



Ile trzeba zapłacić za mieszkanie

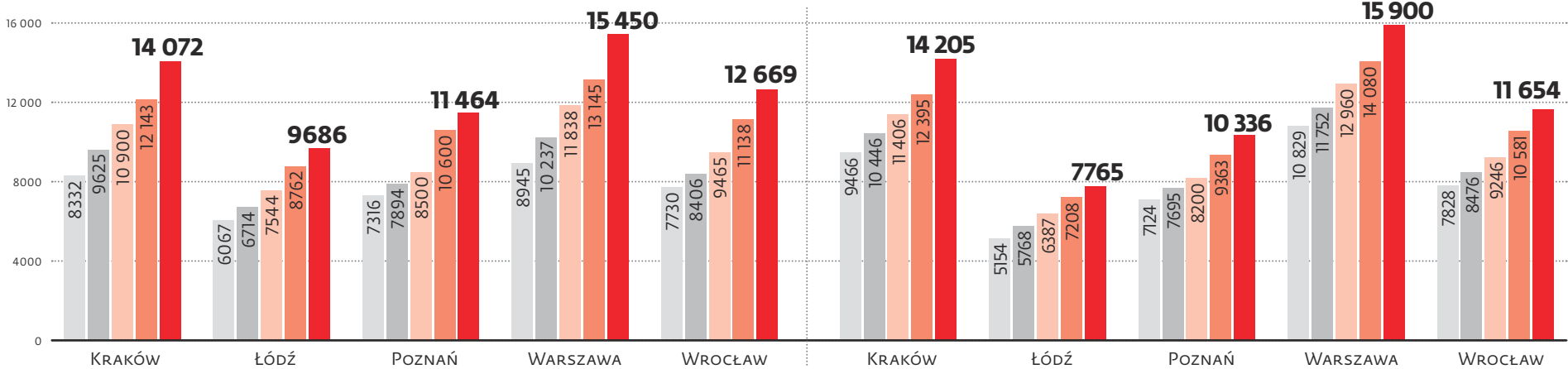
(Średnia cena za 1 mkw. w zł)

III kw. 2019III kw. 2020III kw. 2021III kw. 2022III kw. 2023

Z RYNKU PIERWOTNEGO

Z RYNKU WTÓRNEGO

Źródło: OtoDom, GUNB



Rynkowa nierównowaga
winduje ceny mieszkań

Splot czynników powoduje, że ceny nowych mieszkań w najbliższej przyszłości będą rosnąć. W długim okresie może się to zmienić, jeśli zostanie spełnionych kilka warunków

Dobra sytuacja na rynku pracy, czyli rosnące wynagrodzenia i niskie bezrobocie, sprzyjają popytowi na mieszkania w Polsce, wspieranemu dodatkowo przez program rządowych dopłat oraz poluzowane wymogi dotyczące kredytowania.

Wprowadzenie programu „Bezpieczny kredyt” oraz ostatnie obniżki stóp procentowych zdecydowanie podniosły popyt na nieruchomości. Sytuacja ta ma miejsce po tym, jak w ostatnim czasie deweloperzy musieli wstrzymać nowe projekty w związku z trudną sytuacją gospodarczą po pandemii, wybuchem wojny w Ukrainie czy wysokimi stopami procentowymi. Mamy więc bardzo duży popyt i dopiero odradzającą się podaż, co w oczywisty sposób wpływa na wzrost cen – komentuje Piotr Tarkowski, członek zarządu spółki mieszkaniowej Allcon.

Dostępność mieszkań z miesiąca na miesiąc topnieje. Miks czynników spowodował przede wszystkim to, że z rynku szybko zaczęły znikać mieszkania z segmentu popularnego. Widać to zwłaszcza w dużych miastach, gdzie już teraz oferta jest niewystarczająca, a w porównaniu z ubiegłym rokiem mniejsza nawet o połowę.

Ofertowe białe plamy

Jak mówi Aleksandra Gawrońska, ekspertka JLL, na mapie Polski są już takie miasta, gdzie oferta spadła poniżej minimum nienotowanych od ok. 20 lat. Mowa o Warszawie, Wrocławiu i Krakowie, gdzie jest dostępnych odpowied-

nio 8,7 tys., 4,9 tys. i 3,8 tys. mieszkań. W ślad za nimi podąża Trójmiasto.

Program subsydiowanych „kredytów za 2 proc.” staje się popytowym dopalaczem, a długie listy chętnych do zakupu lokali w cenach pozwalających na skorzystanie z taniego kredytu dają deweloperom komfort podnoszenia ceny do górnej granicy limitu. W efekcie średnie ceny za metr kwadratowy rosną. W ostatnim kwartale średnio o ponad 5 proc. w największych miastach Polski – zauważa Aleksandra Gawrońska.

Efekt jest taki, że dziś tylko w Łodzi nabywcy zapłacą poniżej 10 tys. zł za mkw. W pozostałych miastach ceny przekraczają tę kwotę, w niektórych nawet znacznie. Przykładami są Gdańsk, Kraków, czy Warszawa, gdzie wynoszą one odpowiednio ponad 13 tys., 14 tys. i 15 tys. za mkw.

Deweloperzy nie nadążają za zapotrzebowaniem. Jak zauważają eksperci, aby podaż równoważyła się z popytem, oferta dostępna w biurach sprzedaży powinna odpowiadać rocznej czy nawet półtorarocznej sprzedaży. To sugeruje, że w ofercie deweloperów na siedmiu największych rynkach powinno być 60–90 tys. mieszkań. Tymczasem dane Otodom Analytics wskazują, że na koniec września było ich nieco ponad 37 tys.

Z danych GUS wynika, że liczba rozpoczynanych inwestycji zaczyna rosnąć. W sierpniu deweloperzy zaczęli budowę w sumie 10 781 lokali. To ponad dwa razy więcej niż przed rokiem i o 16,4 proc. więcej niż w lipcu. Nadal

jednak w skali roku notowany jest pod tym względem spadek w porównaniu z 2022 r. – o 20,1 proc. po ośmiu miesiącach.

Przybywa też, jak wynika z danych GUS, mieszkań oddawanych do użytku. W sumie od stycznia do sierpnia ich liczba wyniosła 86 726. To o 1,8 proc. więcej niż rok wcześniej. W samym sierpniu oddano natomiast 12 708 mieszkań, o 26,7 proc. więcej niż w lipcu 2023 r. i o 7,8 proc. więcej niż przed rokiem.

Czynniki niepewności

To wszystko jednak za mało, by poprawić sytuację na rynku. Do odbudowy równowagi między popytem a podażą potrzeba lepszych wyników utrzymujących się przez długi czas. Inaczej ceny będą dalej rosły.

Wiele inwestycji deweloperskich zostało uruchomionych w połowie ub.r., tuż przed wejściem w życie nowelizacji ustawy deweloperskiej. Efektów należy się spodziewać w perspektywie najbliższych kwartałów, bo sam proces inwestycyjny trwa od 18 do 21 miesięcy – wyjaśnia Andrzej Gutowski, wiceprezes, dyrektor sprzedaży Ronson Development, i zaznacza, że nie ma mowy o celowym wstrzymaniu inwestycji. Dodaje jednak, że deweloperzy „bardzo racjonalnie” podchodzą do kolejnych realizacji, bo czują, że wciąż popyt jest wspierany doraźnymi działaniami.

To prawdopodobnie jest też przyczyną, dla której liczba składanych wniosków o pozwolenia na budowę nie rośnie. W pierwszych trzech kwartałach tego roku, jak wynika z danych Głównego Urzędu Nadzoru Budowlanego, deweloperzy złożyli ich nieco ponad 167 tys. To o ponad 16 proc. mniej niż przed rokiem, kiedy było ich ponad 199 tys.

Dlatego, jak uważa Angelika Kliš, członek zarządu Atal, obecna sytuacja, czyli brak równowagi między popytem a podażą, może się jeszcze utrzymać przez jakiś czas i trudno liczyć na spadki cen za metr kwadratowy mieszkania.

Nieco mniejsza presja inflacyjna na ceny surowców nie będzie miała w takich warunkach kluczowego znaczenia. Tym bardziej że wzrosną stawki płacy minimalnej, co też będzie miało wpływ na oczekiwania płacowe na budowach – zaznacza.

Trzeci kwartał tego roku przyniósł dalszą stabilizację cen na rynku materiałów budowlanych.

dokończenie na str. E7



Lokalizacja nadal definiuje luksus, nie musi być to jednak zawsze ściśle centrum miasta. Może być to obszar, na którym pozostało mało wolnych gruntów, czyli w pobliżu ważnych zabytków, cennych przyrodniczo obszarów

Luksus w nowym wydaniu

Wyznacznikiem luksusu jest lokalizacja mieszkania, cena i metraż, stała się nim także wysoka jakość wykończenia i oferowane nabywcom udogodnienia. Przy czym ich oczekiwania ewoluują

Apartamenty premium cieszą się rosnącą popularnością, zainteresowanie nimi wydaje się nieskorelowane z sytuacją makroekonomiczną. Nawet bowiem w covidowym 2020 r. ten segment rynku odnotował ponad 50 proc. wzrost sprzedaży. Podobnie było w 2022 r., kiedy ogólnie popyt na mieszkania spadł o ponad połowę, zaś liczba transakcji obejmujących luksusowe apartamenty wzrosła o 14 proc. r/r.

– Dane za pierwsze trzy kwartały 2023 r., zgodnie z którymi sprzedano ich ponad 660, wskazują na podtrzymanie trendu wzrostowego – zauważa Anna Karaś, starszy konsultant w JLL Residential Poland.

Deweloperzy nie ustają więc w realizacji tego rodzaju inwestycji i oferta lokali rośnie.

– W Warszawie, Krakowie, Wrocławiu, Trójmieście, Poznaniu oraz Łodzi oferta mieszkań w segmencie apartamentowym na koniec II kw. tego roku wyniosła ok. 3 tys. Przed rokiem było to 2850 – mówi Ewa Palus, główny analityk REDNET Property Group. I dodaje, że w 2022 r., kiedy zaostrzono politykę kredytową i część nabywców musiała zrezygnować z zakupu mieszkania, deweloperzy ostrożnie uruchamiali inwestycje w segmencie popularnym. Był to jednak czas, kiedy na rynek trafiło więcej projektów w segmencie premium, mniej wrażliwym na zmiany polityki kredytowej.

Przytulne perspektywy

Pojawienie się w ofercie projektów luksusowych jest zwykle związane z etapem rozwoju rynku mieszkaniowego, lokalnym popytem i atrakcyjnością danej lokalizacji. Pierwsze pojawiły się w 2008 r. w Warszawie. Dla lata później zadebiutowały w Krakowie. Na kolejne miasto trzeba było czekać aż sześć lat.

– W 2016 r. luksus pojawił się w Trójmieście, w 2020 r. w Poznaniu i dopiero niedawno, bo w 2022 r., we Wrocławiu i Łodzi. Do grona dużych miast z taką ofertą dołączył także Olsztyn – mówi Anna Karaś.

Pojedyncze projekty są realizowane także w miejscowościach wypoczynkowych, m.in. na polskim wybrzeżu, w Mikołajkach, Zakopanem. Jak zauważają eksperci, nawet na mniejszych rynkach są już nieruchomości, które lokalnie, ze względu na swoją lokalizację i cechy, wpisują się w kategorię premium.

– Jednym z trendów rynkowych jest wyprowadzanie się do bardziej przytulnych miasteczek poza największymi aglomeracjami. Choć z reguły wiąże się to z budowaniem domów lub innych wyjątkowo wielkich metraży, to w najbliższych latach pojawi się nowa, dotychczas niewyeksplorowana grupa odbiorców apartamentów premium poza Wrocławiem, Warszawą czy Trójmiastem – przewiduje Krzysztof Gradecki, prezes firmy Gradi Invest.

Jarosław Zagórski, dyrektor zarządzający Ghelamco Poland, zauważa jednak, że nieruchomości luksusowe to nadal mimo wszystko domena wąskiego kręgu metropolii – Warszawy, Krakowa i Trójmiasta, choć coraz częściej można je spotkać także w mniejszych ośrodkach miejskich, jak kurorty.

– Mając duże doświadczenie na tym rynku, zdecydowaliśmy się również na wyjątkowy projekt w Gdyni, o którym w przyszłym roku będziemy mogli więcej powiedzieć. Szykujemy również bardzo ciekawą i znakomicie zlokalizowaną inwestycję w Warszawie – dodaje.

Luksus nie tylko pojawia się w nowych miejscach, lecz także zmienia się jego postrzeganie. Od „złotych klamek i marmurów” przeszliśmy do nowoczesnych technologii i innowacyjnych rozwiązań, unikalności projektu oraz miejsca. Jak zauważa Ewa Palus, projekt w segmencie premium to już nie tylko budynek.

Coraz więcej deweloperów stara się akcentować historię miejsca, jeśli inwestycja jest w unikalnej lokalizacji. Podkreśla też wyjątkowe jego elementy, które mogą przyciągnąć nabywców. Absolutnym hitem ostatnich lat jest łączenie architektury ze sztuką. Luksusowe wnętrza zyskują na unikatowości za sprawą oryginalnych murali, rzeźb czy obrazów. Powstają w nich autorskie galerie sztuki, prywatne teatry czy pracownie artystyczne. Przestrzeń kreatywna przenika się z miejscem odpoczynku.

Ma to swoje uzasadnienie. Z biegiem czasu pewne rozwiązania z wyższych segmentów rynku pojawiają się bowiem także w ofercie projektów o niższym standardzie, gdyż oczekiwania klientów rosną.

– Kiedyś winda czy podziemny garaż nie były oczywistością, dziś jest to już wymóg nawet w segmencie podstawowym. Podobnie jak siłownia czy recepcja w budynku stanowiły wyznacznik apartamentowego standardu, a dziś pojawia się także w tańszych inwestycjach. Segment luksusowy stale musi więc podnosić swoje standardy, aby utrzymać pozycję premium – zauważa Anna Karaś.

Dawniej za nieruchomości premium uważano wyłącznie wille pod miastem, względnie w miejscowościach turystycznych. Potem duże apartamenty w centralnych lokalizacjach. Dziś metraż niekoniecznie ma znaczenie.

– Najważniejsze jest to, co na tym metrażu się znajduje. Są to chociażby systemy klimatyzacji, inteligentnego zarządzania domem, nowoczesne ogrzewanie, rolety zewnętrzne, wysokie stropy, duże balkony, wielkie przeszklone. Nie bez znaczenia jest też to, co deweloper zaplanuje poza mieszkaniami – czyli luksusowe i eleganckie części wspólne – wylicza Krzysztof Gradecki.

Podobnie jest z lokalizacją. Ta nadal definiuje luksus, nie musi być to jednak zawsze ściśle centrum miasta. Może być to obszar, na którym pozostało mało wolnych gruntów, czyli w pobliżu ważnych zabytków, cennych przyrodniczo obszarów. Klienci wciąż chcą maksymalnie skracać dojazdy do pracy, szkoły i atrakcji miasta, ale też żyć w otoczeniu natury. Dlatego, jak mówi Piotr Tarkowski, członek zarządu spółki mieszkaniowej Allcon, sprawdzają takie parametry jak jakość powietrza w miejscu zamieszkania i natężenie hałasu.

– Ważne są unikalne cechy produktu, takie jak piękny widok, taras czy loggia, ambitna architektura, jakościowe materiały i detale, a także otoczenie inwestycji czy nawet wartość historyczna miejsca. Kombinacja tych czynników

tworzy wyjątkowość produktu, sprawia, że są to dobra rzadkie, niepowtarzalne, a przez to luksusowe – podkreśla Magdalena Reńska, dyrektor zarządzająca i członek zarządu w spółce Euro Styl.

Rynek dojrzał

Wreszcie premium przestaje być też definiowane przez zakres wykorzystania materiałów szlachetnych. A to dlatego, że w ostatnich latach wprowadzano je do projektów bez refleksji nad tym, jak produkcja wpływa na środowisko naturalne.

– Liczyły się tylko blichtr i pierwszy efekt. Obecnie rynek jest bardziej dojrzały, a postulaty zrównoważonego budownictwa, które mają wpływ nie tylko na ekologię, lecz także na zdrowie mieszkańców, zalecają szczegółową weryfikację surowców i ich pochodzenia. Dlatego stosujemy materiały trwałe, szlachetne i naturalne, ale też certyfikowane. Przykładem jest drewno z certyfikatem FSC, które jest pozyskiwane z szacunkiem dla ekosystemu – informuje Piotr Tarkowski.

Wpływ na zmiany w segmencie luksusowych nieruchomości mają przede wszystkim klienci, którzy są konsumentami świadomymi, doskonale znającymi ofertę i dostępne rozwiązania. Coraz częściej przekładają oni właściwości prozdrowotne inwestycji i ponadstandardową funkcjonalność ponad przepych.

– Dobrze wpisuje się to w popularny na świecie trend quiet luxury, stawiający na rozwiązania przemysłane, dojrzałe i ponadczasowe, a nie krzykliwe – zauważa Piotr Tarkowski.

W którym kierunku będą zatem podążać nieruchomości premium? Wiele wskazuje na to, że aspekt środowiskowy będzie przez cały czas zyskiwał na znaczeniu. Architekci i deweloperzy wciąż będą też sięgać po ponadczasowe benefity, takie jak sztuka czy przestrzeń do spotkań i relaksu, proponując coraz to nowe rozwiązania.

Eksperci nie mają też wątpliwości, że wraz ze zwiększaniem się popytu na nieruchomości luksusowe, do czego przyczynia się rosnąca liczba zamożnych Polaków, będą się zmieniały ceny tego rodzaju lokali.

– Ceny apartamentów nieustannie rosną i rosły nawet wtedy, gdy sprzedaż mieszkań z segmentu popularnego mocno przyhamowała ze względu na rosnące stopy procentowe i zatrzymanie akcji kredytowej. Jest to spowodowane przede wszystkim ich niską podażą, która wynika z braku działek pod tego typu projekty. Obecnie na rynku nieruchomości luksusowych obserwujemy lukę podażową w związku z wyprzedaniem wszystkich apartamentów w najbardziej prestiżowych inwestycjach z tego segmentu: Foksal 13/15, Flisac czy Złotej 44. Klient w Warszawie, który chciałby kupić od dewelopera luksusowy apartament, praktycznie nie ma dziś z czego wybierać. Dlatego pracujemy nad kolejnymi projektami – podsumowuje Jarosław Zagórski. ©

Ile to kosztuje

Obecnie za metr kwadratowy apartamentu z wyższej półki trzeba zapłacić średnio od 30 tys. do 60 tys. zł. Zdarzają się jednak inwestycje, w których cena przekracza nawet 100 tys. zł.

Allcon gra w zielone

Premium to już nie tylko wysoka jakość. To również nowatorskie podejście do inwestycji, od których oczekuje się poszanowania dla natury i portfela użytkowników – mówi Piotr Tarkowski, członek zarządu spółki mieszkaniowej ALLCON

Allcon stawia na mieszkania z zielonym certyfikatem? Dlaczego?

Odpowiedzialność i troska o środowisko zawsze były dla nas ważne. Dlatego we wszystkich inwestycjach szukamy rozwiązań, które realizują założenia zrównoważonego budownictwa, przekładające się na dobre samopoczucie mieszkańców. Naszym zdaniem każdy projekt powinien stawiać w centrum człowieka, jego potrzeby, zdrowie, kondycję fizyczną i psychiczną oraz więź z otoczeniem. Mamy też świadomość wpływu branży budowlanej na naturę, dlatego dużo uwagi poświęcamy rozwiązaniom ekologicznym.

Wiele wprowadzonych przez nas innowacji jest jednak niewidocznych na pierwszy rzut oka. Dlatego postanowiliśmy poddać się rzetelnej, niezależnej ocenie ekspertów i udowodnić, że realizowane przez nas projekty są w najlepszym, europejskim standardzie.

Niestety w Polsce wciąż jest bardzo mało certyfikowanych inwestycji mieszkaniowych. Mamy nadzieję, że inni podążą za nami i ta sytuacja będzie się zmieniać. Szczególnie że certyfikaty dają klientowi pewność, iż inwestycja spełnia najwyższe standardy zrównoważonego budownictwa. Dla osób inwestujących w nieruchomości to też sygnał, że lokują kapitał w produkt najnowszej generacji, którego wartość będzie rosła.

Dlaczego wybór firmy padł na certyfikat BREEAM?

Pojawia się on najczęściej w grupie obiektów certyfikowanych w Polsce. Według najnowszego raportu Polskiego Stowarzyszenia Budownictwa Ekologicznego – „Zrównoważone certyfikowane budynki 2023”, 80 proc. certyfikowanych budynków w naszym kraju posiada BREEAM, natomiast LEED – niespełna 14 proc. Te proporcje nie są przypadkowe. BREEAM wywodzi się z Wielkiej Brytanii, dlatego koncentruje się na specyfice projektów europejskich, natomiast LEED jest dostosowany do warunków amerykańskich.

Od kiedy firma stawia na zielone certyfikaty?

Nasza spółka generalnego wykonawstwa od lat realizuje certyfikowane projekty. W tym roku przenieśliśmy się do nowej siedziby w centrum Gdyni. To nowoczesny biurowiec, który w systemie BREEAM zdobył certyfikat na poziomie Excellent, uzyskując jeden z najwyższych wyników w Trójmieście. Można więc powiedzieć, że Allcon jest już wyspecjalizowany w projektach certyfikowanych. Ze względu na to, że w ramach naszej grupy zarówno spółka mieszkaniowa, jak i generalny wykonawca realizują projekty z BREEAM, powołaliśmy stanowisko asesora. Jego zadaniem jest koordynacja procesów certyfikacji.

Czy certyfikat docelowo mają mieć wszystkie inwestycje firmy?

Planujemy certyfikować większość naszych projektów. Chcemy tworzyć najlepsze inwestycje w danych lokalizacjach. Uważamy, że certyfikowane powinny być wszystkie projekty premium, które posiadają większe budżety. W przypadku osiedli oddalonych od ścisłego centrum nie będziemy jednak dodatkowo obciążać ich kosztami obsługi BREEAM, są to przede wszystkim inwestycje szczególnie wrażliwe na cenę. Nie oznacza to rezygnacji z jakości, wiele rozwiązań powiązanych z certyfikacją już teraz implementujemy do wszystkich projektów bez wyjątków.

Certyfikat stanowi potwierdzenie, że w projekcie zastosowano innowacyjne rozwiązania sprzyjające środowisku. Jakie technologie wykorzystuje już Allcon?

Najłatwiej będzie przedstawić te rozwiązania na przykładzie inwestycji premium w Gdańsku – Atrium Oliva. Pierwszy etap tego projektu oddaliśmy we wrześniu, drugi jest jeszcze w budowie. Innowacje można spotkać tu na każdym kroku. Po pierwsze, projekt jest oparty na badaniach z dziedziny neuroarchitektury i neurourbanistyki, by stworzyć inwestycję dopasowaną do potrzeb człowieka. Architekci pracowali nad rozwiązaniami, które wspierają m.in. poczucie bezpieczeństwa, spokoju i pozytywne relacje sąsiedzkie. Wiele uwagi poświęciliśmy dbałości o zdrowie, bo to wartość bezcenna. Zbadaliśmy jakość powietrza w okolicy i natężenie hałasu. Wyniki były perfekcyjne, ale chcieliśmy zaoferować klientom znacznie więcej, dlatego przygotowaliśmy długą listę



rozwiązań prozdrowotnych – od filtrów antysmogowych i antyalergicznym po wykończenie wnętrz naturalnymi, najlepszymi materiałami, np. drewnem z certyfikatem FSC. Oryginalnym udogodnieniem jest charakterystyczna dla uzdrowisk tężnia solankowa w strefie relaksu. Można odpoczywać w niej po pobycie w strefie fitness i saunie.

Co jeszcze oferuje projekt?

Atrium Oliva proponuje też rozwiązania z zakresu smart home, by zwiększyć komfort mieszkańców i ułatwić codzienność. Dzięki aplikacji mogą oni wygodnie sterować wieloma funkcjami, m.in. oświetleniem, ogrzewaniem i dostępem do budynku, nawet gdy przebywają poza inwestycją. Czujniki wody skutecznie zapobiegają zalaniu mieszkania. Komunikaty od administracji są wyświetlane na monitorach w windach, klatkach schodowych i na wideodomofonach. Te ostatnie umożliwiają także szybki kontakt z ochroną inwestycji. Wygodny wjazd do hal garażowych zapewniają natomiast czytniki tablic rejestracyjnych.

Eksperci BREEAM docenili także ekologiczne rozwiązania w Atrium Oliva: ładowarki do samochodów elektrycznych, panele fotowoltaiczne, retencję wody i energooszczędność. To przemyślane, racjonalne udogodnienia, które chronią środowisko i przyszłość naszej planety, a także portfele mieszkańców inwestycji.

Jakich nowych rozwiązań mogą oczekiwać kupujący w kolejnych projektach?

Chcemy wciąż pozytywnie zaskakiwać naszych klientów, dlatego nie możemy zdradzić za dużo. Mogę jednak wskazać obszary, nad którymi pracujemy. Analizując rozwiązania z zakresu zrównoważonego budownictwa, na pierwszym miejscu stawiamy zawsze funkcjonalność. Chcemy, żeby nasze pomysły ułatwiały codzienne życie, a przy tym były przyjazne dla środowiska. Kolejnym tematem jest termozalacyjność wywierająca istotny wpływ na zmniejszenie kosztów eksploatacyjnych. Oczywiście w Polsce istnieją konkretne normy, których musimy przestrzegać, ale zależy nam na podnoszeniu tego standardu. Bardzo ważna jest dla nas również akustyka w inwestycjach. Nieustannie rozwijamy się w tym obszarze i analizujemy innowacje. Ponadto intensywnie pracujemy nad takim kierunkiem rozwoju automatyki domowej, żeby dać klientom rozwiązania, które spowodują znaczące ograniczenie zużycia mediów. To klient powinien decydować o każdym

Analizując rozwiązania z zakresu zrównoważonego budownictwa, na pierwszym miejscu stawiamy zawsze funkcjonalność. Chcemy, żeby nasze pomysły ułatwiały codzienne życie, a przy tym były przyjazne dla środowiska

parametrze eksploatacyjnym w swoim apartamencie z każdego miejsca na świecie.

Czy to oznacza, że sektor premium wchodzi w nowy wymiar?

Myślę, że można powiedzieć, że rewolucja dzieje się na naszych oczach. Rynek nieruchomości wchodzi w etap zmian, który spotkał wcześniej już inne branże, np. motoryzacyjną. Deweloperzy muszą wykorzystywać badania i najnowsze technologie, by tworzyć produkty dostosowane do obecnego świata, kompatybilne z potrzebami i stylem życia klientów, który jest dziś inny niż 20 lat temu. Budownictwo musi za tymi zmianami nadążyć.

Czyli jak dziś rozumiane jest premium?

Nie przez pryzmat przepychu. To raczej możliwość korzystania z najlepszych, dostępnych na rynku innowacyjnych rozwiązań. Nie bez powodu na świecie zapanował trend „quiet luxury”, który idealnie wpisuje się w działania naszej firmy. Ponadczasowość, minimalizm i wysoka jakość świadczą o klasie, dojrzałości i znajomości branży.

Co bardziej zielone projekty oznaczają dla kupujących i czy mają przełożenie na cenę?

Dobrze zaprojektowane i zbudowane zielone inwestycje z reguły kosztują więcej, ale za to pozwalają oszczędzić na kosztach eksploatacji. Oferują także wzrost wartości w perspektywie czasu, ponieważ mają przewagę konkurencyjną, gwarantując długofalowo lepsze warunki do życia niż w tradycyjnym budownictwie. Inwestując w projekty certyfikowane, minimalizujemy ryzyko utraty kapitału.

Zielone projekty to również inwestycja w zdrowie, dobre samopoczucie i profilaktykę. Uważam, że istotny jest także aspekt moralny. Odważę się stwierdzić, że w 2023 r. naprawdę nie wypada już inwestować w projekty ignorujące temat środowiska i przyszłości planety. Powinniśmy wybierać odpowiedzialnie, chociażby ze względu na przyszłość kolejnych pokoleń.

Co oznacza to dla dewelopera?

Oczywiście, koszty realizacji takich inwestycji są znacznie wyższe. Zielone projekty wymagają stosowania dodatkowych rozwiązań i materiałów, których produkcja jest droższa. Certyfikacja wydłuża procesy projektowe i realizacyjne, wiąże się z zaangażowaniem do pracy większego zespołu i dodatkowych ekspertów.

Czy stanowią wyróżnik na tle konkurencji?

Tak, jesteśmy w tym temacie liderem w branży. Innowacyjne podejście do projektowania i budowania zdecydowanie wyróżniają nas na rynku. Nie chcemy jednak zagarniać wiedzy dla siebie i chętnie będziemy edukować innych. Dlatego przystąpiliśmy do Polskiego Stowarzyszenia Budownictwa Ekologicznego. Uważamy, że zmiany w branży mieszkaniowej w zakresie certyfikacji są naprawdę konieczne. Równocześnie zdajemy sobie sprawę, że wdrażanie innowacji na szeroką skalę jest bardzo wymagające dla dewelopera, dlatego wciąż mało firm decyduje się na rewolucję. Zamiast certyfikatów i efektywnych działań często widzimy tylko marketingowe slogany o dbałości o naturę, które niestety kojarzą się z greenwashingiem.

Czy można oczekiwać, że ekorozwiązania staną się standardem i ten, kto nie postawi na nie, będzie miał większą trudność ze sprzedażą?

Chcemy wyprzedzać wymogi prawne. Warto mieć świadomość, że zapisy unijne dotyczące taksonomii przełożone na polskie rozporządzenia mogą w końcu wymusić na branży dobre praktyki w zakresie zrównoważonego budownictwa. Poza tym trwają prace nad dyrektywą EPBD dotyczącą zeroemisyjności budynków mieszkaniowych. Prawdopodobnie będzie ona obowiązywać od 2028 r.

Jakie wyzwania dziś wiążą się z realizacją zielonych projektów? Co pomogłoby je pokonać?

Największym wyzwaniem jest przekonanie branży do stosowania trudniejszych, bardziej kosztownych rozwiązań. A z drugiej strony – zachęcenie klientów do poniesienia większego kosztu przy zakupie, by mogli oni czerpać korzyści finansowe wynikające z oszczędności na długoterminowych kosztach eksploatacji. Warto jest też edukować na temat tego, jak ważne jest inwestowanie w swoje zdrowie i well-being.

Powinniśmy zaktualizować sposób patrzenia na zakup nieruchomości. Mieszkanie to znacznie więcej niż dach nad głową. Należy wziąć pod uwagę planowane zmiany prawne, a także kwestie zdrowotne i ekologiczne, które przekładają się na komfort życia, bezpieczeństwo i odpowiedzialność społeczną. Zakup nieruchomości to zawsze inwestycja długofalowa. Myślimy nie tylko o sobie, ale też o kolejnych pokoleniach.

Zmiany ułatwią działalność deweloperom

Polski rynek deweloperski wciąż nie wrócił do pełnej aktywności. Mimo że popyt dopisuje. Jednak podaż, czyli deweloperzy, wciąż mierzą się z dużymi problemami

Wydłużające się procedury administracyjne, zmieniające się uwarunkowania prawne czy pogarszający się dostęp do działek to główne powody, dla których rynek deweloperski nie może wrócić do pracy pełną parą. W zmianie rządu firmy upatrują szansy na rozwiązanie wielu z tych problemów.

- Oczekujemy systemowych zmian określających procedurę uzyskiwania pozwolenia na budowę, ale też przepisów, które pozwolą samorządom sprawniej uchwalać miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego. W tym w szczególności skracać ścieżkę uzgodnień branżowych oraz rozwiązać odwieczny konflikt pomiędzy wojewódzkimi konserwatorami zabytków a jednostkami administracji samorządowej. Ten ostatni powoduje wieloletnie wstrzymanie projektu i uzyskania pozwolenia na budowę na nieruchomościach będących w posiadaniu dewelopera – tłumaczy Artur Bartoń, wiceprezes zarządu Doraco Investment.
- Zdaniem deweloperów decyzje organów samorządowych w zakresie procedowania inwestycji powinny być bardziej przewidywalne, mniej arbitralne, a także nie trwać dłużej, niż to konieczne. Dziś często tak jest, co przyznają same samorządy. I choć postępowanie administracyjne, zgodnie z art. 35 prawa budowlanego, musi być zakończone w terminie do 65 dni od złożenia wniosku w urzędzie, to bywa, że trwa dłużej.
- Głównym powodem zawieszenia postępowania jest kwestia doprowadzenia projektu (dokumentacji) do zgodności z przepisami. Składają się na to m.in. terminy związane z uzyskaniem odstępstw lub innych zgód warunkujących wydanie pozwolenia – wyjaśnia Joanna Żabierek, rzeczniczka prasowa prezydenta Poznania.

Do tego dochodzą braki kadrowe i piętrzące się obowiązki do wypełnienia przez JST.

Andrzej Gutowski, wiceprezes, dyrektor sprzedaży Ronson Development, uważa, że przyspieszenie procesów w samorządach, nadanie im odpowiedniego biegu, sprawiłoby, że decyzje mogłyby zapadać w krótszym czasie, a deweloperzy mogliby ruszyć z inwestycjami.

- To na pewno wpłynęłoby pozytywnie na obecną lukę podażową i uzupełniło i tak niską ofertę mieszkaniową na rynku – ocenia Andrzej Gutowski.

Deweloperzy liczą też na stabilne przepisy. Dziś, jak tłumaczy, zmieniają się one w tempie uniemożliwiającym realizację już prowadzonych projektów.

- Przykładem jest np. rozporządzenie w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie, które ma wejść w życie od nowego roku. Wiele związanych z nim zmian przyniesie korzyści nabywcom mieszkań, jednak tak szybki termin wejścia w życie wymusi konieczność przeprojektowania gotowych projek-

Zdaniem deweloperów decyzje organów samorządowych w zakresie procedowania inwestycji powinny być bardziej przewidywalne, mniej arbitralne, a także nie trwać dłużej, niż to konieczne

tów. W efekcie powstaną kolejne koszty, które przyczynią się do wzrostu cen mieszkań, mogą też doprowadzić do zatrzymania niektórych inwestycji – tłumaczy Jacek Zengteler, prezes Yareal.

Piotr Tarkowski, członek zarządu Allcon, przyznaje, że funkcjonowanie w systemie prawnym, który podlega ciągłym zmianom, wpływa na destabilizację harmonogramów i kosztorysów projektów.

- Dodatkowym problemem jest niepewność wynikająca z sytuacji geopolitycznej na świecie, wpływająca na ceny surowców. Biorąc pod uwagę długość cyklu inwestycyjnego, od projektowania i uzyskania pozwoleń do końca realizacji, czyli często ok. 3-4 lata, planowanie i budżetowanie projektów są dziś wyjątkowo trudne – podkreśla.

Wśród bolączek i oczekiwanych rozwiązań deweloperzy wymieniają też uwolnienie działek będących w zasobach państwowych spółek czy wprowadzenie ułatwień w dostępie do działek należących do Skarbu Państwa, które zablokowano w Krajowym Zasobie Nieruchomości w celu realizacji programu „Mieszkanie plus”.

- Program okazał się całkowitą kląpą. Jednak oprócz tego, że nic z niego nie wyszło, to jednocześnie ogołocił rynek z atrakcyjnych działek w dużych miastach, na których już dawno mogliby zamieszkać nabywcy nowych mieszkań – zauważa Jacek Zengteler.

Dla mniejszych i średnich podmiotów problemem jest nadal wysoki koszt finansowania działalności pieniądzem ze źródeł zewnętrznych. Mimo że mamy do czynienia ze spadkiem stóp procentowych – jak mówią deweloperzy – koszt finansowania pozostaje bardzo wysoki, co mocno ogranicza rentowność projektów.

Wyzwaniem dla sektora jest również realizacja na szeroką skalę postulatów zrównoważonego budownictwa. Wymaga to wydłużenia procesu inwestycyjnego, zaangażowania do pracy nowych ekspertów oraz przede wszystkim projektowania innowacyjnego, proekologicznego i prozdrowotnego. Ma to oczywisty wpływ na koszty realizacji inwestycji.

- Każda rewolucja zaczyna się od zmiany perspektywy. Jeżeli chcemy realizować postulaty zrównoważonego budownictwa, to warto zweryfikować podejście m.in. do wykorzystywania surowców z recyklingu. W powszechnej świadomości są one wciąż traktowane jako materiały niższej jakości, co nie jest prawdą. Na podstawie naszego doświadczenia mogę zapewnić, że ich parametry nie odbiegają od materiałów tworzonych tradycyjną metodą. Zmniejszają natomiast ślad węglowy i nie degradują środowiska – podkreśla Piotr Tarkowski.

DOKI LIVING

KOMFORTOWE APARTAMENTY W CENTRUM GDAŃSKA

Nareszcie Młode Miasto

EUROPEAN PROPERTY AWARDS WINNER 2021-2022

EURO STYL

GRUPA DOM DEVELOPMENT

50. inwestycja gotowa do zamieszkania!

5 powodów, by zaufać Invest Komfort

Zespoły mieszkaniowe sygnowane logo Invest Komfort, na stałe wpisały się w krajobraz Trójmiasta. Nie da się ich nie zauważyć, a tym bardziej przejść obojętnie. Zlokalizowane w najbardziej atrakcyjnych punktach, zachwycają najwyższej próby architekturą oraz komfortem życia. Każdy adres jest jedyny i niepowtarzalny, ponieważ został idealnie dopasowany do lokalnego otoczenia i historii miejsca. Deweloper od dawna zajmuje najwyższe pozycje w rankingach zaufania klientów. Na rynek trafia właśnie 50. inwestycja – III i ostatni etap osiedla, inspirowanego koncepcją miasta-ogrodu – Botanica w gdańskim Jelitkowie. Dlaczego warto zaufać Invest Komfort?



Wymarzone miejsce

Wszystkie projekty Invest Komfort w niespotykany sposób wpisują się w krajobraz, uwarunkowania historyczne oraz przyrodnicze miejsc, w których powstają. To swoisty fenomen wśród deweloperów, żeby tak konsekwentnie podporządkowywać idee kreatywne otoczeniu, by od początku tworzyły z nim harmonijną całość. Kompleksy mieszkaniowe budowane są w najatrakcyjniejszych lokalizacjach Gdańska, Gdyni czy Sopotu. Osiedle Botanica znajduje się w gdańskiej kurortowej dzielnicy Jelitkowo. Słynna trójmiejska plaża sąsiaduje tu z niską willową zabudową. Rozległe tereny spacerowe sprzyjają atmosferze wypoczynku i relaksu. Koncepcja osiedla idealnie oddaje klimat miejsca. Projekt architektoniczny zakładał powstanie 3-kondygnacyjnych willi z dwuspadowymi dachami. Meandrujący na kształt rzeki układ budynków, zapewnia mieszkańcom pełną prywatność, a swoista organiczność każdej formy architektonicznej przywodzi na myśl archetyp domu. Bliskość plaży i morza zainspirowała twórców do zastosowania udogodnień dla miłośników aktywnego wypoczynku. Unikatość wybrzeża wyrażona została również przez zastosowanie szlachetnych i naturalnych materiałów, takich jak drewno czy kamień i wzmocnieniu ich siły oddziaływania na zmysły całoroczną roślinnością. Miłośnicy wakacyjnej atmosfery przez cały rok znajdą tu swoje miejsce na ziemi!

Klasa architektury

Invest Komfort słynie z najwyższej klasy architektury, której misją jest przede wszystkim ponadczasowość. To ogromna sztuka dopasować projekt osiedla do zastanych warunków zewnętrznych, by tworzył spójną całość, a dodatkowo zachwycał minimalistyczną bryłą i troską o mieszkańca. Twórcy zainspirowani ideą miasta-ogrodu, w przypadku osiedla Botanica stworzyli zieloną enklawę, którą można podziwiać o każdej porze roku. Kameralne domy zbudowane zostały tak, by sąsiedzi nie zaglądali sobie w okna i czuli się w pełni komfortowo na balkonach i tarasach. W apartamentach zastosowano wiele nowatorskich rozwiązań, odbiegających od typowych wizji mieszkania w bloku, jak wielkoformatowe okna, liczne przeszklenia, mniej ścian działowych. Duże okna nie tylko doskonale doświetlają wnętrza, ale też pozwalają na pełną integrację z pejzażem. Tak projektują wizjonerzy, świadomi swojego wieloletniego doświadczenia na rynku.

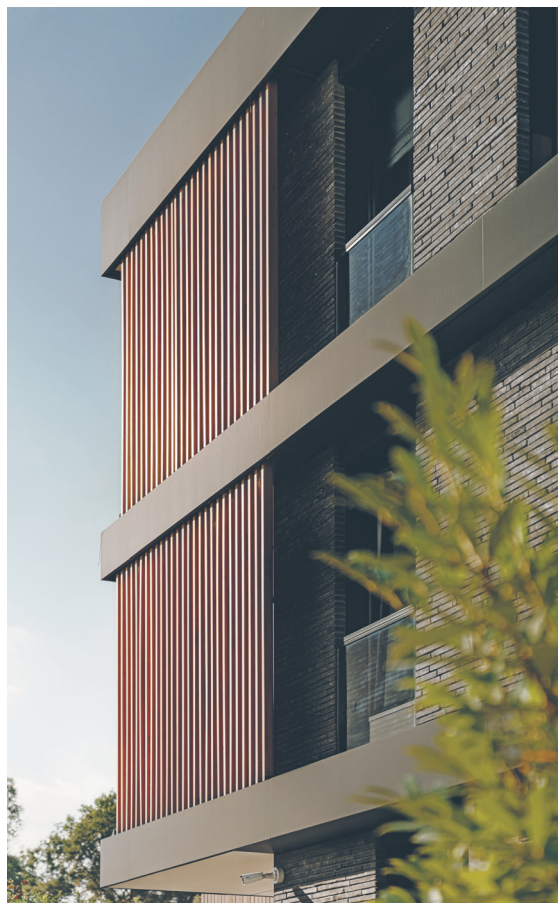
Sztuka detalu

Im mniejszy szczegół, tym pewne jest, że deweloper przywiązuje do niego szczególną wagę. Wszystkie zastosowane

materiały oraz elementy wykończeniowe zarówno na zewnątrz, jak i w częściach wspólnych, zawsze ściśle korespondują z charakterem miejsca. Najwyższej klasy materiały oraz niekonwencjonalne rozwiązania to znak rozpoznawczy Invest Komfort. Do realizacji osiedla użyto również ręcznie formowanych cegieł. Elewacje wykończone zostały także drewnianymi elementami w sposób nawiązujący do szachulcowych konstrukcji kaszubskich domów. Czy istnieją bliższe skojarzenia z lokalnym pejzażem?

Z myślą o mieszkańcach

Troska o przyszłego mieszkańca to w Invest Komfort jedna z naczelnych zasad projektowania. Klient wybierając daną realizację, jednocześnie wybiera pewien konkretny styl życia, wynikający z charakteru inwestycji. Tym samym, otrzymuje nie tylko udogodnienia charakterystyczne dla



standardu premium, ale cały wachlarz rozwiązań, uprzyjemniających codzienność. W Botanice swoje miejsce znajdą miłośnicy aktywnego wypoczynku, sportów wodnych, jak również zwolennicy bliskiego kontaktu z naturą. Dlatego w południowej części osiedla zaprojektowano pas rekreacyjny, w którym poza centrum fitness, boiskiem i kortem tenisowym, znalazła się strefa relaksu, siłownia zewnętrzna oraz plac zabaw dla dzieci pełen interaktywnych elementów do edukacyjnych gier i kreatywnego spędzania czasu. Mnóstwo tu ukrytych w zieleni kącików do wypoczynku czy drewnianych leżaków. Co z miłośnikami sportów wodnych? Na terenie osiedla znajduje się suszarnia dla kite'ów oraz innego sprzętu. Warto dodać, że choć od tętniącego życiem miasta dzieli kompleks niewielki dystans, na osiedlu jest bardzo cicho, ponieważ cały ruch został przeniesiony pod ziemię. Nic tylko tu odpoczywać i wsłuchiwać się w głosy natury.

Zielona odpowiedzialność

Mieszkanie w otoczeniu zieleni to jedna z głównych społecznych potrzeb. Fakt potwierdzają przeprowadzone przez Invest Komfort badania konsumenckie – „Potrzeby i marzenia Polaków o domu”. Dla wszystkich inwestycji dewelopera architektura krajobrazu jest niezwykle istotnym elementem całościowej wizji. Ogólna koncepcja zawsze harmonizuje z otoczeniem. Jak przystało na miasto-ogród – w Botanice zasadzono aż 46 tysięcy roślin – ponad 200 gatunków charakterystycznych dla nadmorskiego pejzażu ozdobnych nasadzeń. Mieszkańcy mogą podziwiać z okiem zbiornik wodny – miejsce codziennego wypoczynku, do złudzenia przypominający kaszubski krajobraz. Tym samym Botanica wpisuje się w światowy trend tworzenia zielono-niebieskich enklaw, które dają mieszkańcom poczucie szczęścia i wzmacniają ich poczucie dobrostanu. Jednak zielona odpowiedzialność Invest Komfort to coś więcej. Deweloper wychodzi poza własne obiekty i rekultywuje tereny, z których korzystać będą mogli wszyscy, zamieniając je w parki czy skwery.

Każdy kto wejdzie do miasta-ogrodu, będzie chciał w nim pozostać na zawsze. III etap osiedla Botanica obejmuje 7 budynków w lokalach od 42,3 m kw. do 120 m kw. (od dwóch do pięciu pokoi).

INVEST
KOMFORT

Przybywa ekoosiedli

Zrównoważone budownictwo, będące standardem na rynku nowych nieruchomości komercyjnych, staje się też powoli nieodzownym elementem sektora mieszkaniowego. Skłaniają do tego przepisy, ale i oczekiwania przyszłych mieszkańców

Zielona transformacja w mieszkaniówce to już nie moda, ale stały trend, który z roku na rok przybiera na sile. Świadczyć o tym może rosnąca liczba certyfikowanych obiektów. Zielonym certyfikatem może pochwalić się już 171 inwestycji w Polsce - wynika z ostatniego raportu Polskiego Stowarzyszenia Budownictwa Ekologicznego PLGBC, który wskazuje również, że sektor mieszkaniowy jest już drugim najczęściej certyfikowanym rodzajem nieruchomości, po obiektach logistycznych. Tylko w ubiegłym roku dokument zyskały 53 budynki mieszkaniowe. To 83 proc. więcej niż rok wcześniej.

- Jeśli tempo certyfikacji osiągnięte w ostatnim roku utrzyma się w kolejnych latach, można spodziewać się prawdziwej rewolucji na rynku mieszkaniowym - przewiduje Dawida Franke, project specialist w PLGBC i współautor raportu, zwracając uwagę, że połowa mieszkaniowych obiektów została oceniona w stosunkowo nowym systemie Zielony Dom, który jest przeznaczony właśnie dla budynków mieszkalnych.

Ekologia się opłaca

Zdaniem ekspertów to dowód na to, że rynek mieszkaniowy znalazł już swoje miejsce w zrównoważonym budownictwie. Celem jest realizacja rosnących potrzeb mieszkańców przy jak najmniejszej ingerencji w zastany stan przyrody, co przekłada się na budowanie w sposób przyjazny dla środowiska.

Jeśli idzie o to, co napędza zrównoważone budownictwo mieszkaniowe w Polsce, można wskazać na kilka czynników. Po pierwsze chodzi o regulacje, jak choćby te związane z nowelizacją dyrektywy EPBD (Energy Performance of Buildings Directive), zgodnie z którą od 2028 r. nowe budynki będą musiały spełniać warunki zeroemisyjności.

- Jest więc wymóg związany z założeniami Europejskiego Zielonego Ładu - zaznacza Jarosław Zagórski, dyrektor zarządzający Ghelamco Poland i dodaje, że od zielonych rozwiązań nie ma odwrotu.

- Wymagają od nas tego unijne przepisy, ale też banki, które będą wpływały na rynek nieruchomości poprzez korzystniejsze oferty finansowania zielonych inwestycji. Konkurencja o lepsze warunki kredytowe zachęci deweloperów i klientów do wdrażania ekologicznych rozwiązań także na rynku mieszkaniowym. Budynki odpowiadają obecnie za 40 proc. zużycia energii i 36 proc. emisji dwutlenku węgla. Z tego względu założenia określone w planie Europejskiego Zielonego Ładu dla sektora nieruchomości są traktowane priorytetowo zarówno dla nowych, jak i istniejących budynków, niezależnie od funkcji - wyjaśnia.

Motorem napędowym jest też rosnąca świadomość odbiorcy rynku nieruchomości w temacie ekologii i zrównoważonego rozwoju. Doceniają korzyści płynące z budownictwa zrównoważonego i jego certyfikacji. To bowiem gwarancja realizacji budynku z bezpiecznych materiałów, z poszanowaniem środowiska oraz tego, że jest on wydajny pod względem energetycznym. Ten ostatni powód zyskuje na znaczeniu, również w związku ze stale rosnącymi kosztami utrzymania. Przyszli właściciele zwracają coraz większą uwagę na to, by można było je optymalizować. Trend ten nasilił się zwłaszcza w związku z kumulacją negatywnych zjawisk globalnych, takich jak wojna, inflacja czy kryzys energetyczny. Wreszcie, w dużych miastach, posiadanie certyfikacji staje się coraz ważniejszym elementem zwiększającym konkurencyjność projektu na rynku.

Realizacji idei zrównoważonego budownictwa służy zastosowanie technologii i rozwiązań ekologicznych oraz nawiązujących do idei wellbeingu.

Ładowniki do samochodów elektrycznych czy rowerownie to już obowiązkowe elementy infrastruktury nowych osiedli. Wdrażanie tego rodzaju rozwiązań wynika nie tylko z wymogów legislacyjnych, zawartych w ustawie o elektromobilności czy miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego, ale również z zainteresowania przyszłych mieszkańców.

- Dlatego działamy aktywnie na rzecz mikro- i elektromobilności przez instalowanie ładowarek dla samochodów elektrycznych, ławek solarnych, ale też budowę infrastruktury rowerowej w postaci wiat rowerowych - opowiada Joanna Chojcka, dyrektor ds. sprzedaży i marketingu na Warszawę i Wrocław w Grupie Robygy.

Obok paneli fotowoltaicznych popularność zyskują instalacje pozwalające na wykorzystanie wody deszczowej do nawadniania terenów zielonych i jednocześnie wspierające miejską mikroretencję.

- Szczególną uwagę na aspekty ekologiczne zwróciliśmy w drugim etapie osiedla Bliskie Piaseczno. Projekt zakła-



Osiedle Botanica, Invest Komfort

da zamontowanie paneli fotowoltaicznych na dachach budynków, które będą dostarczały czystą energię elektryczną do zasilania części wspólnych, takich jak klatki schodowe czy wspólne patio - mówi Jarosław Zagórski.

- Natomiast dzięki systemowi retencji wód deszczowych rośliny w osiedlowym parku są podlewane w sposób ekologiczny. Stawiamy też na pomy ciepła, które służą do ogrzewania wody - uzupełnia Angelika Kliś, członek zarządu Atal.

Jak tłumaczy Karolina Bronszewska, członek zarządu, dyrektor marketingu i innowacji w Ronson, chodzi o to, by wykorzystane w inwestycji rozwiązania, pozwoliły ograniczyć zużycie wody i energii, wykorzystywanych do obsługi części wspólnych nieruchomości.

- W przypadku naszych inwestycji wielorodzinnych implementujemy rozwiązania ekologiczne, takie jak zbiorniki retencyjne, panele fotowoltaiczne, systemy rekuperacji oraz oświetlenie LED w częściach wspólnych budynków - wylicza i dodaje, że pakiet zaawansowanych rozwiązań w kontekście zrównoważonego rozwoju znaleźć też można w domach jednorodzinnych realizowanych przez firmę. Mają one charakter domów pasywnych, wykorzystywane są panele fotowoltaiczne, hybrydowe systemy grzewcze, łączące pompę ciepła, rekuperację oraz piec gazowy, co - jak podkreśla Karolina Bronszewska - zmniejsza zapotrzebowanie na ogrzewanie o około 50 proc. Do tego np. zewnętrzne naziemne zbiorniki retencyjne umożliwiają wykorzystywanie wody opadowej do podlewania zieleni na terenie działki.

Robyg wylicza z kolei, że na swoich osiedlach ma ponad 32 tys. mkw. zielonych dachów i 9500 mkw. ogrodów deszczowych. Na elewacjach budynków firma wprowadza instalacje pochłaniające dwutlenek węgla, obniżając w ten sposób koszty użytkowania, stosuje ekologiczne antysmogowe farby elewacyjne, pochłaniające zanieczyszczenia, czy buduje chodniki z antysmogowej kostki.

- Większość naszych osiedli wyposażonych jest w minimum pięć rozwiązań niskoemisyjnych, jak np. oświetlenie LED w częściach wspólnych, szklenia 3-szybowe, wymienniki ciepła, systemy sterowania instalacjami, windy z odzyskiem ciepła, czujniki ruchu i zmiernych czy zielone dachy - wylicza Joanna Chojcka.

Jeśli chodzi o rozwiązania z obszaru wellbeingu, wśród nich można wymienić strefy SPA obejmujące siłownie i sauny, strefy relaksu na świeżym powietrzu, paczkomaty, kluby mieszkańca, czy tarasy na dachu budynku.

Co przyniesie przyszłość

Jak zauważa Agata Skórka, ekspert PLGBC, konsultantka ds. zrównoważonego budownictwa w Sweco Polska, coraz większy nacisk stawiany jest i będzie na „zdrowe budynki”, w tym np. na użycie materiałów ekologicznych czy zwiększanie dostępności architektonicznej.

- Stosowanie np. drzwi automatycznych czy układów pomieszczeń umożliwiających pracę urządzeń asystujących może być szczególnie istotne w kontekście potrzeb starszych użytkowników, których w polskim społeczeństwie przybywa - mówi Agata Skórka i dodaje, że postępująca rewolucja cyfrowa, sprawia też, że coraz częstsze staje się wykorzystanie technologii smart home. Zdalne sterowanie oświetleniem czy ogrzewaniem może zwiększać komfort, a także umożliwić bardziej racjonalne zarządzanie



Osiedle Botanica, Invest Komfort

zasobami, jednak, jak zauważa, jest to opcja wciąż poza zasięgiem przeciętnego użytkownika ze względu na ceny.

- Nierzadko zdarza się, że proste rozwiązania, takie jak dbałość o doświetlenie światłem dziennym, dostęp do terenów rekreacyjnych, zwiększony komfort akustyczny w mieszkaniach czy organizacja przestrzeni wspólnych (np. świetlicy, coworkingu) z punktu widzenia potrzeb mieszkańców są ważniejsze, niż zaawansowane technologicznie udogodnienia - zauważa Agata Skórka.

Eksperci nie mają wątpliwości, że w kontekście celu, jakim jest przejście gospodarki na obieg zamknięty, istotne będzie coraz większe zastosowanie materiałów cyrkularnych, a także projektowanie budynków w sposób ułatwiający ich przyszłe adaptacje, remonty oraz rozbiórkę. Wyzwaniem jest niska świadomość konieczności tego procesu oraz kwestie legislacyjne, co powoduje, że polski rynek pozostaje pod tym względem w tyle w stosunku do Europy Zachodniej czy Skandynawii.

- Innym ważnym zagadnieniem, wymagającym znacznej poprawy na rynku polskim jest aspekt efektywności energetycznej budynków. Zmiana na tym polu jest konieczna w kontekście dekarbonizacji całego sektora budownictwa. Rosnąca liczba instalacji PV cieszy, ale potrzeba nam zdecydowanie szybszych działań w kwestii transformacji w energetyce - zaznacza Agata Skórka.

Podobnego zdania są deweloperzy. Niektórzy deklarują przejście w 100 proc. na energię z odnawialnych źródeł w procesach budowlanych w ciągu najbliższych 2-3 lat. Zaznaczają jednak, że stawiając na zrównoważone budownictwo mieszkaniowe, nie należy zapominać o estetyce osiedli. Podkreślają, że zrównoważone budownictwo mieszkaniowe należy rozumieć też jako kreowanie miejsc, w których ludzie z przyjemnością przebywają, zdalnie pracują i spotykają się. Przyjazną atmosferę tworzą więc między innymi przez stosowanie elementów małej architektury, takich jak leżaki, siedziska i ławki. Ale też przez zagospodarowanie otoczenia: sadzenie różnorodnej zieleni, zakładanie łąk kwietnych, ogródków sąsiedzkich, tworzenie placów zabaw dla dzieci wzbogaconych o kącie zieleni z krzewami owocowymi, budowę domków dla owadów czy karmników dla ptaków. To co kiedyś zostało w mniejszym lub większym stopniu zarzucone, teraz staje się ważnym elementem inwestycji.

Nowe regulacje weszły w życie

Eksperci zauważają, że rewolucję na rynku mieszkaniowym mogą wywołać znówelizowane przepisy ustawy o odnawialnych źródłach energii wdrożone z początkiem października. Zgodnie z nimi, prosument wytwarzający energię na potrzeby wspólne budynku wielorodzinnego będzie mógł zmienić formę wynagrodzenia z obniżenia rachunku za energię elektryczną na wypłatę wartości energii na wskazany rachunek bankowy. To oznacza, że będzie mógł przeznaczyć nadwyżkę pochodzącą z produkcji na pokrycie innych kosztów budynku i opłacić np. fundusz remontowy, rachunki za ciepło lub koszty administracyjne. Zdaniem ekspertów może to być impulsem do tego, by panele fotowoltaiczne zaczęły coraz częściej gościć również na zrealizowanych już inwestycjach.

Rynkowa nierównowaga winduje ceny mieszkań

dokończenie ze str. E1

Andrzej Gutowski dodaje, że czynnikiem niepewności pozostają też poziom inflacji i związane z nią stopy procentowe.

– Dalszy rozwój sytuacji na rynku mieszkaniowym będzie determinowany przez dwa kluczowe czynniki – po pierwsze, inflację, po drugie, sprawność procedur administracyjnych pozwalających na uruchamianie nowych inwestycji. Odblokowanie podaży będzie z pewnością wpływać na stabilizację cen mieszkań – tłumaczy Joanna Chojcka, dyrektor ds. sprzedaży i marketingu na Warszawę i Wrocław w Grupie Robyg.

Podobnego zdania jest Piotr Tarkowski, który również uważa, że stabilizacja cen jest możliwa, ale wymaga to czasu.

– Nie można przy tym zapominać, że ze względu na sytuację gospodarczą z ostatniego roku mamy dziś do czynienia z bardzo dużym, odkładanym popytem, który wpływa na wzrost cen nieruchomości. Dodatkowo, jeśli deweloperzy zaczną budować w zgodzie z założeniami zrównoważonego budownictwa, które niesie wiele korzyści dla środowiska i zdrowia, to musimy brać pod uwagę to, że te rozwiązania będą miały wpływ na cenę – wyjaśnia, ale dodaje, iż przyrost nowych wniosków w ramach „Bezpiecznego kredytu” jest znacznie niższy niż w chwili wprowadzenia programu w lipcu. Należy też pamiętać o naturalnej barierze popytowej, jaką tworzą rosnące ceny nieruchomości. Przedstawiciel spółki Allcon wskazuje również na spadające ceny surowców.

– Opisana sytuacja w połączeniu z odbudowującą się podażą sugerują, że w perspektywie roku rynek ma szansę wrócić do długoterminowej równowagi. Charakteryzuje się ona umiarkowanym, jednocyfrowym tempem wzrostu cen i relatywnie dużą dostępnością mieszkań na każdym etapie zaawansowania budowy – dodaje Piotr Tarkowski.

Bartosz Kuźniar, prezes Lokum Deweloper, zwraca uwagę, że im mniej nowych inwestycji na rynku pierwotnym, tym większy wpływ na cenę mieszkań ma rynek wtórny, gdzie wpływa na nie apetyt sprzedających, a nie ponoszone koszty, jak to jest w przypadku deweloperów.

– Recepta na spowolnienie wzrostu cen mieszkań wydaje się oczywista – należy przyspieszyć uchwalanie miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, wydawanie decyzji środowiskowych i pozwoleń na budowę dla nowych inwestycji, o czym winni myśleć odpowiedzialni władze miasta – uważa.

Niestety deweloperzy sygnalizują coraz dłuższy czas oczekiwania na wszystkie wymagane pozwolenia. A to wpływa



na czas realizacji inwestycji. Przyznają, że dużym problemem pozostaje zwłaszcza czas uzyskiwania uzgodnień i decyzji o pozwoleniu na budowę. Wszystkie procesy administracyjne mające na celu przygotowanie inwestycji mieszkaniowej trwają dziś, jak mówią deweloperzy, ok. 24 miesięcy, a to niemal dwa razy dłużej niż w poprzednich latach. W dużej mierze to efekt braku wystarczającej liczby pracowników w urzędach, wskutek czego jedna osoba ma do wykonania więcej pracy, a także rosnących wymagań stawianych deweloperom.

Impuls zza Odry

Ekspert zauważają, że w ostatnim tygodniu września rząd niemiecki wycofał się z planów wprowadzenia bardziej

rygorystycznych standardów izolacji budynków i zapowiedział sprzeciw Niemiec wobec proponowanej legislacji Unii Europejskiej, która mogłaby wymagać termomodernizacji milionów budynków. Z jednej strony to dobry sygnał, pozwalający liczyć na rozłożenie na dłuższy okres modernizacji polskich zasobów mieszkaniowych, a co za tym idzie, uniknięcie gwałtownego wzrostu kosztów materiałów izolacyjnych i systemów służących zielonym technologiom grzewczym.

– Z drugiej strony nasuwa się pytanie, czy może to spowodować wstrzymanie się przez jakąś część nabywców z gorączkowymi zakupami, a w konsekwencji zbliżenie się najbardziej zdestabilizowanych rynków do stanu równowagi – zastanawia się Aleksandra Gawrońska. ©

TEKST PROMOCYJNY

DOKI w Gdańsku. Apartamenty w stoczniovym klimacie

Kompetencje i doświadczenie firmy Euro Styl z Grupy Dom Development pozwalają z powodzeniem realizować spektakularną inwestycję na postoczniovych terenach w centrum Gdańska. Wielofunkcyjne DOKI z nową zabudową mieszkaniową i usługami w parterach oraz zrewitalizowany zabytkowy budynek Montowni nadają nowe życie temu historycznemu miejscu.



Młode Miasto to rodząca się do życia, nowoczesna śródmiejska dzielnica Gdańska. Atuty lokalizacyjne, historia miejsca, w którym zapoczątkowane zostały przemiany ustrojowe dla tej części Europy, oraz bliskość Starego Miasta, Europejskiego Centrum Solidarności, Muzeum II Wojny Światowej i Dworca Głównego przyciągają nowych mieszkańców i inwestorów. Realizowana na 7-hektarowym terenie inwestycja DOKI doskonale wpisuje się w charakter miejsca oraz w koncepcję 15-minutowego miasta.

– Nadajemy postoczniovym terenom nowe życie. To miejsce ma swoją bogatą historię, do której odnosimy się z należytym szacunkiem, a jednocześnie wprowadzamy tam nowe, miejskie funkcje. DOKI to niezwykle wymagająca inwestycja pod kątem technicznym, powstaje w ścisłej współpracy z pomorskim wojewódzkim konserwatorem zabytków i Narodowym Instytutem

Dziedzictwa. Dzięki naszym kompetencjom i doświadczeniu, m.in. w zakresie rewitalizacji budynków i tworzeniu jakościowej tkanki miejskiej, wyzwalamy ogromny potencjał tego miejsca. Kreujemy tutaj modną i nowoczesną dzielnicę Gdańska, która staje się wizytówką miasta – mówi Mikołaj Konopka, prezes zarządu spółki Euro Styl, członek zarządu Dom Development.

W DOKACH zaczyna się życie

Tworząc DOKI, Euro Styl łączy nowoczesność z industrialnym i historycznym klimatem. Część mieszkalna z komfortowymi apartamentami i lokalami usługowymi w parterach powstaje w kilku etapach. Dwa budynki zostały już oddane do użytku, a dwa kolejne są w ostatniej fazie realizacji. Inwestycję łącznie utworzy ponad 1000 apartamentów oraz prawie 100 lokali usługowych – znajdują się tam zapewne osiedlowe sklepiki, restauracje,

kawiarnie i liczne przydatne mieszkańcom usługi.

Część mieszkalna została wyniesiona nad ulokowane w parterach usługi, aby zapewnić mieszkańcom komfort życia. Na wysokości pierwszego piętra zaprojektowano również dostępne wyłącznie dla mieszkańców kameralne zielone patia. Balkony, loggie i tarasy na wyższych kondygnacjach zapewnią wyjątkowe widoki na starą część miasta, wodę czy stoczniove żurawie. Ruch samochodowy na osiedlu jest wyciszony i kierowany do 2-piętrowych, podziemnych hal garażowych.

– Wyjątkowa lokalizacja z historią w tle, najwyższa jakość architektury i wykończenia oraz rozwiązania proekologiczne sprawiają, że DOKI wyróżniają się nie tylko w skali miasta, ale całego kraju. Potwierdzeniem są liczne nagrody, m.in. w międzynarodowym konkursie European Property Awards – dodaje Mikołaj Konopka.

Nadajemy postoczniovym terenom nowe życie. To miejsce ma swoją bogatą historię, do której odnosimy się z należytym szacunkiem, a jednocześnie wprowadzamy tam nowe, miejskie funkcje – mówi Mikołaj Konopka, prezes zarządu spółki Euro Styl

MONTOWNIA – więcej niż hotel

Integralną częścią inwestycji jest MONTOWNIA – zabytkowy budynek o funkcji hotelowej, w którym znajduje się 114 autentycznych loftów, a w parterze działa największy w północnej Polsce food hall i przestrzeń konferencyjna z 3 salami – największa pomieszczenia nawet 150 osób. Jego wnętrza zdobią wyjątkowe dzieła sztuki autorstwa uznanych artystów m.in. wielkogabarytowe pejzaże oraz instalacja świetlna „Ławica Stworzeń”, których autorem jest Tomasz Krupiński. Goście mogą też podziwiać historyczne artefakty, w tym stoczniową sunnicę, jak również replikę łodzi podwodnej U-407.

Część hotelowa – MONTOWNIA Lofts & Experience – przebojem weszła na gdański rynek, uzyskując średnią ocen 9,7 na booking.com. Z kolei food hall z 20 restauracjami z całego świata stał się jednym z najpopularniejszych miejsc spotkań zarówno dla mieszkańców całego Trójmiasta, jak i odwiedzających miasto turystów.



Aby inwestować w ziemię, nie trzeba być milionerem

Inwestowanie w nieruchomości jest nie tylko dla bogatych. Wpłacając niewielką kwotę, można stać się właścicielem działki, korzystać z niej, wynajmować. Wkrótce wprowadzimy do oferty mieszkania – mówi Artur Orzełowski, prezes spółki Duoinvest.pl, zarządzającej marką WlasnaDzialka.eu

Firma Duoinvest.pl wprowadziła na rynek rozwiązanie, które ma umożliwić inwestowanie w nieruchomości osobom nieposiadającym nadmiaru gotówki. Na czym ono polega? Wprowadziliśmy ofertę, dzięki której zwykły Kowalski może nabyć działkę rolną bądź budowlaną na raty, bez udziału banku, a zatem bez sprawdzania zdolności kredytowej. Są to raty nieoprocentowane. Chcemy pokazać, że inwestowanie w nieruchomości jest nie tylko dla bogatych. Wpłacając 500 czy 1000 zł miesięcznie każdy może stać się właścicielem nieruchomości, korzystać z niej na własny użytek, wynajmować, postawić na niej budynek. Zazwyczaj trzeba posiadać sporą sumę, rzędu kilkudziesięciu, stu tysięcy złotych, albo odpowiednią zdolność kredytową. U nas wygląda to inaczej.

To oferta wyłącznie dla osób prywatnych?

Nie, jest też możliwość nabywania poza systemem bankowym działek na raty przez przedsiębiorców zajmujących się budową domów jednorodzinnych, małych deweloperów. Mamy przykład klienta prowadzącego produkcję domów pod Krakowem, który kupił u nas ponad dziesięć działek na raty. Nie musi tym samym angażować kilkuset tysięcy złotych na nabycie terenu, na którym będzie stawiał domy. Spłaca nam stopniowo należność, a w międzyczasie prowadzi inwestycję. Finalnie sprzedaje domy razem z działką. Gdy pozyska środki, ureguluje dług. Nasze rozwiązanie daje dużą dźwignię finansową i umożliwia takim firmom szybszy rozwój.

Jak wyglądają formalności?

Kupno działki jest banalnie proste, nabywa się ją umową rezerwacyjną, następnie udaje się do notariusza i przepisuje się aktem notarialnym na nabywcę. W akcie notarialnym wpisana jest wysokość rat, które płaci kupujący.

W którym momencie działka przechodzi na własność nabywcy? Gdy spłaci ostatnią ratę?

Nie, nie czekamy do spłaty należności. Już przy pierwszej wpłacie udajemy się do notariusza i przepisujemy nieruchomość na klienta. Dzięki temu może z niej od razu korzystać.

Raty są ustalane indywidualnie. Czy ich wysokość jest z góry określona?

Co do zasady raty są z góry określone. Klient dokonuje w pierwszej kolejności wpłaty 15 procent całej kwoty, resztę reguluje w comiesięcznych przelewach. Są jednak i takie osoby, które takim wkładem własnym na początek nie dysponują i chciałyby ponegocjować. Idziemy im na rękę. Brak opłaty wejściowej przekłada się na wysokość rat, które są w takiej sytuacji dopasowane indywidualnie do konkretnego przypadku.

Jaki jest maksymalny czas spłaty kredytów?

W tej chwili maksymalny okres spłaty wynosi 10 lat.

A co jeśli nabywca przestanie płacić raty?

Jako sprzedający jesteśmy wpisani w księdze wieczystej w czwartym dziale jako zabezpieczenie spłaty pozostałej kwoty oraz – podobnie jak zabezpieczają się banki – podpisujemy z kupującym oświadczenia o dobrowolnym poddaniu się egzekucji w ramach kwoty, na którą zalega. Gdyby więc klient nie płacił, mamy możliwość korzystania z tych zabezpieczeń, podobnie jak banki. Tyle że u nas zakup jest nieoprocentowany, nie sprawdzamy zdolności finansowej naszych klientów, nie przekazujemy informacji do Biura Informacji Kredytowej, bo nie jesteśmy do tego upoważnieni. Natomiast zabezpieczenia mamy w hipotecę. W momencie gdy klient ureguluje należności, wykreślamy się z hipoteki.

Jakie są najniższe miesięczne raty, które umożliwiają zakup nieruchomości?

W tej chwili najniższa oferta to 120 rat w wysokości 582 zł. Mówimy już o kwocie brutto. Tylko tyle trzeba, by stać się właścicielem ziemi.



Artur Orzełowski jest pomysłodawcą i właścicielem marek takich jak WlasnaDzialka.eu, Bezpieczne Kredyty i Duoinvest.pl. Jest również organizatorem Akademii Inwestora

Są jakieś ograniczenia, jeśli chodzi o dalszą odsprzedaż takiego nabytku?

Nie ma żadnych, w przeciwieństwie do zasad bankowych. Tam, gdy dana osoba bierze kredyt, musi mieć zgodę banku na sprzedaż nieruchomości z kredytem, konieczne jest przepisanie kredytu itd. U nas tego nie ma. Osoba, która kupuje, musi tylko wejść w prawa sprzedającego. Robimy cesję wierzytelności i obowiązek spłaty rat przechodzi na nowego nabywcę.

Jakiego rodzaju działki oferuje firma?

Różne, od budowlanych po rolne. Jedni chcą postawić dom, innym zależy na obcowaniu z naturą. My odpowiadamy na te potrzeby. Oferujemy także większe działki, o powierzchni 3 tys. mkw., dla osób szukających ciszy i spokoju. Są to tereny otoczone lasami, jeziorami, idealne do wypoczynku i rekreacji. Jeden z nabywców kupił na przykład działkę z myślą o budowie na niej stawu hodowlanego, by móc później łowić ryby. Bardzo wiele osób szuka dziś ciszy i spokoju. A przy okazji mogą ulokować bezpiecznie kapitał, licząc na wzrost wartości nieruchomości w przyszłości.

Czy do działek są doprowadzone media?

W przypadku każdej inwestycji jest inaczej. Są projekty, przy których pozostaje to po stronie klienta, są takie, w których my gwarantujemy doprowadzenie na przykład prądu do działki.

Jakie są dostępne lokalizacje?

Mamy działki w Tatrach, nad morzem, na Mazurach. Oferujemy nieruchomości w różnych częściach kraju. Za chwilę pojawi się kolejna ciekawa inwestycja na Mazurach, działki liczące po 4 tys. mkw. po bardzo atrakcyjnej cenie, od 70 tys. zł.

Sprzedajecie też nieruchomości położone bliżej większych miast?

Nasza oferta nie obejmuje bezpośrednich okolic dużych aglomeracji, takich jak Warszawa, Poznań czy Wrocław. Stawiamy na miejsca atrakcyjne turystycznie, oddalone nieco od dużych ośrodków, z dużym potencjałem inwestycyjnym, a jednocześnie dostępne cenowo. Przygotowujemy się, by w podobny sposób wprowadzić na rynek mieszkania.

Zakup u nas jest nieoprocentowany, nie sprawdzamy zdolności finansowej naszych klientów, nie przekazujemy informacji do Biura Informacji Kredytowej, bo nie jesteśmy do tego upoważnieni

Kiedy oferta mieszkaniowa ma być dostępna?

Już pod koniec 2024 r. Myślimy o podobnym modelu jak w przypadku sprzedaży ziemi. Wydaje się, że w tym kierunku rynek będzie szedł, będzie pojawiało się coraz więcej takich projektów.

W jakiej części kraju będą sprzedawane mieszkania?

W pierwszej kolejności nad morzem, w odległości 20 km od linii brzegowej. Zależy nam na tym, by nasze nieruchomości były dostępne dla przeciętnego Kowalskiego. Nie mówimy tu o drogich działkach budowlanych kosztujących po kilka milionów złotych. Chcemy tak budować portfel nieruchomości, by zakup był w zasięgu ręki przeciętnej rodziny.

O jakich metrażach mowa?

Od 30 do 50 mkw. I tak na przykład mieszkanie o powierzchni 40 mkw. planujemy wystawić na sprzedaż na okres pięciu lat za 3330 zł miesięcznie. To będą bardzo atrakcyjne ceny.

Duże jest zainteresowanie ofertą?

Tak, zgłasza się do nas wiele osób. Chcemy jednak dotrzeć do szerszego kręgu ludzi z tym przekazem, wielu Polaków nie ma bowiem świadomości, że taki produkt istnieje. Ludzie nie wiedzą, że płacąc 500–1000 zł miesięcznie, mogą wejść w posiadanie dobra, którego wartość rośnie, i od razu mogą z niego korzystać. Ten rodzaj inwestycji będzie się rozwijać. Bardzo dobrze działa to na przykład w Stanach Zjednoczonych.

Czy w Polsce macie jakąś konkurencję?

Z tego co mi wiadomo, oprócz naszej firmy podobny produkt oferuje jeszcze jeden podmiot, tyle że w tamtym przypadku ziemia przechodzi na własność kupującego dopiero po spłacie należności.

Trendy rynkowe potwierdzają wysoki potencjał inwestycyjny tego typu transakcji?

Zdecydowanie tak. Ziemia rolna jest jednym z najlepiej zwracających się dóbr. Statystyki pokazują, że od 1989 r. jej wartość cały czas rosła. Nie było sytuacji, w której ktokolwiek straciłby, inwestując w ziemię. Raport Eurostatu wskazuje, że w Europie duża część ziemi rolnej zniknie, część zostanie przeznaczona pod zabudowę, część narażona jest na wysuszenie i obumarcie. Warto inwestować w ziemię, będzie ona zyskiwać na wartości. Tego dobra nie jesteśmy w stanie wyprodukować. A nasza oferta jest w pewnym sensie unikalna. System bankowy utrudnia inwestowanie w nieruchomości rolne, nie można kupić działek rolnych na raty, finansują to rolnikom jedynie małe banki spółdzielcze. Zwykły Kowalski nie ma możliwości sfinansowania takiego zakupu przez kredyt bankowy, musi wziąć pożyczkę gotówkową, która jest droga. Przyswieca nam cel, by pokazać, że rynek nieruchomości jest otwarty dla każdego – pod kątem inwestycji, lokaty pieniędzy. Nie trzeba ogromnych zasobów, by skorzystać z tej możliwości.

Materiał powstał przy współpracy z Duoinvest.pl