

A photograph of a person's hands holding a set of keys. The person is wearing a white shirt. The background is a blurred office setting with a desk and a document. The title 'NAJCIEKAWSZE INWESTYCJE MIESZKANIOWE 2020' is overlaid on the right side of the image.

NAJCIEKAWSZE INWESTYCJE MIESZKANIOWE 2020

Czy Polacy w dobie koronawirusa marzą o większym M z dużym balkonem, czy o domu pod miastem z małym ogródkiem? Czy w ogóle przestali marzyć o nowym lokum i cieszą się tym, że mają dach nad głową? W jakimś stopniu staramy się znaleźć odpowiedź na te pytania w raporcie Najciekawsze Inwestycje 2020, jednak w głównej mierze skupiamy się w nim na tym, kto wprowadził na rynek inwestycje zasługujące na miano najciekawszych. Na

naszą listę trafiają tradycyjnie ci przedstawiciele branży, którzy podążają za potrzebami klientów, trendami architektonicznymi i ekologicznymi. Doceniamy tych, którzy słowo innowacja postrzegają szeroko i nie sprowadza się ono dla nich jedynie do hasła na billboardzie reklamującym nową inwestycję. Jeśli interesuje Państwa rynek nieruchomości – czy to w kontekście biznesowym, czy prywatnym – ten raport jest właśnie dla Państwa.

NAJCIEKAWSZE INWESTYCJE 2020



DEWELOPER: AGROBEX

Inwestycja: Ville Sołackie

Agrobex to już ponad 30 lat działalności na rynku, a w tym okresie prawie 6000 wybudowanych mieszkań. Zdobyta praktyka w sektorze nieruchomości odpowiada na oczekiwania rynku i pozwala na tworzenie bezpiecznej

i przyjaznej przestrzeni życiowej dla mieszkańców. W portfolio firmy jest także niezwykła oferta z sektora premium. Ville Sołackie to propozycja kierowana do bardzo wymagających klientów, którzy cenią sobie nie tylko

kompleksową zabudowę i atrakcyjną architekturę, ale też prestiżową lokalizację w Poznaniu. To właśnie na Sołaczu powstał wyjątkowy projekt, który łączy kameralność z luksusem. Kompleks Villi Sołackich to siedem trzykon-

dygnacyjnych budynków. W każdym z nich znajduje się od 3 do 5 apartamentów. Łącznie powstało 26 apartamentów o powierzchni od 75 do 170 m². Do największych z nich można wjechać bezpośrednio windą z hali garażowej.

Właściciele mogą korzystać także ze strefy fitness i masażu oraz rozwiązań zapewniających bezpieczeństwo i wygodę użytkowania. Obecnie w ofercie pozostało ostatnich 8 unikatowych apartamentów.



DEWELOPER: APM DEVELOPMENT

Inwestycja: Cristal Park Residence

APM Development to grupa deweloperska złożona ze spółek celowych powoływanych do realizacji inwestycji mieszkaniowych. Zarząd APM tworzą doświadczeni przedsiębiorcy, od lat związani z rynkiem nieruchomości i sektorem budowlanym, którzy z pasją i zaangażowaniem oddają się realizacji kolejnych inwestycji mieszkaniowych w Warszawie.

Cristal Park Residence to inwestycja unikatowa w każdym detalu. Jest wyjątkowym miejscem dla każdego, kto poszukuje luksu-

sowego standardu życia. Wierzymy, że idea wyjątkowych apartamentów jest zapewnienie jej mieszkańcom udogodnień gwarantujących poczucie komfortu i bezpieczeństwa. Tu przestrzeń i natura idą w parze z bliskością i wygodną komunikacją z centrum Warszawy.

Cristal Park Residence powstał w malowniczym zakątku w prestiżowej części Mokotowa. Łączy wszelkie zalety jakie niesie ze sobą serce europejskiej metropolii, z kameralną atmosferą inspirującą do spacerów i odpoczynku wśród zieleni.

DEWELOPER: DEWELOPER WARSZAWA PRAGA – NORDIC HOUSE DEWELOPER

Inwestycja: Ząbkowska 5

To powiązana z kapitałem norweskim spółka działająca na praskim rynku nieruchomości mieszkaniowych, specjalizująca się w inwestycjach w kamienice – budynki nierzadko zabytkowe, lecz niekiedy nieco zapomniane.

Doświadczenie w realizacji projektów mieszkaniowych firma zaczęła zdobywać w Oslo, gdzie w latach 1998–2008 uczestniczyła w reno-

wacji wielu kamienic. Od 2006 r. jest obecna na warszawskiej Pradze. Do tej pory zakończyła tu dwie inwestycje – przy ulicy Ząbkowskiej 5 zbudowała budynek mieszkalno-usługowy kamienicy frontowej oraz przeprowadziła remont i modernizację istniejących oficyn mieszkalnych, oraz wykonała remont i modernizację zabytkowej kamienicy znajdującej się przy ulicy Jagiellońskiej 32.



Nie warto zwlekać z zakupem mieszkania



Gdy na początku roku eksperci rozważali, co czeka rynek nieruchomości w tym roku, nie mogli przewidzieć tego, co wkrótce nastąpi. Epidemia koronawirusa uderzyła nie tylko w nasze zdrowie, ale też w gospodarkę. O to, w jaki sposób odbiła się na rynku mieszkaniowym, zapytaliśmy Andrzeja Gutowskiego, wiceprezesa Ronson Development.

proponując aranżację konkretnych lokali. Z biurem sprzedaży można kontaktować się telefonicznie, mailowo, a także korzystając z czatu online z konsultantem. Ułatwiamy też zawarcie umowy rezerwacyjnej – wystarczy wysłać skan lub zdjęcie podpisanego dokumentu. Współpracujący z nami notariusze zadbał natomiast o to, aby zawarcie umowy deweloperskiej było całkowicie bezpieczne. Jako pierwsi postanowiliśmy też urządzić wirtualne dni otwarte. Dzięki relacji na żywo na Facebooku zaprosiliśmy już klientów na osiedla Nova Królikarnia i Miasto Moje w Warszawie oraz Grunwald2 w Poznaniu. Uczestnicy mogli nie tylko posłuchać o tych projektach oraz obejrzeć etapy gotowe i w budowie, ale także na bieżąco zadawać pytania.

pracujemy ze sprawdzonymi generalnymi wykonawcami, którzy dobrze radzą sobie także w obecnych okolicznościach. Oczywiście na budowach zostały wdrożone wszelkie konieczne środki ostrożności, natomiast nie spowolniło to prac. Wkrótce zakończy się budowa poznańskiego osiedla Grunwald2, liczącego 268 lokali oraz trzeciego etapu warszawskiej Novej Królikarni, w którym oferujemy 18 domów z widokiem na jezioro. Nie rezygnujemy też z przedstawionych w marcu planów, zakładających uruchomienie w tym roku siedmiu projektów, w których powstanie łącznie ponad 900 lokali. Termin rozpoczęcia poszczególnych inwestycji będziemy oczywiście dostosowywać do bieżących warunków rynkowych.

Wielu klientów zastanawia się w tej chwili, czy nie poczekać z zakupem mieszkania. Spodziewają się, że ceny wkrótce spadną. Czy faktycznie można na to liczyć? Obecny poziom cen jest podyktowany wysokimi kosztami wyko-

nawstwa i materiałów, a znaczną część końcowej ceny mieszkania stanowi też wartość gruntu. Deweloperzy nie będą więc skłonni do obniżania cen. Spodziewałbym się raczej ich ustabilizowania. Jest też inny powód, by nie czekać za długo z decyzją o zakupie mieszkania. Już teraz mamy sygnały od klientów, że trudniej jest im uzyskać finansowanie, a banki mogą jeszcze bardziej zaostrzyć zasady udzielania kredytów.

Czym w tej chwili klienci powinni się kierować, wybierając ofertę dewelopera, by zakup mieszkania nie wiązał się z dużym ryzykiem?

Myszę, że zasady powinny być takie same, jak w każdym innym czasie. Znany deweloper z wieloletnią historią i dziesiątkami zrealizowanych klientów to zawsze pewniejszy partner niż mało znana firma. Warto patrzeć też na to, z jakimi generalnymi wykonawcami współpracuje – czy są to rozpoznawalne firmy znane z dobrej jakości. Dodatkowym atutem jest też to, że deweloper jest notowany na Giełdzie Papierów Wartościowych – to sprawia, że sytuacja finansowa spółki jest bardzo przejrzysta. Miło mi stwierdzić, że Ronson Development spełnia wszystkie te kryteria.

”

Dotychczas budowy postępują zgodnie z harmonogramem, na bieżąco monitorujemy postęp robót. Współpracujemy ze sprawdzonymi generalnymi wykonawcami, którzy dobrze radzą sobie także w obecnych okolicznościach. Oczywiście na budowach zostały wdrożone wszelkie konieczne środki ostrożności, natomiast nie spowolniło to prac.

Epidemia koronawirusa uderzyła w wiele branż. Czy rynek mieszkaniowy też się zatrzymał?

Pierwszy kwartał, w którym sprzedaliśmy 278 mieszkań, był jednym z najlepszych w historii spółki. Natomiast tygodnie społecznej kwarantanny zatrzymały klientów w domach i na pewno trudniej w takich okolicznościach sprzedawać mieszkania. Szybko jednak dostosowaliśmy się do sytuacji i zaczęliśmy korzystać z nowych form sprzedaży.

Jak sprzedawać mieszkania, gdy wszyscy starają się zostać w domach?

Z pomocą przychodzą nowoczesne technologie, które wykorzystywaliśmy też wcześniej. Nasi klienci mogą na stronie ronson.pl wirtualnie zwiedzić mieszkania i zobaczyć

Czy klienci, którzy zdecydowali się teraz na zakup, będą musieli dłużej czekać na swoje mieszkanie? Epidemia opóźniła realizację projektów?

Dotychczas budowy postępują zgodnie z harmonogramem, na bieżąco monitorujemy postęp robót. Współ-

DEWELOPER: DOM DEVELOPMENT

Inwestycja: Dzielnica mieszkaniowa Metro Zachód

Misją firmy jest wspieranie klientów w spełnianiu marzeń o własnym mieszkaniu, a zadowolenie klientów, spełnienie i poczucie bezpieczeństwa to największa satysfakcja z pracy. Największy i jeden z najdłuższych działających deweloperów na polskim rynku. Do września 2019 r. firma oddała do użytku 35 tysięcy mieszkań i apartamentów. To 105 tysięcy zrealizowanych dążeń do wyjątkowego, bo własnego miejsca na

ziemi. Firma została wyróżniona wieloma prestiżowymi nagrodami przyznawanymi przez uznane środowiska branżowe. Jednym z projektów Dom Development jest Dzielnica Mieszkaniowa Metro Zachód, która stanie się integralną częścią warszawskiego Bemowa. To wyjątkowa, nowa przestrzeń miejska. Wśród nowoczesnej architektury powstają nowe ulice, place, punkty usługowe, sklepy i przedszkola, a wszystko w pobliżu

nowych stacji metra. Jednym z najważniejszych atutów Metra Zachód jest jego lokalizacja. Już w 2022 r. w samym sercu nowej dzielnicy powstanie stacja drugiej linii metra, która umożliwi szybki i wygodny dojazd do pracy, czy szkoły. Znakomitą komunikację uzupełniają liczne linie autobusowe i tramwajowe, a bliskość trasy S8 ułatwi zmotoryzowanym wyjazd z Warszawy oraz dojazd do innych dzielnic miasta.



DEWELOPER: JW CONSTRUCTION

Inwestycja: Apartamenty Jerozolimskie Invest

Jeden z największych polskich deweloperów mieszkaniowych z ponad 20-letnim doświadczeniem na rynku nieruchomości. Od początku istnienia firmy wybudował ponad 25 tys. mieszkań i 350 domów jednorodzinnych w Warszawie, Katowicach, Łodzi, Gdyni i poza krajem. W portfolio firmy znajdują się nie tylko inwestycje z segmentu popularnego, lecz także nieruchomości aparthotelowo-

-komercyjne, jak Wola Invest czy Jerozolimskie Invest w Warszawie oraz luksusowe obiekty hotelowe, m.in. Czarny Potok Resort&Spa w Krynicy Zdroju oraz Hotel Dana w Szczecinie. Apartamenty Jerozolimskie Invest to jedna z ciekawszych inwestycji dewelopera w ostatnim czasie. To gotowe do zamieszkania apartamenty zabezpieczone aktem notarialnym i wpisem do księgi wieczystej – naj-

prostsza, najbardziej opłacalna i rentowna forma lokowania kapitału. Jasne, stylowe wnętrza są urządzone i wyposażone tak, aby można w nich efektywnie pracować i przyjemnie odpoczywać. Telewizja satelitarna, Wi-Fi i klimatyzacja to standardowe wyposażenie. Lokalizacja z bogatą infrastrukturą i blisko lotniska sprawiają, że Apartamenty Jerozolimskie Invest to idealny wybór dla aktywnych ludzi.



NAJCIEKAWSZE INWESTYCJE 2020



DEWELOPER: PROFIT DEVELOPMENT

Inwestycja: Punkt Piękna

Spółka powstała w roku 2003. Założycielami firmy byli Piotr Adamek i Robert Sowa, którzy w chwili tworzenia firmy mogli się pochwalić wieloletnim doświadczeniem w branży deweloperskiej zdobytym w trakcie zarządzania firmą WPBM „MÓJ DOM” S.A. PROFIT Development od samego początku rozwija się dynamicznie i konsekwentnie realizuje założoną strategię. Od 2006 r. jest obecna na dwóch rynkach – wrocławskim i łódzkim – gdzie buduje, kierując się przesłaniem zawartym w trzech słowach: bezpiecznie, nowocześnie i komfortowo. Tak jest też w przypadku inwestycji Punkt Piękna. To duże, nowoczesne osiedle, które, realizowane w kilku etapach, docelowo będzie liczyć ponad

600 mieszkań. Nowoczesna, atrakcyjna architektura oraz zaprojektowane przez architekta krajobrazu tereny zielone tworzą komfortową przestrzeń, która cieszy swoją funkcjonalnością i pięknem. Osiedle wyróżnia się starannie zaprojektowanymi mieszkaniami o korzystnych, cenionych przez klientów układach. Dzięki zastosowaniu dużych okien wszystkie pomieszczenia będą naturalnie jasne. Mieszkanie na osiedlu Punkt Piękna to bezpieczny zakup. Inwestycja jest prowadzona z uwzględnieniem przewidzianych Ustawą deweloperską zasad ochrony praw klienta. W całym okresie realizacji jest kontrolowana przez bank prowadzący mieszkaniowy rachunek powierniczy.

DEWELOPER: RONSON DEVELOPMENT

Inwestycja: Nova Królikarnia

Ronson Development to firma znana klientom od 20 lat. Jej wyróżnikami są dbałość o ponadprzeciętną jakość wykonania oraz współpraca z uznanymi generalnymi wykonawcami. Deweloper zrealizował dotychczas ponad 30 projektów mieszkaniowych w czterech polskich miastach – Warszawie, Wrocławiu, Poznaniu i Szczecinie. Od 2007 r. Ronson Development jest notowany na Giełdzie Papierów Wartościowych. Jednym z flagowych, a zarazem najbardziej ekskluzywnych projektów firmy jest warszawskie osiedle Nova Królikarnia, powstające w zielonej i zacisznej części Mokotowa. W budowanych obecnie trzech etapach inwestycji

powstają apartamenty zlokalizowane w kameralnych willach miejskich, a także prawdziwa perła Novej Królikarni – 18 segmentów z widokiem na park i jezioro. Właśny dom z przestronnym ogrodem, zatopiony w zieleni, a zarazem blisko stacji metra i z szybkim dojazdem do centrum Warszawy to oferta, której trudno szukać w tej części Warszawy. Segmenty spełniają także wszelkie oczekiwania klientów, dla których luksus musi iść w parze z nowocześnieścią – są wyposażone w system typu „smart home” i mają wygodny podziemny parking ze stacją ładowania samochodów elektrycznych.



DEWELOPER: SGI

Inwestycja: Chabrowe Osiedle

SGI jest firmą specjalizującą się w budowie wysokiej jakości mieszkań i apartamentów. Współpracując z gronem cenionych polskich i światowych architektów, dba o rozwiązania architektoniczne zapewniające ponadczasowość projektów, nowoczesną architekturę i klasyczną estetykę. Niska zabudowa sprzyja sąsiedzkiej atmosferze, a przydomowe ogródki tworzą przystań do wypoczynku. Firma buduje w starannie dobranych i prestiżowych lokalizacjach. W swoich inwestycjach przywiązuje wielką wagę do architektury i wysokiej jakości używanych materiałów.

Nie inaczej jest na Chabrowym Osiedlu. To dziewięć kameralnych budynków położonych w otoczeniu zieleni i jednorodzinnej zabudowy. Na jego terenie znajduje się między innymi staw, prywatny plac zabaw oraz szereg alejek oświetlonych stylowymi lampami. To wszystko nadaje niezwykle charakter Chabrowemu Osiedlu, czyniąc je idealnym miejscem do zamieszkania. Dodatkowo dla zmotoryzowanych mieszkańców zaprojektowano zarówno naziemne, jak i podziemne miejsca parkingowe.

NK NOVA KRÓLIKARNIA
- D O M Y -

RONSON
DEVELOPMENT

Drugi etap kameralnego osiedla domów na Mokotowie

Gotowe już latem!

Sprzedaż domów: Warszawa, ul. Jaśminowa

ronson.pl

Tel. 604 443 728

NAJCIEKAWSZE INWESTYCJE 2020

DEWELOPERZY TRZYMAJĄ SIĘ MOCNO

Pomimo koronawirusa budowy idą pełną parą. Sporo wydano też pozwoleń na budowę. Gorzej niż przed rokiem jest tylko pod względem liczby rozpoczynanych nowych inwestycji. Widać przy tym, że z zawirowaniami lepiej radzą sobie deweloperzy niż pojedynczy inwestorzy budujący domy na własne potrzeby. Wyraźnie odbudowuje się też zainteresowanie rynkiem mieszkaniowym – wynika z szacunków HRE Investments.

Bartosz Turek

główny analityk, HRE Investments

Marcowe dane o budownictwie mieszkaniowym są zaskakująco dobre. W wyniku zamknięcia urzędów można przecież było spodziewać się przejściowych problemów z wydawaniem decyzji o oddaniu do użytkowania czy nawet sporego spadku wydawanych pozwoleń na budowę. Póki co wszystko wskazuje na to, że te proceduralne przeciwności udaje się skutecznie przewycięzać.

Deweloperzy nie odpuszczają

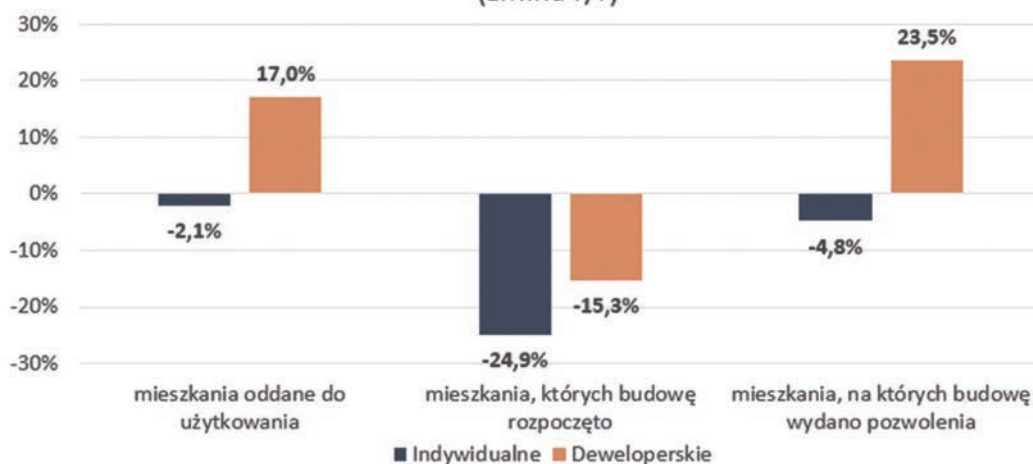
Jest to prawda przynajmniej w przypadku deweloperów. Ci w ubiegłym miesiącu otrzymali aż o 23,5 proc. więcej pozwoleń na budowę niż w analogicznym okresie przed rokiem. Dużo więcej niż w marcu 2019 r. oddano też mieszkań do użytkowania. Mieliliśmy tu do czynienia z aż 17-proc. wzrostem w ujęciu rok do roku. Nasz optymizm zmaleje jednak, gdy spojrzymy na dokonania deweloperów w obszarze nowych inwestycji. Liczba mieszkań, których budowę rozpoczęto w marcu była co prawda o 5 proc. wyższa niż w lutym, ale już gdybyśmy porównywali marzec bieżącego roku do marca ubiegłego roku, to spadek jest na poziomie ponad 15%. W sumie trudno się temu dziwić. W pierwszych tygodniach epidemii niepewność spowodowała, że kupujących na rynku mieszka-

niowym znacznie ubyło. Deweloperzy zadziałali więc niemal książkowo – ograniczając podaż nowych mieszkań. Czas pokaże czy obserwowane po Świątach Wielkanocnych ożywienie ze strony kupujących przełoży się na wzrost nowych inwestycji w danych za 1, 2 lub 3 miesiące. Gorzej sytuacja wygląda w przypadku inwestycji prowadzonych przez osoby indywidualne budujące domy na własne potrzeby. Pod tym względem mamy do czynienia ze spadkami nie tylko w przypadku liczby nowo rozpoczynanych inwestycji, ale też mniej niż przed rokiem było w tym wypadku decyzji o oddaniu do użyt-

”

Od pierwszych tygodni ograniczeń deweloperzy wdrożyli nowoczesne technologie w proces sprzedaży (wirtualne wizyty, wideorozmowy czy nawet zdalne podpisywanie umów).

Wyniki budownictwa mieszkaniowego w marcu 2020 r.
(zmina r/r)



Opracowanie HRE Investments na podstawie danych GUS

Popularność hasła "mieszkanie" w wyszukiwarce Google



* prognoza na cały tydzień na podstawie danych dostępnych w czwartek (23.04)

Opracowanie HRE Investments na podstawie danych Google. Średnia dla fraz "mieszkanie Warszawa", "mieszkanie Wrocław", "mieszkanie Kraków", "mieszkanie Gdańsk", "mieszkanie Poznań".

kowania czy nowych pozwoleń na budowę. To może sugerować, że część inwestorów po prostu ograniczyła poruszanie się lub natrafiają oni na poważniejsze (niż deweloperzy) problemy w kontaktach z administracją.

Powrót tradycyjnej sprzedaży...

Trudno się temu dziwić. Deweloperzy to profesjonalne podmioty nastawione na budowę i sprzedaż mieszkań. Epidemia pokazała, że z tą drugą firmy także lepiej sobie radzą niż indywidualni sprzedawcy mieszkań używane. Od pierwszych tygodni ograniczeń deweloperzy wdrożyli nowoczesne technologie w proces sprzedaży (wirtualne wizyty, wideorozmowy czy nawet zdalne podpisywanie umów). Dziś widoczny jest już jednak powrót do normalnych spotkań w stacjonarnych, tradycyjnych biurach sprzedaży – wszystko oczywiście zachowaniem stosownych środków ochronnych takich jak maseczki, rękawiczki, dystans czy płyny dezynfekcyjne. Wbrew kasandrycznym wizjom formułowanym od pierwszych dni epidemii rynek mieszkaniowy wciąż

działa. Banki co prawda stawiają kredytobiorcom, chcącym zadłużyć się na zakup mieszkań, wyższe wymagania, ale utrzymują oferty hipoteczne w mocy. Sporo osób w tych niepewnych czasach dochodzi także do wniosku, że to właśnie nieruchomości będą dla nich bezpieczną przystanią dla kapitału. Myślenie takie może się nasilać wraz z osuwaniem się oprocentowania lokat w okolice 0,5 proc. przy wciąż wzmożonej inflacji.

... i popytu?

Wstępne dane z wyszukiwarki Google sugerują, że w bieżącym tygodniu zainteresowanie mieszkaniami jest wyraźnie wyższe niż przed tygodniem. Od dołka z tygodnia zaczynającego się 5 kwietnia obserwujemy już wzrost zainteresowania mieszkaniami o 130 proc.. Jeśli wstępne dane za bieżący tydzień się potwierdzą, to zainteresowanie mieszkaniami w dużych miastach powróci do poziomów z kwietnia 2019 r. Oczywiście tuż przed samą epidemią temat ten był jeszcze bardziej nośny i skupiał uwagę o nawet 20-30 proc. większej liczby internautów.





Ville Sołackie

www.villesolackie.pl

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

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



bezpieczna
transakcja

Zapraszamy do rozmowy wideo.
Skype: Agrobex Twój Deweloper
apartamenty@villesolackie.pl



NAJCIEKAWSZE INWESTYCJE 2020

Jak koronawirus wpłynął na inwestycje mieszkaniowe w pierwszym kwartale?

Kwietniowa informacja GUS, publikująca wstępne dane budownictwa mieszkaniowego w marcu oraz pierwszym tegorocznym kwartale, prezentuje wyniki, które dotyczą już okresu początkowego zagrożenia epidemicznego w kraju oraz procesu wprowadzania ograniczeń i restrykcji z tym związanych. Pytanie, na ile nagła i diametralna zmiana sytuacji społeczno-gospodarczej w marcu wpłynęła na statystyki inwestycyjne pierwotnego segmentu mieszkaniówki?

Jarosław Jędrzyński

ekspert portalu RynekPierwotny.pl

Jak się okazuje, zarówno wyniki tegorocznego marca, jak i całego I kwartału wciąż prezentują się zdecydowanie dobrze, nie zdradzając jakichkolwiek symptomów osłabienia czy hamowania. Pierwszy kwartał br. okazał bowiem się w większości przypadków lepszy inwestycyjnie od analogicznego okresu 2019 r., choć ten ostatni przed rokiem także oceniany był bardzo wysoko, jako wyjątkowo udany.

Sezon rozruchu

Początek roku tradycyjnie przebiega pod znakiem rozruchu sezonu bu-

dowlanego, co zazwyczaj przejawia się zwłaszcza w marcu statystykami odbijającymi po względnym zimowym spowolnieniu w inwestycjach. W sumie w ubiegłym miesiącu inwestorzy ruszyli z budową niespełna 19 tys. mieszkań, co jest rezultatem o jedną piątą gorszym licząc rok do roku. Regres ten nie ma jednak większego związku z wybuchem pandemii, ale wynika z ogromnej bazy historycznie rekordowego wyniku marca ub. roku, wypracowanego wówczas głównie przez deweloperów. Tym razem ruszyli oni z budową 7,4 tys. lokali, o jedną czwartą mniej w relacji rok do roku.

W sumie w trzech pierwszych miesiącach 2020 r. w Polsce ruszyła budowa 52,5 tys. mieszkań

i domów, zaledwie o 2,5 proc. mniej niż w analogicznym okresie ub. roku, co zdecydowanie przeczy tezie o negatywnym wpływie pandemii na wyniki inwestycyjne I kwartału.

Zdecydowanie lepiej prezentują się dane dotyczące lokali oddawanych do użytkowania. W marcu było takich mieszkań w sumie ponad 16 tys., czyli o blisko 7 proc. więcej licząc rok do roku. Równie dobrze wygląda dynamika lokali oddanych do użytkowania w całym pierwszym kwartale br. Przy wolumenie 49,5 tys. daje to wynik lepszy od uzyskanego przed rokiem o 4,4 proc.

Za wcześniej na ocenę

Symptomy rynkowej euforii inwestycyjnej wciąż zachowały się w gusowskich danych dotyczących nowych pozwoleń na budowę. W sumie w marcu w ramach wszystkich form budownictwa wydano pozwolenia na budowę 21,8 tys. mieszkań, co jest wynikiem o ponad jedną dziesiątą lepszym od uzyskanego w marcu 2019 r. Natomiast w całym pierwszym kwar-

tale nowych pozwoleń lub zgłoszeń z projektem budowlanym było ogółem 59 tys. czyli o 3,3 proc. więcej rok do roku.

Co ciekawe, przy lekko ujemnej dynamice prezentowanej w tej kategorii danych przez inwestorów indywidualnych w marcu, znaczący progres zaprezentowali deweloperzy. Zgromadzili oni w ubiegłym miesiącu 13,5 tys. tego rodzaju decyzji administracyjnych, czyli o blisko jedną czwartą więcej niż w analogicznym miesiącu ub. roku. Jest to o tyle istotna informacja, że nowe pozwolenia na budowę są podstawowym parametrem oceny potencjału popytowego rynku w przyszłych okresach przez deweloperów oraz wiarygodnym wskaźnikiem ich optymizmu inwestycyjnego. Tym razem jednak nagła, by nie powiedzieć dramatyczna wolta sytuacji rynkowej za sprawą zagrożenia pandemicznego całkowicie zaskoczyła całą branżę deweloperską, która zresztą nie była pod tym względem wyjątkiem w skali całej gospodarki. Pytanie, jakie perspektywy rysują się przed pierwotnym rynkiem mieszkaniowym

oraz dotyczącymi go statystykami inwestycyjnymi.

Bardzo trudno w obecnej sytuacji polemizować z tezą, według której w przewidywalnej przyszłości należałoby oczekiwać raczej ostrzejszego hamowania nowych inwestycji na pierwotnym rynku mieszkaniowym, a w sumie także zdecydowanego tąpnięcia wszelkich statystyk inwestycyjnych, być może z nieco łagodniejszym efektem w przypadku lokali oddawanych do użytkowania. Sytuacja globalnej pandemii o nieprzewidywalnych skutkach oraz perspektywie czasowej jest doświadczeniem, jakiego nie tylko krajowa, ale także globalna gospodarka dotychczas nie przerabiała. Trudno w związku z tym ocenić skalę strat i zniszczeń po ustąpieniu zarazy, wynikających z długotrwałego zatrzymania gospodarek, jak również perspektywę ich odbicia. W tej sytuacji jedyną pewną przesłanką jest spadek koniunktury inwestycyjnej rynku mieszkaniowego, miejmy nadzieję, że tylko w perspektywie kilku najbliższych miesięcy, po których nadejdzie równie spektakularne odreagowanie.

Czas na zrównoważone inwestowanie

Powszechne w większości dojrzałych gospodarek zrównoważone podejście do projektowania obiektów biurowych, handlowych, mieszkaniowych i rekreacyjnych jest coraz bardziej widoczne także na polskim rynku. Jest to odpowiedź na oczekiwania użytkowników i inwestorów. Nie ma wątpliwości, że także i u nas nadeszła era ESG, czyli długoterminowego inwestowania z uwzględnieniem odpowiedzialności środowiskowej (Environmental), społecznej (Social) i z poszanowaniem ładu korporacyjnego (Governance) – wynika z najnowszego raportu firmy doradczej Knight Frank zatytułowanego „Future of Cities. Zrównoważone inwestycje”.

W Polsce dotychczas na znaczeniu zyskiwały zrównoważone, ekologiczne rozwiązania, „zielone” budownictwo i projekty mixed-use, które pełnią funkcję miastotwórczą. Patrzenie na nowe projekty przez pryzmat kryteriów ESG to na naszym rynku następny krok, który coraz bardziej jest zauważalny w postawie inwestorów.

Zielone biurowce w cenie

– Idea zrównoważonego rozwoju w polskim sektorze biurowym zyskuje na znaczeniu również za sprawą inwestorów kapitałowych nabywających aktywa biurowe. Wiele z tych podmiotów to fundusze inwestycyjne działające globalnie, które w swojej długoterminowej strategii uwzględniają kryteria ESG i cele zrównoważonego rozwoju. Dane z polskiego rynku inwestycyjnego pokazują, że w ostatnich latach skala zakupów budynków biurowych po-

siadających „zielone” certyfikaty kilkukrotnie przekraczała wolumen transakcji inwestycyjnych, które dotyczyły zakupu budynków bez certyfikatów – mówi Elżbieta Czerpak, Dyrektor Działu Badań Rynku Knight Frank.

Eksperti Knight Frank porównali, ile inwestorzy wydawali w poszczególnych latach na zakup biurowców z zielonymi certyfikatami i wynika z tych danych jednoznacznie, że proekologiczne podejście deweloperów procentuje. W 2016 roku wydano w Polsce 924 mln euro na zakup biurowców z „zielonymi” certyfikatami i 383 mln euro na niespełniające tych kryteriów. Natomiast w 2019 roku ta proporcja jeszcze się nasiliła, bo wolumen inwestycji w „zielone” biurowce był niemal pięciokrotnie wyższy niż wolumen wydatków na nieruchomości biurowe bez proekologicznych certy-

fikatów (3.209 mln euro do 629 mln euro).

GRESB coraz popularniejszym narzędziem

Coraz większa liczba inwestorów wymaga od zarządzających funduszami informacji na temat realizowanej przez fundusz polityki ESG. Aby ocenić w jakim stopniu polityka ESG jest realizowana, zarządzający funduszami stosują benchmarki, które służą również podejmowaniu decyzji inwestycyjnych. – Jakie korzyści niesie ESG? Uwzględnić elementy takie jak ryzyko klimatyczne, zużycie energii czy wody oraz gospodarka odpadami

komunalnymi i emisją gazów cieplarnianych w procesie zarządzania budynkiem, co może zmniejszyć ryzyko starzenia się budynku i w konsekwencji będzie sprzyjać obniżce kosztów operacyjnych. Co więcej, analizy pokazują, że pozyskanie tzw. „zielonych” certyfikatów dla budynków (w ramach realizowanej polityki ESG) przyczynia się do zwiększenia dochodu operacyjnego netto i ogólnej lepszej wyceny takich budynków w porównaniu do obiektów niecertyfikowanych. Dlatego często na etapie planów i realizacji inwestorzy informują o rozwiązaniach zgodnych z ideą zrównoważonego rozwoju, by

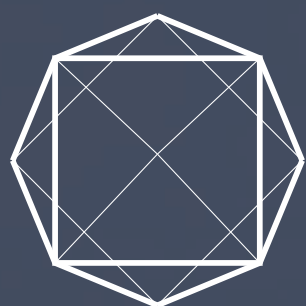


Coraz większa liczba inwestorów wymaga od zarządzających funduszami informacji na temat realizowanej przez fundusz polityki ESG.

zainteresować potencjalnych klientów – mówi Magdalena Czempieńska, dyrektor w Dziale Badań Rynku Knight Frank.

Revolucja czy ewolucja?

Według Światowej Rady Biznesu na rzecz Zrównoważonego Rozwoju aglomeracje miejskie generują obecnie około 80 proc. całkowitego globalnego zapotrzebowania na energię elektryczną i odpowiadają za 70 proc. emisji gazów cieplarnianych. Głównymi odbiorcami energii i emitentami gazów cieplarnianych w miastach są budynki. Międzynarodowa Agencja Energii (IEA) wskazuje, że budynki odpowiadają za jedną trzecią emisji CO₂, 40 proc. zużycia energii i 50 proc. zużycia wszystkich zasobów naturalnych.



CRISTAL PARK RESIDENCE

Adres inwestycji:
ul. Białej Koniczyny 15
Warszawa - Mokotów

Biuro Sprzedaży:
róg ul. Pory i ul. Leśnej Jeżyny

 **+48 693 90 90 60**
 **cristalpark.eu**

KLEJNOT W SERCU MOKOTOWA

Drugi etap w sprzedaży.

NAJCIEKAWSZE INWESTYCJE 2020



Zakup nieruchomości jako tarcza antykryzysowa

W obliczu panującej pandemii wskaźnik długu publicznego Polski wyraźnie wzrasta – obecnie wynosi około 47 proc. PKB. Powodem jest dodatkowe zadłużenie zaciągnięte na potrzeby walki z jej ekonomicznymi skutkami, jak i spadek poziomu PKB.



Rafał Wojtyła

dyrektor zarządzający,
RWJ Development

Jednocześnie bankowcy zapewniają nas, że destabilizacji finansów publicznych nie musimy się obawiać. Z kolei rząd szuka kolejnych źródeł finansowania na ratowanie gospodarki przed krachem. W ostatnim czasie krążą pogłoski o zamianie środków zgromadzonych na depozytach bankowych na długoterminowe obligacje Skarbu Państwa. Zrealizowanie nowego projektu rządu oznaczałoby nic innego jak zamianę środków pieniężnych, znajdujących się aktualnie na depozytach bankowych posiadanych przez niektórych obywateli, na długoletnie obligacje skarbowe. Do tej pory część ekonomistów przekonywała nas, że na obligacjach Skarbu Państwa można zarobić więcej niż na zwykłej lo-

kacie. Trudno się z tym nie zgodzić, skoro w ostatnim czasie Rada Polityki Pieniężnej trzyma stopy procentowe na bardzo niskim poziomie, co skutkuje tym, że posiadacze lokat uzyskują niskie zyski.

Czy długoterminowe obligacje Skarbu Państwa w czasach zbliżającego się kryzysu gospodarczego zadowolą rodzimych inwestorów?

W dobie złej koniunktury oraz wobec nieuniknionego w najbliższym czasie spadku wartości polskiej waluty specjalna emisja obligacji, zatem inwestycja w ich zakup, z pewnością nie zadowoli żadnego posiadacza depozytu bankowego. Mało prawdopodobne jest bowiem, że zyski z obligacji zrekompensują utratę wartości kapitału spowodowaną nieuniknioną inflacją, jaka czeka nas w najbliższym czasie. Nawet jeśli rząd przedstawi dobrze oprocentowane obligacje, to przecież nikt z nas nie wie, jaka będzie siła nabywcza aktualnego złotego za kilka czy kilkanaście lat. Co prawda takie obligacje zawsze można zbyć na rynku wtórnym przed upływem terminu, jednakże ich wartość będzie uza-

leżniona od niskiego popytu na obligacje w czasie wychodzenia z pandemii, a zatem może być niższa o kilka a nawet kilkanaście procent od ceny nominalnej.

Jakie jest wyjście w takiej sytuacji?

Nieruchomości stają się dziś znacznie pewniejszym sposobem na ulokowanie kapitału niż lokata w banku. Obecna sytuacja może stanowić bodziec dla tych, którzy chcą bezpiecznie zachować swój kapitał w niepewnym czasie. Stąd też wyjściem z niepewnej sytuacji jest właśnie inwestycja zgromadzonych środków na depozytach bankowych w zakup nieruchomości. Nieruchomość to zawsze pewna inwestycja, bo tego nie można stracić w przeciwieństwie do pieniędzy w banku. Dlatego w ostatnim czasie, w związku z pandemią w kraju i z obawami o to że, zgromadzone środki zostaną zamienione na obligacje, zauważyliśmy nagły wzrost zapytań o zakup nieruchomości. Klienci informują nas, że nie chcą dalej przetrzymywać swoich odłożonych pieniędzy na depozytach bankowych, w obawie przed ich zamrożeniem i utratą wartości, i dlatego szukają innych, alternatywnych sposobów na ich ulokowanie. Stąd też uważam, że inwestycja w nieruchomość to najlepsza tarcza antykryzysowa dla tych, którzy posiadają w tym

momencie gotówkę na depozytach bankowych – zakup mieszkania jest pewną lokatą kapitału bez względu na okoliczności. Co więcej, rynek nieruchomości w ujęciu długoterminowym zawsze stanowi bezpieczną formę lokowania kapitału.

Czy w czasie wychodzenia z pandemii rynek nieruchomości znajdzie nowy punkt równowagi, oferując niższe ceny?

Czeka nas stabilizacja a nie spadek cen. Uważam, że ceny nieruchomości mieszkaniowych, jeśli w ogóle spadną, to nie więcej niż o 10 proc. Po pierwsze dlatego, iż mieszkania będą istotną i w długim czasie atrakcyjną klasą aktywów, nieporównywalną do żadnej innej. Ponadto wciąż mamy postępujący deficyt mieszkań – na tysiąc osób przypada 366 mieszkań przy średniej europejskiej 460 – zatem naturalny popyt na nieruchomości mieszkaniowe w najbliższym czasie na pewno nie spadnie. Co więcej, ceny materiałów budowlanych i koszty budowy utrzymują się na tym samym poziomie. Gorzej może być natomiast z popytem na nieruchomości przeznaczone pod najem krótkoterminowy i związane z obsługą ruchu turystycznego. Zapotrzebowanie w tych segmentach niewątpliwie spadło i część inwestycji straciła rację



Nieruchomości stają się dziś znacznie pewniejszym sposobem na ulokowanie kapitału niż lokata w banku. Obecna sytuacja może stanowić bodziec dla tych, którzy chcą bezpiecznie zachować swój kapitał w niepewnym czasie.

bytu. Dlatego uważam, że niektóre gospodarstwa domowe będą zmieniać przeznaczenie takich nieruchomości, np. na najem długoterminowy z mniejszym zyskiem albo je sprzedawać.