



**RAPORT
DEWELOPER
ROKU 2018**

Deweloper Roku to cykliczne zestawienie najlepszych deweloperów prezentowane na łamach trzech tytułów: Gazeta Finansowa, Home&Market i Gentleman. Przedstawiamy w nim tych deweloperów, dla których najważniejszy jest klient – tak ten indywidualny, jak i instytucjonalny. Wychodzimy bowiem z założenia, że tak

własne „m” jak i biuro to miejsca w których spędzamy znaczną część naszego życia. Ważne więc, żeby spełniały nasze oczekiwania, ułatwiały codzienne funkcjonowanie i gwarantowały bezpieczeństwo. Wszyscy prezentowani przez nas deweloperzy dokładają starań, żeby zaspokoić wszystkie te oczekiwania nabywców.

DEVELOPER ROKU 2018



Inwestycja: Atmosfera Atelier

Developer: **Acciona Nieruchomości**

Firma z 20-letnim doświadczeniem na warszawskim rynku mieszkaniowym. Acciona Nieruchomości dokłada wszelkich starań, aby zapewnić fachową, sprawną i dostosowaną do indywidualnych potrzeb obsługę, która spełnia oczekiwania klientów i tworzy dla nich wyjątkową wartość. Misją firmy jest bycie liderem w budowaniu nieruchomości mieszkaniowych. Bazuje na ustalonych kryteriach zrównoważonego rozwoju, które aktywnie przyczyniają się do dobrobytu społecznego, ochrony środowiska naturalnego i rozwoju gospodarczego. Skupienie na zrównoważonym rozwoju polega w praktyce na realizowaniu podstawowych wartości dotyczących odpowiedzialności społecznej, szacunku do środowiska naturalnego, satysfakcji z dobrze wykonanej pracy, poczuciu służby, podstawach technicznych, chęci do wprowadzania innowacji i przestrzegania przepisów prawa. Zgodnie z założeniami dewelopera powstaje też Atmosfera Atelier położone w sercu Miasteczka Wilanów. Atmosfera Atelier to czwarty i ostatni projekt realizowany przez Acciona Nieruchomości w kwartale wyznaczonym przez Aleję Rzeczypospolitej oraz ulice Klimczaka i Teodorowicza. Apartamentowa zabudowa i nowoczesna przestrzeń publiczna z fontannami, zadbaną zielenią i szerokimi traktami pieszymi. 6 minut drogi samochodem od inwestycji znajduje się Pałac w Wilanowie, który otacza piękny park. To idealnie miejsce na weekendowe spacerki.

Developer: **Allcon**

Allcon to jeden z najbardziej doświadczonych i znanych deweloperów w Trójmieście. Na rynku istnieje od 1990 roku. Wypracowany przez lata model współpracy z klientami, oparty na wiedzy, rzetelności i sprawnym doradztwie, pozwala firmie spełniać oczekiwania zarówno wytrawnych inwestorów, jak i osób poszukujących pierwszego mieszkania. Allcon Osiedla tworzy wyjątkowe, nadmorskie projekty, idealnie wpisujące się w charakter otoczenia. Przykładem są Tarasy Bałtyku – luksusowy apartamentowiec, położony między Gdańskiem a Sopotem, 900 metrów od morza przy największym nadmorskim parku w Trójmieście. Dzięki oryginalnie zaprojektowanej i intrygującej bryle, mieszkańcy wszystkich 12 pięter mogą spodziewać się zachwycających widoków w różnych odśłonach – morza, zielonych, morenowych wzgórz, parku lub panoramy miasta. Na mieszkańców czeka również prywatne patio, sala fitness, sauny oraz sala klubowa z bilerdem. Najwyższe piętra apartamentowca zajmą luksusowe penthousy o powierzchni aż do 163 m². To Trójmiasto w najlepszym wydaniu.



Inwestycja: Tarasy Bałtyku



Inwestycja: Cristal Park Residence

Developer: **APM Development**

APM Development to grupa deweloperska realizująca inwestycje mieszkaniowe. Zarząd APM tworzą doświadczeni przedsiębiorcy, od lat związani z rynkiem nieruchomości i sektorem budowlanym na rynku pierwotnym w Warszawie. Od 2003 roku firma realizuje osiedla mieszkaniowe na terenie Warszawy, oferując mieszkania i domy między innymi na Mokotowie, Bemowie, Ursynowie i Wawrze. W swoim dorobku ma ponad 1000 mieszkań wybudowanych w różnych inwestycjach, między innymi: Cristal Park Residence, Rubikon Residence, Apartamenty Nowy Marysin, czy Apartamenty Nowe Bemowo. Najnowsza inwestycja Cristal Park Residence powstaje w prestiżowej części Mokotowa, w malowniczym zakątku przy ulicy Białej Konieczny. Łączy wszelkie zalety, jakie niesie ze sobą serce europejskiej metropolii, z kameralną atmosferą inspirującą do spacerów i odpoczynku wśród zieleni. To miejsce dla każdego, kto poszukuje luksusowego standardu życia, gdzie przestrzeń i natura idą w parze z bliskością i wygodną komunikacją z centrum Warszawy.

PROFBUD

Dajemy Ci przestrzeń,
Ty zamienisz ją w dom.

*Agnieszka
Radwańska*

www.profbud.info

DEWELOPER ROKU 2018

Deweloper: **BBI Development**

W dorobku i portfelu inwestycyjnym BBI Development znajduje się siedem projektów deweloperskich. Założenia wszystkich projektów są w pełni zgodne ze strategią inwestycyjną BBI Development, a ich wyróżnikiem jest niezwykle atrakcyjna, czasami wręcz unikalna lokalizacja nabywana za rozsądną cenę. W ciągu najbliższych lat podmioty celowe, w ramach których realizowane są przedsięwzięcia portfelowe spółki, poniosą wydatki inwestycyjne w łącznej kwocie ok. 1,5 mld zł i wybudują ok. 225 tys. m² powierzchni użytkowej. Oprócz wymienionych projektów spółka pracuje nad aktywizacją kolejnych atrakcyjnych przedsięwzięć. Powyższe czyni z BBI Development jednego z większych inwestorów na rynku przedsięwzięć deweloperskich, w szczególności na terenie Warszawy. W tę ideę wpisuje się Centrum Praskie Koneser. To niezwykle miejsce, znajdujące się w kwartale ulic Żąbkowskiej, Markowskiej, Białostockiej i Nieporęckiej na terenie Warszawskiej Wytwórni Wódek. Może ono służyć, jako przykład przestrzeni mixed-use, tzn. takiej, w której w jednym projekcie łączą się funkcje mieszkaniowe, handlowe, biznesowe i kulturalne. Położenie Centrum Praskiego Koneser w samym sercu warszawskiej Pragi zapewnia doskonałą komunikację i bliskość prestiżowych inwestycji miejskich.



Inwestycja: Centrum Praskie Koneser



Inwestycja: TOPOS

Deweloper: **Capital Park**

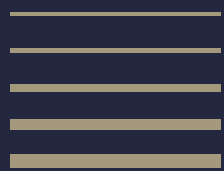
Głównym przedmiotem działalności Grupy jest nabywanie nieruchomości ze znacznym potencjałem budowy wartości, np. poprzez zmianę warunków zagospodarowania przestrzennego lub uzyskanie pozwolenia na budowę, budowę nowych lub przebudowę istniejących obiektów, lub poprawę zarządzania istniejącymi budynkami. Od rozpoczęcia działalności w 2003 roku grupa przeprowadziła ok. 100 transakcji inwestycyjnych i zarządza portfelem nieruchomości obejmującym 76 projektów, zlokalizowanych w 39 miastach. Jedną z jej inwestycji biurowych, TOPOS, to kameralny budynek, w którym na sześciu kondygnacjach znajduje się 559 m² nowoczesnej powierzchni biurowo-usługowej. TOPOS został zaprojektowany przez krakowskie pracownice DDD Architekci i MZ Studio. Architekci z dbałością o każdy detal połączyli tradycję i nowoczesność. Echa kulturowej tradycji i odwołanie do cenionych stylów widać szczególnie w fasadzie budynku. Ceramiczna frontowa elewacja z typowymi dla krakowskiej architektury motywami łączy się z nowoczesnymi rozwiązaniami szklano-stalowymi.

Deweloper: **COGIK**

Firma z wieloletnim doświadczeniem, działająca z sukcesem w branży budowlanej i nieruchomości. Zatrudnia inżynierów z branży budowlanej, tworząc zespół kompetentnych, uczciwych i odpowiedzialnie wykonujących swoje zadania profesjonalistów. Inwestycje budowlane realizuje w oparciu o system generalnego wykonawstwa. Wysokowyzkwalifikowana kadra inżynieryjno-techniczna pozwala firmie świadczyć usługi z zakresu zarządzania nieruchomościami – zarówno zrealizowanymi przez nią, jak i dla zewnętrznych wspólnot. COGIK świadczy także usługi w zakresie przygotowania i realizacji inwestycji budowlanych na zasadzie inwestora zastępczego. Apartamentowiec realizowany przy ulicy Łukiskiej w Warszawie to budynek stanowiący swoisty ewenement na mapie warszawskich inwestycji mieszkaniowych i wpisujący się filozofią firmy. W okolicy o niskiej zabudowie willowej powstanie budynek niezwykle – willa miejska, połączenie budynku wielorodzinnego z atutami budynku zarezerwowanymi wcześniej dla niskiej zabudowy otaczającej planowaną inwestycję.



Inwestycja: Villa przy parku



TARASY BAŁTYKU

NA STYKU

MORZA I MIASTA



ALLCON

Luksusowe apartamenty między
gdańską starówką a sopockim kurortem.

Doradca ds. Nieruchomości, tel. 665 051 839

DEWELOPER ROKU 2018



Inwestycja: O3 Business Campus

Deweloper: **Echo Investment**

Ergonomia biznesu to idea, która towarzyszy Echo Investment podczas każdego etapu przygotowania i realizacji inwestycji biurowych. Kompleksowość działań firmy sprawia, że na każdym etapie, od wyboru lokalizacji przez projektowanie, realizację, komercjalizację i zarządzanie obiektem, Echo Investment oferuje swoim klientom najwyższą jakość. Tak też jest w przypadku biurowca O3 Business Campus. To kompleks biurowy klasy A zlokalizowany w północnej części Krakowa, u zbiegu ul. Opolskiej i al. 29 Listopada. Obiekt zaprojektowany jest zgodnie z najnowszymi standardami zrównoważonego budownictwa, dzięki czemu jest przyjazny dla otoczenia i użytkowników, a klasyczna i ponadczasowa architektura jednocześnie oferuje wiele funkcjonalnych rozwiązań. Inwestycja składa się z trzech dwunastokondygnacyjnych budynków o łącznej powierzchni 57 tys. m² oraz parkingów – naziemnego i podziemnego. Wysoki standard budynków i towarzyszące im tereny zielone oraz miejsca do wypoczynku sprawiają, że O3 Business Campus stanowi idealne miejsce do prowadzenia biznesu w stolicy Małopolski.

Deweloper: **Home Invest**

Home Invest to solidna i sprawdzona marka na rynku deweloperskim – 100 proc. polski kapitał. Od kilkunastu lat działa na terenie Warszawy w obszarze budownictwa mieszkaniowego i komercyjnego. Buduje funkcjonalne mieszkania i lokale usługowe w nowoczesnych obiektach o ponadczasowej architekturze i wysokim standardzie wykonania. Misją firmy jest ciągły wzrost udziału w warszawskim rynku nieruchomości mieszkaniowych i spełnianie marzeń klientów o własnym M². Firma nie poprzestaje na dotychczasowych realizacjach, lecz dalej inwestuje w zakup nowych gruntów inwestycyjnych oraz rozwój marki Home Invest na rynku deweloperskim. Doskonałym tego przykładem są Apartamenty Okopowa 59A, czyli jedna z najnowszych inwestycji firmy, która zlokalizowana jest w biznesowej części Warszawy – na Woli. Inwestycja wyróżnia się nowoczesną architekturą oraz podwyższonym standardem, co z pewnością pozwoli na komfortowy odpoczynek po całym dniu pracy. Ponadto w skład inwestycji wchodzi również przestronne i funkcjonalne mieszkania, podziemny trzykondygnacyjny parking oraz recepcja. Nie można również zapomnieć o lokalizacji, która jest oknem na świat – w bliskim sąsiedztwie Apartamentów Okopowa 59A znajdują się C.H. Arkadia, Dom Mody Klif, liczne tereny zielone oraz komunikacja miejska, dzięki której szybko dostaniemy się do Centrum miasta; metro, tramwaje, autobusy. Przy realizacji poszczególnych projektów inwestycyjnych firma korzysta ze sprawdzonych i renomowanych firm, dających gwarancję profesjonalnego wykonania usług. Do każdego przedsięwzięcia powoływana jest spółka celowa, która odpowiada za prawidłowe wykonanie inwestycji. Home Invest przywiązuje ogromną wagę do rzetelności, wiarygodności i zaufania.



Inwestycja: Apartamenty Okopowa 59A



Inwestycja: Willa Wiślana

Deweloper: **JW Construction**

Jeden z największych polskich deweloperów mieszkaniowych z ponad 20-letnim doświadczeniem na rynku nieruchomości. Od początku istnienia firma wybudowała ponad 25 tys. mieszkań i 350 domów jednorodzinnych w Warszawie, Katowicach, Łodzi, Gdyni i poza krajem. W jej portfolio 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.

Powstające przy ulicy Mikołaja Trąby na warszawskich Nowodworach, które są częścią Białoleki Osiedle Willa Wiślana wpisuje się w filozofię działania dewelopera. Willa Wiślana to wielorodzinny budynek mieszkalny, o niskiej zabudowie z przestronnymi balkonami i podziemnym parkingiem. Projekt zakłada nowoczesną, zabudowę o wysokości sześciu kondygnacji naziemnych. Budynek objęty będzie całodobową ochroną. Mieszkańcy Willi będą mogli aktywnie wypoczywać w otoczeniu pięknej przyrody. W bliskim zasięgu pozostają Las Bielański, Zalew Zegrzyński, a także okolice Narwi i Bugu, obfitujące w przepiękne lasy.

Nowoczesne oblicze Żoliborza



Nowe etapy w sprzedaży

Szeroki wybór mieszkań

Apartamenty małe i duże

Kameralne osiedle

www.sPlacePark.pl

DEWELOPER ROKU 2018

Deweloper: **Layetana Real Estate**

Misją firmy jest tworzenie wyjątkowych, eleganckich i komfortowych projektów przy zachowaniu najwyższych standardów jakości. Ta dynamiczna, prężnie rozwijająca się na polskim rynku firma, na swoje projekty wybiera najatrakcyjniejsze lokalizacje w dużych miastach. Deweloper należy do Polskiego Związku Firm Deweloperskich. Jedną z realizowanych przez hiszpańskiego dewelopera inwestycji jest sPlace Park. Osiedle powstaje na Żoliborzu, w jednej z najpiękniejszych i najbardziej prestiżowych dzielnic Warszawy. Zlokalizowane jest w zacisznej, zielonej części dzielnicy, w rejonie Sądów Żoliborskich. Inwestycja zaprojektowana została przez renomowaną pracownię architektoniczną „Mąka Sojka architekci”. Niewątpliwym wyróżnikiem jest starannie zagospodarowany, pełen zieleni teren osiedla. Trwa sprzedaż nowych etapów tej unikalnej inwestycji. Deweloper oferuje duży wybór mieszkań (od 1 do 5 pokoi) oraz apartamentów dwupoziomowych małych (już od 68 m²) i dużych (już od 93 m²). Praktyczne rozkłady mieszkań pozwalają na ich dowolną aranżację i optymalne wykorzystanie przestrzeni.



Inwestycja: sPlace Park



Inwestycja: Lokum di Trevi

Deweloper: **Lokum Deweloper**

Lokum Deweloper to lider w segmencie mieszkań o podwyższonym standardzie we Wrocławiu oraz wicelider wrocławskiego rynku deweloperskiego. Od 2004 r. firma tworzy komfortowe i funkcjonalne mieszkania oraz lokale handlowo-usługowe w centrum Wrocławia lub w jego pobliżu. Zrealizowała 32 projekty deweloperskie w 8 lokalizacjach we Wrocławiu i jego najbliższych okolicach oraz 2 projekty deweloperskie w 2 lokalizacjach w Krakowie. Oddała do użytku ponad 4,2 tys. lokali o łącznej powierzchni ok. 222 tys. m². Od 2016 r. firma jest obecna także w Krakowie. Przywiązuje dużą wagę do terminowości i solidności, bo nie tylko buduje, ale przede wszystkim realizuje marzenia klientów o własnym domu. Jedną z takich realizacji jest Lokum di Trevi. To bezpieczne, nowoczesne i zielone osiedle położone blisko centrum z własnym zapleczem handlowo-usługowym i niezawodną komunikacją. Inwestycja znajduje się w dzielnicy Krzyki, w pobliżu głównych arterii miasta – ulic Armii Krajowej i Bardzkiej. Doskonała lokalizacja osiedla sprawia, że jest to najlepsze miejsce do zamieszkania na południu Wrocławia.

Deweloper: **Olivia Business Centre**

Olivia Business Centre – największe centrum biznesowe w Polsce Północnej, zlokalizowane w samym sercu Trójmiasta stanowi szczególny adres dla ponad 500 topowych firm. Swoje siedziby mają tu m.in. Amazon, Arrow Electronics, Bayer, Energa, PwC, Ricoh, Sii, Fuji Film, Epam czy ThyssenKrupp. Ciesząca się renomą Olivia zapewnia rezydentom optymalne warunki funkcjonowania i rozwoju. Rozumiejąc, że o sukcesie przedsiębiorstwa decydują zróżnicowane czynniki, gwarantuje im – obok najwyższej jakości przestrzeni biurowych – dostęp do obecnych w centrum wyspecjalizowanych firm HR, IT, finansowych, świadczących usługi consultingowe, prawne czy marketingowe. Kompleks Olivii jest biznesową wizytówką miasta. Wraz z jego rozwojem – m.in. otwarciem i zagospodarowaniem najwyższego biurowca w Polsce Północnej, Olivia Star (44 tys. mkw.), czy Olivia Prime (28 tys. mkw.) – pojawiają się dodatkowe możliwości rozwoju biznesu na Pomorzu i co oczywiste, dodatkowe miejsca pracy. Dla zagranicznych inwestorów, wchodzących na polski rynek, czy poszerzających tu swoją działalność, Trójmiasto jest jednym z pierwszych wyborów przy lokalizacji inwestycji. Atrakcyjność regionu potwierdza m.in. Colliers, który w raporcie Market Insights sytuuje Trójmiasto w ścisłej czołówce rynków regionalnych.



Inwestycja: Olivia Business Centre



RONSON
DEVELOPMENT



Wrocław

MIASTO MARINA - Aparthotel nad Odrą

SĄSIEDZTWO



I CENTRÓW
BIZNESOWYCH

OD

28 m²



OBSŁUGA
OPERATORA

7,84%
RENTOWNOŚĆ
ROCZNA



Warszawa Wola
CITY LINK - Apartamenty przy 



Poznań Grunwald
GRUNWALD² - Żyj miastem do kwadratu

ronson.pl

Miasto Marina
Wrocław, ul. Na Grobli 20
tel. 71 728 15 24

CITY LINK
Warszawa, ul. Skierniewicka 34
tel. 605 100 890

Grunwald²
Poznań, ul. Kamiennogórska 9
tel. 607 320 000

DEVELOPER ROKU 2018



Inwestycja: Osiedle Awangarda

Developer: **Profbud**

Firma deweloperska, która stawia na najwyższą jakość realizowanych projektów mieszkaniowych. Oferuje swoim Klientom mieszkania „szyte na miarę”. W ciągu 9 lat swojej działalności spółka zrealizowała wysokiej jakości projekty w atrakcyjnych lokalizacjach. Wszystkie inwestycje Profbud charakteryzują się sprawdzonymi rozwiązaniami architektonicznymi, wysokiej klasy materiałami, nowoczesnymi technologiami oraz nieszablonowym designem. Do flagowych projektów realizowanych obecnie na terenie Warszawy należą Osiedle Stella na Bemowie, Haven House na Goławiu oraz Ligia w Ursusie. Firma buduje również nowoczesne Osiedle Primo w Łodzi. Za osiedle Awangarda na warszawskim Bemowie, Profbud otrzymał certyfikat European Quality Certificate® 2018. Firma jest członkiem Polskiego Związku Firm Deweloperskich.

Developer: **Ronson Development**

Ronson Development działa na rynku nieruchomości od blisko 20 lat, budując mieszkania z myślą o indywidualnych potrzebach klientów. Ma na swoim koncie 25 zrealizowanych inwestycji, przede wszystkim w stolicy, ale również w Poznaniu, Szczecinie i we Wrocławiu. Od 11 lat spółka jest notowana na Giełdzie Papierów Wartościowych. Najlepiej sprzedający się projekt w ofercie Ronson Development to inwestycja City Link. Osiedle położone na warszawskiej Woli otwiera przed mieszkańcami tysiące możliwości jakie daje życie w centrum miasta. Cechuje je bogata infrastruktura usługowo-handlowa oraz dobrze rozwinięta sieć komunikacyjna. Osiedle położone jest tuż obok realizowanej właśnie stacji metra Płocka. Niewątpliwym atutem projektu jest również szeroka oferta mieszkań, już od 33 m², wysoki standard wykończenia oraz plac miejski, który z pewnością będzie miejscem odpoczynku po pracy. City Link jest absolutnym bestsellerem, doskonałym do zamieszkania zarówno dla singli, jak i rodzin z dziećmi.



Inwestycja: City Link



Inwestycja: High5ive

Developer: **Skanska**

Firma należy do czołówki światowych firm zajmujących się działalnością budowlaną i deweloperską. Jej głównym celem jest budowanie z korzyścią dla społeczeństwa. Skanska działa na wybranych rynkach w Europie i Ameryce Północnej. Historia firmy sięga 1887 roku. Zatrudniając 40 tys. osób w Europie i w Stanach Zjednoczonych, spółka zalicza się do największych firm budowlano-deweloperskich na świecie. Skanska buduje zgodnie z zasadami zrównoważonego rozwoju, troszczy się o to, jakie będą potrzeby społeczności, w których działa, jak jej realizacje będą wpływały na życie ludzi i rozwój kraju w długiej perspektywie. Uczestniczy w najbardziej innowacyjnych przedsięwzięciach naszych czasów i pracuje przy 10 tys. projektów na świecie. W filozofię firmy wpisuje się kompleks biurowy High5ive. To zespół pięciu budynków, które łącznie dostarczą 70 tys. m² nowoczesnej powierzchni biurowej w samym centrum Krakowa, tuż przy Dworcu Głównym i Galerii Krakowskiej.

Twoje mieszkanie, Twoja inwestycja

H O M E
I N V E S T



WARSZAWSKI ŚWIT

Warszawa Targówek, ul. Poborzańska 3

- w pobliżu planowanej stacji metra
- mieszkania 2-, 3-, 4-, 5- pokojowe
- już w budowie!

WILLA OCHOTA

Warszawa Ochota, ul. Mszczonowska 9

- w sąsiedztwie Atrium Reduta i Blue City
- mieszkania 1-, 2-, 3- pokojowe
- odbiór kluczy III kw. 2019 roku!



OKOPOWA 59A

Warszawa Wola, ul. Okopowa 59A

- doskonała lokalizacja między Klifem a Arkadią
- mieszkania 1-, 2-, 3-, 4- pokojowe
- już w budowie!

METRO PARK

Warszawa Bielany, Aleja Słowiańska

- vis a vis stacji Metro Słodowiec
- mieszkania i lokale inwestycyjne
- w przygotowaniu



PRZY AGORZE 6

Warszawa Bielany, ul. Przy Agorze 6

- w pobliżu stacji Metro Młociny
- powierzchnie od 35 do 127 m²
- w przygotowaniu

 **22 518 62 62**

www.homeinvest.pl

DEWELOPER ROKU 2018

Zanim wybierzesz dewelopera

Wybór dewelopera, od którego kupimy mieszkanie, to jedna z poważniejszych decyzji w życiu. Wiążemy się z nim na długi czas, a to, co wybierzemy, najpewniej będzie miało wpływ na to, jak będzie nam się żyło w nowym miejscu. A przede wszystkim – to ogromny wyraz zaufania wobec dewelopera.

1 Jak przebiega komunikacja?

Choć wiele osób o tym zapomina, to jedna z najważniejszych rzeczy. Już od momentu pierwszej rozmowy o ofercie aż do przeniesienia aktu własności będziesz kontaktować się z deweloperem wiele razy: chociażby w sprawie miejsc postojowych, zmian w projekcie czy wykończeniu pod klucz, a jeśli aranżujesz mieszkanie na własną rękę, mogą pojawić się pytania np. o zakres wykonanych prac, użyte materiały itp. Pytania się mnożą – nawet już po odbiorze mieszkania. Właśnie ze względu na konieczność częstego kontaktu ważne jest, by był to deweloper, który cierpliwie odpowiada na każde pytanie i prowadzi cię przez cały proces zakupu, a w razie potrzeby – rozwieje twoje wątpliwości.

2. Sprawdź wiarygodność finansową

Na zakup mieszkania przeznaczasz prawdopodobnie oszczędności swojego życia. Nierzadko bierzesz na ten cel kredyt. Sprawdź wcześniej, jak deweloper radzi sobie z finansami. Zapoznaj się z odpisem z Krajowego Rejestru Sądowego lub Centralnej Ewidencji Informacji o Działal-

ności Gospodarczej. Zwróć uwagę przede wszystkim na to, czy wobec dewelopera było prowadzone postępowanie upadłościowe lub komornicze. Jeśli nie znalazłeś na ten temat żadnych wzmianek – możesz zaufać deweloperowi.

3. Sprawdź opinie o deweloperze

Warto zasięgnąć porady z różnych źródeł – zarówno Internetu, w którym znajdziemy najwięcej opinii, a niekiedy również zdjęć i komentarzy – jak i mieszkańców inwestycji. – Niekiedy mieszkańcy zakładają dla siebie grupy na Facebooku, na których rozmawiają o wydarzeniach w sąsiedztwie, udzielają sobie pomocy, poruszają kwestie związane z budynkiem. To wręcz coraz popularniejsze, że sąsiedzkie więzi zacieśniają się właśnie przez media społecznościowe. Takie grupy także mogą być cennym źródłem informacji, a ludzie zazwyczaj chętnie nam pomogą i odpowiedzą na nurtujące nas pytania – opowiada pracownik wrocławskiego dewelopera WPBM „Mój Dom” S.A., Emil Basta. Nie zapominajmy też poszukać informacji w mediach: artykuły mogą wiele powiedzieć o samym dewelope-



rze, jego renomie, postępie prac czy sytuacji finansowej. Możemy również sprawdzić media społecznościowe dewelopera – często pojawiają się tam zdjęcia z nowych inwestycji, których nie zobaczymy na stronie internetowej dewelopera. To także cenne źródło informacji.

4. Poznaj historię

Jak długo deweloper funkcjonuje na rynku? Dowiedz się, czy działa tylko na rynku lokalnym, czy może ogólnopolskim. Jeśli skupia się na jednej okolicy, powinien doskonale znać specyfikę i potrzeby nabywców. Zazwyczaj współpracuje też ze sprawdzonymi podwyko-

nawcami. Sprawdź, jakie lokalizacje wybiera. Warto odwiedzić już istniejące inwestycje dewelopera, zwrócić uwagę na ich jakość wykonania, sposób zaprojektowania miejsc wspólnych i porozmawiać z mieszkańcami o inwestycji.

5. Skorzystaj z doświadczenia

Wbrew pozorom nie chodzi tu o doświadczenie dewelopera – choć niezaprzecalnie jest ono istotne. Z pewnością masz wśród swoich znajomych kogoś, kto jeszcze niedawno był na tym samym etapie, co ty – zapoznał się z ofertami deweloperów, przeglądał kolejne inwestycje i wreszcie kupił swoje

wymarzone „M”. Zapytaj go, co zrobiłby dziś inaczej. Na co zwróciłby jeszcze większą uwagę? Co go zaskoczyło, okazało się najbardziej problematyczne? Czy było coś, o czym zapomniał w trakcie rozmów z deweloperem? Sporządź sobie listę pytań i zagadnień, które chcesz omówić przed podjęciem decyzji.

Wybór dewelopera to decyzja na lata. Nierzadko dużą rolę odgrywa czas, gdyż najbardziej ustawne mieszkania sprzedają się w mgnieniu oka. Najistotniejsze jest jednak, aby zgromadzić jak najwięcej informacji o deweloperze i porozmawiać z nim, zanim ostatecznie wybierzemy nasze wymarzone „M”.

Mieszkanie na każdy etap życia

Starzejące się społeczeństwa zachodu to fakt. Żyjemy i pozostajemy aktywni coraz dłużej. Każdy z etapów życia to inne możliwości i ograniczenia. Zmiany demograficzne są wyzwaniem i szansą dla rozwoju w różnych obszarach biznesu. Na rynku mieszkaniowym odpowiedzią na ten trend są osiedla dostępne dla wszystkich pokoleń.

W latach 60. XX wieku długość życia Polaka wynosiła statystycznie 67,68 lat. Do dziś ten wiek wydłużył się o ponad 10 lat do 78,2. Prognozy mówią, że w 2050 będziemy dożywać średnio prawie 83 lat! To jasno pokazuje trend starzenia się społeczeństwa, charakterystyczny dla cywilizacji zachodu i krajów rozwiniętych. Zmianom demograficznym towarzyszą zmiany społeczne związane m.in. z relacjami międzypokoleniowymi, ochroną zdrowia, czy też chęcią pozostania aktywnymi bez względu na etap życia.

Adaptacja przestrzeni do różnych stopni sprawności fizycznej osób staje się standardem w projektowaniu zarówno miejsc użyteczności publicznej, jak i w budownictwie biurowym. Na polskim rynku mieszkaniowym jest to wciąż nowość. Tymczasem każdy, bez względu na wiek i stopień aktywności, potrzebuje wygodnego miejsca do ży-

cia spełniającego konkretne potrzeby. Warto także zwrócić uwagę, że inwestycje mieszkaniowe są dla większości Polaków długoterminowe – dają poczucie bezpieczeństwa i braku konieczności ciągłych zmian.

W praktyce budownictwo dostępne oznacza zastosowanie szeregu rozwiązań znoszących bariery w swo-

bodnym poruszaniu się wewnątrz budynku i po terenie wokół. Spółka mieszkaniowa Skanska jako pierwsza w kraju rozpoczęła proces audytowania swoich inwestycji pod względem dostępności architektonicznej. Holm House to pionierska inwestycja mieszkaniowa stworzona z myślą o jej długoterminowej uży-

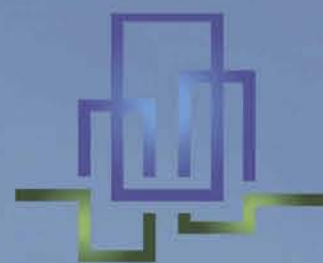
teczności. Osiedle otrzymało pierwszy w Polsce certyfikat „Obiekt bez barier” przyznany projektowi mieszkalnemu. W ten sposób deweloper chce w naturalny sposób zapewnić równy dostęp do oferowanych przez siebie mieszkań osobom o różnych potrzebach.

Inwestycja Holm House już na etapie projektowania uwzględniała wykluczenie barier architektonicznych i zapewnienie wygody korzystania z budynku osobom z niepełnosprawnościami, rodzicom z dziećmi, seniorom, a także aktywnym, młodym ludziom. Być może jeszcze dziś ta ostatnia grupa nie zastanawia się nad swoim udziałem w srebrnej gospodarce, ale starzenie się populacji jest procesem, którego nie sposób zahamować. – Chcemy dostarczać najbardziej uniwersalne osiedla w kraju, będące odpowiedzią na życiowe zmiany ich mieszkańców. To dla nas istotny element strategii zrównoważonego budownictwa, który mamy nadzieję, że już wkrótce stanie się standardem na polskim rynku deweloperskim – mówi Ewa Rostkowska-Wrzošek, koordynator ds. rozwoju biznesu w spółce mieszkaniowej Skanska.



WWW.BEMOWO2.APM-DEVELOPMENT.COM.PL

Troje Wymarzone Mieszkanie



APARTAMENTY
NOWE BEMOWO



**DOSKONAŁA LOKALIZACJA
W SĄSIEDZTWIE STACJI II LINII METRA**

APM
DEVELOPMENT

DEWELOPER ROKU 2018

Tendencje rynkowe minionego roku

Jakie główne tendencje rynkowe zarysowały się w segmencie mieszkaniowym w 2018 roku? Co najbardziej rzutowało na działalność deweloperów?

Mirosław Kujawski
członek zarządu LC Corp

W 2018 roku nie udało się powtórzyć wyniku sprzedaży z rekordowego roku 2017, kiedy w sześciu największych miastach nabywców znalazło blisko 73 tys. mieszkań. Niemniej prognozowany wynik i tak jest bardzo dobry, a pułap sprzedaży powinien być zbliżony do tego z 2016 roku. Niemniej, miniony rok był trudny, zarówno dla kupujących, jak i firm deweloperskich. W ostatnich miesiącach, jak nigdy dotąd, widać było trudności z wprowadzeniem nowych inwestycji do sprzedaży, co bezpośrednio przełożyło się na znaczny wzrost cen, który tylko w ostatnich miesiącach ubiegłego roku wyniósł średnio 10 proc., a w niektórych lokalizacjach nawet 14 proc. Należy zaznaczyć, iż potrzeby mieszkaniowe Polaków wciąż są bardzo duże. Przekłada się to na ilość kontaktów, szczególnie w inwestycjach wieloetapowych. Zawieranych jest ich więcej niż w poprzednich latach, kiedy polityka kredytowa była mniej restrykcyjna, choćby w odniesieniu do wysokości wkładu własnego, a rynek dodatkowo stymulowany był przez programy rządowe, jak Mdm. Mimo dużego zainteresowania zakupem ze strony klientów, wzrost cen oraz mniejszy zakres oferty przełożył się na niższą sprzedaż. Wydłużył się również okres podejmowania decyzji przez klientów. Pomimo mniejszej sprzedaży, wskaźnik wyprzedzający wciąż pozostaje bardzo wysoki.

Andrzej Gutowski
dyrektor ds. sprzedaży i marketingu Ronson Development

Rok 2018 upłynął zdecydowanie pod znakiem rekordowego w historii branży deweloperskiej wzrostu kosztów pracy i materiałów budowlanych. W następstwie tej sytuacji, ceny generalnego wykonawstwa poszybowały w górę o kilkanaście, a nawet kilkadziesiąt procent, co miało ogromny wpływ na uruchamianie nowych projektów. Negocjacje z wykonawcami były znacznie dłuższe i trudniejsze, a nieraz zdarzało się także, że konieczna była renegotjacja kontraktów związanych z rozpoczętymi już inwestycjami. Przełożyło się to także na istotny wzrost cen mieszkań w porównaniu z 2017 rokiem, co jest kolejnym znaczącym wydarzeniem na rynku mieszkaniowym. Wymieniłbym również bardzo widoczną, szczególnie w pierwszej połowie roku, tendencję do zakupów lokali pod kątem inwestycyjnym.

Na rynku warszawskim w centralnych lokalizacjach takie zakupy znacząco przekraczały połowę wszystkich sprzedanych mieszkań. W drugiej połowie roku trend ten osłabił się w następstwie dużego wzrostu cen.

Piotr Tarkowski
pełnomocnik zarządu Allcon Osiedla

Rok 2018 upłynął pod znakiem walki o terminy. Dotrzymanie umownych terminów realizacji w ramach umów deweloperskich stanowiło wyzwanie dla wielu deweloperów. Za coraz większą liczbą budów nie nadążało wykonawstwo, a na rosnący popyt na materiały budowlane producenci zareagowali permanentnym wzrostem cen. Podwykonawcy zaczęli wybierać najbardziej rentowne oferty, a sami pozostając pod presją wynagrodzeń pracownikom mieli problemy z utrzymaniem optymalnego stanu ekip budowlanych. Z drugiej strony niepewny stan prawny, choćby jeśli chodzi o ustawę o przekształceniu użytkowania wieczystego w prawo własności, która była nowelizowana, mocno ograniczała planowanie biznesu i spowodowała optymalizację liczby prowadzonych inwestycji. Rok 2018 to również kurczący się bank ziemi deweloperów i coraz mniej działek, szczególnie w miejscach uznawanych za atrakcyjne. W takich lokalizacjach praktycznie nie ma już gruntów, których stan prawny nie przekłada się na czasochłonne procesowanie rozwiązań mających na celu doprowadzenie do uzyskania pozwolenia na budowę. Na wydłużające się terminy uzyskania pozwoleń wpływają też długotrwałe decyzje administracyjne, szczególnie w obszarze decyzji środowiskowych.

Waldemar Wasiluk
wiceprezes zarządu Victoria Dom

Ubiegły rok upłynął nam pod wpływem dużej dynamiki sprzedaży, szczególnie w trzecim i czwartym kwartale. Wzrost cen wykonawstwa oraz przedłużające się procedury administracyjne najbardziej przeszkadzały nam zaś w 2018 roku.

Zuzanna Należyta
dyrektor ds. handlowych w Eco Classic

2018 był kolejnym nadzwyczajnym rokiem dla branży deweloperskiej, jednak jedynie pod względem sprzedażowym. Pozostałe uwarunkowania nie były już tak korzystne, jak m.in. wzrost kosztów wykonawstwa, niepewność związana z nieustannie zmieniającymi się przepisami, czy nieprzychylnie nastawienie urzędów wydających zezwolenia i decyzje. Wydawać by się mogło, że deweloperzy nie potrzebują nic więcej poza wysoką sprzedażą, więc nie powinni narzekać. Niestety te wszystkie

niekorzystne czynniki wpływające na prowadzenie działalności przez firmy mają i będą miały swoje odzwierciedlenie w cenach mieszkań.

Janusz Miller
dyrektor ds. sprzedaży i marketingu Home Invest

Rok 2018 generalnie upłynął pod znakiem wzrostu cen, niemalże w każdym aspekcie związanym z rynkiem deweloperskim. W segmencie mieszkaniowym odnotowaliśmy podwyżki cen mieszkań, które spowodowane były wzrostem cen realizacji inwestycji oraz drogimi gruntami. Poza tym, na działalność firmy miały wpływ także procedury związane z uzyskiwaniem pozwoleń na budowę dla poszczególnych inwestycji.

Andrzej Swoboda
wiceprezes zarządu Grupy CTE

Mijający rok był niezwykle dynamiczny i interesujący dla rynku deweloperskiego. Sytuację rynkową determinował niestający, stabilny popyt na nowe mieszkania kupowane na własne potrzeby i znaczący spadek popytu na lokale inwestycyjne, zauważalny szczególnie w drugiej połowie roku. Odczuwalny był też spadek mocy przerobowych po stronie deweloperów, warunkowany małą dostępnością firm podwykonawczych. Nastąpił również znaczący wzrost kosztów wykonawczych ze względu na rosnące koszty robocizny oraz gruntów. Co ciekawe, wzrost cen nowych mieszkań nie idzie w parze ze wzrostem rentowności przedsięwzięć deweloperskich, co w dłuższej perspektywie może powodować ograniczenie liczby realizowanych projektów.

Marcin Antczak
prezes FB Antczak

Z roku na rok rośnie, zarówno liczba lokali sprzedawanych na etapie dziury w ziemi, jak i kupowanych za gotówkę. Wpływ na to ma większa ochrona kupujących, gwarantowana ustawą deweloperską, a także fakt, że do momentu

zakończenia budowy w sprzedaży pozostają zwykle najmniej atrakcyjne lokale. Wzrasta też świadomość kupujących. Dziś wybierając dewelopera klienci sprawdzają historię jego dotychczasowych realizacji, także pod kątem tego, jak się starzeją. Uważnie oglądają prospekt informacyjny, a nawet dzwonią do urzędów gminy pytając o planowane w okolicy inwestycje samorządowe. Z kolei rozkład mieszkań konsultują z architektem. Na rynku pojawiły się nowe grupy kupujących. Coraz częściej padają pytania o mieszkania dla seniorów z windą, ogródkiem, w bezpośrednim sąsiedztwie przychodni, czy szpitala. Tacy nabywcy wybierają zwykle mniejsze, ale funkcjonalne mieszkania, dobrze skomunikowane z najważniejszymi obiektami w mieście i blisko rodziny. Drugą ważną grupę stanowią rozwijające się rodziny. Osoby, które pierwsze mieszkanie kupiły po studiach, a będąc po trzydziestce poszukują większych lokali.

Wojciech Duda
wiceprezes zarządu w Duda Development

Rok 2018 niewątpliwie minął pod znakiem wzrostów. Stopniowo rosły ceny mieszkań, co wynikało, zarówno ze wzrostu cen gruntów i siły roboczej, jak i z rosnącego popytu. Na przykładzie zainteresowania, jakim cieszyły się i nadal cieszą inwestycje w Łodzi i w Poznaniu, widzimy wyraźnie, że Polacy jeszcze nie nasyćili głodu mieszkań i że wciąż jest wyraźne zapotrzebowanie na wysokiej jakości lokale, zwłaszcza w dużych miastach. Potrzeby jednak coraz bardziej różnicują się, dlatego zawsze dążymy do tego, by oferować różnego rodzaju nieruchomości, od kawalerek po przestronne domy jednorodzinne.

Małgorzata Ostrowska
członek zarządu i dyrektor pionu marketingu i sprzedaży w J.W. Construction Holding

Jednym z najbardziej interesujących trendów minionego roku był coraz większy

rozwój zakupów w celach inwestycyjnych, głównie przez rodzimych nabywców. Przyczyną tego jest wciąż niski poziom stóp procentowych i wysoka stopa zwrotu z nieruchomości na wynajem. Nie bez znaczenia pozostaje też kwestia bezpieczeństwa takich inwestycji i gwarancja wzrostu wartości nieruchomości z czasem. Inwestorzy szczególnie pozytywnie oceniali zakupy nieruchomości w budynkach apartotelowych. W tym przypadku mogą odliczyć 23 proc. VAT i skorzystać z szeregu innych udogodnień, unikając przy okazji ryzyka, jakie niesie krótkoterminowy najem prowadzony w mieszkaniach, a nie w lokalach do tego przeznaczonych.

Olga Pietrzak
specjalista ds. sprzedaży i marketingu w firmie Skaland

Miniony rok należy zaliczyć do bardzo udanych, rozpatrując wolumen sprzedaży. Na wysoką liczbę zawartych transakcji nie wpłynęło negatywnie nawet zakończenie programu Mdm. Utrzymujące się niskie stopy procentowe oraz poprawiająca się sytuacja materialna Polaków mobilizowała do zakupów, zarówno inwestycyjnych, jak i na własne cele mieszkaniowe. Ten sielski obraz przerywa jednak dynamiczny wzrost kosztów realizacji inwestycji, jaki miał miejsce w zeszłym roku. Tym samym po dość długim okresie stagnacji cenowej i późniejszych niewielkich podwyżkach znacznie wzrosła wartość transakcyjna nieruchomości.

Aleksandra Goller
dyrektor ds. sprzedaży i marketingu w Skanska Residential Development Poland

Ubiegły rok upłynął pod znakiem utrzymującej się na wysokim poziomie sprzedaży mieszkań, niskiej dostępności nowych gruntów oraz wzrostu cen wykonawstwa. Istotny wpływ na obecny wygląd rynku miały także rosnące



DEWELOPER ROKU 2018



wymagania nabywców lokali w zakresie udogodnień. Klienci szukali z jednej strony mieszkań, gwarantujących szybki dostęp do centrum miasta oraz kompletnej infrastruktury wokół. Z drugiej strony coraz częściej myśleli przyszłościowo, czy nabywane mieszkanie będzie odpowiadało zmieniającym się priorytetom w zależności od etapu życia, na jakim kupujący się znajdują. Dlatego też na-

szym celem stało się faktyczne skoncentrowanie na potrzebach człowieka i myślenie w kontekście długoterminowej użyteczności realizowanych przez nas osiedli. W tym sensie niezmiernie ważną okazała się wygoda i dostępność inwestycji, zarówno pod względem mądrze zagospodarowanych terenów, także tych zielonych, codziennych usług, jak i przełamywania barier architektonicznych. To wła-

śnie nasze osiedle Holm House, jako pierwsza inwestycja mieszkaniowa w Polsce, uzyskała certyfikat „Obiekt bez barier”.

Sebastian Barandziak prezes zarządu Dekpol Deweloper

Do głównych tendencji rynkowych minionego roku można zaliczyć rosnące zainteresowanie zakupem mieszkań wśród klientów nabywających lokale w celach inwestycyjnych i wzrost popularności projektów condo i apartotelowych, powstających w kurortach turystycznych i dużych aglomeracjach oraz szersze korzystanie przez kupujących z oferty wykończenia lokali pod klucz. W efekcie czego wprowadziliśmy na rynek nowe inwestycje skierowane do osób inwestujących w nieruchomości. W naszej ofercie znalazł się luksusowy kompleks Sol Marina, powstający w nadmorskiej części Gdańska, nad brzegiem ujścia Martwej Wiśły do Bałtyku w pobliżu Wypły Sobięszewskiej i projekt Grano Residence na Wyspie Spichrzów. W przygotowaniu mamy kolejne inwestycje z tego segmentu.

Tomasz Sujak członek zarządu Archicom

W ubiegłym roku klienci wykazywali bardzo duże zainteresowanie mieszkaniami gotowymi, których obecnie oferujemy około 250. Zarówno po stronie podaży, jak i popytu wskazać można kilka tendencji rynkowych wpływających w 2018 roku na cały rynek deweloperski. Od strony popytu zaobserwowaliśmy spowolnienie sprzedaży, do którego przyczynił się wzrost cen mieszkań notowany na wszystkich znaczących rynkach w kraju. Zauważamy powrót sprzedaży do poziomu z roku 2016. Część klientów zrezygnowała z zakupu lub odłożyła decyzję na później. Ogólna koniunktura jest dobra. Warunki makroekonomiczne sprzyjały zaciąganiu kredytów hipotecznych. Zgodnie z danymi GUS nastąpił wzrost przeciętnego wynagrodzenia. Negatywny wpływ na podaż w ubiegłym roku, miał wzrost kosztów wykonawstwa, mniejsza dostępność i rosnące ceny gruntów oraz ograniczenia wydawania decyzji o warunkach zabudowy, skutkujące przesunięciem terminów rozpoczęcia nowych projektów inwestycyjnych.

Adrian Potoczek dyrektor ds. sprzedaży w Wawel Service

Rok 2018 dla branży nieruchomości był bardzo dynamiczny i na pewno upłynął pod znakiem dwóch zmiennych – wzrostu i spadku. Ogromny wpływ na rynek miały podwyżki. Dotknęły one praktycznie wszystkich obszarów nieruchomości. Od drożących materiałów budowlanych, przez nieustanie rosnące ceny gruntów, po zwiększające się koszty zatrudnienia budowlanców. Utrudniony dostęp do wykonawców i rosnące ceny wpłynęły na wzrost kosztów budowy mieszkań. To bezpośrednio przełożyło się na podwyżki cen nieruchomości. Niestety było to nieuniknione. Ceny mieszkań z miesiąca na miesiąc będą coraz wyższe. Dotąd wzrosty o około 20 proc., jednak wygląda na to, że to nie koniec podwyżek. Rosnące ceny mieszkań miały bezpośrednie przełożenie na sprzedaż. W drugiej połowie zeszłego roku mogliśmy obserwować spadek sprzedaży na poziomie 6-8 proc.

O4 Coworking w Olivia Business Centre – kolejna odsłona biznesu



Na początku jest pomysł, który niczym delikatna roślina wymaga pielęgnacji i szczególnego otoczenia. Potem radość, gdy kielkują pierwsze jego efekty. O świadomie budowanych relacjach i współpracy, które pomagają skalować w biznesie, opowiada Katarzyna Bobińska, Marketing Manager O4 Coworking w Olivia Business Centre.

Coworking O4 jest nową odsłoną biznesu w Olivii?

Jest jej integralną i ważną częścią. Przez ostatnie cztery lata ma wpływ na oblicze centrum, wnosząc powiew świeżości i pasję do innowacji. Myślę, że to szczególnie cenne dla rezydujących w Olivii korporacji, które dzięki O4 otwierają się na możliwości, jakie ta proponuje.

Wszystko z myślą o gigantach?

W O4 coworking swoje pomysły realizują freelancerzy, studenci, start-upy i małe działalności gospodarcze, dla których obecność dużych firm stanowi zaplecze do wymiany doświadczeń. W obie strony.

W jaki sposób?

Największą przeszkodą debiutantów są finanse. Powierzchnia O4 coworking pozwala im myśleć o innej skali rozmachu w działaniach, a jednocześnie daje możliwość pracy w kreatywnym biznesowo środowisku. Efektem współpracy są doceniane i wielokrotnie przełamane projekty, które, powstając pod wspólnym dachem Olivia Business Centre, tworzą kuznie talentów.

Gdzie zysk dla korporacji?

Siłą każdego biznesu są ludzie. Dzięki obecności coworkingu w Olivia Business Centre duże firmy mają możliwość po sąsiedzku zwrócić się do utalentowanego grafika, doświadczonego programisty, czy mistrza od social mediów, którzy pomysłem wychodzą poza ramy narzucone przez organizację.

Takie było założenie Olivia Business Centre?

O4 coworking jest jednym z pierwszych, które powstały w Polsce. Od początku ściśle wpisany w założenia OBC, które wspiera start-upy. Dla tego typu działalności ważne jest otoczenie, w którym bez trudu się odnajdzie i zacznie rozwijać, skalując do dużych przestrzeni.

Jest zainteresowanie?

Mamy niemalże 100 procentowe obłożenie, a w przeciągu roku powiększyliśmy swoją powierzchnię z 2 tys. metrów kwadratowych do ponad pięciu, z jednego budynku do trzech w obrębie OBC, a w planach mamy kolejne miasta.

Coworking jest filozofią?

Raczej dowodem, że równowaga w życiu jest możliwa. Założeniem

O4 jest budowanie relacji i współpraca, które stanowią klucz do udanych realizacji. Praktycznie w każdym tygodniu organizujemy dla naszych coworkerów spotkania, które realnie wpływają na rozwój ich biznesu, poprzez ceną informację zwrotną od doświadczonych sąsiadów.

Organizacje traktują coworking poważnie?

Dostrzegają, że tak rodzą się duże biznesy. Stąd pomysł na III edycję konferencji Coworking Now, której celem jest zwrócenie uwagi na korzyści, zarówno dla mikroprzedsiębiorstw, jak i dla centrów biznesowych, czyli od małego start-upu

do wielkiej korporacji. Tak jak rezydujący w OBC międzynarodowy Airhelp, którego początki to kilkucyfrowy start-up, a teraz zajmuje trzy piętra w prestiżowym Olivia Star, zatrudniając ponad 500 osób.

Coworking oznacza wsad dla dużych firm?

Duże firmy w Olivia Business Centre widzą i cenią specjalistów, którzy mają wiedzę i zapał, aby zmieniać świat. Środowisko sprzyja, więc zrozumiałe jest, że ci stają się łakomym kąskiem dla gigantów, jak Amazon, Bayer, czy Ricoh. Bądź jak oddział firmy Skyrise z Katowic, którzy rozrosli się na tyle, że potrzebowali samodzielnego piętra w naszym centrum.

Takie wnioski wynikają z raportu?

Pierwszy raport o polskich coworkingach stworzyliśmy w 2018 roku. Ciekawiła nas specyfika kul-

turowa, ekonomiczna i społeczna polskich przestrzeni coworkingowych i porównanie jej z danymi globalnymi. Badaliśmy przestrzenie coworkingowe w Polsce – chcieliśmy się dowiedzieć, czy zarabiają, rozwijają się, a także czy skutecznie podchodzą do rozwijania biznesu swoich coworkerów, oraz jaką mają ofertę. Odbiór raportu przerósł nasze oczekiwania i okazał się strzałem w dziesiątkę – dlatego i w tym roku pochylił się nad zbadaniem tego ruchu. Poszliśmy krok dalej – zbadaliśmy nie tylko coworking przez pryzmat operatorów, lecz także badaliśmy freelancerów i ich potrzeby, coworkerów i to, czy rzeczywiście coworking wzmacnia ich biznes, a także przyjrzelśmy się dużym firmom i korporacjom, sprawdzając ich ewentualne korelacje z przestrzeniami coworkingowymi.

Z dalszą analizą podczas kwietniowej konferencji?

Coworking Now wykracza poza schematy takich spotkań. Celem jest wskazanie korzyści płynących z coworkingu, a prelegentami będą specjaliści z całego świata. Do tego networking stanowiący ważny czynnik w budowaniu relacji. O udziale powinny pomyśleć polskie coworkingi, działy HR korporacji, zarządcy nieruchomości oraz freelancerzy. Tak naprawdę wystarczy choć na chwilę zajrzeć do serca Olivia Business Centre, aby przekonać się, że O4 coworking jest sednem o wielkiej wartości.



DEVELOPER ROKU 2018

Architektoniczne tendencje

Tym, co w szczególności wyznaczy kierunek rozwoju wielu branż w 2019 roku, będzie dbałość o środowisko i drukowanie przestrzenne. Co jeszcze stanie się kluczowe dla architektów?

Agnieszka Szczepaniak

architekt z pracowni architektonicznej AP Szczepaniak

Drukarki 3D

Postęp technologiczny pozwala na coraz szersze zastosowanie komputeryzacji, jednak to drukowanie komputerowych wizualizacji w realne, trójwymiarowe obiekty będzie prawdziwym przełomem w najbliższych latach. Najbardziej widać ten postęp w dziedzinach medycznych i protezycie kończyn, jednak architektura i budownictwo nie pozostają w tyle. Wystarczy spojrzeć na pierwsze w całości wydrukowane mosty czy bloki mieszkalne. Zastosowanie drukarek 3D daje ogromne możliwości – zarówno pod względem wykonawczym, jak i materiałowym. Co najważniejsze, w najbliższym czasie będzie oznaczało także oszczędność czasu produkcji i mniejszą ilość materiału zużytego na wykonanie danego komponentu. W konsekwencji koszty produkcji zmniejszą się, a jakość wzrośnie.

Materiały z (i do) recyklingu

W dobie dyskusji o wszechobecnym nadmiarze i konieczności świadomego podejścia do konsumpcji coraz większą popularnością cieszą się materiały, które łatwo poddaje się recyklingowi. Pozwala to nie tylko ograniczyć negatywny wpływ procesów produkcyjnych na środowisko, lecz także zapobiegać groma-

czeniu odpadów. To kierunek, który będzie miał zastosowanie w budownictwie, architekturze i projektowaniu wnętrza.

Ogrody wertykalne

To trend, który obserwujemy od dłuższego czasu. Coraz popularniejsze stają się nie tylko zielone ściany czy dachy, lecz także ogrody wertykalne. Potwierdzeniem może być projekt, który zdobył nagrodę Światowego Budynku Roku 2018 na Festiwalu Architektury Światowej w Amsterdamie. To kampus dla seniorów w Singapurze, który łączy w sobie różnorodne funkcje: mieszkaniowe, rozrywkowe i usługowe. Tym, co w dużej mierze wpłynęło na atrakcyjność wizualną projektu, było

stworzenie różnorodnych zielonych dachów i ogrodów wertykalnych. Pozwala to na maksymalne wykorzystanie dostępnego gruntu z jednoczesnym zachowaniem bujnej przyrody. Rozwiązania te będą miały zastosowanie w szczególności w centrach miast, gdzie dostępność terenów zielonych jest zdecydowanie mniejsza. Pielęgnacja takich ogrodów, w tym warzywnych, przez zamieszkałą społeczność ma dodatkowy, pozytywny „efekt uboczny” – nawiązywanie więzi między sąsiadami.

Adaptowanie nieużytkowanych obiektów

W dobie trudno dostępnych i drogiej gruntu na terenach miejskich coraz bardziej pożądana staje się rewitalizacja istniejących obiektów. Historyczne znaczenie miejsca podnosi prestiż i wartość inwestycji. Dużą zaletą starych zabudowań jest ich lokalizacja: nierzadko przy głów-

nych arteriach miasta czy w pobliżu centrum, gdzie infrastruktura drogowa jest już rozbudowana. Istniejąca komunikacja to nie tylko realna oszczędność dla miast, lecz także zaleta dla tych, którzy rozważają kupno mieszkania w zrewitalizowanym obiekcie. Ogromnym potencjałem są nie tylko stare kamienice, lecz także w szczególności budynki po nieistniejących już przedsiębiorstwach, fabrykach itp. Takie nieruchomości zajmują przeważnie większy obszar gruntu, co pozwala na zastosowanie nowoczesnych i dogodnych rozwiązań urbanistycznych.

Wielopokoleniowe osiedla

Jednym z najważniejszych trendów związanych z myśleniem o człowieku w architekturze będzie rosnąca popularność projektowania obiektów mieszkalnych i zamieszkania zbiorowego promujących kontakty różnych grup wiekowych. W dobie odejścia

od rodzinnych domów wielopokoleniowych architektura skupi się na budowaniu więzi między mieszkańcami osiedli. Aby to osiągnąć, coraz więcej miejsca projektanci będą przeznaczać pod przestrzeń wspólną, np. sale rekreacyjne i pralnie. Będziemy odchodzić od budowania budynków z przeznaczeniem tylko dla studentów czy seniorów, a skupimy się na zaspokajaniu naturalnej potrzeby relacji międzyludzkich – międzypokoleniowych.

Przestrzeń wspólna

Osiedla stają się swego rodzaju miastem w mieście, które łączy w sobie różnorodne funkcje – mieszkalne, hotelowe, usługowe, rozrywkowe czy handlowe. Co więcej, wolimy dziś wynajmować, dzięki czemu jesteśmy bardziej mobilni – stąd tak ogromna popularność apartamentów na wynajem. Z biegiem czasu zauważono, że większość czynności przeniosła się poza obszar mieszkania, które dziś dla wielu osób pełni głównie funkcję sypialni – im większe miasto, tym bardziej jest to widoczne. Posiłki często spożywane są w restauracjach, a czas wolny spędzany poza miejscem zamieszkania. Ponadto, wraz ze świadomym myśleniem o otaczającym nas środowisku ogranicza się także ilość przechowywanych rzeczy, co również wpływa na zapotrzebowanie przestrzeni do składowania. Architekci decydują się przenosić coraz więcej funkcji poza apartamenty – do części wspólnych budynku czy całego osiedla. Ogólnodostępne pralnie, siłownie, kawiarnie czy przestrzenie coworkingowe to odpowiedź na zmieniającą się potrzebę społeczeństwa.



Trendy na rynku nieruchomości

Chociaż liczba sprzedanych mieszkań w 2018 roku jest niższa w porównaniu z rokiem 2017, to według raportu REAS – drugi wynik w historii rynku deweloperskiego. Korekta jest efektem wzrostu cen i ograniczonej podaży. Zdrożały materiały budowlane i koszty wykonawstwa. To ostatnie generowało dodatkowo ryzyko niedotrzymania terminów zakończenia budów, stąd wydłużane terminy i ograniczona skłonność do wprowadzania na rynek nowych inwestycji.



Piotr Tarkowski
pełnomocnik Zarządu
Allcon Osiedla

Rok 2018 przyniósł również kurczące się deweloperskie zasoby ziemi i mniej działek, szczególnie w miejscach najbardziej pożądanym do zamieszkania. W tych ostatnich praktycznie nie ma już łatwych gruntów, a stan prawny wymusza czasochłonne pro-

cesowanie rozwiązań prowadzących do uzyskania pozwolenia na budowę.

Ceny na rynku nieruchomości

Na rynku nieruchomości w 2019 r. nadal będą rosły ceny. Nie będą to jednak wzrosty, które doprowadzą do bańki spekulacyjnej ze względu na barierę wejścia. Minimalna wysokość wkładu własnego to 20 proc. Dodatkowo, rygorystyczne wymagania banków mocno ograniczają dostęp do finansowania zewnętrznego. Deweloperzy nie będą rozpoczynać tyłu inwestycji jednocześnie, co doprowadzi do zrównoważenia rynku. Stabilizacja kosztów realizacji nie wywoła jednak efektu hamowania cen

nieruchomości ze względu na wspomniany wcześniej problem z gruntami, czy planowane rozwiązania legislacyjne – chociażby cenotwórczy pomysł UOKiK wprowadzenia pięcioprocentowego Gwarancyjnego Funduszu Deweloperskiego.

Ulokować kapitał

Niskie stopy procentowe dalej będą kreowały rynek po stronie popytu, również inwestycyjnego, który szczególnie będzie się rozwijał nad morzem i w górach. Inwestowanie na Wwybrzeżu, szczególnie w ośrodkach akademickich, łączyć będzie zysk z wynajmu dla studentów z ekstra przychodami w okresie wakacji. Trójmiasto to atrakcyjny ośrodek turystyczny, nie tylko dla rodzimych amatorów Bałtyku, lecz także dla gości zagranicznych. W dużej mierze decydują o tym względy bezpieczeństwa. W konsekwencji można kalkulować wysokie obłożenie z najmu krótkoterminowego nie tylko latem. Zdecydowana poprawa infrastruk-

tury pozwala obecnie na spontaniczne decyzje spędzenia weekendu w Trójmieście, bez potrzeby odbywania męczących podróży. Coraz częściej kupowane będą nieruchomości w modelu second home. Stanowią one bezpieczną i stabilną lokatę kapitału. Sposobem na drugi dom, ale z funkcją inwestycyjną jest możliwość nabywania mieszkań nad morzem w sąsiednich dla aglomeracji miejscowości. Możliwość wynajmu krótkoterminowego w okresie letnim, a poza nim wynajmu weekendowego dla mieszkańców pobliskiej metropolii, szukających wyciszenia przed wielkomiejskim zgiełkiem, gwarantuje wysoką zyskowność. Niski koszt pieniądza będzie zachęcał do zakupu pierwszego mieszkania, czy kolejnego w ramach podnoszenia standardu życia, czemu sprzyjać będzie wzrost zamożności społeczeństwa oraz optymizm wyrażony w niskim bezrobociu. Według badań Eurostatu w naszym kraju deficyt mieszkaniowy, mierzony liczbą izb



Niskie stopy procentowe dalej będą kreowały rynek po stronie popytu, również inwestycyjnego, który szczególnie będzie się rozwijał nad morzem i w górach.

przypadających na mieszkańca, rośnie i nadal pozostawia nas w ogonie Europy.