych ok. 60,5 tys. unikalnych ofert wynajmu mieszkań, czyli aż o 30 proc. mniej niż jeszcze trzy miesiące wcześniej – wynika z danych przeszukiwarki portali nieruchomości Adradar.

Można to oczywiście tłumaczyć tym, że rynek „wyczyścili” studenci. Z podobnym zjawiskiem mamy do czynienia co rok w analogicznym okresie. Tym razem jednak znacznie większy był zarówno spadek oferty, jak i liczby mieszkań na wynajem wprowadzanych na rynek. W grudniu było ich tylko ok. 33,8 tys., co jest najgorszym

mięsięcznym wynikiem w ostatnich czterech latach.

Do września ubiegłego roku we wszystkich największych metropoliach oferta mieszkań na wynajem rosła, ale w IV kwartale wręcz się załamała. Adradar podaje, że np. w Warszawie pod koniec grudnia na najemców czekało ok. 12,5 tys. lokali, czyli o 27 proc. mniej niż we wrześniu. Podobnie w Katowicach. W Łodzi natomiast oferta skurczyła się w czwartym kwartale aż o 41 proc., w Po-

znaniu – o 37 proc., w Gdańsku – o 36 proc., a w Krakowie i Wrocławiu – o 31 proc. Być może część właścicieli mieszkań porzuciła ten biznes i wystawiła swoje mieszkania inwestycyjne na sprzedaż. Ponadto mniej inwestorów lokowało swoje nadwyżki finansowe w mieszkania na wynajem. Tym bardziej że w ubiegłym roku popyt na najem nieco przygasł.

Według niego aż tak duże tąpnięcie podaży w czwartym kwartale niepokoi, bo może być zapowiedzią podwyżek czynszów, które na początku ubiegłego roku wyraźnie wyhamowały. Według AMRON-SARFiN w I kwartale przeciętne stawki czynszu we Wrocławiu, Gdańsku i Krakowie

spadły o ok. 2 proc., a w Warszawie, Poznaniu i Katowicach – o ok. 1 proc.

AMRON-SARFiN nie podał jeszcze danych za IV kwartał 2024 r., ale już w III kwartale przeciętne czynsz w Poznaniu był o 3,5 proc. wyższy niż trzy miesiące wcześniej. Z kolei we Wrocławiu przeciętne czynsz wzrósł o 3 proc., w Warszawie – o 2,6 proc., w Katowicach i Łodzi – o 1,5 proc., w Krakowie – o 1,4 proc., a w Gdańsku – o 0,8 proc. Warto zwrócić uwagę, że jeszcze w II kwartale przeciętne czynsze w Warszawie, Wrocławiu i Łodzi były niższe niż w analogicznym okresie rok wcześniej. W tym roku popyt prawdopodobnie wzrośnie, a główną przyczyną jest droższyna na rynku mieszkaniowym oraz wciąż drogie kredyty. W tej sytuacji trzeba się liczyć z wyższymi niż w ubiegłym roku podwyżkami czynszów. Choć oczywiście trzeba mieć na uwadze, że średnie stawki czynszu rosły także wówczas, gdy oferta mieszkań na wynajem się kurczy, a w pierwszej kolejności znikają z niej te najtańsze.

Dodajmy, że w przypadku umów najmu zawartych na dłużej niż rok, właścicielowi mieszkania wolno

podwyższyć czynsz o średnioroczny wskaźnik cen towarów i usług konsumpcyjnych, który ogłasza prezes Głównego Urzędu Statystycznego (GUS). W tym roku podwyżka waloryzacyjna czynszu nie może przekraczać 3,6 proc. Przypomnijmy, że w ubiegłym roku mogła sięgać aż 11,4 proc.

Natomiast w przypadku przedłużenia rocznej lub krótszej umowy najmu, właściciel mieszkania może dowolnie podnieść czynsz. Oczywiście, o ile pozwala mu na to sytuacja rynkowa.

Akurat w ubiegłym roku właściciele nie mogli sobie pozwolić na bardzo wysokie podwyżki. Według GUS, opłaty na rzecz właścicieli mieszkań wzrosły bowiem średnio „tylko” o 5,1 proc. Taki sposób „waloryzacji” był więc dla najemców bardziej korzystny od inflacyjnego.

Warto przypomnieć, że aż do 2022 r., to kilkuletnie umowy najmu, z coroczną waloryzacją inflacyjną czynszu, były dla najemców lepszą opcją. Rynkowe czynsze szybciej bowiem wyżej. Wyjątkiem był rok 2020, gdy wskutek pandemii COVID-19 wielu wynajmujących mieszkania zmuszonych było do obniżki czynszów.



– jedna z największych i najbardziej prestiżowych inwestycji na zachodnim wybrzeżu

## KOŁOBRZEG: SERCE MIASTA, BLISKOŚĆ MORZA

Wyspa Solna to jedna z największych i najbardziej prestiżowych inwestycji apartamentowych na zachodnim wybrzeżu Polski. Zlokalizowana w centrum Kołobrzegu, pomiędzy rzeką Parsętą a Kanałem Drzewnym, oferuje wyjątkowe połączenie miejskiej wygody i nadmorskiego klimatu. To unikatowe miejsce, w którym bliskość natury spotyka się z nowoczesnym budownictwem.

## III ETAP NA UKOŃCZENIU – SUKCES SPRZEDAŻOWY

III etap inwestycji jest na finale realizacji. Prace budowlane są na ukończeniu, a ponad 80 proc. mieszkań znalazło już swoich właścicieli. Pierwsi mieszkańcy wprowadzą się wiosną tego roku, korzystając z wyjątkowych udogodnień, jakie oferuje Wyspa Solna, w tym strefy wellness z basenem, sauną i jacuzzi, a także nowoczesnej siłowni. Deweloper postawił na wysoki standard wykoń-

czenia, dlatego wszystkie apartamenty wyposażone są w duże balkony, a mieszkańcy będą mieli dostęp do zielonych patio i elegancko zaaranżowanych przestrzeni wspólnych. Komfort zapewnią także miejsca postojowe w podziemnym garażu oraz nowoczesne rozwiązania technologiczne wspierające bezpieczeństwo i wygodę użytkowników.

## IV ETAP – LUKSUSOWA ODSŁONA WYSPI SOLNEJ

Przed nami ostatni, IV etap inwestycji, który wyróżni się ekskluzywnym charakterem. Będzie to wersja premium osiedla, skierowana do klientów poszukujących najwyższej jakości i komfortu. Apartamenty w tej części inwestycji będą wyróżniać się jeszcze wyższym standardem wykończenia, a deweloper zadba o zastosowanie najnowszych technologii oraz energo-

oszczędnych rozwiązań. W nowym etapie znajdą się także apartamenty o podwyższonym standardzie z widokiem na rzekę oraz starówkę. Przemysłana infrastruktura oraz dostęp do luksusowych udogodnień sprawiają, że Wyspa Solna IV stanie się jedną z najbardziej ekskluzywnych propozycji mieszkaniowych na zachodnim wybrzeżu.



## IDEALNA LOKALIZACJA I WYSOKI STANDARD

Inwestycja Wyspa Solna to nie tylko wyjątkowa lokalizacja w sercu miasta, ale również bliskość plaży i morskiej promenady. Dogodny dostęp do infrastruktury miejskiej, a jednocześnie możliwość odpoczynku w otoczeniu przyrody sprawiają, że jest to idealne miejsce do życia oraz atrakcyjna inwestycja na przyszłość.

Dzięki bogatej ofercie rekreacyjnej Kołobrzegu, mieszkańcy Wyspy Solnej mogą korzystać z licznych ścieżek rowerowych, spacerowych

oraz atrakcji turystycznych. To także doskonała lokalizacja dla osób, które cenią aktywny styl życia, bliskość natury i pełną infrastrukturę miejską w zasięgu ręki.

Wyspa Solna to doskonały wybór zarówno dla osób szukających luksusowego apartamentu nad morzem, jak i dla inwestorów zainteresowanych wynajmem nieruchomości w jednej z najbardziej dynamicznie rozwijających się nadmorskich lokalizacji.

material partnera





## Stabilnie, ale nie monotennie

**Grudzień na rynku najmu upłynął pod znakiem dalszych spadków dostępnej oferty i zainteresowania ze strony najemców oraz stabilizacji cen, które zatrzymały się na średnim poziomie 3,7 tys. zł. Tym samym ostatni miesiąc roku wpisną się w obserwowane w ciągu całego roku trendy w sektorze najmu, w którym nie zabrakło jednak zaskoczeń. Jednym z nich jest zwrot najemców w kierunku mniejszych mieszkań.**

### Mniej mieszkań na wynajem

Grudzień przyniósł dalszy spadek liczby dostępnych mieszkań na wynajem. Na początku miesiąca w serwisie Otodom widniało 22,9 tys. aktywnych ogłoszeń, podczas gdy pod koniec było to 20,9 tys., co oznacza spadek o 9 proc. W tym czasie wynajmujący dodali 11,8 tys. nowych ofert (o 22 proc. mniej niż w listopadzie) i zamknęli 17,6 tys. (-12,5 proc. w stosunku do poprzedniego miesiąca). W których miastach oferta najbardziej się skurczyła? W porównaniu z listopadem najmocniejsze spadki widoczne były w Trójmieście (-15 proc.), Lublinie i Gnieźnie (-12 proc.).

– Grudzień potwierdził ogólną tendencję spadkową na rynku najmu obserwowaną w całym 2024 r. Wyjątkiem był okres wakacyjny i wrzesień, w którym wzrostowi aktywności po stronie najemców towarzyszył wzrost liczby dostęp-

nych ofert najmu. Charakterystyczna sezonowość i cykliczność tego sektora pozwala przewidywać, że już na początku 2025 r. nastąpi lekkie odbicie po stronie podaży, a najemcy zyskają większy wybór – zaznacza Milena Chelchowska, analityczka Otodom.

Zmniejszenie liczby ofert na koniec grudnia szczególnie widoczne było w mniejszych miastach. Olsztyn kończy rok ze spadkiem na poziomie ok. 60 proc., Zielona Góra – 45 proc., a Szczecin i Opole – blisko 40 proc., podczas gdy w Warszawie wniósł on 11 proc. r/r.

### Mniejsze metraże, mniejsza liczba pokoi

Koniec roku to tradycyjnie okres mniejszego zainteresowania ze strony potencjalnych najemców. Nie inaczej było w grudniu 2024 r. W porównaniu z listopadem liczba wyszukiwań spadła o 10 proc., ale była o 7 proc. wyższa niż w grudniu 2023 r. Jednak najważniejszą zmianą, jaką można było zaobserwować względem 2023 r. po stronie popy-

towej rynku najmu, były preferencje najemców.

Okazuje się, że na przestrzeni 2024 r. mocniej zwrócili się oni w kierunku mniejszych lokali. Dane Otodom wskazują, że w pierwszej połowie roku udział wyszukiwań większych mieszkań (4-6 pokoi) wynosił 7-8 proc., lecz w drugiej połowie spadł do 5-6 proc. Podobną zmianę odnotowano w preferowanych metrażach – udział najmniejszych lokali (do 20 m<sup>2</sup>) wzrósł z 7 proc. na początku roku do 9 proc. w grudniu, podczas gdy większe (ponad 60 m<sup>2</sup>) zanotowały spadek z 12 proc. do ok. 9 proc.

– Zmiany w strukturze popytu na rynku najmu odzwierciedlają podobne tendencje na rynku deweloperskim, gdzie średni metraż wprowadzanych do sprzedaży mieszkań sukcesywnie maleje. Z jednej strony zbieżność tych trendów w obu sektorach wskazuje więc na szersze zjawisko adaptacji rynku mieszkaniowego. Z drugiej strony – świadczy o zmianie podejścia najemców do wynajmowanych lokali. W dobie wysokich kosztów kredytu hipotecznego i rosnących cen zakupu nieruchomości część z nich traktuje najem jako dłuższy przystanek na drodze do własnego M. Wybierają więc bardziej ekonomiczne, przystępne cenowo opcje, czyli mniejsze mieszkania, które będą mniejszym obciążeniem dla ich budżetu w dłuższej perspektywie czasowej – tłumaczy Milena Chelchowska.

### Wyzwanie dla portfela najemcy

Poszukujący mieszkań na wynajem w grudniu musieli liczyć się ze średnim wydatkiem na poziomie ok. 3,7 tys. zł, czyli o ok. 2 proc. więcej niż rok wcześniej. Warto jednak zauważyć, że po uwzględnieniu poziomu inflacji (4,3 proc. w listopadzie) w większości polskich miast można mówić o realnym spadku cen r/r. Wyjątkami były Zielona Góra (+17 proc. r/r), Olsztyn (+11 proc. r/r) oraz Bydgoszcz (+8 proc.).

Pod koniec roku najtańszą lokalizacją pozostały Kielce, gdzie przeciętne oferty nie przekraczały 2 tys. zł. O ok. 100-200 zł drożej było w Białymstoku, Bydgoszczy i Łodzi. Z kolei wśród najdroższych dla najemców miast znalazły się Trójmiasto, Wrocław i Kraków ze stawkami przekraczającymi 3 tys. zł oraz Warszawa, w której średnia cena kształtowała się powyżej 5 tys. zł.

Czy obecne stawki są barierą dla najemców? Dla wielu z nich mogą być. Mieszkań w niższym przedziale cenowym w danym mieście czy dzielnicy jest na rynku mniej. Dlatego poszukujący często nie mają wyboru i poruszają się wśród droższych ofert, co potwierdzają dane Otodom. W grudniu 2023 r. niemal połowa wyszukiwań mieszkań na wynajem (49 proc.) dotyczyła przedziałów cenowych do 3 tys. zł, a 13 proc. skupiało się na najdroższych ofertach, powyżej 6 tys. zł. Pod koniec 2024 r. te proporcje



Czy obecne stawki są barierą dla najemców? Dla wielu z nich mogą być. Mieszkań w niższym przedziale cenowym w danym mieście czy dzielnicy jest na rynku mniej.

wyglądały nieco inaczej – odsetek zapytań w niższych przedziałach cenowych spadł do 44 proc., podczas gdy zainteresowanie najdroższymi mieszkaniami wzrosło do 15 proc.

### Nowa równowaga w 2025 r.

Co będzie dalej? Echa poprzednich lat były wyczuwalne w 2024 r. Pierwsza połowa roku, szczególnie do maja, charakteryzowała się znacznym wzrostem podaży mieszkań na wynajem – był to efekt programu Bezpieczny Kredyt 2 proc. Wielu dotychczasowych najemców, korzystając z preferencyjnego finansowania, zdecydowało się na zakup własnego lokum, co uwolniło sporą pulę mieszkań na rynku najmu.

Od maja 2024 r. obserwowaliśmy jednak stopniowe wyciszenie tego trendu. Podaż mieszkań na wynajem zaczęła systematycznie spadać, choć wciąż utrzymuje się na poziomie wyższym niż przed wprowadzeniem rządowego programu mieszkaniowego. Analiza tych danych sugeruje, że w 2025 r. możemy spodziewać się dalszej, choć już łagodniejszej tendencji spadkowej w porównaniu z gwałtownymi zmianami z wiosny 2024 r. Co szczególnie istotne, na rynku najmu są widoczne oznaki stabilizacji. Popyt w 2024 r. również charakteryzował się tendencją spadkową, malejąc średnio o 3 proc. z miesiąca na miesiąc. Do tego obserwujemy stabilne ceny (rosły w ciągu roku średnio o 0,2 proc., więc zdecydowanie mniej, niż sugeruje inflacja). Kształtująca się nowa równowaga – o ile nie zostanie zaburzona przez nieprzewidziane czynniki zewnętrzne – powinna się utrwać w 2025 r. Ta stabilizacja może przynieść korzyści zarówno wynajmującym, jak i najemcom, umożliwiając bardziej przewidywalne planowanie długoterminowe.

Grudzień potwierdził ogólną tendencję spadkową na rynku najmu obserwowaną w całym 2024 r. Wyjątkiem był okres wakacyjny i wrzesień, w którym wzrostowi aktywności po stronie najemców towarzyszył wzrost liczby dostępnych ofert najmu.

Średnia cena ofertowa





# Nowe standardy luksusowego budownictwa

Rozmowa o filozofii projektowania, budowaniu zaufania w branży nieruchomości oraz przyszłości budownictwa premium z Markiem Gawrońskim i Karoliną Stelmach z SELVA Group oraz Igą Sawicką z SAAN Architekci.

Współpraca pomiędzy SELVA Group a SAAN Architekci to dobry przykład integracji dwóch świetnie rozumiejących się i uzupełniających wizji. Wasze wcześniejsze realizacje pozwoliły na zbudowanie porozumienia, które z pewnością przekłada się na sukces nowego wspólnego przedsięwzięcia. Jakie były kulisy nawiązania tej współpracy i co skłoniło Was do połączenia sił przy realizacji projektu Magdalena Collection?

M.G.: Działamy w segmencie, w którym kluczowe znaczenie mają architektura i jakość wykonania. Dlatego wolimy mówić o podejściu wykraczającym poza standardowe ramy rynkowe. Współpraca z SAAN Architekci opiera się na tworzeniu przestrzeni, które nie tylko spełniają oczekiwania przyszłych mieszkańców, ale także znacząco podnoszą jakość środowiska zurbanizowanego.

I.S.: Myślę, że współczesne projektowanie powinno nosić znamiona

edukacyjne – pokazywać, że można budować inaczej, w sposób bardziej odpowiedzialny i przemyślany. Właśnie to sprawia, że nasza współpraca jest tak inspirująca i efektywna.

M.G.: Ostatecznie architektura ma nie tylko zaspokajać potrzeby mieszkalne, ale też wywoływać emocje i wrażenia, które pozostają na lata. To podejście sprawia, że nasze realizacje wyróżniają się na tle standardowej oferty i są doceniane przez świadomych klientów. Jeżeli mówimy o segmencie premium, chociaż ja w ogóle nie bardzo lubię to słowo.

**Dlaczego?**

MG: Mam wrażenie, że jest nadużywane. Każdy chce być premium, ale często oznacza to jedynie minimalnie wyższy standard. Plasujemy się znacznie powyżej tego poziomu. Wiele projektów kreuje się na premium, ale jakość wykonania, materiały, wielkość działek czy poziom prywatności



nie dorównują tym standardom. Nasze podejście to dbałość o każdy detal i spójność architektoniczną, dlatego widzimy siebie jako pionierów w luksusowym budownictwie deweloperskim.

**Czy pracujecie nad koncepcjami energooszczędnymi, ekologicznymi? Czy z perspektywy dewelopera to fanaberia, czy raczej konkretny kierunek?**

M.G.: Nowe technologie i energooszczędność z pewnością odgrywają kluczową rolę w budow-

”

Każdy chce być premium, ale często oznacza to jedynie minimalnie wyższy standard.

nictwie, jednak ich zastosowanie powinno być wyważone. Nadmierne dążenie do oszczędności energetycznej może prowadzić do sytuacji, w której koszty śro-

dowiskowe produkcji niektórych rozwiązań przewyższają ich rzeczywiste korzyści. Nasze domy są wyposażone w ogrzewanie podłogowe rekuperację, pompy ciepła i podłączenie pod fotowoltaikę. Podchodzimy jednak do tego pragmatycznie, unikając traktowania energooszczędności jako chwytu marketingowego. W przeciwieństwie do wielu deweloperów, którzy promują rozwiązania bez pełnej analizy ich rzeczywistego wpływu, stawiamy na świadome i przemyślane technologie.

REKLAMA

Oxygen Park  
GDAŃSK

OSIEDLE, KTÓREGO  
WARTOŚĆ W PRZYSZŁOŚCI  
BĘDZIE TYLKO WZRASTAĆ

2 pokoje od 499 000 zł



6 MINUT  
OD PLANOWANEJ  
STACJI  
PKM POŁUDNIE



www.oxygen-park.pl



# Słońce i spokojny tryb życia

Z Karoliną Machurą z Home in Portugal rozmawia Katarzyna Mazur.

**Jakie są główne czynniki przyciągające polskich inwestorów na rynek nieruchomości w Portugalii?**

Portugalia przyciąga polskich inwestorów z wielu powodów. Słoneczny klimat tego kraju i spokojny styl życia stanowią wyraźny kontrast wobec chłodniejszych zim i szybszego tempa życia w Polsce. Koszty życia są niższe, podczas gdy jego jakość – od bezpieczeństwa po opiekę zdrowotną i możliwości wypoczynku – jest wyjątkowo wysoka. Ponadto Polska i Portugalia dzielą głęboko zakorzenione wartości rodzinne i religijne, co ułatwia adaptację kulturową. Doskonale połączenia lotnicze z bezpośrednimi lotami z głównych polskich miast do Lizbony i Faro sprawiają, że Portugalia jest bardzo łatwo dostępna. Z mojego punktu widzenia Portugalia to po prostu kraj przyjazny: otwarty, tolerancyjny i mocno skupiony na autentycznych relacjach międzyludzkich. Styl życia w Portugalii jest naturalnie zrównoważony – praca, relacje, wypoczynek i radość z życia współistnieją w doskonałej harmonii.

**Jakie są obecne trendy na portugalskim rynku nieruchomości, zwłaszcza w popularnych regionach, takich jak Algarve, Lizbona czy Porto?**

Portugalski rynek nieruchomości stale się rozwija – średnie ceny wzrosły o 10 proc. w 2024 r. – napędzany rosnącym popytem i ograniczoną podażą, co czyni go atrakcyjną opcją dla międzynarodowych nabywców. Kolejnym ważnym trendem jest wzrost liczby inwestycji zrównoważonych i energooszczędnych, zgodnych z nowoczesnymi preferencjami kupujących, które oferują długoterminową wartość. Lizbona i Porto to tętniące życiem centra miejskie, które przyciągają inwestorów dzięki silnym ryнком najmu i wysokiemu po-

tencjałowi wzrostu wartości nieruchomości. Oba miasta łączą bogactwo kulturowe z nowoczesną infrastrukturą, co czyni je idealnymi na długoterminowy wynajem lub przeprowadzkę na stałe. Algarve, ze swoim wspaniałym wybrzeżem i całoroczną słoneczną pogodą, jest ulubionym miejscem na domy wakacyjne i wynajem, oferując doskonale zwroty dzięki rozwiniętemu sektorowi turystycznemu.

**Jakie wymogi prawne i administracyjne muszą spełnić polscy inwestorzy chcący kupić nieruchomość w Portugalii?**

Aby kupić nieruchomość w Portugalii, polscy inwestorzy muszą przejść przez kilka kluczowych etapów. Po pierwsze, muszą uzyskać portugalski numer identyfikacji podatkowej (NIF), który jest niezbędny do przeprowadzania transakcji finansowych. Konieczne jest również otwarcie lokalnego rachunku bankowego do obsługi płatności związanych z nieruchomością. Następnie zazwyczaj podpisuje się umowę przedwstępną (promissory contract), która określa warunki sprzedaży nieruchomości. Ostateczne przeniesienie własności odbywa się przed notariuszem.

W Home in Portugal wspieramy inwestorów na każdym etapie tego procesu, czyniąc go łatwiejszym i bardziej przejrzystym. Pomagamy krok po kroku, zapewniając, że wszystkie wymogi prawne i administracyjne zostaną spełnione bez problemów, dzięki czemu inwestorzy mogą podejmować decyzje z pełnym zaufaniem.

**Jakie są różnice między zakupem nieruchomości w Portugalii przez obywatela UE i inwestora spoza UE?**

Nie ma różnic między obywatelami UE i spoza UE w zakresie dostępu do zakupu nieruchomości w Portugalii. Inwestorzy spoza UE potrzebują jednak pozwolenia na pobyt, jeśli zamierzają zamieszkać w Portugalii.

**Jakie są możliwości finansowania zakupu nieruchomości w Portugalii przez polskich inwestorów?**

Najpopularniejszą opcją dla polskich inwestorów jest zaciągnięcie kredytu hipotecznego w portugalskim banku. Banki zazwyczaj oferują kredyty pokrywające do 70 proc. wartości nieruchomości dla nierezydentów, w zależności od profilu nabywcy i rodzaju nieruchomości. Proces



wymaga dostarczenia dokumentów, takich jak potwierdzenie dochodów, zeznania podatkowe i historia kredytowa. Portugalskie banki mają doświadczenie w obsłudze klientów zagranicznych, a my możemy pomóc w nawiązaniu współpracy z zaufanymi instytucjami finansowymi, usprawniając cały proces. Inne opcje finansowania to prywatne pożyczki lub partnerstwa z innymi inwestorami, ale kredyty hipoteczne z banków są zazwyczaj najczęściej wybierane ze względu na ich konkurencyjne warunki i łatwość uzyskania.

**Jakie są najkorzystniejsze formy inwestowania w portugalskie nieruchomości?**

Inwestorzy zazwyczaj kupują nieruchomości na swoje nazwisko. Istnieje również możliwość założenia firmy, zakupu nieruchomości na jej konto i wynajmu, co wiąże się z opłaceniem podatku od osób prawnych w wysokości 20 proc. oraz niektórych podatków lokalnych.

Można także inwestować pośrednio, np. poprzez fundusze, jednak wymaga to większych kwalifikacji.

Główne aktywa inwestycyjne to nieruchomości mieszkalne – idealne dla osób planujących zamieszkać, mieć dom wakacyjny lub wynajmować. Wynajem może być krótkoterminowy lub długoterminowy, choć w niektórych rejonach Lizbony i Porto wprowadzono ograniczenia dotyczące nowych licencji na wynajem krótkoterminowy.

Coraz większą popularnością cieszą się nieruchomości turystyczne. Portugalia ma świetne perspektywy w turystyce, a takie inwestycje mogą skorzystać na przyszłych regulacjach ograniczających wynajem krótkoterminowy w Europie.

Można również inwestować w nieruchomości komercyjne, takie jak sklepy, ale jest to mniej popularne wśród obcokrajowców.



**Czy lepiej inwestować w nieruchomości na wynajem krótkoterminowy czy długoterminowy?**

To zależy od lokalizacji i celów inwestora. Wynajem krótkoterminowy może przynosić wyższe zyski w rejonach turystycznych, ale wymaga aktywnego zarządzania. Wynajem długoterminowy zapewnia stabilny dochód, mniejsze wahania i łatwiejsze zarządzanie.

Obie opcje są korzystne; wszystko zależy od indywidualnych preferencji. Dla osób poszukujących spokoju ducha, w pełni zarządzane nieruchomości turystyczne, o których wspomniałam wcześniej, są świetnym wyborem. Zaleca się jednak uwzględnienie potencjalnego popytu na wynajem długoterminowy w przypadku zmian w regulacjach dotyczących wynajmu krótkoterminowego.

**Jakie strategie inwestycyjne są najskuteczniejsze przy długoterminowym wynajmie nieruchomości w Portugalii, biorąc pod uwagę zmieniające się przepisy dotyczące wynajmu?**

Najlepiej inwestować w projekty i lokalizacje, które cechują się wysokim popytem i dużą płynnością. Turystyka to również pewna inwestycja w Portugalii, ponieważ ten mały kraj jest jednym z najczęściej odwiedzanych i najbardziej cenionych na świecie. Inwestując w jednostki projektów turystycznych, nie podlegasz przyszłym regulacjom dotyczącym krótkoterminowego wynajmu wprowadzanym przez gminy lub rząd. Dla inwestorów poszukujących bezproblemowego zarządzania inwestowanie w nieruchomości turystyczne może być bardzo atrakcyjną opcją z wysokimi zwrotami. Home in Portugal obecnie oferuje na przykład nieruchomość z gwarantowanym zwrotem 5 proc. oraz możliwością darmowego użytkowania przez dwa tygodnie w roku.



**Lizbona i Porto to tętniące życiem centra miejskie, które przyciągają inwestorów dzięki silnym ryнком najmu i wysokiemu potencjałowi wzrostu wartości nieruchomości.**

**Jakie podatki i opłaty są związane z zakupem nieruchomości w Portugalii, a także z jej wynajmem?**

Przy zakupie nieruchomości w Portugalii należy pamiętać o kilku kluczowych podatkach i opłatach. Przede wszystkim istnieje podatek od przeniesienia własności nieruchomości, znany jako IMT, który różni się w zależności od wartości nieruchomości, jej lokalizacji i tego, czy jest to rezydencja główna, czy wtórna. Stawki wahają się od 1 proc. do 7,5 proc. Następnie mamy opłatę skarbową, która jest ustalona na poziomie 0,8 proc. fiskalnej wartości nieruchomości. Dodatkowo występują opłaty notarialne i rejestracyjne finalizujące zakup, które zazwyczaj stanowią niewielki procent ceny nieruchomości.

Dla osób wynajmujących nieruchomości nierezydenci płacą zryczałtowaną stawkę podatku w wysokości 28 proc. od dochodu z wynajmu. Dobrą wiadomością jest możliwość odliczenia kosztów utrzymania i innych wydatków, co może obniżyć podstawę opodatkowania.

Poruszanie się w tych kwestiach może wydawać się przytłaczające, ale współpraca z doświadczonymi specjalistami gwarantuje, że wszystko zostanie załatwione sprawnie i zgodnie z lokalnymi przepisami.



**Najlepiej inwestować w projekty i lokalizacje, które cechują się wysokim popytem i dużą płynnością. Turystyka to również pewna inwestycja w Portugalii.**





„  
Przy zakupie nieruchomości w Portugalii należy pamiętać o kilku kluczowych podatkach i opłatach.

**Jakie ulgi podatkowe mogą dotyczyć zagranicznych inwestorów?**

Portugalia oferuje ulgi podatkowe dla kwalifikowanych pracowników, takich jak cyfrowi nomadzi i przedstawiciele innych zawodów. W ramach tego programu dostępna jest niska zryczałtowana stawka podatku dochodowego od kwalifikujących się dochodów uzyskanych w Portugalii przez 10 lat, co pozwala na znaczne oszczędności podatkowe.

Jednak zdecydowanie zaleca się konsultację ze specjalistą ds. podatków. Taki doradca może dostarczyć spersonalizowane porady w oparciu o indywidualną sytuację. Wspieramy klientów w całym procesie, pomagając im uzyskać wszelkie niezbędne informacje.

**Jakie są prognozy dla rynku wynajmu nieruchomości w Portugalii w kontekście rosnącego zainteresowania turystyką i obcokrajowcami?**

Rynek wynajmu nieruchomości w Portugalii przeżywa bardzo obiecujący okres. Silny popyt, napędzany rosnącą turystyką oraz rosnącym zainteresowaniem ze strony obcokrajowców, wspiera ten rozwój. Portugalia oferuje atrakcyjne środowisko inwestycyjne, stabilność polityczną i gospodarczą, co czyni inwestycje w nieruchomości bezpieczną i dochodową opcją długoterminową.

**Jakie są najważniejsze ryzyka związane z inwestowaniem w nieruchomości w Portugalii, o których powinni wiedzieć polscy inwestorzy?**

Ważne jest, aby być świadomym potencjalnych zmian w przepisach dotyczących wynajmu oraz zmian prawnych, które mogą wpłynąć na rynek. Wahania kursów walut mogą również wpłynąć na zwroty, ale przy odpowiednim planowaniu można skutecznie nimi zarządzać. Ponadto, chociaż popyt w takich obszarach jak Lizbona, Porto i Algarve jest wysoki, ograniczona podaż nieruchomości może podnosić ceny, co zapewni długoterminowy wzrost wartości.

Pozostając dobrze poinformowanym, przeprowadzając dokładne rozeznanie i współpracując z lokalnymi ekspertami, ryzyka można zminimalizować, co czyni Portugalię stabilnym i obiecującym miejscem dla inwestycji w nieruchomości.

## Co dziś oznacza „luksus”



**BÉRANGER DUMONT**

dyrektor generalny BPI Real Estate Poland

Nieruchomości premium muszą łączyć w sobie wszystkie te elementy, gdyż tylko takie są w stanie zaoferować więcej. W BPI Real Estate Poland do tradycyjnego rozumienia luksusu dodajemy ESG, tworząc projekty prestiżowe i przyszłościowe.

**Prestiżowa lokalizacja – niezmienny fundament rynku nieruchomości premium**

Kryterium, które od zawsze determinuje przynależność nieruchomości do segmentu premium, jest lokalizacja. To ona najczęściej stanowi o wyjątkowości danego projektu, wpływając bezpośrednio na jego wartość. W tym kontekście lokalizacja to również dostępność do najważniejszych punktów infrastrukturalnych, takich jak restauracje, sklepy, instytucje kulturalne czy rozrywkowe. Im krótsza droga do tych punktów, tym wyższa cena nieruchomości. Lokalizacja nabiera szczególnego znaczenia w miastach, takich jak Warszawa, Wrocław czy Gdańsk, gdzie przestrzeń w centrum jest ograniczona, a zapotrzebowanie na dobre grunty rośnie. Przykładem takich inwestycji mogą być projekty, takie jak planowane przez nas PianoForte czy realizowane

**Rynek nieruchomości premium zmienia się wraz z potrzebami, rosnącą świadomością społeczną oraz postępującym rozwojem technologii. W dzisiejszych czasach w segmencie premium nie chodzi już tylko o wysoki standard wykończenia i prestiżową lokalizację, choć nadal odgrywają one dominującą rolę. Dzisiaj klienci oczekują więcej – więcej komfortu, innowacyjnych rozwiązań oraz odpowiedzialności wobec środowiska.**

Chmielna Duo w Warszawie, Czyستا 4 we Wrocławiu lub Bernadovo w Gdyni. Wszystkie te projekty charakteryzuje położenie w prestiżowych częściach miast, co sprawia, że oferowane mieszkania są pożądane nie tylko ze względu na lokalizację, ale także bliskość miejskich udogodnień.

**Architektura łącząca estetykę i funkcjonalność**

Drugim kluczowym elementem, który wyróżnia nieruchomości premium, jest architektura. Projekty, które łączą nowoczesny design z funkcjonalnością, oferując jednocześnie przestronne

i optymalnie zaprojektowane wnętrza charakteryzują się większą wartością. Przemysłane projektowanie ma ogromne znaczenie, gdyż decyduje o odbiorze całej inwestycji – estetycznym i użytkowym. Dlatego w naszych projektach premium planujemy i wdrażamy innowacyjne rozwiązania technologiczne oraz wysokiej jakości materiały budowlane i wykończeniowe. Stosowanie wysokich standardów m.in. jakości budowy oraz estetyki sprawia, że nasze nieruchomości cieszą oko i zapewniają maksymalny komfort użytkowania na lata. Współczesne projekty pre-

mium duży nacisk kładą także na naturę – bliskość terenów zielonych, liczne przeszklenia i tarasy to elementy zwiększające atrakcyjność inwestycji.

**Ekoluksus**

Dziś luksus w nieruchomościach to także zrównoważone budownictwo. Dbałość o środowisko i ekologię to obecnie integralna część rynku nieruchomości premium. Klienci oczekują więcej i poza komfortem liczą się rozwiązania podnoszące wartość ich nieruchomości w przyszłości. Dlatego dla nas zrównoważony rozwój ozna-

cza również troskę o przyszłość i środowisko. Dlatego inwestycje z segmentu premium, takie jak Bernadovo w Gdyni czy Chmielna Duo w Warszawie ubiegają się o certyfikaty BREEAM potwierdzające ich realizację zgodnie z najlepszymi praktykami ESG – m.in. oszczędności energii i wody oraz redukcji negatywnego wpływu na otoczenie. Co więcej, realizując inwestycje mieszkaniowe w BPI Real Estate Poland, stawiamy na zdrowie i dobre samopoczucie mieszkańców, oferując atrakcyjne przestrzenie do wypoczynku. Inwestycje, które łączą komfort z ekologicznymi rozwiązaniami, stają się tym samym bardziej atrakcyjne dla wymagających klientów poszukujących przestrzeni do życia w zgodzie z naturą, a także zainteresowanych inwestycją w przyjazne mieszkańcom nieruchomości w celu lokaty kapitału.



BERNAOVO W GDYNI