

DEWELOPER ROKU 2024



Raport „Deweloper Roku” to przegląd osiągnięć najlepszych firm deweloperskich, które wyznaczają standardy na rynku nieruchomości w Polsce. W niniejszym opracowaniu przyjrzymy się kluczowym kryteriom, takim jak innowacyjność,

jakość realizowanych projektów, dbałość o zrównoważony rozwój oraz wpływ na lokalne społeczności. Celem raportu jest wyróżnienie deweloperów, którzy nie tylko dostarczają wysokiej jakości inwestycje, ale także kształtują przyszłość rynku.



ARKOP



Od ponad 35 lat działając w sektorze budowlanym, a od 17 lat jako deweloper, Arkop wyznacza nowe standardy w architekturze i urbanistyce, wytycza nowe kierunki rozwoju polskiego budownictwa. W sposób zaangażowany i zrównoważony dla środowiska kształtuje aktywnie przestrzeń miejską, podnosząc jakość otaczającej nas architektury. Przyczynia się do poprawy krajobrazu polskich miast i jakości zamieszkania. Na przestrzeni 35-letniej działalności Arkop zrealizował w różnorodnej technologii ponad 300 inwestycji mieszkaniowych, przemysłowych, handlowych i użytecz-

ności publicznej. Efekt tej pracy to m.in.: 1700 mieszkań w ramach 16 własnych inwestycji, 6000 mieszkań dla największych polskich deweloperów. Firma zrealizowała także obiekty użyteczności publicznej i 600 mieszkań komunalnych dla Urzędów Miast i Gmin, 130 stacji benzynowych dla największych koncernów paliwowych, ponad 20 obiektów dla dużych sieci handlowych oraz 40 hal przemysłowych różnego zastosowania. Swoje sukcesy firma zawdzięcza profesjonalnemu i doświadczonemu zespołowi, który niezmiennie stawia na jakość i rzetelność w realizacji powierzonych zadań.

ARKOP - Osiedle Rodzinne Małlice III - laureat Ogólnopolskiego Konkursu Modernizacja i Budowa 21 wieku.

DUDA DEVELOPMENT

Wywodząca się z Wielkopolski rodzinna firma budująca swoją pozycję na polskim rynku nieruchomości już ponad 28 lat. Deweloper działający zarówno w sektorze nieruchomości mieszkaniowych, jak i komercyjnych, realizujący inwestycje w całym kraju. W swoich projektach łączy funkcjonalność, najwyższą jakość

wykończenia i ponadczasową estetykę. Firma Duda Development na każdą inwestycję patrzy kompleksowo, stawiając na pierwszym miejscu potrzeby przyszłych mieszkańców czy użytkowników. Nie zapomina przy tym o zapewnieniu spójności projektu z otoczeniem, w którym powstaje.

Jedną z realizowanych obecnie przez Duda Development inwestycji jest **Pułaskiego 19**: kameralny apartamentowiec inspirowany miejską willą, powstający na poznańskim Sołacz. Poza prestiżową lokalizacją wyróżnia go

bardzo wysoki standard wykończenia, odpowiadający na oczekiwania klientów poszukujących luksusowych nieruchomości. W budynku zastosowano również nowoczesne, proekologiczne technologie.



GRUPA INTER-BUD



Grupa INTER-BUD, z ponad 35-letnim doświadczeniem na krakowskim rynku, to symbol solidności, innowacyjności i wysokiej jakości. Tworząc unikalne osiedla i kompleksy biurowe, łączy funkcjonalność z elegancką architekturą i dbałością o detale. INTER-BUD Developer, będący częścią

grupy, zasłynął m.in. dzięki takim projektom, jak Wiślane Tarasy 2.0 czy Fabryczna City, które do dziś wyznaczają standardy komfortu i designu w Krakowie. Filozofia firmy opiera się na harmonijnym połączeniu nowoczesności z zielenią i funkcjonalną przestrzenią wspólną z wieloma udogodnieniami.

Bunscha Residence to inwestycja na krakowskich Dębnikach, wyróżniająca się elegancką architekturą i starannie zaprojektowaną przestrzenią. Mieszkania o metrażach od 28 do 94 m², z prywatnymi ogródkami lub dużymi balkonami, spełnią oczekiwania rodzin, singli i inwestorów. Na terenie osiedla powstaną strefy relaksu, nowoczesna tężnia solan-

kowa, plac zabaw, a także restauracja i aparthotel. Dodatkowym atutem jest funkcjonujący już na osiedlu sklep Market Point, zapewniający wygodny dostęp do codziennych zakupów. Doskonała komunikacja, bliskość terenów zielonych i rozbudowana infrastruktura sprawiają, że Bunscha Residence to miejsce stworzone dla wymagających.

MOCHA TOWER
SIĘGAJ WYŻEJ

PROFBUD



**NOWY ODCIEN
MIEJSKIEGO STYLU
NA GOCLAWIU**

tel. 605 606 606

www.profbud.pl

J.W. CONSTRUCTION HOLDING

J.W. Construction Holding to jeden z największych i najstarszych polskich deweloperów. Do tej pory zbudował ponad 35 tys. mieszkań i 640 domów m.in. w Warszawie, Katowicach, Łodzi, Gdańsku i Poznaniu. W ostatnich latach wszedł na rynek zrównoważonego budownictwa, oferując jako pierwszy w kraju ekologiczne budynki wieloro-

dzinne. Do Grupy należą także Hotel Czarny Potok w Krynicy Zdroju, Hotel Dana w Szczecinie, Hotele 500 w Zegrzu, Strykowie, Tarnowie Podgórnym i apartamenty Varsovia Apartamenty. Od zeszłego roku współpracuje z siecią Marriott International, dla której przygotowuje adaptację 100-letniego budynku w Krakowie na luksusowy hotel.

Nad Odrą to nowoczesny wielofunkcyjny kompleks budynków na dawnej wyspie portowej Łasztownia, w jednym z najbardziej prestiżowych i modnych rejonów Szczecina. Trzyetapowa inwestycja obejmuje ponad 700 luksusowych mieszkań

i apartamentów oraz kilkadziesiąt lokali usługowych. Jej projektanci zaplanowali m.in. ekorozwiązania w postaci zielonych dachów, tarasy widokowe na dachach z malowniczym widokiem na Stare Miasto i marinę dla miłośników yachtingu.



MILESTONE REAL ESTATE



Milestone Real Estate to innowacyjna firma deweloperska, która z pasją tworzy nowoczesne, funkcjonalne przestrzenie mieszkalne i komercyjne. Celem Milestone jest dostarczanie projektów najwyższej jakości, które harmonijnie łączą estetykę z użytecznością, przy jednoczesnym uwzględnieniu wpływu na środowisko i komfort życia przyszłych mieszkańców. Aktualnie Milestone realizuje inwestycje w Warszawie, gdzie budowane jest nowoczesne osiedle segmentów **Przystanek Ursus**, oraz w centrum Pruszkowa, gdzie powstaje stylowa kamienica przy ul. Chopina 22. Niebawem rusza także sprzedaż inwestycji Tatrzańska w Poroninie – czterech luksusowych domów z widokami na Tatry.

Dzięki dbałości o detale i zastosowaniu najnowszych technologii Milestone tworzy przestrzenie sprzyjające komfortowi i harmonijnemu życiu. Firma dynamicznie się rozwija, planując kolejne inwestycje w Warszawie i okolicach, a także w innych miastach Polski, w tym w województwach małopolskim oraz warmińsko-mazurskim. Od stycznia 2025 r. Milestone Real Estate jest członkiem Polskiego Stowarzyszenia Budownictwa Ekologicznego PLGBC. Milestone rozwija także działalność międzynarodową – na wybrzeżu Costa Blanca w Hiszpanii powstaje nowy oddział firmy, który zrealizuje pierwsze projekty deweloperskie za granicą – luksusowe wille z basenami.

POLSKI HOLDING NIERUCHOMOŚCI

Polski Holding Nieruchomości jest jednym z największych w Polsce podmiotów w sektorze nieruchomości komercyjnych pod względem wartości aktywów. Portfel Grupy PHN obejmuje ponad 150 wydzielonych biznesowo nieruchomości o wartości ok. 3,5 mld zł. Grupa PHN świadczy kompleksowe usługi naj-

mu i zarządzania, prowadzi także działalność w sektorze budowlanym (generalne wykonawstwo, podwykonawstwo, realizacja prac aranżacyjnych) oraz w sektorze deweloperskim jako inwestor – realizując projekty związane z budową i sprzedażą lokali mieszkalnych oraz budową obiektów komercyjnych.

KOLEJ NA 19 to cztery nowoczesne budynki o niepowtarzalnej bryle i ponadczasowej architekturze. Originalny projekt i doskonała lokalizacja czynią tę inwestycję wyjątkowym miejscem. Projektanci zadbali, by wielkomięski styl współgrał z potrze-

bami mieszkańców. Przestrzeń wspólna została zaprojektowana z myślą o tworzeniu sprzyjających relacjom międzyludzkim miejsc, takich jak minimalistyczne, przeszklone hole, kameralne klatki schodowe oraz starannie zaprojektowane części wspólne.





SPRAWDŹ OFERTĘ:
bunscharesidence.pl

BUNSCHA
RESIDENCE

**NOWOCZESNE
MIESZKANIA**

★ Liczne usługi na miejscu



ul. Bunscha, Kraków



IB INTER-BUD
DEVELOPER



**PARKOWE
KLINY**

DOMY
w zielonej okolicy



ul. Spacerowa, Kraków

SPRAWDŹ OFERTĘ:
parkowekliny.pl



PROFBUD



Firma deweloperska, która stawia na najwyższą jakość realizowanych projektów mieszkaniowych. W ciągu 15 lat działalności spółka zrealizowała wiele wysokiej jakości projektów w atrakcyjnych lokalizacjach. Obecnie skupia się na ekologii oraz odnawialnych źródłach energii, czego przykładem jest wybudowanie własnej farmy wiatrowej o mocy 14,8 MW, w przyszłości zasilają-

cej energią elektryczną inwestycje firmy PROFBUD. Do flagowych projektów realizowanych obecnie należą: Miasto Polskich Mistrzów Olimpijskich w Mysiadle, Osiedle Mocha Tower, Osiedle Goslove, Osiedle Złota Oksza w Warszawie, ekologiczne miasteczko Gaia Park w Konstancinie-Jeziornie oraz Osiedle Primo zlokalizowane w Nowym Centrum Łodzi.

Nowością w portfolio firmy jest inwestycja **Mocha Tower** na warszawskim Gocławiu. Osiedle wyróżnia się imponującą wysokością, sięgającą aż 25 pięter w najwyższym punkcie oraz licznymi udogodnieniami dla przyszłych mieszkańców. W inwestycji znajdzie się łącznie 376 lokali o zróżnicowanych metrażach od 26 m² do 102 m², obejmujących od jednego do pięciu pokoi. Znakiem rozpoznaw-

czym inwestycji, oprócz wysokości stanowiącej „bramę miasta” warszawskiego Gocławia, jest odpowiedni dobór kolorystyczny. Zastosowany na elewacji odcień Mocha Mousse został wybrany kolorem 2025 r. wg Instytutu Pantone. Nazwa projektu nie jest więc przypadkowa i stanowić będzie architektoniczną „perłę” dzielnicy. Zakończenie budowy ostatniego budynku C planowane jest na I kw. 2028 r.

ROBYG

Deweloper, który od ponad 23 lat zmienia polską architekturę, kształtując trendy w branży mieszkaniowej. Jeden z czołowych polskich deweloperów – aktywnie inwestuje w pięciu dużych aglomeracjach: Warszawie, Trójmieście, Wrocławiu, Poznaniu i Łodzi. Inwestycje firmy cieszą się uznaniem klientów ze względu na wysoki standard i dogodnie lokalizacje. Na wybudowanych przez ROBYG osiedlach mieszka już ponad 90 000 osób. Deweloper działa odpowiedzialnie, stosując na osiedlach wiele innowacyjnych technologii i rozwiązań wspierających środowisko. Wiele lat doświadczenia w sprzedaży mieszkań i tworzeniu przestrzeni życiowej pozwala na idealne dostosowanie budowanych osiedli do potrzeb współcze-

snego odbiorcy. Jako pierwszy deweloper w Polsce firma zaoferowała klientom system inteligentnego domu w standardzie. Inwestycje ROBYG to wysoki standard deweloperski, nowoczesna architektura, eleganckie bryły budynków i funkcjonalne wnętrza. Firma kompleksowo projektuje przestrzenie swoich inwestycji, dbając, by osiedla były funkcjonalne, kompletne i przyjazne dla przyszłych mieszkańców, a nowe mieszkania spełniały najwyższe wymagania. Równie ważna jest ochrona zasobów naturalnych, dlatego na osiedlach ROBYG wdrażane są ekologiczne rozwiązania. Dzięki temu firma chroni środowisko, jednocześnie obniżając koszty eksploatacji mieszkań dla klientów.



Royal Residence – Warszawa, Wilanów

TERRA CASA



Terra Casa jest inwestorem i deweloperem działającym na rynku nieruchomości od ponad 20 lat. Spółka ma swoje oddziały w Warszawie i Krakowie. Implementuje w swoich strukturach mię-

dzynarodowe wzorce i doświadczenia. Terra Casa realizuje nowoczesne przedsięwzięcia mieszkaniowe znajdujące się w unikalnych lokalizacjach lub w centrach miast.

Art Deco Mokotów Pola, powstający przy ul. Białej Koniczyny, jest czwartym z projektów w stylu art déco realizowanym przez Terra Casa w Warszawie. Osiedle złożone z kameralnych budynków wyróżniać się

będzie klasyczną elegancją architektury i pięknie zagospodarowaną zielenią przestrzeni wspólnych. Patronką pierwszego budynku jest ikona epoki art déco – Pola Negri, polska aktorka o światowej sławie.

Przestrzeń na wszystko, co ważne...

Bez względu na liczbę rekordów, jakie notuje rynek mieszkaniowy, Polska nadal mierzy się z bardzo poważnym niedoborem mieszkań. Według raportu Eurostat Polska ma najniższy w Unii Europejskiej współczynnik liczby pokoi na jedną osobę. W 2023 r. wynosił on zaledwie 1,1 pokoju na mieszkańca, podczas gdy średnia unijna to ponad 1,6 pokoju, co plasuje Polskę na ostatnim miejscu w krajach wspólnoty. Ponadto polskie mieszkania są małe i często przeludnione. Średnia powierzchnia mieszkania w Polsce to 75,5 m², co oznacza, że jest o 21 m² mniejsza od średniego mieszkania w Unii Europejskiej. W raporcie przygotowanym przez Cushman & Wakefield szacuje, że w 2024 r. na rodzinnym rynku brakowało ponad 1,5 mln mieszkań, co potwierdza, że polski rynek mieszkaniowy ma ogromną przestrzeń rozwojową.

W związku z niezaspokojonymi potrzebami mieszkaniowymi krajowego rynku, Polski Holding Nieruchomości, dysponując odpowiednimi zasobami i doświadczeniem, zamierza skorzysta z dalszego potencjału wzrostu polskiej mieszkaniówki. W nowej Strategii Grupy PHN na lata 2025-2030 „Nowy Start”, zaprezentowanej w marcu, spółka stawia na kluczowy filar Development, w którym chce silnie rozwijać segment mieszkaniowy. PHN deklaruje, że w perspektywie najbliższych sześciu lat dostarczy na rynek ponad 3200 nowych mieszkań, ponad 40 tys. m² powierzchni biurowej klasy A oraz ponad 600 tys. m² powierzchni magazynowej, na których realizację przeznaczy 4,4 mld zł CAPEX-u. Pozwoli to na osiągnięcie przez Grupę PHN w 2030 r. przychodów netto na poziomie ponad 1600 mln zł oraz EBITDA powyżej 400 mln zł. Przez najbliższe sześć lat PHN wypłaci także akcjonariuszom ponad 180 mln zł dywidendy, przy czym PHN zakłada, że będzie to 40 proc. wyniku netto ze sprzedaży pomniejszonego o koszty finansowania.

Istotną przewagą rynkową PHN jest posiadanie nieruchomości w największych aglomeracjach w Polsce, zlokalizowanych w większości w centralnych ich

Inwestycja KOLEJ NA 19 to przykład wyjątkowej rewitalizacji postprzemysłowego terenu na warszawskiej Woli. Nowoczesne osiedle mieszkaniowe zrealizowane przez Polski Holding Nieruchomości stało się wizytówką ulicy Kolejowej.



obszarach. Z powodu braku dostępności gruntów pod zabudowę w ścisłych centrach miast z roku na rok obserwowany jest wzrost liczby rewitalizowanych projektów, na których rozwój postawił także Polski Holding Nieruchomości. Według ekspertów z firmy doradczej Deloitte w tej dekadzie nawet 90 proc. inwestycji na rynku nieruchomości będzie koncentrowało się właśnie na rewitalizacji istniejących obiektów.

Symbol nowej Woli

KOLEJ NA 19 to wyjątkowa inwestycja Polskiego Holdingu Nieruchomości zrealizowana w rewitalizowanej części warszawskiej Woli, przy ul. Kolejowej 19. Projekt ten jest doskonałym przykładem zmiany oblicza przestrzeni miejskiej, w której post-industrialna zabudowa ustępuje miejsca nowoczesnej tkance urbanistycznej, łącząc przeszłość z przyszłością. Przed realizacją inwestycji teren ten zajmował stary, nieużytkowany budynek o charakterze biurowo-magazynowym, niewnoszący żadnej wartości dla okolicy. Dziś miejsce to stało się nowym centrum życia społecznego i mieszkalnego dzięki powstaniu nowoczesnego osiedla apartamentowego KOLEJ NA 19, które wyznacza nowe standardy w dziedzinie zrównoważonego budownictwa i architektury miejskiej. Osiedle KOLEJ NA 19 składa się z czterech eleganckich budynków o unikalnej bryle i ponadczasowej architekturze, które

idealnie wpisują się w charakter okolicy. Projektanci zadbali, by wielkomiejski styl współgrał z potrzebami współczesnych mieszkańców. Przestrzeń wspólna została zaprojektowana z myślą o tworzeniu sprzyjających relacjom międzyludzkim miejsc, takich jak minimalistyczne, przeszklone hole, kameralne klatki schodowe oraz starannie zaprojektowane części wspólne. Na parterze głównego budynku znajdują się lokale usługowe, które naturalnie wpisują się w pasaż od strony ulicy, wzmacniając funkcjonalność osiedla i jego związek z tkanką miejską. Inwestycja KOLEJ NA 19 została zaprojektowana z myślą o ekologii i komforcie mieszkańców. Na osiedlu zastosowano nowoczesne rozwiązania, takie jak systemy retencji wody opadowej, umożliwiające jej wykorzystanie z dachów, dróg i terenów zielonych. Zachowano istniejącą zielen i uzupełniono ją nowymi nasadzeniami, które nadają przestrzeni przyjazny charakter. Strefy rekreacyjne z ławkami, solarne lampy oświetleniowe oraz stojaki na rowery zachęcają mieszkańców do spędzania czasu na świeżym powietrzu. Kameralna, niska zabudowa oraz przestrzeń między budynkami zapewniają nie tylko komfort użytkowania, ale także poczucie prywatności. Osiedle KOLEJ NA 19 to symbol dynamicznych zmian zachodzących w warszawskiej Woli. Nowa odsłona ul. Kolejowej jest dowodem na to, jak odpowiednio za-

projektowana inwestycja może przyczynić się do rewitalizacji przestrzeni miejskiej, wnosząc do niej nową energię i budując trwałe więzi społeczne. Inwestycja Polskiego Holdingu Nieruchomości to nie tylko nowoczesne apartamenty – to także wizytówka całej dzielnicy, pokazująca, jak harmonijnie można połączyć historię z nowoczesnością, estetykę z funkcjonalnością oraz komfort z ekologią.

Lokalizacja receptą na sukces

We wrześniu 2024 r. spółka ogłosiła rozpoczęcie budowy nowej inwestycji mieszkaniowej przy ul. Nakielskiej 53, nieopodal śródmieścia Bydgoszczy. To kolejny projekt PHN obejmujący rewitalizację terenu oraz zabytkowych budynków. Nowa Nakielska by PHN znajduje się na terenie osiedla Wilczak, dzielnicy położonej w zachodniej części Bydgoszczy w sąsiedztwie Kanału Bydgoskiego. To kilkuetapowy projekt, który na dawnym terenie Fabryki Obrabiarek do Drewna zakłada wybudowanie w pięciu etapach ponad 600 mieszkań. PHN zakłada także rewitalizację zabytkowej hali montażu i willi Blumwego, zgodnie z wytycznymi konserwatorskimi, tak aby były one dostępne dla mieszkańców oraz lokalnej społeczności. Zakończenie budowy pierwszego etapu planowane jest na II kwartał 2026 r. Rewitalizację istniejącej nieruchomości PHN realizuje też w Warszawie przy al. Jana Pawła II 34. To nowy projekt w ści-

łym centrum stolicy. Inwestycja PHN jest wyjątkowa nie tylko ze względu na prestiżową lokalizację, ale także na charakter samego projektu. To kompleksowa rewitalizacja oraz rozbudowa istniejącej nieruchomości, która połączy funkcję mieszkaniową oraz handlowo-usługową. Nowo powstały budynek wyróżniać się będzie nowoczesną, kaskadową architekturą. Rewitalizowana część obejmować będzie dziewięć kondygnacji naziemnych, a nowa część budynku – sześć kondygnacji. Mieszkania na wyższych piętrach będą wyposażone w przestronne tarasy oraz balkony, co stanowi rzadkość w tej części stolicy. Inwestycja przy al. Jana Pawła 34 znajduje się też w sąsiedztwie najważniejszych punktów kulturalnych, usługowych i biznesowych, co dodatkowo podnosi jej atrakcyjność. Zakończenie budowy planowane jest na I kwartał 2027 r.

Na miano spektakularnego projektu Polskiego Holdingu Nieruchomości niewątpliwie zasługuje inwestycja przy ul. Foksal 10. Zabytkowy budynek z 1890 r., dawny Pałac Marii Przeździeckiej, zostanie kompleksowo zrewitalizowany, dzięki czemu zyska standard apartamentowca klasy premium. Nieruchomość zostanie odrestaurowana w oryginalnym stylu, w którym powstała. Koncepcja architektoniczna zakłada kompleksowe zmiany, uwzględniające zarówno podniesienie wysokości kondygnacji, jak i rozbudowę o dwie kondygnacje podziemne. W ramach rewitalizacji budynku powstanie siedem wyjątkowych apartamentów o średniej powierzchni ok. 150 m², w tym penthouse na ostatnim piętrze o powierzchni 350 m². Wszystkie lokale będą wyróżniały się ponadprzeciętną wysokością kondygnacji – od 3,5 m do nawet 6 m. W ramach wkomponowanej nadbudowy powstanie efektowny dach z nowoczesnymi lukarnami, które zapewnią odpowiednie doświetlenie penthouse'u. W apartamentowcu przewidziano także concierge, strefę wellness oraz podziemny garaż z windą dla samochodów. Prace budowlane powinny rozpocząć się na początku 2026 r., a ich zakończenie planowane jest na połowę 2027 r.

materiał partnera

VICTORIA DOM



Victoria Dom to sprawdzony deweloper z 27-letnim doświadczeniem na polskim rynku nieruchomości. Tworzy mieszkania, które spełniają oczekiwania klientów – są dobrze zaprojektowane, ustawne i wygodne, a przede wszystkim dostępne cenowo. Filozofia firmy jest

prosta – chce, by kupno nowego, wymarzonego mieszkania było łatwe. Poczucie bezpieczeństwa i komfortu klientów to największa satysfakcja, dlatego zarówno projekty, ceny mieszkań, jak i proces zakupu wyznaczają prostą drogę do szczęścia tysięcy klientów Victoria Dom.

Neo Nova Ochota to nowe osiedle przy uli. Łopuszańskiej, które wprowadza nowoczesną architekturę na mapę Warszawy. Osiedle, doskonale skomunikowane z WKD oraz przystankami komunikacji miejskiej,

zapewnia szybki dojazd do centrum miasta, a zróżnicowana struktura mieszkań zaspokoi potrzeby każdego. Wiele usług dostępnych jest w zasięgu ręki, zapewniając komfortowy i wygodny tryb życia mieszkańcom osiedla.

Polski rynek nieruchomości luksusowych dojrzeewa

Rynek nieruchomości premium w Polsce stale rośnie, choć wolniej niż w poprzednich latach. Rosną również ceny luksusowych domów i mieszkań, na co wpływ ma wiele czynników. Zmienia się też myślenie o luksusie.

W 2024 r. wg danych firmy Cenatorium rynek nieruchomości luksusowych i premium w Polsce odnotował prawie 7-procentowy wzrost wartości do poziomu 3,5 mld zł. Wraz z globalnymi przemianami gospodarczymi zmienia się też sposób postrzegania luksusu.

– Myślenie o nieruchomościach premium łączy się teraz nie tylko z chęcią zaspokojenia szczególnych potrzeb coraz bardziej świadomych konsumentów, ale także z postępującą cyfryzacją, nowymi technologiami oraz odpowiedzialnością za środowisko – zauważa Katarzyna Goryszewska, Head of Luxury Residential Agency, nowej linii biznesowej Walter Herz.

– Rynek nieruchomości premium wchodzi w nową fazę rozwoju. Dojrzeewa. Obserwujemy trend związany z lokowaniem kapitału w bezpiecznych miejscach, które nie niosą ryzyka związanego ze zmianami klimatycznymi. Coraz bardziej doceniane są też lokalizacje, które zapewniają bliskość natury – wskazuje Katarzyna Goryszewska.

tywności energetycznej nieruchomości oraz oszczędności zasobów.

Luksus coraz bardziej w cenie

– Wartość wybranych apartamentów sprzedawanych w minionym roku znacznie przekraczała rekordowy wynik odnotowany rok wcześniej. Zawierane transakcje z udziałem luksusowych nieruchomości niejednokrotnie opiewały na ponad 20 mln zł. Domy i mieszkania klasy premium zmieniły właścicieli, osiągając ceny przekraczające nawet 60 tys. zł za 1 m². Rosnące ceny to wynikowa aktualnych uwarunkowań na rynku i w najbliższym czasie nie

należy spodziewać się odwrócenia tego trendu – mówi Katarzyna Goryszewska. W najlepszych lokalizacjach miejskich w Polsce brakuje gruntów pod nowe projekty. Rewitalizacja ekskluzywnych budynków stanowi nadal rynkową niszę. Aktywność deweloperów ograniczają również wysokie koszty budowy i finansowania tak wymagających inwestycji jak apartamentowce. To sprawia, że nowa oferta w tym segmencie jest znikoma. Wpływa na wzrost wartości istniejących nieruchomości premium.

Popyt z kolei utrzymuje swoją tendencję wzrostową. Grupa zamożnych osób, które są nabywcami dóbr luksusowych, rośnie. W 2023 r. w Polsce liczba osób zarabiających co najmniej 120 tys. zł brutto rocznie (10 tys. brutto miesięcznie) zwiększyła się do 2,5 mln, co oznacza ponad 30-procentowy wzrost w po-



równaniu z rokiem poprzednim. Jest to częściowo także wynikiem wysokiej inflacji w latach 2022-2023, która sięgała kilkunastu procent rocznie.

Świetnie ma się także krajowy rynek luksusowych hoteli i SPA. Według szacunków Euromonitor International wartości sprzedaży na tym rynku w ubiegłym roku wzrosła w Polsce do 7,8 mld zł. Oznacza to 16-procentowy wzrost r/r.

– Coraz lepsze wyniki operacyjne hoteli luksusowych to zapowiedź dobrych perspektyw dla tego segmentu w Polsce. Wartość wszystkich kluczowych wskaźników zarówno w miejskich hotelach premium, jak i obiektach zlokalizowanych w kurortach nadmorskich oraz górskich w 2024 r. rosła. Prognozy wskazują, że do 2029 r. rynek usług hotelarskich i SPA w Polsce przekroczy wartość 11 mld zł – podaje Katarzyna Goryszewska.

Według danych GUS liczba hoteli pięciogwiazdkowych w Polsce zwiększyła się do połowy 2024 r. o ponad 4 proc., a czterogwiazdkowych o niespełna 3 proc. licząc r/r. Hotele cztero- i pięciogwiazdkowe stanowią jedną piątą całej oferty hotelowej w kraju. Jest ich łącznie 571, z czego 98 pięciogwiazdkowych. Pokoje w hotelach pięciogwiazdkowych mają 9-procentowy udział w rynku krajowym. Co ciekawe, liczba hoteli trzygwiazdkowych, które obejmują zdecydowaną większość zasobów, w ostatnim roku się zmniejszyła.

Dobłą pozycję branży potwierdza także aktywność inwestorów i ubiegłoroczne hotelowe transakcje inwestycyjne. Miniony rok przyniósł m.in. akwizycje czterogwiazdkowych hoteli Holiday Inn Resort Warszawa Józefów oraz Holiday Inn Bydgoszcz i pięciogwiazdkowego Hotelu Sofitel Grand Sopot.

– Rynek nieruchomości premium wchodzi w nową fazę rozwoju. Dojrzeewa. Obserwujemy trend związany z lokowaniem kapitału w bezpiecznych miejscach, które nie niosą ryzyka związanego ze zmianami klimatycznymi. Coraz bardziej doceniane są też lokalizacje, które zapewniają bliskość natury – wskazuje Katarzyna Goryszewska, Head of Luxury Residential Agency, nowej linii biznesowej Walter Herz.



Sztuka budowania

Z Arturem Tłustochofskim, prezesem zarządu Terra Casa, rozmawia Justyna Szymańska.



Jak ocenia Pan obecną sytuację na rynku deweloperskim, szczególnie w segmencie premium, w którym Państwo działają? Jakie czynniki napędzają ten rynek, a jakie stanowią wyzwanie?

Terra Casa koncentruje się na segmencie rynku premium w Warszawie i Krakowie, realizując inwestycje w prestiżowych lokalizacjach w centrach miast. Obecna sytuacja geopolityczna i związana z nią niepewność wpływają na spadek popytu, choć w naszym segmencie odczuwamy to w znacznie mniejszym stopniu niż na rynku masowym. Niezależnie od segmentu obserwujemy trzy kluczowe czynniki wpływające na wzrost cen nieruchomości: wysokie ceny gruntów, rosnące koszty wykonawstwa i energii oraz dy-

namiczny wzrost kosztów pracy, który w ciągu ostatnich dwóch lat przekroczył 30 proc.

Jak wygląda sytuacja z bankiem ziemi w kontekście Państwa inwestycji w atrakcyjnych lokalizacjach w centrach dużych miast?

Mamy zabezpieczony bank ziemi, co zapewnia nam stabilność i możliwość dalszego rozwoju. Niemniej jednak pozyskiwanie odpowiednich gruntów stanowi wyzwanie ze względu na ich ograniczoną dostępność. Nasza wiedza o rynku i kontakty pozwalają nam skutecznie realizować kolejne projekty. Planujemy jeszcze w tym roku rozpocząć nową inwestycję – Park Residence w Krakowie.

Państwa projekty z warszawskiej linii Art Deco inspirowane są architekturą Chicago. Skąd to nawiązanie?

Inspiracja stylem art déco narodziła się podczas spotkania z przedstawicielami Polskiej Izby Gospodarczej w Chicago. Wspólnie z Komitetem Miast Siostrzanych Chicago i Warszawy postanowiliśmy stworzyć projekty nawiązujące do tego stylu. Połączenie chicagowskiego art déco i streamline moderne przedwojennej Warszawy wydawało się nam szczególnie interesujące, biorąc pod uwagę zniszczenia wojenne, które



Art Deco Mokotów POLA

dotknęły Warszawę. Chcieliśmy przywrócić pamięć o tej architekturze. Nasze projekty, takie jak Art Deco na Woli, Marymoncie i na Mokotowie, spotkały się z dużym uznaniem. Obecnie realizujemy kolejne inwestycje w stylu art déco, w tym budynki Pola i Valentino na Mokotowie, inspirowane historią życia Poli Negri i Rudolfa Valentino.

Co dla Pana oznacza wyższy standard w kontekście Państwa inwestycji?

Wyższy standard to przede wszystkim dbałość o detale i komfort mieszkańców. Inspi-



rujemy się modelami hoteli 4- i 5-gwiazdkowych, stosując wysokiej jakości materiały i dbając o estetykę części wspólnych. Oferujemy również udogodnienia, takie jak siłownie i ogrody. Naszym znakiem rozpoznawczym jest też łączenie elementów sztuki w naszych inwestycjach.

W jaki sposób wykorzystują Państwo sztukę w swoich projektach?

Od lat integrujemy sztukę z przestrzeniami wspólnymi naszych budynków, zarówno wewnątrz, jak i na zewnątrz. Inspirujemy się moimi doświadczeniami z pracy przy portfolio Rockefeller Group, gdzie sztuka odgrywała kluczową rolę. Współpracujemy z utalentowanymi artystami, tworząc mozaiki, malarstwo, rzeźby i instalacje artystyczne. Dzięki temu nasze projekty zyskują unikalny charakter i ponadczasową wartość.

Czy dostrzega Pan różnice w potrzebach estetycznych klientów w Krakowie i Warszawie?

Klienci w obu miastach mają podobne oczekiwania. Cenią dobrą lokalizację, wysoką jakość wykonania i dopracowaną architekturę. W obu miastach współpracujemy z renomowanymi pracownikami architektonicznymi, co ułatwia nam realizację projektów na najwyższym poziomie.

Co uważa Pan za największy atut stylu art déco?

Ponadczasowość. Nasze inwestycje zachowują swój urok i elegancję przez lata. Inspirujemy się najlepszymi wzorcami, korzystając z wiedzy i wsparcia Chicago Art Deco Society. Regularnie odwiedzamy Chicago, aby czerpać inspiracje z tamtejszej architektury.



SoHo Residence w Krakowie

Rośnie aktywność inwestorów

Po kilku latach mniejszej aktywności, rynek inwestycji w nieruchomości komercyjnej wchodzi w nowy cykl.



PRZEMYSŁAW FELICKI
dyrektor w dziale rynków kapitałowych w CBRE

Wartość inwestycji w Polsce urosła z 2 mld euro do ponad 5 mld euro w skali roku – wynika z raportu CBRE „Poland Real Estate Market Outlook 2025”. To niewiele niższa kwota niż we wszystkich pozostałych krajach regionu Europy Środkowo-Wschodniej razem wziętych. W 2025 r. wartość inwestycji będzie dalej rosła. Wśród preferencji inwestorów działających na rynkach regionu dominują magazyny, na które stawia 37 proc., oraz nieruchomości mieszkaniowe, w które lokować kapitał zamierza ponad jedna czwarta. Plany inwestorów na 2025 r. na rynkach Europy Środkowo-Wschodniej obejmują przede wszystkim sektor logistyczny. Ulokować w niego kapitał zamierza 37 proc.

przedsiębiorców. Oprócz tego faworyzują oni mniej dojrzałe lokalnie klasy aktywów, takie jak sektor mieszkaniowy, na który składają się na przykład najem instytucjonalny mieszkań oraz domy studenckie. Preferuje je 26 proc. inwestorów. Rośnie także zainteresowanie sektorem handlowym i hotelowym. Nieco mniejszy w skali roku jest apetyt na biura, ale cały czas poszukiwane są ciekawe okazje.

W sektor handlowy w 2025 r. lokować kapitał zamierza 13 proc. inwestorów, a co 10. będzie faworyzować biura. W porównaniu do poprzedniego roku o 3 pp. wzrosło zainteresowanie branżą hotelową, w którą w najbliższych miesiącach zainwestować planuje 8 proc. przedsiębiorców.

Kapitał płynie do Polski

Polska, a szczególnie Warszawa, jest uważana za jedną z najlepszych lokalizacji dla inwestorów z Europy poszukujących aktywów na rynku nieruchomości komercyjnych. W 2024 r. w naszym kraju zainwestowano ponad 5 mld euro, co



W sektor handlowy w 2025 r. lokować kapitał zamierza 13 proc. inwestorów, a co 10. będzie faworyzować biura.

oznacza 1,5-krotny wzrost w skali roku. To niewiele niższa kwota niż w pozostałych krajach regionu Europy Środkowo-Wschodniej razem wziętych, w których łączna wartość ulokowanego kapitału w minionym roku sięgnęła 5,4 mld euro. Po dwóch-trzech latach spadków, mniejszej aktywności i większej ostrożności inwestorów wchodzimy w nowy cykl. Trend jest pozytywny – rynek nieruchomości zaczyna odbijać. Oczekujemy, że rok 2025 będzie jeszcze lepszy niż

poprzedni, przybędzie transakcji, a ceny mogą rosnąć. Widzimy, że zagraniczny kapitał coraz bardziej interesuje się Polską. Z perspektywy makroekonomicznej nasz kraj oferuje bardzo dobre wzrosty i perspektywy rozwoju. Mamy solidne fundamenty ekonomiczne, bazę talentów, wykwalifikowaną siłę roboczą. Choć nie brakuje wyzwań, związanych przede wszystkim z geopolityką, to nie widać by wywoływały one nerwowość wśród inwestorów.

Jedna pensja na metr mieszkania

Niecały metr kwadratowy mieszkania – tyle można kupić w największych miastach za przeciętną pensję – wynika z danych NBP i GUS.

BARTOSZ TUREK
główny analityk HREIT

Wbrew pozorom nie jest to nic nadzwyczajnego. Podobny stan utrzymuje się już od wielu lat. Nawet w czasach, w których nie było wolnego rynku, miesięczna pensja pokrywała koszty budowy mniej więcej jednego metra kwadratowego mieszkania. Przeciętna pensja brutto wystarcza na zakup 0,91 m² mieszkania – wynika z szacunków HREIT opartych na danych GUS i NBP dla 17 miast wojewódzkich. Konkretnie jest to od 0,68 m² w Krakowie do prawie 1,3 m² w Katowicach. W kalkulacji tej uwzględniono średnią pensję brutto. Problem w tym, że większość osób zarabia

mniej niż sugeruje wspomniana średnia. Gdyby tego było mało, to dla pracownika płaca brutto to kwota, która widnieje tylko na oficjalnych dokumentach od pracodawcy. Pomiędzy nią a faktyczną wypłatą jest spora część wynagrodzenia, którą w ramach podatku i składek przejmuje państwo. Gdyby jednak przeliczyć tę pensję brutto na netto, którą pracownicy przedsiębiorstw faktycznie dostają „na rękę”, to okazałoby się, że miesięczne wynagrodzenie wystarcza na zakup od około połowy metra kwadratowego w Krakowie do niecałego metra w Katowicach. Nie jest to niestety przeliczenie idealne, bo nie sposób oszacować ulg i zwolnień lub transferów publicznych, z których korzystać może pracow-

nik sektora przedsiębiorstw. Najpewniej właśnie dlatego szacunki siły nabywczej wynagrodzenia opierają się często o dane na temat płacy brutto, a nie netto.

Od kilkunastu lat pensja wystarcza na podobną część mieszkania

Na przestrzeni ostatnich lat możliwości nabywcze pracowników sektora przedsiębiorstw utrzymywały się na w miarę zbliżonym poziomie – pozostając przeważnie poniżej sytuacji, w której miesięczne wynagrodzenie wystarcza na zakup metra kwadratowego mieszkania. Na minus szczególnie odstają dane z lat 2007-2009. Wtedy gwałtowny wzrost cen mieszkań oderwał się od fundamentu, którym bez wątpienia są wynagrodzenia obywateli. Znowu dla porządku należy dodać, że powyższe szacunki oparte są na danych na temat płacy brutto w przedsiębiorstwach (z punktu widzenia pracowni-

ków, a nie pracodawców). Jako ciekawostkę można ponadto dodać, że z biegiem lat różnica pomiędzy wynagrodzeniami brutto i netto zmniejszała się ze względu na redukcję klina podatkowego.

W praktyce więc wykres możliwości nabywczych oszacowany na podstawie płacy netto, co prawda pokazywałby niższe wartości niż ten oparty o dane o płacy brutto, ale zarysowany powinien być wyraźniejszy trend wzrostowy.



Według najnowszych dostępnych danych najgorzej jest w Krakowie, Warszawie, Wrocławiu, Gdańsku i Gdyni. Wstępne szacunki dla tych miast krążą wokół wyniku na poziomie 0,7 m² za przeciętną pensję brutto.

Najbogatsze miasta na dole tabeli

Warto mieć przy tym świadomość, że w poszczególnych miastach sytuacja potencjalnych nabywców jest odmienna. Według najnowszych dostępnych danych najgorzej jest w Krakowie, Warszawie, Wrocławiu, Gdańsku i Gdyni. Wstępne szacunki dla tych miast krążą wokół wyniku na poziomie 0,7 m² za przeciętną pensję brutto. Na drugim biegunie znajdziemy Katowice, Bydgoszcz, Łódź, Zieloną Górę, Szczecin i Olsztyn, gdzie średnia płaca przed opodatkowaniem i oskładkowaniem wystarcza na ponad metr mieszkania.

P19

PUŁASKIEGO

Blisko do centrum, daleko od zgiełku

Zapraszamy do ekskluzywnej inwestycji Pułaskiego 19 – miejsca na mapie Poznania, w którym tempo życia jest dostosowane do Twoich potrzeb.

Odkryj harmonię pomiędzy funkcjonalnością a urokiem okolicy, gdzie zielone parki, wyjątkowe miejsca rozrywki i dogodne środki komunikacji tworzą przestrzeń, w której z przyjemnością się przebywa. Idąc spacerem od Pułaskiego 19, znajdziesz wiele atrakcji, a my podpowiadamy, ile czasu zajmie dotarcie do nich:

- 10 minut na Cytadelę
- 8 minut do parku Wodziczki
- 6 minut do parku Moniuszki
- 1 minutę do najbliższego przedszkola
- 1 minutę do najbliższego żłobka

Wysokie wymagania? Mamy wysoki standard

Urokliwe otoczenie współgra z pięknym wykończeniem, o które zadbała pracownia CDF Architekci. Przestrzeń wspólna inwestycji nadaje jej przyjemny i ekskluzywny charakter, a spokojna kolorystyka buduje poczucie bezpieczeństwa. Pułaskiego 19 oferuje różnorodne mieszkania, od kameralnych po przestronne. Wszystkie 33 lokale zostały zaprojektowane z myślą o codziennym komforcie mieszkańców. Funkcjonalne rozkłady pomieszczeń umożliwiają dowolną, zróżnicowaną aranżację wnętrza, dając możliwość dopasowania mieszkania do własnych potrzeb. Mieszkania na najwyższych



kondygnacjach budynku mają dostęp do przestronnych tarasów z donicami pełnymi zieleni. W projekcie Pułaskiego 19 znalazło się miejsce na nowoczesne i proekologiczne rozwiązania.

Klimatyzacja typu VRV:

Opracowana przez renomowaną firmę Daikin technologia VRV pozwala na precyzyjne dostosowanie objętości czynnika chłodniczego do potrzeb budynku. To efektywne rozwiązanie, umożliwiające utrzymanie ustawionych temperatur przy minimalnym zużyciu energii. Dzięki VRV oszczędzasz na kosztach chłodzenia, jednocześnie ograniczając emisję gazów cieplarnianych.

Ogrzewanie podłogowe:

System ogrzewania podłogowego nie tylko prezentuje się estetycznie, ukryty pod podłogą, ale także zapewnia wysoki komfort cieplny wewnątrz pomieszczeń. To rozwiązanie umożliwi obniżenie temperatury ogrzewania nawet o 2°C, co przekłada się nie tylko na niższe rachunki, lecz także na mniejszy ślad węglowy mieszkania.

Okna aluminiowe:

Każde mieszkanie zostanie wyposażone w system aluminiowych okien z dekoracyjnym klipsem. Aluminiowe okna nie tylko nadadzą pomieszczeniom nowoczesny wygląd, ale również charakteryzują się długą żywotnością i odpornością na korozję.

Wideodomofony i monitoring:

Bezpieczeństwo to priorytet! Dzięki wideodomofonowi masz pewność, że osoba po drugiej stronie drzwi jest tym, za kogo się podaje. System monitoringu CCTV, obecny na każdym piętrze części wspólnych oraz w hali garażowej, gwarantuje stałą kontrolę nad wydarzeniami w budynku.



Zaufani partnerzy

Inwestorzy to Duda Development, rodzinna firma, działająca na polskim rynku nieruchomości od ponad 28 lat, i Grupa Verbicom, której początki sięgają 2002 roku. Z połączonych sił Duda Development, Grupy Verbicom i pracowni CDF Architekci powstał wcześniej Fyrtel Wilda: nowoczesna kamienica u zbiegu ulic Sikorskiego i 28 Czerwca w Poznaniu.

Masz apetyt na więcej?

Zadzwoń: +48 605 258 888

Napisz: pulaskiego@dudadevelopment.pl

www.pulaskiego19.pl



INWESTORZY:



GRUPA VERBICOM





Perspektywy dla wymagających inwestorów

Współczesny rynek nieruchomości premium ewoluuje, a klienci coraz częściej oczekują nie tylko prestiżowej lokalizacji i najwyższej jakości wykończenia, ale także kompleksowej obsługi oraz zgodności z zasadami zrównoważonego rozwoju. Portugalscy deweloperzy dostrzegli ten trend wcześniej niż wielu ich europejskich konkurentów i uczynili z ekologii oraz komfortu mieszkańców kluczowe elementy swojej oferty.



KAROLINA MACHURA
Home in Portugal

Segment nieruchomości premium w Europie przechodzi dynamiczną transformację, a Portugalia coraz wyraźniej wyróżnia się na tle konkurencji. Rynek luksusowych apartamentów i rezydencji w tym kraju przyciąga inwestorów, oferując nie tylko wysoką jakość i prestiżowe lokalizacje, ale także innowacyjne rozwiązania ekologiczne i kompleksową obsługę klientów zagranicznych. Na tle europejskiej konkurencji Portugalia wyprzedza trendy, łącząc elegancję z odpowiedzialnym podejściem do środowiska, a deweloperzy tacy jak Libertas Group stają się liderami w tworzeniu nowoczesnych, zrównoważonych projektów.

Firma od ponad 30 lat specjalizuje się w realizacji projektów łączących luksus z ekologicznymi rozwiązaniami. Inwestycje tej grupy powstają w prestiżowych lokalizacjach, takich jak wybrzeże Algarve, nad-

brzeżne dzielnice Lizbony, malownicze okolice Alcochete czy Seixal. Oferują one nie tylko wyjątkowy design i wysoką jakość wykonania, ale także innowacyjne technologie pozwalające na zmniejszenie śladu węglowego i oszczędność energii.

Portugalia wyznacza kierunki rozwoju segmentu premium

Patrząc na przyszłość rynku nieruchomości luksusowych, Portugalia jawi się jako kraj, który nie tylko nadąża za globalnymi trendami, ale wręcz je kreuje. Inwestycje premium powstają tutaj w zgodzie z zasadami zrównoważonego rozwoju, a deweloperzy oferują kompleksowe, gotowe do zamieszkania rozwiązania, które zapewniają inwestorom maksymalny komfort i bezpieczeństwo.

Rosnące zainteresowanie portugalskim rynkiem nieruchomości premium wynika z kilku kluczowych czynników. Przede wszystkim należy wskazać na stabilność polityczną i gospodarczą kraju, który skutecznie przetrwał globalne kryzysy ostatnich lat, utrzymując przy tym atrakcyjne otoczenie regulacyjne dla inwestorów zagranicznych. Portugalski system prawny zapewnia przejrzyste procedury nabywania nieruchomości,

a brak restrykcji wobec obcokrajowców czyni ten rynek szczególnie dostępnym.

Klimat i jakość życia pozostają niewątpliwymi atutami Portugalii. Łagodne zimy i słoneczne lata, połączone z doskonale rozwiniętą infrastrukturą turystyczną i gastronomiczną, przyciągają międzynarodową klientelę poszukującą zarówno rezydencji całorocznych, jak i domów wakacyjnych. Warto zauważyć, że w przeciwieństwie do niektórych innych popularnych kierunków śródziemnomorskich, Portugalia oferuje relatywnie niskie koszty utrzymania przy zachowaniu bardzo wysokich standardów życia.

Ekologia jako przewaga konkurencyjna

Podczas gdy w wielu krajach europejskich zrównoważony rozwój w budownictwie jest postrzegany jako kosztowny obowiązek, portugalscy deweloperzy traktują go jako kluczowy element strategii biznesowej i wyróżnik na rynku. Libertas Group już od 2008 r. posiada certyfikat ISO 14 001, potwierdzający konsekwentne dążenie do minimalizacji wpływu na środowisko. Praktycznie wszystkie nowe inwestycje tej firmy uzyskują najwyższe klasy efektywności energetycznej (A lub A+), a nowoczesne systemy zarządzania wodą, takie jak AQUA+, znacznie ograniczają zużycie wody – aspekt szczególnie istotny w dobie zmian klimatycznych.

To podejście wpisuje się w globalne trendy i przyciąga międzynarodowych inwestorów, którzy coraz częściej poszukują nieruchomości spełniających najwyższe standardy ekologiczne. Dla wielu nabywców

luksus oznacza dziś nie tylko prestiż, ale także świadome inwestowanie w przyszłość.

Gotowe do zamieszkania apartamenty – wygoda i bezpieczeństwo inwestycji

Portugalczyki rozumieją, że międzynarodowi klienci cenią sobie nie tylko jakość, ale także wygodę. Dlatego deweloperzy oferują luksusowe apartamenty wykończone pod klucz, gotowe do zamieszkania od razu po zakupie. To rozwiązanie pozwala uniknąć problemów związanych z remontami i wykończeniem, które w przypadku zagranicznych inwestorów mogą być szczególnie uciążliwe. Libertas Group oferuje kompleksową obsługę, obejmującą nie tylko sprzedaż, ale także pomoc prawną, doradztwo podatkowe oraz usługi zarządzania nieruchomościami. Dzięki temu inwestorzy mogą bez obaw lokować swój kapitał w portugalskie nieruchomości, czerpiąc zyski z wynajmu lub po prostu ciesząc się własnym luksusowym apartamentem w jednym z najbardziej pożądanym miejsc na świecie.

Geografia luksusu: kluczowe lokalizacje na portugalskiej mapie nieruchomości premium

Analizując rozmieszczenie inwestycji premium w Portugalii, można wyróżnić kilka wyraźnych ośrodków wzmożonej aktywności. Lizbona, jako stolica kraju, naturalnie koncentruje znaczną część rynku luksusowych apartamentów. Szczególnie pożądane są lokalizacje w historycznych dzielnicach, takich jak Chiado czy Príncipe Real, ale ciekawym zjawiskiem jest rozwój tzw. drugiego ringu wokół Lizbony.

Obszary, takie jak Alcochete i Seixal, oferują inwestorom możliwość nabycia prestiżowych nieruchomości w nieco bardziej kameralnych lokalizacjach, przy zachowaniu doskonałej dostępności do stolicy.

Region Algarve na południu kraju od dziesięcioleci utrzymuje status ekskluzywnego kurortu, przyciągającego międzynarodową klientelę. Tu szczególnie zainteresowaniem cieszą się rezydencje golfowe oraz nieruchomości z łatwym dostępem do plaży.

Trendy w projektowaniu i wyposażeniu nieruchomości premium

Współczesne nieruchomości premium w Portugalii ewoluują w odpowiedzi na zmieniające się oczekiwania międzynarodowych nabywców. Obok tradycyjnych elementów luksusu, takich jak baseny infinity, prywatne przystanie czy zaprojektowane przez znakomitych architektów wnętrza, coraz większe znaczenie zyskują aspekty związane z technologią i zrównoważonym rozwojem.

Inteligentne systemy zarządzania budynkiem stają się standardem w nowych projektach deweloperskich. Zaawansowane rozwiązania w zakresie bezpieczeństwa, klimatyzacji i oświetlenia są obecnie traktowane jako podstawowe wyposażenie nieruchomości wysokiej klasy. Jednocześnie obserwujemy rosnące zapotrzebowanie na przestrzenie multipotencjalne – apartamenty projektowane są tak, by mogły pełnić funkcję zarówno prywatnej rezydencji, jak i przestrzeni do pracy czy przyjmowania gości. Coraz częściej w nowych projektach pojawiają się wspólne przestrzenie coworkingowe, siłownie, usługi konsjerża – wszystko to dla wygody mieszkańców, tak aby odpowiedzieć na zmieniający się styl pracy i życia.

Zrównoważony rozwój jako nowy wymiar luksusu

Portugalski rynek nieruchomości premium wyróżnia się na tle europejskim szczególnie naciskiem na kwestie środowiskowe. Czołowi deweloperzy od lat wdrażają rozwiązania wykraczające ponad minimalne wymagania prawne w zakresie efektywności energetycznej i ochrony środowiska.

W praktyce przekłada się to na zastosowanie materiałów przyjaznych środowisku, systemów odzysku wody czy fotowoltaiki. Co istotne, te ekologiczne rozwiązania nie są postrzegane przez nabywców jako kompromis, ale jako wartość dodana – świadectwo nowoczesnego podejścia do luksusu.

ARKOP – kolejny rok sukcesów i ambitne plany na przyszłość

Miniony rok był dla ARKOP kolejnym okresem dynamicznego rozwoju i sukcesów na rynku nieruchomości. Wprowadziliśmy do sprzedaży cztery nowe inwestycje mieszkaniowe, umacniając tym samym naszą pozycję jako dewelopera w Polsce.

Od ponad 35 lat działamy w sektorze budowlanym, a od 17 lat jako deweloper wyznaczamy nowe standardy w architekturze i urbanistyce, przyczyniając się do poprawy krajobrazu polskich miast.

W 2023 r. nasze zaangażowanie i wysoka jakość realizacji zostały docenione w prestiżowych konkursach branżowych. Budowa Osiedla Rodzinnego Maślice (etap III) zdobyła wyróżnienie w kategorii Obiekty mieszkalne podczas 28. edycji Ogólnopolskiego Konkursu „Modernizacja Roku & Budowa XXI wieku”. Natomiast pierwszy etap osiedla Parkowe Aleje został uhonorowany Nagrodą I stopnia w konkursie „Budowa Roku 2023”, organizowanym przez Polski Związek Inżynierów i Techników Budownictwa pod honorowym patronatem Ministerstwa Rozwoju i Technologii. To dla nas wielkie wyróżnienie i motywacja do dalszej pracy na najwyższym poziomie.

Nasze osiedla

Obecnie w sprzedaży pozostaje jedynie osiem mieszkań w ramach drugiego etapu osiedla Parkowe Aleje na wrocławskim Brochowie. Są to lokale dwupokojowe o powierzchniach od 42 do 44 m². Jednocześnie rozpoczęliśmy sprzedaż i budowę trzeciego etapu tej inwestycji, w ramach którego powstanie siedem kameralnych budyn-

ków. Pięć z nich to trzypiętrowe budynki jednoklatkowe, w których zaplanowano łącznie 119 mieszkań o powierzchniach od 25 do 76,45 m². Każde z mieszkań będzie wyposażone w balkon, a lokale na parterze zyskają tarasy z ogródkami. Dodatkowo w ofercie znajdują się mieszkania z oddzielną kuchnią, garderobą oraz użytkowym poddaszem.

Na osiedlu Parkowe Aleje 3 przewidziano także dwa budynki w zabudowie willowej, w których znajdują się po cztery przestronne lokale czteropokojowe o powierzchniach od 71,70 do 85 m². Każde z mieszkań będzie miało indywidualne wejście oraz prywatny ogród. Dla mieszkańców tych budynków zaplanowano cztery dwustanowiskowe garaże na poziomie parteru. Układ budynków w kształcie litery C zapewni przyszłym mieszkańcom kameralne patio sprzyjające relaksowi.

Kolejną inwestycją, którą wprowadziliśmy do sprzedaży, jest Osiedle Tilia na wrocławskiej Lipie Piotrowskiej. Oferujemy tam 150 mieszkań dwu-, trzy- i czteropokojowych z cenami rozpoczynającymi się od 9900 zł/m². Inwestycja wyróżnia się doskonałą lokalizacją i dogodnym połączeniem z centrum Wrocławia. Przyszli mieszkańcy będą mieli do dyspozycji zarówno miejsca postojowe w podziemnej hali garażowej, jak i naziemne



Osiedle TILIA, Wrocław – Lipa Piotrowska

miejsca parkingowe. Na terenie osiedla powstanie także plac zabaw dla najmłodszych, a starannie zaprojektowana przestrzeń zielona podniesie komfort życia mieszkańców.

W trakcie realizacji jest również Osiedle Contigo, w którym oferujemy zarówno domy w zabudowie szeregowej, jak i mieszkania willowe. To kameralne osiedle obejmuje 23 domy o powierzchniach od 130 do 134 m² oraz 46 mieszkań o metrażach od 71 do 86 m². Każde z mieszkań ma indywidualny garaż, naziemne miejsce postojowe, komórkę lokatorską oraz duży balkon. Domy natomiast dysponują przestronnymi ogrodami i własnymi garażami. Standardem we wszystkich lokalach będzie ogrzewanie podłogowe, zapewniające dodatkowy komfort użytkownika.

Naszą najbardziej prestiżową inwestycją są Apartamenty Dominikańskie – Centro Domini, zlokalizowane w samym sercu Wrocławia przy ul. Janickiego 1 a. W kameralnym budynku znalazły się 24 luksusowe apartamenty o powierzchniach od 28 do 43 m², spełniające oczekiwania nawet najbardziej wymagających klientów.



Apartamenty Dominikańskie CENTRO DOMINI, Wrocław Stare Miasto



Osiedle CONTIGO, Wrocław Zakrzów

Plany na 2025 r. są równie ambitne. Zamierzamy rozpocząć budowę kolejnych projektów, m.in. Osiedla Lissa we wrocławskiej Leśnicy oraz Osiedla Collage na wrocławskich Swoj-

czycach. Rozszerzamy również naszą działalność na inne miasta, planując nowe inwestycje mieszkaniowe w Warszawie, Polanicy-Zdroju, Karpaczu, Kołobrzegu i Świeradowie-Zdroju.



Osiedle PARKOWE ALEJE – etap III, Wrocław – Brochów

Zapraszamy do zapoznania się z pełną ofertą na www.arkop-deweloper.pl.

Czy tylko do jesieni będzie można kupować nowe mieszkania za kredyt bez wkładu własnego?

Coraz więcej kupujących mieszkania sięga po kredyt z gwarantowanym przez państwo wkładem własnym. Niewykluczone jednak, że dni tego programu są policzone.

MAREK WIELGO

ekspert portal RynekPierwotny.pl

Ministerstwo Rozwoju i Technologii zrezygnowało definitywnie z programu Mieszkanie na Start. W zamian zaproponowało program Klucz do mieszkania, który ma zapewnić wsparcie kredytobiorcom, którzy kupią swoje pierwsze mieszkanie na rynku wtórnym. Rynek pierwotny ma być wyłączony z tego programu. Czerwone światło powinno się więc zapalić w głowach tych, którzy planują zakup nowego mieszkania, a nie mają wystarczająco dużych oszczędności na wymagany przez banki wkład własny. Dlaczego?

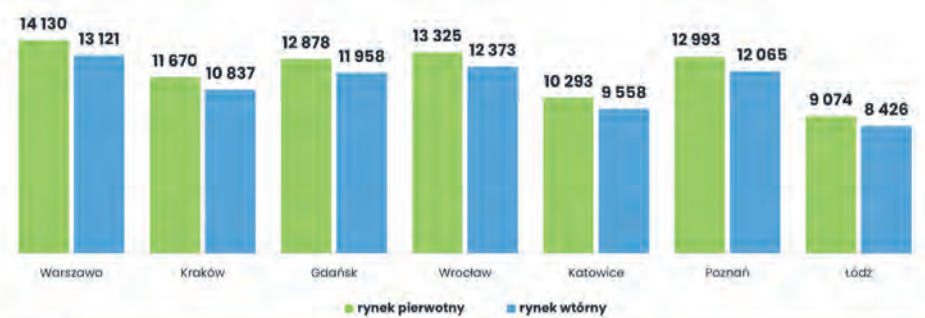
W programie Mieszkanie na Start kupujący zarówno nowe, jak i używane mieszkania mieli mieć możliwość skorzystania z gwarancji wkładu własnego, przy czym za zbędny uznano w tej sytuacji program Rodzinny kredyt mieszkaniowy, który zawiera takie rozwiązanie. Problem w tym, że po zawężeniu programu do rynku wtórnego kupujący mieszkania na rynku pierwotnym zostaliby pozbawieni także i tej formy wsparcia. Na razie jest to tylko hipoteza, bo Ministerstwo Rozwoju i Technologii nie ujawniło szczegółów planowanych zmian. Mogą one pojawić się już jesienią tego roku, bo taki jest deklarowany przez ten resort termin wejścia w życie programu Klucz do mieszkania. Nie można wykluczyć, że rząd zrezygnuje całkowicie z gwarancji wkładu własnego. Możliwy jest jednak korzystny z punktu widzenia potencjalnych nabywców mieszkań scenariusz, czyli pozostawie-

nie przez rząd programu Rodzinny kredyt mieszkaniowy w obecnym kształcie.

Tymczasem – jak ustalił portal RynekPierwotny.pl – coraz więcej kredytobiorców sięga po kredyt mieszkaniowy z gwarancją wkładu. Taka możliwość pojawiła się w połowie 2022 r. Z udostępnionych przez Bank Gospodarstwa Krajowego (BGK) danych wynika, że w ciągu niespełna sześciu miesięcy z gwarancji skorzystało zaledwie 203 kredytobiorców na przeszło 40 tys., którzy w tym okresie zaciągnęli kredyt mieszkaniowy. W 2023 r. na kredyty mieszkaniowe bez wkładu własnego, ale tylko udzielane przez banki na warunkach rynkowych, zdecydowało się już 1486 osób. Ponadto można było wziąć także Bezpieczny Kredyt 2 proc. z gwarancją wkładu własnego. Z takiej możliwości skorzystało blisko 52,2 tys. z ok. 91,2 tys. beneficjentów tego programu. Od roku kredyty mieszkaniowe udzielane są już tylko na warunkach rynkowych, a zainteresowanie gwarancją wkładu rosło wręcz lawinowo. W I kw. skorzystało z tej możliwości zaledwie 544 kredytobiorców, w drugim – 1 817, w trzecim – 2 819, a w czwartym – 3 514. W sumie było ich niemal 8,7 tys. Oczywiście to wciąż niewiele, biorąc pod uwagę, że w 2024 r. wszystkich udzielonych kredytów było blisko 208 tys. Z drugiej strony nie można zapominać, że kredytów bez wkładu własnego udziela obecnie tylko pięć banków: PKO Bank Polski, Bank Pekao, Alior Bank, Santander Bank Polska, Bank Ochrony Środowiska.

Ogranicznikiem tej formy wsparcia są kryteria cenowe, które zawężają pole poszukiwań na rynku mieszkaniowym. Pierwszym są limity ceny metra kwadratowego, które ustalają co pół roku wojewodowie osobno dla danego województwa, miasta wojewódzkiego oraz dla gmin z nim sąsiadujących. Ponadto dla mieszkań kupowanych od firm deweloperskich limit jest wyższy niż dla mieszkań z rynku wtórnego. Przykładowo, żeby kupić za kredyt bez wkładu

Limity ceny metra kwadratowego w programie "Kredyt bez wkładu własnego"



rynek pierwotny.pl | big data | Źródło: Na podstawie danych BGK

własnego nowe mieszkanie w Warszawie, trzeba znaleźć takie, którego cena w przeliczeniu na 1 m² nie przekracza 14 130 zł. Z kolei na rynku wtórnym limit ceny metra kwadratowego wynosi obecnie blisko 13 121 zł za m². W gminach sąsiadujących ze stolicą jest to 10 796 zł za 1 m² na rynku pierwotnym i 10 025 zł na rynku wtórnym. W pozostałej części województwa mazowieckiego cena nowego mieszkania nie może przekraczać 8 997 zł, a używanego – 8 354 zł za m².

Drugie kryterium dotyczy kwoty gwarancji. Otóż nie może ona przekraczać 100 tys. zł dla 20-procentowego wkładu wymaganego przez banki. Dla tych, którzy mają odpowiednią zdolność kredytową, ale nie mają oszczędności, oznacza to konieczność znalezienia mieszkania z ceną poniżej 500 tys. zł. Można skorzystać z kredytu mieszkaniowego z gwarancją wkładu własnego, mając oszczędności umożliwiające pokrycie części wkładu własnego. Np. jeśli ktoś ma odłożone 15 proc. ceny mieszkania, to gwarancja obejmie 5 proc., a jeśli 17 proc., to gwarancją zostanie objęty brakujące 3 proc. ceny. Łączna wysokość wkładu wraz z gwarancją części kredytu nie mogą przekraczać 200 tys. zł oraz 20-30 proc. ceny zakupu lokalu w zależności od tego, czy kredyt ma zmienne czy stałe (lub okresowo stałe) oprocentowanie. Oznacza to możliwość kupienia mieszkania lub domu nawet za 1 mln zł.

Postawmy się w sytuacji młodych, których jest stać na spłatę rat hipoteki, ale nie mają wkładu własnego, gdyż co miesiąc regulują czynsz najmu i nie mają z czego nań odłożyć. Muszą więc znaleźć na rynku mieszkanie, które nie kosztuje więcej niż 500 tys. zł, a cena metra kwadratowego nie przekracza ustawowego limitu. Najpewniej wielu zastanawia się, czy poczekać na nowy program wsparcia.

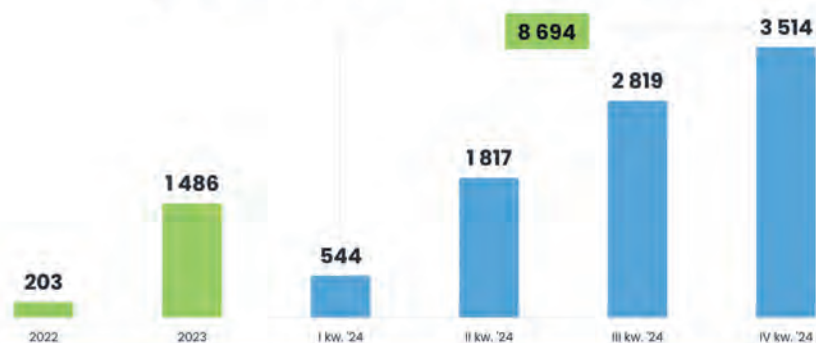
Obecnie wiemy tylko tyle, że Ministerstwo Rozwoju i Technologii przewiduje

w nim limity ceny metra kwadratowego dla rynku wtórnego. W przypadku Krakowa (do 11 tys. zł/m²) oraz Łodzi i Katowic (do 10 tys. zł/m²) są one nieco wyższe. Ci, którzy myślą o zakupie nowego mieszkania, raczej nie mają wyboru. Dlatego portal RynekPierwotny.pl sprawdził, jak duża jest w siedmiu największych miastach oferta lokali z ceną poniżej 500 tys. zł, a równocześnie mieszczącą się w limicie ceny metra kwadratowego.

W większości miast limity są oderwane od realiów rynkowych. Na przykład w Krakowie średnia cena metra kwadratowego mieszkań w ofercie deweloperów wynosi ok. 16,6 tys. zł za m², natomiast limit dla mieszkań kupowanych za kredyt bez wkładu własnego – ok. 11,7 tys. zł za 1 m². W efekcie są tam zaledwie trzy lokale spełniające obydwa kryteria cenowe! Na drugim biegunie jest Poznań, gdzie nie ma aż tak dużej dysproporcji między średnią rynkową ceną metra kwadratowego i jej limitem. I to właśnie w stolicy Wielkopolski wybór lokali jest największy (775). Co ważne, w ostatnich pięciu miesiącach czas ewidentnie grał na korzyść potencjalnych nabywców, bo w październiku wojewoda wielkopolski podniósł limit ceny metra kwadratowego aż o 10 proc., a deweloperzy zaczęli wprowadzać więcej mieszkań na kieszeń kredytobiorców. Z danych BIG DATA RynekPierwotny.pl wynika, że pula mieszkań do kupienia za kredyt z gwarancją wkładu własnego zwiększyła się również w Gdańsku (obecnie jest ich 576) i Warszawie (208). Niestety, skurczyła się w Łodzi (345), Wrocławiu (245) i Katowicach (45).

Z uwagi na wysokie ceny w przeliczeniu na metr kwadratowy z programu wypadły w większości metropolii kawalerki. Najwięcej jest ich w Poznaniu (181), Gdańsku (98) i Wrocławiu (88). Limit gwarancji wkładu własnego i ceny metra kwadratowego spełniają głównie mieszkania dwupokojowe, a w Łodzi także trzypokojowe.

Kredyty z gwarancją wkładu własnego udzielone przez banki na warunkach rynkowych



rynek pierwotny.pl | big data

Źródło: Na podstawie danych BGK

WARSZAWA | TRÓJMIASTO | WROCŁAW | POZNAŃ | ŁÓDŹ

ROBYG

24 lata doświadczenia. Pięć miast
Jeden wysoki standard.

90 000
zadowolonych
klientów

24
lata
doświadczenia

**Możesz
nam zaufać**

33 000
sprzedanych
mieszkań

sprawdź: www.robbyg.pl/poznaj-nas



sprawdź więcej >>

www.robbyg.pl

SEKTOR PRS W POLSCE

Aktualne projekty, inwestycje, podaż i popyt

Rynek najmu instytucjonalnego (PRS) w Polsce rozwija się już od dekady. Mimo to sektor ten nadal znajduje się we wczesnej fazie rozwoju. Prekursorem na rynku był państwowy Fundusz Mieszkań na Wynajem, który jako pierwszy nabył budynek mieszkalny w Poznaniu i rozpoczął działalność w 2015 r.

PAULINA BRZESKIEWICZ-KUCZYŃSKA
Research & Data Manager w Avison Young

AGNIESZKA BYKOWSKA
Research Analyst w Avison Young

Nowi inwestorzy stopniowo wchodzili na polski rynek, ale znaczący przełom nastąpił dopiero po 2019 r., gdy wyraźnie więcej prywatnych firm zaczęło realizować projekty w formie PRS. Do grudnia 2024 r. inwestorzy instytucjonalni mieli 20 000 lokali, a dodatkowe 9 500 mieszkań było w budowie.

Mieszkań na Wynajem.

Obecnie największy udział istniejących lokali PRS w całkowitych zasobach mieszkaniowych miasta można znaleźć – co ciekawe – we Wrocławiu (1,0 proc.), a następnie w Warszawie (0,7 proc.) i Poznaniu (0,7 proc.). Niemniej jednak, z wyjątkiem Wrocławia, wskaźnik ten jest nadal poniżej 1 proc., a zatem udział formatu PRS jest wciąż marginalny w porównaniu z takimi miastami, jak np. Berlin, gdzie mieszkania w formule PRS stanowią ponad 30 proc. całkowitego zasobu mieszkaniowego.

modernizacje, np. ostatnio monitorowaliśmy proces instalowania systemów fotowoltaicznych na dachach 13 nieruchomości z portfela Heimstaden w Warszawie i Krakowie. Ścisłe współpracując z tymi budynkami na różnych etapach ich cyklu życia, możemy z całą pewnością potwierdzić silny popyt na lokale typu PRS. Ich kluczowe zalety – takie jak świeżość budynku, wysokiej jakości wyposażenie i elastyczne umowy najmu – nadal przyciągają najemców zarówno krótko-, jak i długoterminowych – mówi Tomasz Daniecki, Director, Head of Technical Advisory w Avison Young.

Dynamiczny rozwój inwestycji oferujących lokale PRS oraz duże zainteresowanie inwestorów tego typu projektami jest odpowiedzią na rosnący popyt ze strony potencjalnych klientów. Do niedawna grupą docelową mieszkań w formule PRS byli pracujący młodzi

jednak w Polsce średnia długość umowy najmu wynosi rok, podczas gdy w Europie Zachodniej często przekracza 10 lat.

Silny popyt na PRSy odzwierciedla się również w wyjątkowo wysokim wskaźniku obłożenia. Wśród głównych operatorów PRS na polskim rynku średni wskaźnik pustostanów na koniec 2024 r. wyniósł ok. 2,0 proc.

Czynsze najmu zależą od wielkości lokalu i jego atrakcyjności – lokalizacji w budynku, piętra, orientacji oraz dodatkowych udogodnień, takich jak balkon, loggia, taras czy ogródek. Takie uproszczenie stawek umożliwia formuła build-to-rent. Na koniec 2024 r. Warszawa miała najwyższe stawki najmu mieszkań w formule PRS w Polsce – ok. 106 zł/m². Zaraz za Warszawą uplasowało się Trójmiasto ze średnią ceną ok. 93 zł/m². We Wrocławiu i Krakowie średnia cena wyniosła odpowiednio ok. 89 zł/m² i 88 zł/m². Najniższa cena została odnotowana w Łodzi i wyniosła ok. 69 zł/m². Analizowane ceny zawierają opłaty eksploatacyjne bez kosztów mediów.

Najwięksi gracze rynkowi

Fundusze inwestujące w nieruchomości typu PRS najczęściej kupują całe budynki mieszkalne, a nawet osiedla, które następnie przeznaczane są na wynajem instytucjonalny. Wraz z rozwojem sektora PRS w Polsce obserwowane są również zmiany w modelu współpracy. Popularność zyskują projekty realizowane w formule build-to-rent, gdzie nieruchomości mieszkaniowe od początku budowane są z przeznaczeniem na wynajem. Taka formuła pozwala również na ujednoczenie późniejszych stawek czynszu.

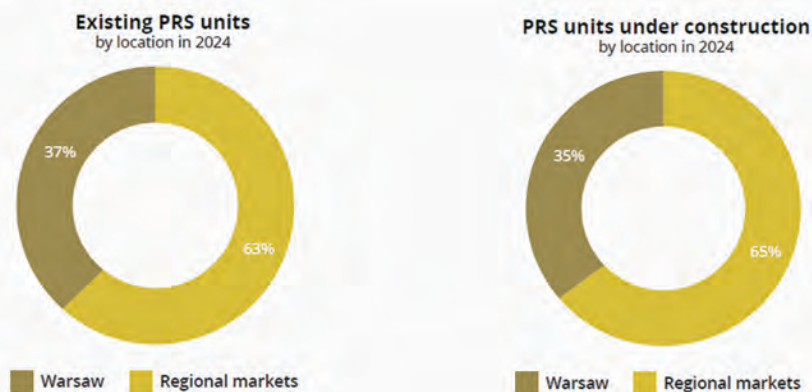
Obecnie ponad 50 proc. istniejących zasobów PRS należy do trzech głównych operatorów. Niekwestionowanym liderem pod względem oddanych lokali jest platforma Resi4Rent, a tuż za nią plasują się Vantage Rent i państwowy Fundusz Mieszkań na Wynajem. Łącznie oferują ponad 10 850 lokali w formule PRS. Jeśli chodzi o nowe inwestycje, Resi4Rent również jest liderem rynku, odpowiadając za ponad jedną trzecią nowo budowanych mieszkań, a następnie platforma Life Spot (19 proc.) i Fundusz Mieszkań na Wynajem (18 proc.).

Inwestycje PRS w Polsce

– Obserwujemy rosnące zainteresowanie inwestorów nabywaniem starszych budynków biurowych z potencjałem do przekształcenia w domy studenckie, mieszkania lub jednostki PRS. Jedną z kluczowych zalet takich nieruchomości jest często ich doskonała lokalizacja w centrum miasta. Ponadto zmiana przeznaczenia istniejących budynków może być znacznie bardziej opłacalna i efektywna czasowo niż budowa nowych od podstaw. Doradcy techniczni Avison Young przeprowadzili już wiele analiz budynków biurowych pod kątem potencjalnej przebudowy na cele mieszkaniowe. Ich wyniki wskazują, że adaptacja powierzchni biurowych na cele mieszkaniowe – bez konieczności ich wyburzenia – jest dość prosta do wykonania w świetle obowiązujących przepisów technicznych. W rzeczywistości przekształcenie budynków biurowych w jednostki mieszkalne jest znacznie łatwiejsze niż w drugą stronę – mówi Patryk Błach, Senior Consultant, Investment w Avison Young.

W 2024 r. rynek mieszkaniowy w Polsce odnotował łącznie 12 zamkniętych transakcji w sektorze PRS, osiągając rekordowy wynik 344 mln euro. Transakcje w sektorze PRS zostały sfinalizowane głównie przez już aktywnych operatorów rynkowych, z wyjątkiem jednego nowego nabywcy, a mianowicie Lew Invest, który nabył projekt Urban Home od G City w Krakowie. Warto zauważyć, że inwestorzy ze Szwecji odpowiedzialni byli za 50 proc. całkowitego wolumenu inwestycji w PRS.

W ciągu ostatniej dekady łączny wolumen inwestycyjny sektora PRS przekroczył 860 mln euro. W 2022 r. zaobserwowaliśmy gwałtowny wzrost, napędzany pojawieniem się rynku wtórnego, zapoczątkowany wycofaniem się Catelli z Polski. Ponadto, 2024 r. zanotował kolejny rekordowy wzrost wolumenu. Warszawa pozostała głównym rynkiem inwestycyjnym PRS, na którym sfinalizowano dziewięć transakcji. W 2024 r. miała również miejsce transakcja portfelową, w której pośredniczył Avison Young, a mianowicie sprzedaż pakietu mieszkań City Living zlokalizowanych w Warszawie, Poznaniu i Bydgoszczy.



Source: Avison Young

Obserwujemy zatem ogromną dynamikę rozwoju tego sektora, który w ciągu ostatnich pięciu lat wzrósł pięciokrotnie. Dodatkowo prognozy na najbliższe lata wskazują na stabilny rozwój PRS w Polsce.

Na koniec 2024 r. 37 proc. istniejących lokali PRS w Polsce było skupionych w Warszawie. Pozostałe znajdowały się w głównych miastach Polski, co wskazuje na rosnący popyt również poza stolicą. Co więcej, rynki regionalne są także największym placem budowy w Polsce, odpowiadając za 65 proc. liczby nowo budowanych lokali PRS. W ostatnim czasie na mapie PRS pojawiły się również mniejsze miasta, a mianowicie Lublin i Elbląg, gdzie pionierem jest Fundusz

W 2024 r. ukończono 28 nowych projektów PRS, które wprowadziły na rynek ponad 5 900 lokali, z czego 16 zlokalizowanych było w miastach regionalnych. Większość nowych inwestycji należała do operatorów PRS o ugruntowanej pozycji, a tylko 1 projekt został zrealizowany przez nowego gracza na rynku, AP Słowackiego.

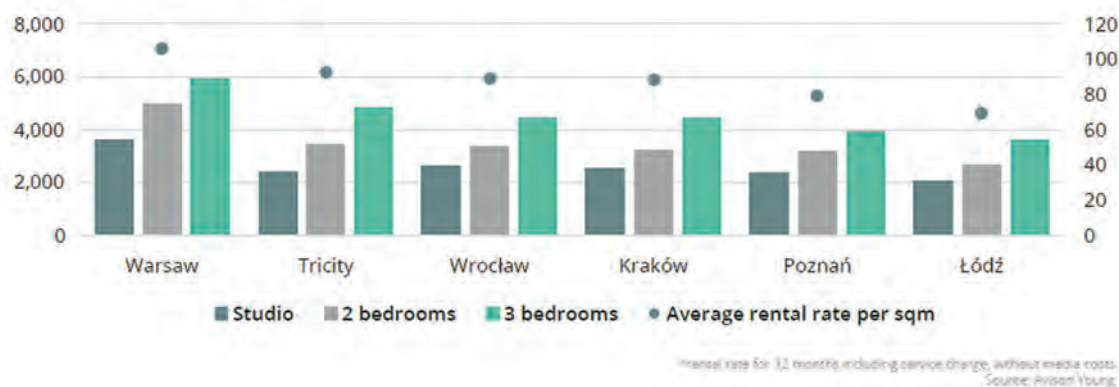
Prognozy na 2025 r. zakładają dostarczenie na rynek kolejnych 6 500 lokali, z czego 70 proc. ma trafić na rynki regionalne.

Popyt i czynsze

– Avison Young od kilku już lat aktywnie realizuje nie tylko nadzór budowy wielu budynków PRS, ale także przeprowadza dodatkowe

ludzie w wieku 25-35 lat, w tym obcokrajowcy przeprowadzający się do Polski. Rosnąca inflacja i oprocentowanie kredytów hipotecznych poszerzyły jednak tę grupę. Najem instytucjonalny jest więc odpowiedzią zarówno dla osób z utrudnionym dostępem do finansowania, jak i tych, które nie chcą kupować mieszkania na własną rękę. Widoczna jest również zmiana w podejściu do kwestii własności. Podczas gdy ok. 30 proc. Europejczyków mieszka w wynajmowanych mieszkaniach, w Polsce odsetek ten wynosi zaledwie 13 proc. (Eurostat). Ta sytuacja ulega już zmianie ze względu na koszty kredytów hipotecznych, inflację i napływ imigrantów. Niemniej

Rental prices offered by major PRS operators
in major Polish cities at the end of 2024



Case study – plany miejscowe

Ze względu na rosnący niedobór gruntów mieszkaniowych w dużych miastach inwestorzy coraz częściej decydują się na budowę obiektów PRS na atrakcyjnie zlokalizowanych działkach o przeznaczeniu usługowym. Do końca 2024 r. liczba inwestycji w formule PRS w Polsce obejmowała 140 projektów, z czego 80 proc. jest ukończonych, a pozostałe 20 proc. w budowie. Blisko trzy czwarte analizowanych inwestycji zlokalizowanych jest na terenach

objętych obowiązującym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego (MPZP).

Większość inwestorów decyduje się na lokalizację projektu PRS na terenach, które w MPZP przeznaczone są pod zabudowę mieszkaniowo-usługową (MW/U). Dotychczas na działkach z takim przeznaczeniem powstały lub powstają 44 inwestycje, co stanowi 45 proc. wszystkich projektów zlokalizowanych na terenach objętych MPZP.

Ze względu na niewielką dostęp-

ność w największych polskich miastach terenów przeznaczonych wyłącznie pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną (MW) projekty tego typu stanowią zdecydowaną mniejszość (poniżej 20 proc.) w ogólnej strukturze analizowanych inwestycji. Nieco inaczej wygląda sytuacja na terenach przeznaczonych w MPZP pod zabudowę komercyjną (U), gdzie zlokalizowanych jest obecnie blisko 40 proc. inwestycji PRS.

W portfelach czołowych graczy sektora PRS w Polsce dominują

projekty zlokalizowane na terenach przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniowo-usługową lub wyłącznie mieszkaniową. Największy z nich lokuje jednak blisko trzy czwarte swoich inwestycji na terenach przeznaczonych pod zabudowę komercyjną, co daje mu przewagę nie tylko w tym aspekcie, ale także w ogólnym – inwestor ten może pochwalić się największym udziałem w rynku (17 proc.) pod względem liczby istniejących projektów jak i tych będących w budowie.

Strukturalne różnice w udziale przeznaczenia danego planu miejscowego, na którym zlokalizowane są projekty PRS, widoczne są w analizie poszczególnych miast. Poznań i Wrocław wykazują najwyższy, ok. 20-procentowy udział projektów PRS na planach z przeznaczeniem mieszkaniowym. Trójmiasto charakteryzuje się największym, 45-procentowym udziałem projektów PRS zlokalizowanych na planie z przeznaczeniem komercyjnym, podczas gdy w Warszawie, Łodzi i Krakowie ok. 25 proc. projektów PRS zlokalizowanych jest

na obszarze, dla którego MPZP jest w toku. Co ciekawe, w Poznaniu 35 proc. inwestycji zlokalizowanych jest na terenach nieobjętych MPZP. Wynika to z faktu, że w centralnej części miasta wciąż wiele obszarów nie posiada MPZP. W związku z malejącą dostępnością gruntów pod zabudowę mieszkaniową inwestorzy coraz częściej decydują się na budowę obiektów PRS na działkach o przeznaczeniu komercyjnym, których lokalizacja jest atrakcyjna dla budownictwa mieszkaniowego. Ceny zakupu działek komercyjnych są zazwyczaj niższe niż tych z przeznaczeniem mieszkaniowym, co czyni je interesującą alternatywą dla inwestorów PRS. Ponadto nie muszą oni konkurować z typowymi deweloperami mieszkaniowymi przy zakupie takiej działki. Jednak inwestycja PRS na terenie komercyjnym, pomimo tańszego gruntu, po zagospodarowaniu i komercjalizacji obiektu wiąże się z naliczeniem podatku VAT od przychodów z najmu, co wpływa na początkową stopę kapitalizacji.

REKLAMA

11

INWESTYCJI
W REALIZACJI

10 000

MIESZKAŃ
W BUDOWIE
I PRZYGOTOWANIU

16 600

ODDANYCH
MIESZKAŃ

VICTORIA DOM

www.victoriadom.pl



RYNEK INWESTYCJI REKREACYJNYCH W POLSCE

Rynek inwestycji rekreacyjnych w Polsce dynamicznie się rozwija, odpowiadając na rosnące zapotrzebowanie na nieruchomości, które oferują nie tylko komfortowy wypoczynek, ale także możliwość generowania dochodu.



KATARZYNA SZKUDLAREK
Area Manager w Sun & Snow

Rynek nieruchomości w Polsce rozwija się dynamicznie, a jego segment inwestycyjny i premium przechodzi istotne zmiany. Kluczowe jest rozgraniczenie dwóch typów klientów: tych, którzy kupują mieszkania na własne potrzeby, oraz inwestorów poszukujących atrakcyjnych form lokowania kapitału. W ostatnich latach szczególnie rosnącym zainteresowaniem cieszą się inwestycje w obiekty rekreacyjne, zlokalizowane w otoczeniu natury, oferujące nie tylko nieruchomość, ale także unikalne doświadczenia turystyczne.

Inwestycje na łonie natury – nowy kierunek rynku nieruchomości

Klienci inwestycyjni coraz częściej wybierają miejsca w otoczeniu natury, które gwarantują spokój i unikalne doświadczenia. Obserwujemy rosnącą popularność nieruchomości położonych w malowniczych, spokojnych lokalizacjach, oddalonych od wielkich aglomeracji. Przykładem są inwestycje w Karwicy na Mazurach czy w Borach Tucholskich, gdzie unikalne położenie wśród lasów i jezior stanowi kluczowy atut. Rosnąca popularność trendu slow life oraz przenikanie się turystyki z pracą zdalną sprawiają, że inwestycje rekreacyjne przestają być sezonowe i stają się całorocznymi projektami biznesowymi. Dzisiejszy klient poszukuje czegoś więcej niż samego apartamentu – liczy się koncepcja całorocznego funkcjonowania inwestycji, uwzględniająca produkt turystyczny. Organizacja wydarzeń, takich

jak Noce Sów czy Tropem Zwierząt, uatrakcyjnia ofertę i pozwala nieruchomościom generować zysk nie tylko w sezonie letnim.

Kluczowe trendy na rynku inwestycji rekreacyjnych

W ostatnich latach czynniki makroekonomiczne miały ogromny wpływ na branżę nieruchomości. Pandemia i wojna w Ukrainie zmieniły dynamikę rynku – popularne wcześniej miejscowości turystyczne odczuły odpływ klientów, podczas gdy duże miasta zmagają się z nadpodażą. Dodatkowo zaostrzenie polityki kredytowej ograniczyło możliwość zakupu nieruchomości na kredyt, co wpłynęło na wzrost znaczenia inwestorów gotówkowych. Jednym z kluczowych trendów jest rosnące zainteresowanie pracą zdalną, która wpłynęła na wzrost popularności inwestycji w mniejsze miejscowości blisko metropolii. Koncepcja workation (połączenie pracy i wypoczynku) przyczyniła się do rozwoju rynku najmu krótkoterminowego w lokalizacjach, takich jak Jastrzębia Góra czy Puck. Klienci coraz częściej wybierają lokalizacje z dala od miejskiego zgiełku, np. Mazury, Kaszuby czy Bory Tucholskie. Właściciele nie-

ruchomości inwestują w atrakcje całoroczne, takie jak wellness, sauna, aktywności na świeżym powietrzu czy workation. Kluczowe staje się dopasowanie pakietów do różnych grup docelowych: rodzin, firm, miłośników natury, sportu czy slow travel.

Aby zwiększyć atrakcyjność inwestycji i przyciągnąć różne grupy klientów, w promocji istotne staje się wprowadzenie dedykowanych strategii marketingowych, obejmujących m.in.:

- pobyty tematyczne – wellness (joga, sauny, masaże), obserwacja ptaków, wędkarskie wyjazdy, leśne kąpiele,
- warsztaty i wydarzenia – zajęcia rękodzieła, degustacje lokalnych

produktów, kursy fotografii przyrodniczej,
– długoterminowe pobyty workation – pakiety dla osób pracujących zdalnie,
– pobyty dla małych firm – wyjazdy integracyjne, szkolenia, spotkania networkingowe,
– kampanie marketingowe i PR,
– influencer marketing, organizacja wyjazdów prasowych, media relations,
– współpracę z lokalnymi partnerami – restauracje, organizatorzy wycieczek, lokalne SPA, warsztaty kulinarne.

Polska to kraj pełen niezwykłych miejsc, które zapewniają niezapomniane wrażenia turystyczne. W Olsztynie Omega Lake Apartamenty oferują idealne warunki do workation, łącząc komfortowy pobyt z relaksem w basenie i saunie. W Karwicy Apartamenty Zapach Lasu zachęcają do bliskiego kontaktu z naturą poprzez warsztaty slow life, obserwację ptaków i malownicze trasy rowerowe wokół jeziora Nidzkiego. Miłośnicy morskich krajobrazów odnajdą spokój w Enklawie w Krynicy Morskiej, gdzie czekają ptasie pikniki, trekkingowe szlaki i edukacyjne wycieczki. Z kolei Osada Zamkowa w Pasymiu przyciąga entuzjastów wędkarstwa, slow food i zimowych atrakcji, takich jak kuligi i morsowanie. Na Kaszubach, w Barkocinie i Borowym Młynie można cieszyć się splywami kajakowymi, grzybobraniami i wyprawami śladami wilków. W Orle Apartamenty Zasypane Mazury zapraszają na wędkowanie, warsztaty pszczelarstwie i saunowanie, natomiast na Wyspie Sobieszewskiej, Baltic Line oferuje ekologiczne podróże slow travel, rowerowe eskapady i wyjątkowe wycieczki na Mewią Łaćę, gdzie można podziwiać foki. Każda z tych lokalizacji gwarantuje unikalne doświadczenia, łącząc naturę, aktywność i relaks w wyjątkowym, polskim wydaniu.

Rynek nieruchomości luksusowych – zmieniające się priorytety inwestorów

Segment premium w Polsce ewoluuje. Luksusowe inwestycje nad morzem, na Kaszubach czy w górach przestają być tylko miejscem wypoczynku dla właścicieli – coraz częściej łączą funkcję rekreacyjną z wynajmem krótkoterminowym. Niemcy, jako istotni klienci Pomorza Zachodniego, sprawiają, że inwestycje w takich lokalizacjach jak Świnoujście czy Kołobrzeg, cieszą się stabilnym popytem przez cały rok. Jednak rynek luksusowych aparta-



Rośnie popularność nieruchomości położonych w malowniczych, spokojnych lokalizacjach, oddalonych od wielkich aglomeracji.

mentów w Polsce zmagają się z wyzwaniami. Choć standard wykonania jest niezwykle wysoki, zyski z wynajmu pozostają relatywnie niskie w porównaniu z Europą Zachodnią. Koszty eksploatacyjne rosną, a jednocześnie ceny wynajmu są ograniczone przez rynkowe realia.

Prognozy na przyszłość

W nadchodzących latach kluczowe będzie dalsze rozwijanie koncepcji inwestycji połączonych z produktem turystycznym, co pozwoli na minimalizację ryzyka sezonowości. Równie ważne będzie dostosowanie się do nowych regulacji prawnych dotyczących najmu oraz rosnąca profesjonalizacja zarządzania nieruchomościami. Polska pozostaje atrakcyjnym rynkiem dla inwestorów – doskonałe położenie geograficzne, rozwinięta infrastruktura i wysoki standard usług stanowią mocne atuty. Coraz więcej podmiotów decyduje się na ekspansję zagraniczną, co może przynieść nowe możliwości dla rodzimych firm, zwłaszcza w segmencie wynajmu krótkoterminowego. Inwestycje rekreacyjne w Polsce



Polska pozostaje krajem o ogromnym potencjale inwestycyjnym, oferującym unikalne połączenie wysokiego standardu nieruchomości z niepowtarzalnym otoczeniem naturalnym.

mają ogromny potencjał, szczególnie w kontekście zmieniających się trendów turystycznych i rosnącej popularności slow travel. Kluczem do sukcesu jest różnicowanie oferty, promowanie lokalnych atrakcji oraz skuteczna strategia marketingowa, obejmująca współpracę z influencerami i rozwój wydarzeń tematycznych. W długoterminowej perspektywie inwestorzy powinni skupić się na całorocznym wynajmie oraz tworzeniu unikalnych doświadczeń, które przyciągną klientów przez cały rok.



Ten rok i kolejne lata przyniosą dalsze zmiany w sektorze nieruchomości inwestycyjnych i premium. Główne wyzwania rynku inwestycji rekreacyjnych obejmują regulacje prawne dotyczące wynajmu krótkoterminowego, rosnące koszty utrzymania nieruchomości oraz konieczność dopa-

sowania oferty do zmieniających się potrzeb klientów. Jednocześnie, rozwój turystyki slow life, rosnąca popularność workation oraz dążenie do posiadania własnego miejsca na wypoczynek wskazują na dalszy wzrost tego segmentu rynku. Kluczowe będzie także skuteczne wykorzystanie strategii

marketingowych i influencer marketingu w celu zwiększenia rozpoznawalności inwestycji. Pomimo tych wyzwań Polska pozostaje krajem o ogromnym potencjale inwestycyjnym, oferującym unikalne połączenie wysokiego standardu nieruchomości z niepowtarzalnym otoczeniem naturalnym.

REKLAMA



Komfort i luksus w sercu gór!

Ekskluzywne osiedle z widokami na Tatry.

Inwestycja Tatrzańska to wyjątkowy projekt, który zakłada budowę czterech całorocznych domów w malowniczej lokalizacji z zapierającym dech widokiem na panoramę polskich i słowackich Tatr.

- ✦ 4 luksusowe domy o pow. 272 m²
- ✦ Rozszerzone wyposażenie w standardzie
- ✦ Koniec budowy III kwartał 2026 roku.

- 7 minut od Zakopanego
- 5 minut do wyciągów narciarskich
- Szlaki turystyczne i atrakcje Podhala na wyciągnięcie ręki.

Odwiedź stronę inwestycji
www.mlstn.pl

