

# PROPERTY INSIDER

---

28(172)/2024  
wydanie specjalne  
22.07.2024



# NA PÓŁMETKU 2024

---

## Inwestorzy wychodzą z cienia

Po niemal dwóch latach inwestycyjnej posuchy inwestorzy zaczęli może nie tyle bardziej interesować się nieruchomościami, co je w końcu kupować. Przynajmniej niektórzy niektóre nieruchomości. To dość optymistyczny sygnał z drugiego kwartału tego roku.



Wygląda na to, że inwestorzy, a przynajmniej co odważniejsi, wyszli z cienia i ruszyli na łowy. Sygnał optymistyczny, ale jeszcze trochę zaczekamy, zanim ruszą szeroką ławą. Niemniej cieszy, że możemy od takiego sygnału rozpocząć doroczne wydanie specjalne „Na Półmetku”. W roku 2024, jak i wcześniej zebraliśmy opinie kilkudziesięciu liderów i liderek branży nieruchomości. Opowiadają, jak minęło w ich firmach pierwsze półrocze, co ciekawego zauważyli na rynku, gdzie są ich przedsiębiorstwa obecnie i jakie plany oraz prognozy snują na drugie półrocze.

Nie będę jednak uprzedzał lektury kolejnych kilkudziesięciu stron. Co osoba, to inne doświadczenia i spojrzenie. Niezmiernie nam miło, że dzielą się nimi na łamach „Property Insidera”. Zapraszam więc do pasjonującej lektury.

Od siebie tylko dodam, że wraz z tym wydaniem zaczynamy w naszej redakcji coroczny okres wakacyjny. Po intensywnym pierwszym półroczu będziemy zbierać siły na nie mniej wymagającą kontynuację 2024 r. Życzę zatem sobie i Państwu zdrowych, udanych i spokojnych wakacji. Na skrzynki mailowe naszych prenumeratorów powrócimy 26 sierpnia.

**WYDAWCA** TSG Media Tomasz Szpyt-Grzegórski, ul. Jagiellońska 1/20, 03-721 Warszawa

Copyright © TSG Media Tomasz Szpyt-Grzegórski. Wszelkie prawa zastrzeżone.

**REDAKCJA** Dominik Staniszewski (research i teksty)

redakcja@propertyinsider.pl; www.propertyinsider.pl

**REDAKTOR NACZELNY** Tomasz Szpyt-Grzegórski, tel. + 48 503 627 195

email: tomasz.szpyt@propertyinsider.pl

**KOREKTA** Katarzyna Dziedzicka; Zdjęcie okładkowe: Luciana Sena z Pexels

**PRENUMERATA** miesięczna – 399,00 zł, kwartalna – 1099,00 zł, do końca 2024 r. – 1899,00 zł.

Ceny zawierają 8 proc. VAT

**KONTAKT** prenumerata@propertyinsider.pl; ogloszenia@propertyinsider.pl;

reklama@propertyinsider.pl

Bez zgody wydawcy prenumerata nie uprawniam do redystrybucji otrzymywanego e-tygodnika

„Property Insider” poza adresy mailowe, na które została zamówiona.

- **ANALIZA** STR. 4
- **WYWIAD** STR. 10
- **DEWELOPERZY** STR. 13
- **WŁAŚCICIELE, INWESTORZY** STR. 28
- **DORADCY** STR. 37
- **PRAWNICY** STR. 49





# ANALIZA

Sevenstormphotography z Pexels

## Rynek nieruchomości na półmetku 2024 r.

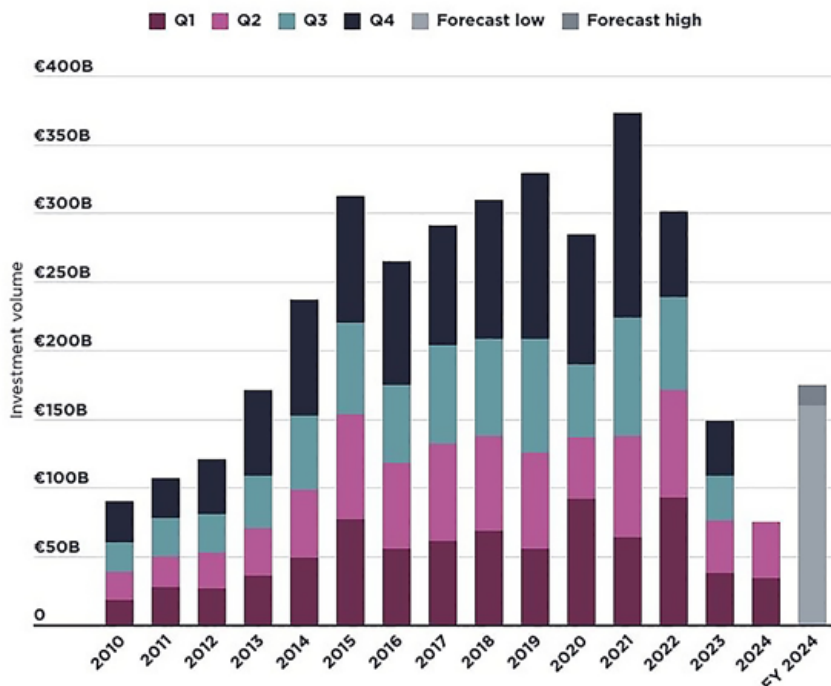
Po pierwszych sześciu miesiącach roku na rynku nieruchomości nie odnotowano przełomowych wydarzeń, jednak eksperci zauważają oznaki zbliżającego się przesilenia. Inwestycje powoli wracają na swoje tory, a rynek zaczyna wykazywać pierwsze oznaki ożywienia. Czyżby drugie półrocze miało przynieść długo oczekiwane zmiany? Zapraszamy do przeglądu sytuacji na rynku nieruchomości na półmetku 2024 r. z uwzględnieniem najnowszych danych i analiz ekspertów.

Według wstępnych szacunków Savillsa wolumen inwestycji w nieruchomości w Europie w drugim kwartale 2024 r. wyniesie ok. 44,5 mld euro, co oznacza wzrost o 19 proc. w porównaniu z poprzednim kwartałem. Wolumen inwestycji w pierwszej połowie roku prawdopodobnie przekroczy zaś 74 mld euro. Jest to jednak wciąż o 2 proc. mniej w porównaniu z tym samym okresem w ubiegłym roku i o 42 proc. poniżej pięcioletniej średniej. Wstępne wyniki sugerują jednak, że połowa monitorowanych przez Savillsa krajów, w tym Rumunia, Czechy, Polska, Włochy, Dania, Wielka Brytania, Norwegia i Hiszpania, odnotowuje wzrost wartości inwestycji w porównaniu z pierwszą połową 2023 r.

### Rynek inwestycyjny w Europie zaczyna odżywać

Według analityków Savillsa aktywność inwestycyjna w Europie wykazuje oznaki stopniowego ożywienia. W wyniku znacznego spadku cen w ciągu ostatnich 18 miesięcy różnica między oczekiwaniami cenowymi sprzedających i kupujących się zmniejsza. Ponadto poprawa warunków na rynku długu ułatwia uzyskiwanie kredytów na duże lub niestandardowe transakcje, co skutkuje znacznym wzrostem liczby transakcji z wysokim poziomem dźwigni finansowej. Eksperci Savillsa zwracają uwagę, że odnotowano łączny wolumen inwestycyjny za ostatnie cztery kwartały na poziomie 146,8 mld euro, co oznacza wzrost o 1,3 proc. w porównaniu z podobnymi wyliczeniami w pierwszym kwartale tego roku. Oznacza to pierwszy wzrost od trzeciego kwartału 2022 r., wskazując na ostrożny, ale pojawiający się optymizm na rynku. ➔

## European investment volumes



Source: Savills Research

Inwestorzy pozostają jednak selektywni, wybierając aktywa, które zapewniają najwyższy zwrot. – Rynek wydaje się osiągać dno zarówno pod względem poziomu aktywności, jak i cen. Sektory takie jak mieszkalnictwo wielorodzinne, hotelarstwo i logistyka nadal cieszą się dużym zainteresowaniem inwestorów. Wielu międzynarodowych inwestorów stara się wykorzystać atrakcyjne poziomy cen w różnych jurysdykcjach europejskich. W związku z tym spodziewamy się wzrostu transgranicznej aktywności inwestycyjnej w ciągu najbliższych 6–12 miesięcy – uważa Marcus Lemli, CEO Savills Germany i szef inwestycji w Europie.

## Biura w Warszawie niemrawo

Według Polskiej Izby Nieruchomości Komercyjnych (PINK), która opublikowała najnowsze dane dotyczące warszawskiego rynku najmu powierzchni biurowych za II kwartał 2024 r., zasoby nowoczesnej powierzchni biurowej w stolicy na koniec czerwca 2024 r. wyniosły 6 255 700 mkw. W drugim kwartale na warszawski rynek wprowadzono zaledwie 15 tys. mkw. nowoczesnej powierzchni biurowej w ramach projektu Vibe A zlokalizowanego przy rondzie Daszyńskiego. Na koniec drugiego kwartału 2024 r. wskaźnik pustostanów w Warszawie wyniósł 10,9 proc., co oznacza spadek o 0,1 pkt proc. w porównaniu z poprzednim kwartałem oraz o 0,4 pkt proc. w porównaniu z analogicznym okresem w 2023 r. Łączna dostępność powierzchni biurowej wyniosła 680 400 mkw. W strefach centralnych wskaźnik pustostanów wyniósł 9,1 proc., natomiast poza centrum 12,3 proc. Warto zaznaczyć, że w Centralnym Obszarze Biznesu (CBD) wskaźnik pustostanów spadł aż o 0,9 pkt proc., do poziomu 9,5 proc., a w Centrum Zachód (CCW) o 0,5 pkt proc. do 7,9 proc.



PINK podaje, że w drugim kwartale popyt na nowoczesne powierzchnie biurowe w Warszawie osiągnął poziom 178 400 mkw., co oznacza wzrost o 30 proc. w porównaniu z poprzednim kwartałem i 8 proc. w ujęciu rocznym. Największym zainteresowaniem najemców cieszyły się strefy: Służewiec, Centralny Obszar Biznesu oraz Centrum. Największą część popytu stanowiły renegotjacje, odpowiadając za 63 proc. wszystkich transakcji. Nowe umowy wynajmu stanowiły 32 proc., wliczając powierzchnie wynajęte na użytek własny właściciela, natomiast ekspansje wyniosły 5 proc. W ujęciu półrocznym renegotjacje stanowiły 51 proc. wynajętej powierzchni, nowe umowy 38 proc., a ekspansje – 7 proc. Silna reprezentacja sektora finansowego oraz przemysłu i energetyki miała istotny wpływ na popyt na powierzchnie biurowe. W pierwszej połowie roku centrum Warszawy (CBD + CC) miało łącznie 40 proc. udziału w popycie, podczas gdy Służewiec pozostawał popularny z 23 proc. wynajętej powierzchni, z czego 66 proc. stanowiły renegotjacje.

Według wyliczeń CBRE z kolei obecnie w budowie znajduje się 225 tys. mkw. nowoczesnej powierzchni biurowej, a kolejne 58 tys. mkw. jest w trakcie modernizacji. Wśród kluczowych projektów można wymienić V Tower, G5 oraz Lakeside II. Absorpcja powierzchni biurowej w pierwszej połowie roku była w sumie na lekkim minusie. W centrum wyniosła 26,6 tys. mkw., podczas gdy poza centrum –34,5 tys. mkw.

## Handel w Polsce na propsie

Jak podaje Cushman & Wakefield, w drugim kwartale 2024 r. deweloperzy oddali do użytku około 124 tys. mkw. nowoczesnej powierzchni handlowej. Na rynek trafiło osiem nowych obiektów, w tym parki handlowe w Jastrzębiu-Zdroju, Olsztynie, Świebodzinie, Tychach, Zawierciu i Zgorzelcu, a także Galeria Starówka w Lesznie oraz Castorama w Białej Podlaskiej. Zakończono również rozbudowę Dekady w Grójcu oraz parku Nowa Górna w Łodzi. Przebudowane zostały trzy budynki po dawnych sklepach Tesco, które zastąpiły dwa parki handlowe i Leroy Merlin w Poznaniu.

Obecnie w budowie pozostaje około 400 tys. mkw. powierzchni, która zostanie oddana do użytku w latach 2024–2026. Najwięcej powierzchni najmu będącej w budowie dostarczą Nowa Sukcesja w Łodzi (35 tys. mkw.), park handlowy Silwana w Gorzowie Wielkopolskim (26 tys. mkw.) oraz BIG Ostróda (25 tys. mkw.).

Polski rynek handlowy w drugim kwartale 2024 r. przywitał trzy nowe marki. W Warszawie zadebiutowała rumuńska piekarnia Luca w budynku Polna Corner, craft bar Veselka z Ukrainy w Browarach Warszawskich oraz pierwszy sklep stacjonarny Answear.com w Fabryce Norblina.

Sprzedaż detaliczna w drugim kwartale 2024 r. odnotowała wzrosty. Według najnowszych danych GUS wyniosła 4,1 proc. r./r. w kwietniu oraz 5,0 proc. r./r. w maju. W poprzednim roku, w tym samym okresie, odnotowano spadki sięgające –7,3 proc. r./r. w kwietniu i –6,8 proc. r./r. w maju. Największe wzrosty sprzedaży





w maju 2024 r. zanotowano w kategorii pojazdy samochodowe, motocykle i ich części (+23,8 proc.) oraz w grupie pozostałe (+23,5 proc.). Kategorią notującą wzrosty była również prasa i książki (+1,5 proc. r./r.). Natomiast spadki zanotowano w kategoriach tekstylia, odzież i obuwie (-13,5 proc. r./r.), meble, RTV i AGD (-8,4 proc. r./r.) oraz żywność, napoje i wyroby tytoniowe (-1,0 proc. r./r.).

Według wyliczeń Cushmana średnia liczba odwiedzin centrów handlowych między kwietniem a czerwcem wyniosła około 430 tys. klientów na obiekt, co stanowi wzrost o 5 proc. r./r. oraz 16 proc. w porównaniu z 2022 r. Najlepsze wyniki odwiedzalności odnotowały najmniejsze centra poniżej 20 tys. mkw. oraz największe, powyżej 60 tys. mkw. Średnie obroty najemców centrów handlowych w kwietniu 2024 r. wyniosły 1084 zł netto na 1 mkw., a w maju przekroczyły 1050 zł netto. Nominalnie obroty były średnio wyższe o 2 proc. w porównaniu z 2023 r., natomiast po uwzględnieniu inflacji realne średnie obroty były na poziomie zeszłorocznych.

Średnie czynsze za najlepsze lokale handlowe w drugim kwartale 2024 r. wzrosły o ok. 15 proc. r./r., co wynika z indeksacji o wskaźnik inflacji oraz niestabilnego zainteresowania najemców flagowymi lokalami. Jak podkreśla Paulina Bauer, head of retail asset services w Cushman & Wakefield, trend wzrostowy czynszów w najlepszych obiektach handlowych jest kontynuowany.

## **Mieszkańówka: bez dopalaczy nadejdzie czas kupujących**

Czerwiec 2024 r. przyniósł długo oczekiwaną stabilizację cen na polskim rynku mieszkaniowym. Po raz pierwszy od dwóch lat w żadnym z większych miast nie zanotowano wzrostu cen przekraczającego 1 proc. w ujęciu miesięcznym. To istotna zmiana, która może mieć znaczący wpływ na plany zarówno deweloperów, jak i potencjalnych nabywców.

Według Polskiego Instytutu Ekonomicznego (PIE) ceny ofertowe mieszkań w Gdańsku i Wrocławiu wzrosły jedynie o 0,8 proc. mies./mies. W Krakowie ceny pozostały na niezmiennym poziomie, natomiast w Łodzi, Warszawie i Poznaniu odnotowano niewielkie spadki cen rzędu 0,2–0,4 proc. mies./mies. To pierwsza taka sytuacja od dwóch lat, która może sugerować nadchodzącą stabilizację rynku.

Wzrosty cen w ujęciu rocznym, szczególnie dynamiczne w drugiej połowie 2023 r., były wynikiem gwałtownego ożywienia rynku spowodowanego tzw. bezpiecznym kredytem. Ceny we wszystkich dużych miastach wzrosły wtedy przynajmniej o 10 proc., przy czym największe wzrosty odnotowano w Krakowie (17,6 proc.) i Warszawie (14,2 proc.).

W pierwszym półroczu 2024 r. wzrost cen mieszkań był niższy niż w drugiej połowie 2023 r. Najwyższy wzrost odnotowano w Warszawie, gdzie ceny wzrosły o ponad 5 proc. od początku roku. W Krakowie wzrost cen wyniósł 2 proc. w porównaniu ze styczniem 2024 r. Prognozy PIE na kolejne miesiące wskazują na dalsze wyhamowanie wzrostu cen mieszkań we wszystkich kategoriach miast w Polsce. Osłabienie popytu konsumenckiego oraz spadek aktywności deweloperów mogą się przyczynić do stabilizacji sytuacji na rynku sprzedaży mieszkań.





Portal RynekPierwotny.pl informuje z kolei, że czerwiec 2024 r. był korzystny dla potencjalnych nabywców mieszkań. W większości metropolii, z wyjątkiem Trójmiasta, wzrosła oferta mieszkań. Wzmocniona konkurencja między deweloperami skutkowałą wprowadzeniem promocji, takich jak rabaty czy dodatkowe korzyści, np. komórki lokatorskie. Niektóre firmy wprowadziły również system odroczonej płatności umożliwiający zapłatę 80 proc. ceny mieszkania dopiero w momencie jego odbioru.

Z drugiej strony portal Nieruchomosci-online.pl odnotował spadek zainteresowania mieszkaniami na rynku wtórnym. W drugim kwartale 2024 r. liczba wyszukiwań lokali spadła o 24 proc. w porównaniu z pierwszym kwartałem, podczas gdy liczba ogłoszeń wzrosła o 14 proc. Największy spadek zainteresowania dotyczył mieszkań większych niż kawalerki. Badanie nastrojów agentów nieruchomości wykazało, że prawie 50 proc. z nich odczuło mniejszy ruch w biurach, a 32 proc. pośredników odnotowało mniejszy ruch w przypadku mieszkań jednopokojowych. Rafał Bieńkowski z Nieruchomosci-online.pl wskazuje na kilka powodów spadku zainteresowania lokalami na rynku wtórnym. Po pierwsze, następuje naturalna odbudowa oferty po załamaniu w 2023 r., które spowodowało wprowadzenie programu Bezpieczny Kredyt 2 proc. Po drugie, liczba ogłoszeń na rynku wtórnym rośnie także dlatego, że deweloperzy oferują więcej nowych lokali. Właściciele, widząc to, decydują się na sprzedaż swoich mieszkań i przeprowadzkę do nowych.

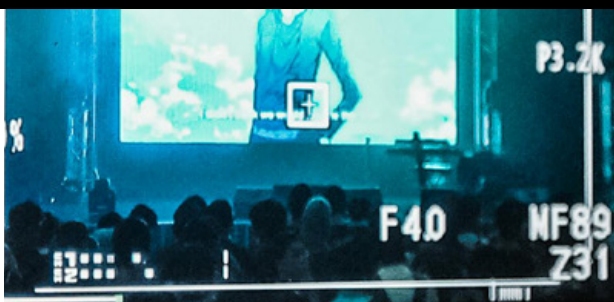
Dodatkowo, niektórzy właściciele mogą już nie wierzyć w program Kredyt #na-Start i zdecydować się na sprzedaż, nie czekając na większe zyski. Analitycy zwracają również uwagę na spadek rentowności na rynku najmu, co powoduje, że część inwestorów decyduje się na sprzedaż lokali.

Obecna sytuacja na rynku mieszkaniowym w Polsce wskazuje na wyhamowanie wzrostu cen i stabilizację. Zarówno na rynku pierwotnym, jak i wtórnym, obserwujemy zmniejszenie dynamiki wzrostu cen oraz zwiększenie konkurencji między sprzedawcami.

## Co dalej?

Eksperti są ostrożnymi optymistami, wskazując na możliwe ożywienie inwestycyjne oraz stabilizację cen. Sytuacja na rynku długu oraz rosnąca liczba transakcji sugerują, że rynek nieruchomości w Europie i Polsce ma potencjał do dalszego rozwoju. Druga połowa roku może przynieść bardziej dynamiczne zmiany, które warto obserwować z uwagą. W nadchodzących miesiącach kluczowe będzie śledzenie dalszych zmian na rynku długu, reakcji inwestorów na stabilizację cen oraz dynamiki popytu w różnych segmentach rynku. Zwiększona aktywność inwestycyjna, szczególnie w sektorach takich jak mieszkalnictwo, hotelarstwo, logistyka, ale też biura, może wskazywać na trwałe odbicie rynku. Dla potencjalnych kupujących i inwestorów to czas na uważne analizowanie trendów i wykorzystanie nadarżających się okazji inwestycyjnych.

# WYWIAD



Donaldtong94 z Pexels



## Kredyty hipoteczne w 2024 r.: stabilizacja czy dalsze wyzwania?

DYREKTOR SPRZEDAŻY I RYNKU DEWELOPERSKIEGO MFINANSE

### Łukasz Makar

Rynek kredytów hipotecznych w Polsce przechodzi okres wyczekiwania na zmiany. Łukasz Makar, dyrektor sprzedaży i rynku deweloperskiego w mFinance, w rozmowie z „Property Insiderem” omawia najnowsze trendy, wyzwania oraz prognozy związane z finansowaniem hipotecznym zakupu mieszkań.

„Property Insider”: Jakie zjawiska miały największy wpływ na rynek kredytów hipotecznych w pierwszej połowie tego roku?

Łukasz Makar, dyrektor sprzedaży i rynku deweloperskiego mFinance: Po pierwsze, zakończenie programu Bezpieczny Kredyt 2 proc., do którego wnioski można było składać praktycznie do końca grudnia 2023 r. To spowodowało znaczny wzrost liczby wniosków kredytowych na koniec ubiegłego roku, co przełożyło się na wyjątkowo wysoką liczbę udzielonych kredytów w pierwszym kwartale bieżącego roku. Według danych BIK wartość procesowanych i uruchomionych kredytów w styczniu była rekordowa, osiągając kwotę 10,3 mld zł, a w lutym 9,2 mld zł.

Drugim zjawiskiem był spadek nowych wniosków o kredyty hipoteczne na początku roku. W styczniu zaobserwowaliśmy ponad 50-procentowy spadek w porównaniu z grudniem ub.r. Od tego czasu rynek się ustabilizował, notując niewielki, acz comiesięczny wzrost na poziomie 10–15 proc., zarówno w ujęciu ilościowym, jak i wartościowym.

Jak wygląda obecnie rynek kredytów mieszkaniowych i jakie są prognozy na drugą połowę roku?

Obecnie mamy wysokie stopy procentowe, co przekłada się na bardzo drogie kredyty hipoteczne na poziomie 7–9 proc. Rada Polityki Pieniężnej ogłosiła, że w tym roku nie będzie żadnych obniżek stóp procentowych. Oznacza to, że



kupujący muszą się liczyć z wysokimi kosztami kredytu standardowego. W tej sytuacji nie obserwujemy znacznych obniżek cen mieszkań, choć pojawiają się oferty promocyjne z niewielką przeceną. Do końca roku nie spodziewam się znaczących zmian na rynku kredytów hipotecznych, ponieważ brakuje trzech kluczowych impulsów: uruchomienia nowego programu wsparcia, obniżek stóp procentowych lub większych korekt cen mieszkań.

### **Jakie są prognozy na przyszły rok?**

Przyszły rok może przynieść istotne zmiany na rynku kredytów hipotecznych w zależności od nowych inicjatyw, które mogą zostać wprowadzone. Rynek jest w stanie oczekiwania, a zarówno sektor kredytowy, jak i deweloperzy przygotowują się na te potencjalne zmiany. My rekrutujemy nowych specjalistów, prowadzimy szeroko zakrojone działania edukacyjne skierowane do klientów oraz partnerów po stronie rynku deweloperskiego i pośrednictwa nieruchomości. Chcemy jak najlepiej wykorzystać ten czas, aby być gotowi na wszelkie zmiany, które mogą nadejść.

### **Jakie są główne wyzwania stojące przed rynkiem kredytów hipotecznych?**

Głównym wyzwaniem jest obecnie wysokie oprocentowanie kredytów, co sprawia, że koszty pożyczek są znaczące. Kolejnym wyzwaniem jest stagnacja na rynku nieruchomości mieszkaniowych i oczekiwania klientów na większe obniżki cen. Dlatego istotne jest korzystanie ze wsparcia pośredników kredytowych. Ekspert mFinanse zachęcają do bezpłatnych konsultacji i chętnie podzielą się swoją wiedzą finansową, zbadają zdolność i przedstawią oferty wielu banków. Z łatwością można się z nimi umówić poprzez formularze kontaktowe na stronie <https://mfinanse.pl/>. Długoterminowo kluczowe będzie monitorowanie sytuacji na rynku oraz elastyczne dostosowywanie się do nowych warunków. Sektor kredytowy będzie musiał kontynuować swoje działania edukacyjne i doradcze, aby pomóc klientom w podejmowaniu świadomych decyzji finansowych.

### **Jakie strategie mogą pomóc w stabilizacji rynku kredytów hipotecznych?**

Stabilizacja tego rynku wymaga kilku strategicznych działań. Po pierwsze, istotne jest zwiększenie dostępności informacji i edukacji finansowej dla potencjalnych kredytobiorców. Klienci muszą być dobrze poinformowani na temat warunków kredytowych i możliwości finansowych. Po drugie, ważne jest, aby sektor kredytowy współpracował z deweloperami i pośrednikami nieruchomości w celu tworzenia atrakcyjnych ofert finansowych. Możliwość korzystania z promocyjnych warunków kredytowych oraz elastyczne podejście do wymagań finansowych mogą przyciągnąć więcej klientów na rynek. Wreszcie, ciągłe monitorowanie i analizowanie trendów rynkowych pozwoli na szybkie reagowanie na zmieniające się warunki. Dzięki temu możliwe będzie wprowadzanie odpowiednich działań wspierających stabilność i rozwój rynku kredytów hipotecznych.





## DEWELOPERZY

Life of pix z Pexels



## Widzimy coraz więcej pretekstów do rozmów z inwestorami

COO, GRUPA ECHO INVESTMENT

### Rafał Mazurczak

**W pierwszej połowie 2024 r. z powodzeniem realizowaliśmy nasze strategiczne plany w każdym z segmentów działalności. Na rynku biurowym obserwujemy stabilną sytuację oraz rosnącą gotowość najemców do relokacji do budynków nowszych, energooszczędnych i bardziej przyjaznych pracownikom.**

Echo Investment jest jednym z głównych graczy, którzy przyczyniają się do wzrostu podaży najbardziej poszukiwanych przestrzeni do pracy. Z początkiem roku pozwolenie na użytkowanie otrzymał drugi etap Brain Park w centrum Krakowa, a do grona użytkowników tego kompleksu dołączyły m.in. EY czy Volvo Tech Hub. W budowie mamy też nowe projekty, takie jak: Office House w ramach inwestycji Towarowa 22 w Warszawie, Swobodna Spot we Wrocławiu oraz Wita w Krakowie – wszystkie czerpiące z idei wielofunkcyjnych projektów destinations.

W ramach grupy reagujemy na rosnące potrzeby mieszkaniowe – zarówno w formie lokali na sprzedaż, które realizujemy pod szyldem Archicom, jak i pod postacią alternatywnych rozwiązań, takich jak mieszkania na wynajem czy prywatne akademiki. Sektor living jest obecnie jednym z głównych kierunków, w których się rozwijamy. Na rynku PRS platforma Resi4Rent jest niekwestionowanym liderem, dysponując w sześciu największych miastach ponad 4,1 tys. mieszkań na wynajem, a dwa razy tyle ma obecnie w realizacji lub przygotowaniu. Z kolei w segmencie akademików wkrótce rozpoczniemy budowy w Warszawie i Krakowie, a docelowo, wspólnie z Signal Capital Partners, stworzymy miejsca do odpoczynku i nauki dla około 5 tys. studentów w największych ośrodkach akademickich w kraju.

W kolejnych miesiącach chcemy się skupić na dalszym rozwoju naszych linii biznesowych z zachowaniem aktualnej dywersyfikacji portfela, którą uznajemy za najbardziej skuteczny sposób na wzrost wartości grupy. Wraz ze stabilizacją sytuacji makroekonomicznej i powrotem rynku do większej płynności widzimy coraz więcej pretekstów do rozmów z inwestorami. Część z naszych ukończonych i w pełni wynajętych aktywów komercyjnych jest obecnie przedmiotem zaawansowanych rozmów z potencjalnymi nowymi właścicielami.



## Core & flex zyskuje na znaczeniu

WICEPREZES DS. WYNAJMU I SPRZEDAŻY W SPÓŁCE BIUROWEJ SKANSKA  
W EUROPIE ŚRODKOWO-WSCHODNIEJ

### Arkadiusz Rudzki

**W nadchodzących miesiącach kontynuujemy realizację naszego kluczowego projektu biurowego w Warszawie – Studio A, z którego budową wystartowaliśmy w listopadzie ub.r. Jesteśmy przekonani, że popyt na wysokiej jakości biurowce w strategicznych lokalizacjach pozostanie stabilny – zarówno po stronie najemców, jak i inwestorów. Dlatego dostarczanie zrównoważonych przestrzeni biurowych, dobrze skomunikowanych i dostosowanych do dzisiejszych potrzeb jest niezmiennie kluczowym elementem naszej strategii biznesowej.**

Pierwsza połowa 2024 r. to były w dalszym ciągu wyzwania na rynku nieruchomości biurowych, ale widać symptomy pozytywnych zmian. Na pewno ewoluował popyt na nowoczesne powierzchnie biurowe – widzimy, że model core & flex, który umożliwia elastyczne zarządzanie powierzchnią biurową, zyskuje i będzie zyskiwał na znaczeniu. Zainteresowanie elastycznymi przestrzeniami, które wcześniej były domeną start-upów, rośnie zwłaszcza wśród dużych korporacji. W ten sposób dostosowują się one do zmiennych warunków biznesowych i oczekiwań na rynku pracy, dlatego dążymy do tego, by oferta naszego operatora powierzchni flex, Business Link, była stałym elementem wszystkich projektów biurowych.

Oprócz tego niezmiennie istotne pozostają aspekty związane z komfortem pracy, lokalizacją biura i dostępem do komunikacji miejskiej, a także zrównoważonym rozwojem. Inwestorzy szczególnie uwagę przywiązują do certyfikacji oraz innowacyjnych rozwiązań, które minimalizują wpływ na środowisko czy też zapewniają efektywność energetyczną budynków. I to właśnie na rynku inwestycyjnym coraz bardziej zauważalna jest zmiana względem ubiegłego roku. Jako Skanska obserwujemy zainteresowanie inwestorów z różnych części świata, choć międzynarodowy kapitał instytucjonalny ciągle zachowuje ostrożność, nie tylko wobec Europy Środkowo-Wschodniej. Mimo to sprzedaż naszych budynków w tym roku – Studio B w Warszawie za 86 mln euro oraz Nowego Rynku E w Poznaniu za ponad 79 mln euro – pokazuje niestąbnący potencjał wysokiej jakości, zrównoważonych projektów biurowych. Liczymy na coraz większą aktywność inwestorów, szczególnie core’owych, i zwiększenie płynności rynku w drugiej połowie roku.



## Rok wielu możliwości

CHIEF OPERATING OFFICER, LCP PROPERTIES

### Magdalena Kowalewska-Kasperowicz

**Dobra sytuacja makroekonomiczna, niskie bezrobocie, dostęp do wykwalifikowanej siły roboczej oraz strategiczna geopolitycznie lokalizacja sprawiają, że polski rynek nieruchomości komercyjnych w 2024 r. pozostaje stabilny, dając szanse rozwoju.**

Z perspektywy ponad połowy roku można śmiało ocenić, że realizuje się scenariusz, który przewidywaliśmy już pod koniec ubiegłego roku. Mowa o zauważalnej, ogólnorynkowej ostrożności. W LCP również podejmujemy ostrożne i przemyślane kroki inwestycyjne, starannie oceniając każdą możliwość i uwzględniając siły i warunki rynkowe. Z naszej perspektywy rok 2024 nie przyniósł jak dotąd nowych ani większych zagrożeń dla polskiego rynku nieruchomości, przyniósł natomiast nowe możliwości, w których dostrzegamy szanse.

Ustabilizowana na przestrzeni ostatniego czasu silna sytuacja makroekonomiczna, niskie bezrobocie, dostęp do wykwalifikowanej siły roboczej oraz dobra geopolityczna lokalizacja sprawiają, że polski rynek nieruchomości komercyjnych w 2024 r. pozostaje stabilny. Mając na uwadze te zmienne, dostrzegamy szanse, dlatego w tym roku nasze działania mocno ukierunkowaliśmy na dalszy rozwój. Pozwala nam na to solidne zaplecze finansowe dzięki byciu częścią grupy M Core, która działa od ponad 35 lat na europejskim rynku nieruchomości komercyjnych.

W kontekście nowych projektów pierwsze pół roku spędziliśmy na analizie poszczególnych inwestycji, rozmowach i negocjacjach z partnerami, tak by na początku drugiego półrocza ogłosić trzy nowe projekty developmentowe: M Park Brzeziny, M Park Bogatynia oraz M Park Mrągowo.

Licząc otwarty w marcu br. M Park Reda oraz dwa nowe parki: w Olsztynie i Pionkach, które otwarte zostaną jeszcze w tym roku, nasz portfel sięgnie 50 obiektów handlowych pod marką M Park. Dodając do tego niedawno zakupione projekty, ich liczba wzrośnie do 53. I na tym nie koniec, bo jeszcze w tym roku planujemy ogłosić kilka inwestycji, by jak najszybciej wskoczyć na pułap 60 obiektów handlowych i ugruntować swoją silną pozycję na polskim rynku wśród kluczowych graczy tego segmentu.





## Sektor nieruchomości magazynowych i przemysłowych pozostaje stabilny

PREZES ZARZĄDU HILLWOOD POLSKA

### Hubert Michalak

**Naszym zdaniem oraz według najnowszych raportów sektor nieruchomości magazynowych i przemysłowych pozostaje stabilny. Zwiększenie dynamiki na rynku skorelowane jest z poprawą koniunktury w gospodarce europejskiej, czego spodziewamy się w przyszłym roku.**

Minione półrocze potwierdza zarówno stabilność branży logistycznej, jak i oczekiwania co do przyszłości mającej dać szansę na poprawę koniunktury. W Hillwood, który jest nie tylko deweloperem, ale również inwestorem i właścicielem nieruchomości, ten czas oznaczał kontynuację realizacji nowych projektów i komercjalizację inwestycji znajdujących się w naszym portfelu. W pierwszych dwóch kwartałach oddaliśmy do użytkowania ponad 167 tys. mkw. i wynajęliśmy łącznie ponad 212 tys. mkw. Zakupiliśmy też duży park logistyczny w podwarszawskim Ożarowie.

W kolejnych dwóch kwartałach tego roku liczymy na stopniowe ożywienie rynkowe. Warto podkreślić, że obecnie mamy aż cztery projekty w budowie, co jest potwierdzeniem naszej wiary w popyt i prognozy mówiące o spodziewanej poprawie nastrojów. Nadal chcemy rozwijać aktywność deweloperską, inwestycyjną i właścicielską, planując kolejne działania na 2025 r.

Jeśli chodzi o ciekawe trendy rynkowe, warto zauważyć, że w przypadku inwestycji Hillwood obserwujemy stosunkowo dużo transakcji przedłużania oraz ekspansji umów, co świadczy o jakości naszych projektów i ich skutecznym zarządzaniu. Klienci przedłużają i zwiększają umowy w naszych obiektach, co jest dla nas najlepszą rekomendacją i potwierdzeniem słuszności wyboru lokalizacji inwestycyjnych.



## Rozwój na rynku niemieckim i austriackim

PREZES ZARZĄDU ORAZ DYREKTOR GENERALNY, MLP GROUP

### Radosław T. Krochta

**MLP Group posiada jeden z najlepszych i najnowocześniejszych portfeli parków logistycznych o zasięgu europejskim. Około 70 proc. aktywów zostało wybudowanych w ostatnich 5 latach. Grupa rozwija działalność na rynku polskim, niemieckim, austriackim i rumuńskim.**

W 2024 r. Grupa koncentruje się na realizacji swoich licznych szandarowych projektów. W zakresie logistyki miejskiej (MLP Business Park) powstaje centrum w Wiedniu, Schalke (Gelsenkirchen), Łodzi i Poznaniu, a w ramach inwestycji typu big-box w Poznaniu, Idstein (Frankfurt n. Menem), Berlinie-Spreehagen. MLP Group prowadzi obecnie 23 parki logistyczne. Potencjał zabudowy na posiadanych gruntach zbliża się do 2 mln mkw.

Na przestrzeni ostatnich 10 lat, czyli od momentu debiutu na GPW, przychody i wynajmowana powierzchnia wzrosły trzykrotnie. Z kolei wartość aktywów netto na koniec pierwszego kwartału br. była ponad cztery razy wyższa niż w momencie debiutu giełdowego.

Obecnie MLP Group koncentruje się na stabilnej realizacji przedstawionych niedawno celów strategicznych na lata 2024–2028. Firma zakłada kolejne podwojenie przychodów do poziomu 183–215 mln euro w 2028 r., potrojenie w ciągu pięciu lat wartości EBITDA (bez aktualizacji wyceny) do 112–132 mln euro w 2028 r., a także dwukrotne zwiększenie wartości aktywów netto na akcję (NAV) do 48–56 euro w 2028 r. Popyt na nowoczesne powierzchnie magazynowe utrzymuje się na stabilnym poziomie na wszystkich obsługiwanych przez nas rynkach. W efekcie proces komercjalizacji budowanego parku MLP Business Park Vienna, Schalke, Idstein, Spreehagen oraz pozostałych inwestycji w Polsce przebiega zgodnie z założeniami. Te wszystkie przedsięwzięcia znacząco przybliżają MLP Group do realizacji ustalonych celów.

W kolejnych latach coraz większy wpływ na osiągnięte wyniki finansowe będzie miał rozwój na rynku niemieckim i austriackim. Priorytetem jest zrównoważony rozwój. Inwestycje uzyskują certyfikat BREEAM na poziomie Excellent lub Very Good, na rynku niemieckim DGNB Gold lub Platinum oraz ÖGNI na rynku austriackim.



## Planujemy uruchomienie oferty BTS dla klientów w krajach bałtyckich

MANAGING DIRECTOR, PANATTONI

### Marek Dobrzycki

**Ostatnie miesiące upływają pod znakiem stabilizacji. Obserwujemy powrót do długofalowego trendu sprzed pandemii, bo wyjątkowe wzrosty w latach pandemicznych nie były normą. Teraz wskaźniki wracają do poziomów charakterystycznych dla lat 2017–2019, co potwierdza długoterminową stabilizację rynku.**

W pierwszej połowie 2024 r. obserwowaliśmy niewielki wzrost wskaźnika pustostanów, jest to jednak proces naturalny, wynikający z cyklu życia projektów deweloperskich. W skali kraju średni wzrost pustostanów zachował poziom wskazujący na zdrową równowagę między popytem a podażą.

Taka równowaga panuje też w relacji między nowymi umowami a ich przedłużeniami, co świadczy o stabilnym popycie na powierzchnie magazynowe. Firmy, które się rozwijają, zwiększają swoje zasoby, podczas gdy inne optymalizują swoje działania. Na rynku widoczna jest też delikatna tendencja odchodzenia od dominującej ostatnio strategii „just in case” na rzecz ograniczania zapasów magazynowych i minimalizacji kosztów ich przechowywania. Nie prowadzi to jednak do zakłóceń.

Przewidujemy, że ten stabilny trend rozwoju rynku nieruchomości przemysłowych będzie kontynuowany w drugim półroczu 2024 r. Pomimo niewielkich wahań wskaźników pustostanów i nieznacznych korekt strategii logistycznych fundamenty rynku pozostają solidne, a Panattoni kontynuuje dynamiczny rozwój w Polsce. W pierwszym półroczu podpisaliśmy 51 umów najmu na ponad 662 tys. mkw.

Na koniec drugiego kwartału tego roku mieliśmy w budowie blisko 800 tys. mkw. powierzchni magazynowej. Planujemy dalsze inwestycje, aby sprostać rosnącym oczekiwaniom naszych klientów i wzmocnić pozycję lidera na rynku nieruchomości komercyjnych. Równocześnie kontynuujemy ekspansję na rynkach zagranicznych. W minionym półroczu rozpoczęliśmy m.in. budowy naszego pierwszego parku przemysłowego w Indiach czy ogromnej inwestycji w Swindon w Wielkiej Brytanii. Weszliśmy też na nowy rynek – do Arabii Saudyjskiej – a wkrótce planujemy uruchomienie oferty BTS dla klientów w krajach bałtyckich.



## Druga połowa 2024 r. zapowiada się jako okres adaptacji

MANAGING PARTNER, POLAND, WHITE STAR REAL ESTATE

### Bartosz Prytuła

Pierwsze półrocze 2024 r. przyniosło na rynku nieruchomości w Polsce wiele wyzwań i szans. Pozytywnie nastają nas fakt, że był to czas bardzo pracowity, a to dzięki procesom komercjalizacji obiektów biurowych. Dostrzegamy lojalność najemców, którzy nie tylko przedłużają umowy najmu w obecnych lokalizacjach, ale też dokonują ekspansji na jeszcze większe powierzchnie (przykładem mogą tu być biura LipCo Foods i Guess w Elektrowni Powiśle czy Novo Nordisk, Daikin i Stada w The Park Warsaw). To zobowiązuje nas do dalszych działań na rzecz budowania trwałych relacji, szczególnie w kontekście nowych projektów, takich jak The Park Kraków.

Jednocześnie rośnie świadomość na temat aspektów ESG, zarówno wśród najemców biur, jak i magazynów. Coraz więcej firm zwraca uwagę na zrównoważony rozwój, co skłania nas do inwestowania w modernizację istniejących obiektów i dostarczania szczegółowych danych na temat naszych działań w zakresie zrównoważonego rozwoju. Widać również rosnące zainteresowanie koncepcją 15-minutowego miasta. Najemcy i pracownicy oczekują szerokiej gamy udogodnień w bliskim sąsiedztwie, co stawia przed nami wyzwanie zapewnienia różnorodnych usług w naszych kompleksach. To wymaga od deweloperów kreatywnego podejścia i elastyczności w procesie komercjalizacji.

W nadchodzących miesiącach skupimy się na dalszej komercjalizacji naszych kompleksów biurowych, z naciskiem na The Park Kraków. Planujemy również publikację raportu zrównoważonego rozwoju za rok 2023 mimo braku prawnego obowiązku raportowania niefinansowego. Wierzymy, że transparentność i odpowiedzialność są kluczowe dla budowania długotrwałych relacji z naszymi partnerami. Kontynuujemy także rozwój rynku magazynowego, który napędzany jest nie tylko przez dynamiczny sektor e-commerce, ale również przez rosnące potrzeby logistyki i produkcji. Z optymizmem patrzymy na drugie półrocze, gotowi dostosować się do zmieniających się warunków i realizować ambitne plany. Wierzymy, że elastyczność, innowacyjność i zaangażowanie pozwolą nam sprostać oczekiwaniom rynku nieruchomości.





## Drugi kwartał przyniósł lekkie schłodzenie popytu

WICEPREZES ZARZĄDU, DYREKTOR FINANSOWY, DOM DEVELOPMENT

### Leszek Stankiewicz

Po rozgrzaniu pod względem sprzedaży 2023 r. oraz pierwszym kwartale 2024 r. w ostatnich miesiącach rynek mieszkaniowy w Polsce wszedł w fazę pewnej stabilizacji. Drugi kwartał przyniósł lekkie schłodzenie popytu przy jednoczesnej dalszej stopniowej odbudowie podaży mieszkań na rynku pierwotnym w największych aglomeracjach.

Brak jednoznacznych informacji o tym, czy, kiedy i w jakiej ostatecznej formie wprowadzony zostanie nowy rządowy program preferencyjnych kredytów hipotecznych #naStart, sprawił, że część nabywców wstrzymywała się z decyzją o zakupie mieszkania. Dziś wiemy, że program nie ruszy przed 2025 r., dlatego wielu klientów zrezygnowało z dalszego oczekiwania. W Grupie Dom Development popyt na mieszkania wciąż pozostaje silny. Pozwala nam to osiągać bardzo dobre wyniki sprzedażowe. Drugi kwartał tego roku był szóstym z rzędu, w którym nasza sprzedaż przekroczyła 900 lokali netto.

W ostatnich miesiącach uruchomiliśmy także kolejne projekty o dużym potencjale, m.in. Mokotów Sportowy w Warszawie, który daje początek nowej dzielnicy mieszkaniowej, Apartamenty Park Matecznego w Krakowie tuż przy Parku Zdrowym oraz Marina Hel Apartamenty przy Cyplu Helskim, nad samym morzem.

Celem Grupy Dom Development na rok 2024 pozostaje wzrost liczby sprzedanych mieszkań w porównaniu z 2023 r., kiedy sprzedaż netto sięgnęła 3906 lokali. Mamy bardzo dobrą sytuację finansową, brak zadłużenia kredytowego na koniec półrocza, niemal rekordową liczbę lokali w budowie oraz długą listę atrakcyjnych projektów, które sukcesywnie wprowadzamy do sprzedaży. Spodziewamy się również, że 2024 r. będzie bardzo dobry dla Grupy pod względem wypracowanych wyników finansowych, a te w dużej mierze zależą od liczby lokali przekazywanych nabywcom.

W pierwszej połowie 2024 r. Grupa Dom Development przekazała klientom 1637 lokali. W drugiej połowie roku rozpoczniemy przekazania w kolejnych projektach, których realizacja przebiega bez żadnych opóźnień. Z harmonogramów realizowanych inwestycji wynika, że duża liczba przekazania przypadnie na czwarty kwartał.



## W tym roku planujemy uruchomienie minimum trzech nowych projektów

PREZES ZARZĄDU I DYREKTOR ZARZĄDZAJĄCY INWESTYCJAMI MIESZKANIOWYMI  
W CORDIA POLSKA

### Tomasz Łapiński

**Pierwsze półrocze 2024 r. zakończyliśmy dobrym wynikiem – wprowadziliśmy na rynek 453 lokale i sprzedaliśmy 210 mieszkań. Aktualnie realizujemy projekty mieszkaniowe w Warszawie, Krakowie, Poznaniu oraz Sopocie, które są na różnych etapach realizacji.**

Budowa części z nich rozpoczęła w tym roku – są to osiedla Hi Mokotów w Warszawie, Craft Zabłocie w Krakowie i projekt mieszkalno-biurowy premium – Hafnra Residence w Sopocie. Inne wejdą w kolejne etapy procesu budowlanego – jak Modena w Poznaniu, gdzie budynek z pierwszego etapu właśnie otrzymał pozwolenie na użytkowanie, a budowa drugiego etapu rozpocznie się w drugiej połowie roku, czy Leśna Sonata w Sopocie, której realizację zakończymy w ciągu najbliższych tygodni. Dla osiedla Villa Jaśkowa Dolina w Gdańsku zakończyliśmy budowę drugiego, ostatniego etapu i realizujemy odbiory mieszkań. We wszystkich tych miastach planujemy też poszerzać nasz bank ziemi.

Jeszcze w tym roku planujemy uruchomienie minimum trzech nowych projektów: jednego w Gdańsku i dwóch w Warszawie, oraz rozpoczęcie drugiego etapu budowy osiedla Modena w Poznaniu – to w sumie blisko 400 lokali. Nie wykluczamy rozpoczęcia pod sam koniec 2024 r. jeszcze jednego projektu mieszkaniowego w stolicy, co przełożyłoby się na kolejne ok. 150 lokali na warszawskim rynku. Podsumowując, będzie to bardzo różnorodna oferta, skierowana do różnych grup klientów.

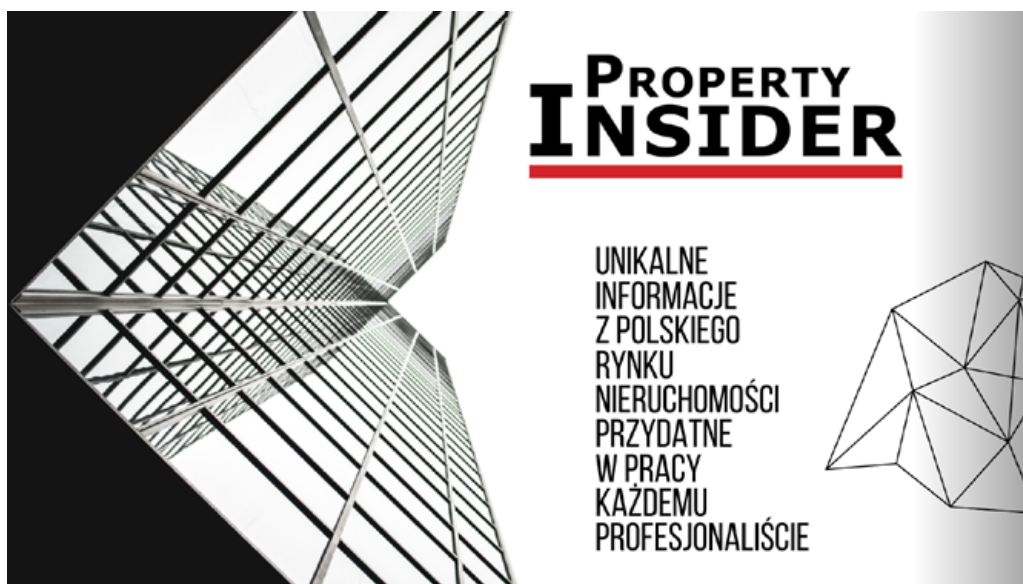
W Gdańsku w nadmorskiej części dzielnicy Stogi planujemy przystąpienie do realizacji kilkuetapowego kompleksu apartamentów inwestycyjnych. Będzie to wyjątkowa inwestycja z bogatym zapleczem do relaksu, jak basen i spa, zlokalizowana tuż przy jednej z najpiękniejszych trójmiejskich plaż. Tzw. second home,



czyli drugi, często wakacyjny dom staje się coraz popularniejszy. To również dla wielu klientów lokata kapitału i sprawdzony sposób na zysk z najmu nadmorskiego apartamentu. Zaprojektowane i wykończone pod klucz apartamenty będą służyły cały rok, pozwalając korzystać z uroków Gdańska w każdym sezonie.

W Warszawie w dzielnicy Wilanów powstanie inwestycja apartamentów premium – butikowe osiedle w spokojnej, znakomitej lokalizacji, z ciekawą, nowoczesną architekturą. W tej samej dzielnicy planujemy jeszcze jeden kameralny projekt mieszkaniowy.

To będzie dla Cordia Polska bardzo intensywny rok, który zapewni nam stabilny rozwój. Do końca roku liczymy na stabilny rozwój i wzrost sprzedaży. Bacznie przyglądamy się też planom uruchomienia nowego programu wsparcia kredytobiorców – Kredyt #naStart. Niestety nadal nie ma konkretnych informacji, kiedy ruszy i na jakich dokładnie zasadach będzie funkcjonował. Warto pamiętać, że program nie obejmie wszystkich chętnych do zakupu nowych mieszkań, ale zauważamy, że część potencjalnych nabywców czeka z podjęciem decyzji do momentu jego doprecyzowania.



**PROPERTY  
INSIDER**

UNIKALNE  
INFORMACJE  
Z POLSKIEGO  
RYNKU  
NIERUCHOMOŚCI  
PRZYDATNE  
W PRACY  
KAŻDEMU  
PROFESJONALIŚCIE

!

8

proc. przynajmniej osiągnął w pierwszej połowie roku poziom e-commerce w obrocie handlowym w Polsce w poszczególnych miesiącach – podał Cushman & Wakefield



## Wygrywać będą bezpieczne przystanie

PREZES ZARZĄDU EURO STYL, CZŁONEK ZARZĄDU DOM DEVELOPMENT

### Mikołaj Konopka

**W pierwszym półroczu 2024 r. Euro Styl sprzedał dokładnie 500 lokali netto, co jest bardzo dobrym wynikiem, gdyż zrealizowaliśmy założony plan nawet z kilkuprocentową nawiązką. W tym samym okresie wprowadziliśmy do sprzedaży ponad 500 lokali. W drugim półroczu zamierzamy zaś znacząco zwiększyć podaż naszych mieszkań i apartamentów.**

W planach mamy m.in. wprowadzenie do sprzedaży Jaskółczej – jest to pierwsza inwestycja na Dolnym Mieście w Gdańsku realizowana w ramach PPP, Osiedla Warszawska – świetnie zlokalizowanej inwestycji w lubianej części Gdańska, tuż przy przystanku tramwajowym, oraz kolejnego etapu Osiedla przy Błoniach w Rumii. Będziemy też dalej intensywnie kontynuować działania w centrum Gdańska, gdzie na postoczniowych terenach realizujemy Doki. Doskonałe lokalizacje, lubiane dzielnice i wysokiej jakości produkt mieszkaniowy – na tym bazujemy. Naszą ofertę rozszerzamy też o spektakularną inwestycję w Helu z apartamentami inwestycyjnymi. Marina Hel Apartamenty, zlokalizowana nad samym morzem, w pierwszej linii zabudowy, zapewni wyjątkowe widoki na wodę i komfortowy wypoczynek. Ten luksusowy kompleks z bogatą infrastrukturą to unikat na rynku nieruchomości inwestycyjnych i już teraz, w przedsprzedaży, budzi ogromne zainteresowanie klientów.

Pozytywnie patrzymy na nadchodzące miesiące i kwartały. Jesteśmy przekonani, że tak jak do tej pory, atrakcyjność i różnorodność naszej oferty pozwolą nam dalej realizować ambitne plany. Obecnie, przy stabilizującym się popycie, wygrywać będą bezpieczne przystanie, czyli silni, wiarygodni i gwarantujący jakość deweloperzy. Warto zaznaczyć, że Trójmiasto jest cały czas bardzo pożądaną destynacją, nie tylko do mieszkania, lecz także do inwestowania oraz posiadania drugiego lokalu, co niewątpliwie nadal będzie nam sprzyjać.





## Widać intensyfikację działań marketingowych

CEO OKAM CAPITAL

### Marcin Michalec

Rynek nieruchomości mieszkaniowych wszedł w fazę stabilizacji cen. Na wzrost aktywności deweloperów i konieczność wyróżnienia ofert wpływają odłożona w czasie decyzyjność zakupowa klienta, częściowo okres wakacyjny, a także – w niektórych miastach – konkurencyjna oferta mieszkań. Zauważalna jest intensyfikacja działań marketingowych, w tym wprowadzanie na rynek ofert zachęcających do zakupu lokali w okresie lipiec–sierpień.

Na znaczeniu zyskały takie aspekty, jak: lokalizacja projektu mieszkaniowego, standardy wykończenia osiedli oraz zróżnicowanie udogodnień dla mieszkańców. Deweloperzy przykładają jeszcze większą wagę do jakościowej obsługi, zarówno na poziomie sprzedaży, jak i odbioru mieszkań.

Równocześnie wyzwaniem dla branży stanowi ograniczony wybór działek pod nowe projekty. Na rynkach dużych miast w Polsce nie ma już łatwo dostępnych gruntów. Tylko odważni deweloperzy sięgają po złożone i nieoczywiste tereny poprzemysłowe. Grunty typu brownfield to przyjęta wiele lat temu przez Okam strategia rozwoju, pozwalająca na realizację inwestycji w atrakcyjnych lokalizacjach, na terenach często zniszczonych. Potwierdzeniem obranego przez firmę kierunku biznesu jest m.in. zawarty w tym roku kontrakt na zakup działki pod inwestycję z obszaru rewitalizacji Łodzi. Pozostając przy wątku gruntów pofabrycznych, nie możemy nie wspomnieć o działce przy ul. Jagiellońskiej w Warszawie, tu pracujemy nad I etapem największej w historii firmy inwestycji – FSO Park. Na tegoroczne zakupy Okam składają się również: grunt w aglomeracji warszawskiej z potencjałem do 1 tys. mieszkań oraz działka w Katowicach, na której może powstać ok. 200 lokali.

Kontynuujemy też projekty dotychczasowe. Do końca 2024 r. oddamy do użytku I etap Cityflow w Warszawie z 333 mieszkaniami oraz I fazę Strefy Progress w Łodzi z 270 lokalami. W procesie budowy są inwestycja mieszkaniowa Now w Łodzi, loftowy budynek Warzelnia by Bohema w Warszawie oraz ostatnia faza Inspire w Katowicach.



## Rynek oczekuje spadku stóp procentowych

COUNTRY MANAGER, GRUPO LAR POLSKA

### Renata McCabe-Kudła

**Wyhamowanie na rynku mieszkaniowym tak po stronie popytowej, jak i podażowej to chwilowy trend, który potrwać może do końca roku. Ożywienie po stronie deweloperów i klientów powinno wrócić po Nowym Roku, wraz z oczekiwaną obniżką stóp procentowych.**

Na rynku warszawskim, gdzie prowadzimy nasze inwestycje, sprzedaż mieszkań w pierwszych dwóch kwartałach 2024 r. nieznacznie wyhamowała. Spodziewamy się, że jest to chwilowy trend – w ciągu ostatnich miesięcy ceny wzrosły tylko nieznacznie, a podaż nowych lokali na rynku stołecznym jest wyraźnie niższa od długoterminowej średniej. W obu naszych obecnych inwestycjach w Warszawie – oddanym niedawno do użytku osiedlu Lizbońska na Saskiej Kępie oraz realizowanym jeszcze projekcie Ursynów#22 pozostało już niewiele wolnych mieszkań. Dzięki doskonałym lokalizacjom, dostępowi do rozbudowanej infrastruktury i dobrej relacji oferowanej jakości do ceny od samego początku inwestycje te cieszyły się dużym zainteresowaniem klientów.

Sytuacja na rynku mieszkaniowym do końca roku nie ulegnie większym zmianom. Deweloperzy obecnie wprowadzają niewiele nowych inwestycji, w związku z czym podaż lokali na rynku pozostanie ograniczona. Istotną barierą jest wciąż niska dostępność działek pod zabudowę. Po stronie popytowej ożywienie powinno nadejść na początku przyszłego roku wraz z wyczekiwaną przez nabywców obniżką stóp procentowych. Poprawi to zdolność kredytową kupujących i obniży koszt kredytów hipotecznych.

Ten czas wykorzystamy na przygotowanie nowych projektów w kilku dzielnicach Warszawy, które zrealizujemy w ramach umów joint venture z naszymi partnerami – Develiq oraz Hannerem. Formuła JV umożliwi nam realizację projektów w większej skali. Szacujemy, że mamy szansę sprzedawać na rynku warszawskim docelowo ok. 1 tys. mieszkań rocznie. Dodatkowo planujemy wejście na rynek prywatnych akademików (PBSA). Procedujemy umowę z dużym międzynarodowym operatorem domów studenckich. W drugiej połowie roku będziemy szukać finansowania dla tych inwestycji. Planujemy w najbliższych latach dostarczyć zakom w Warszawie, Krakowie i we Wrocławiu co najmniej 2 tys. łózek.



## Realizujemy strategię rozwoju w Polsce

DYREKTOR GENERALNY, MOMENTUM LEISURE

### Wouter Dekkers

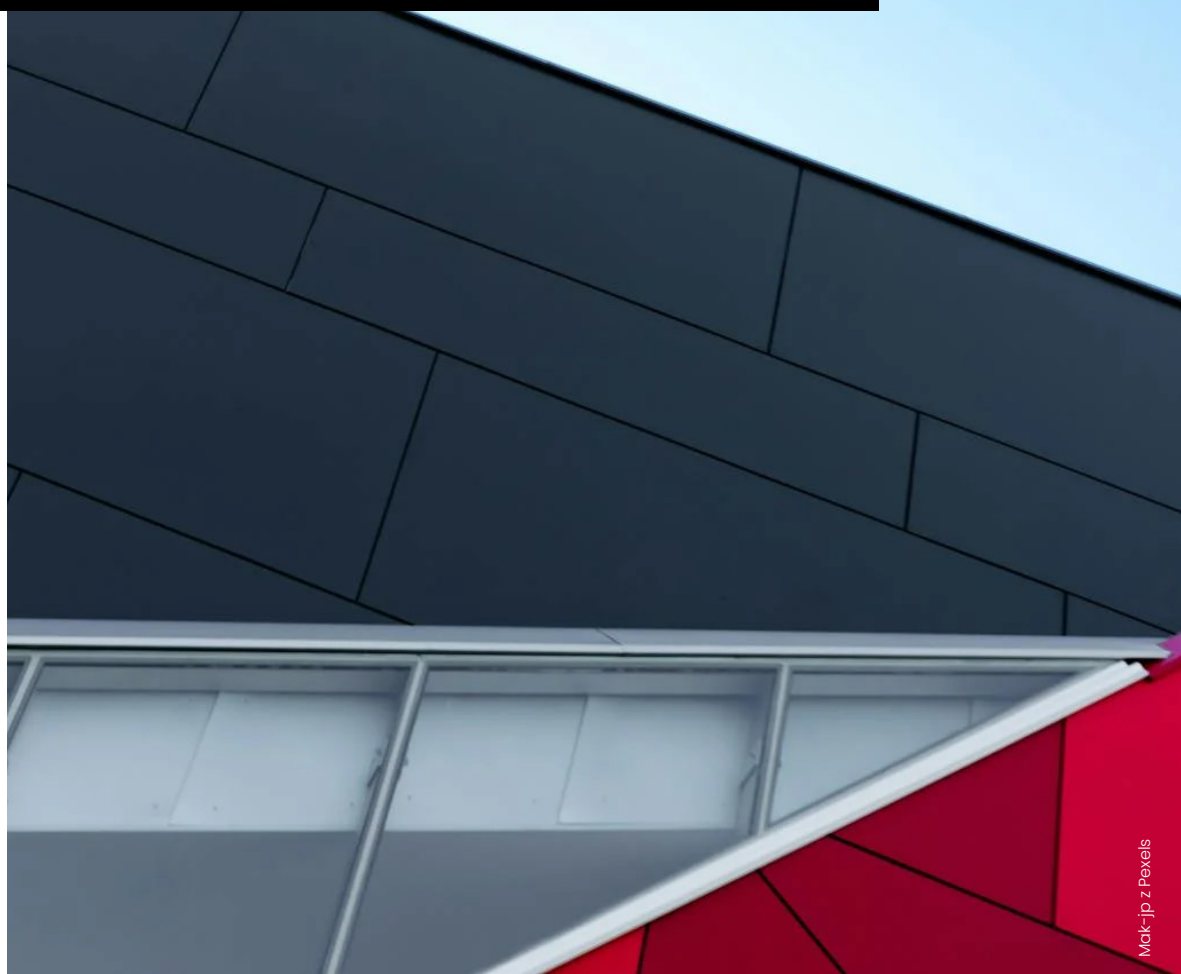
Pod koniec czerwca Momentum Leisure świętowało otwarcie swojego trzeciego parku tematycznego w Polsce – Majaland Gdańsk. Po sukcesach Majaland Kownaty (2018) i Majaland Warsaw (2022) jako amsterdamski deweloper i operator parków tematycznych umocniliśmy naszą pozycję na dynamicznie rozwijającym się rynku Europy Środkowo-Wschodniej.

Otwarcie parku w Gdańsku zostało uświetnione podpisaniem dwóch znaczących umów licencyjnych z Peyo Company oraz Nickelodeon. Naszym celem jest ciągle wzbogacanie portfolio naszych parków o atrakcyjną rozrywkę i atrakcje dla całej rodziny. Momentum Leisure dysponuje kapitałem w wysokości 150 mln euro, co pozwala nam na dynamiczny rozwój. Obecnie jesteśmy właścicielami i operatorami trzech parków rozrywki w Polsce.

W kwietniu 2024 r. ogłosiliśmy nawiązanie partnerstwa z Mitiska-REIM, co zaowocuje budową czwartego parku tematycznego na południu Polski, w bezpośrednim sąsiedztwie największego centrum handlowego Mitiska-REIM w Gliwicach. Jesteśmy już na etapie planowania i projektowania, dążąc do stworzenia harmonijnego połączenia między parkiem handlowym a parkiem rozrywki. Po otwarciu Majaland Gliwice stanie się istotnym pracodawcą w regionie, oferując około 200 miejsc pracy, analogicznie do parku w Gdańsku.

Posiadamy ponad 200 hektarów gruntów inwestycyjnych w Polsce i Rumunii, co pozwala nam obsługiwać rynek liczący 55 mln osób z obiecującymi prognozami gospodarczymi. Naszym celem jest stać się czołowym graczem w branży czasu wolnego w Europie Środkowo-Wschodniej.

# WŁAŚCICIELE, INWESTORZY



Mak-Jp z Pexels





## Głęboko wierzymy w potencjał polskiego rynku

CO-CEO, SPEEDWELL

### Didier Balcaen

**Ekspansja na rynek polski jest dla Speedwell strategicznym posunięciem. Nasz rumuński zespół znacznie się rozwinął pod względem wielkości, wiedzy i niezależności, co zapewnia nam odpowiednie zaplecze do międzynarodowej ekspansji. Polska, będąca największym i najbardziej stabilnym krajem w regionie Europy Środkowo-Wschodniej, stanowi logiczny kolejny krok w naszej strategii rozwoju.**

Dywersyfikując swoją obecność w różnych krajach, możemy skutecznie rozłożyć ryzyko gospodarcze i polityczne oraz zwiększyć naszą odporność na wahania rynkowe. Zarówno rynek rumuński, jak i polski oferują znaczny potencjał wzrostu, co czyni je idealnymi dla naszych planów ekspansji. Silna gospodarka Polski, dynamiczny rynek nieruchomości i duży popyt na wysokiej jakości nieruchomości doskonale wpisują się w naszą wizję. Projekty Speedwell spełniają najwyższe europejskie standardy i są certyfikowane w systemach BREEAM i WELL. Realizujemy je zgodnie z zasadami zrównoważonego rozwoju, koncentrując się na rewitalizacji miast. Nasze inwestycje obejmują otwarte i zielone przestrzenie oraz wygodny dostęp do niezbędnych udogodnień, a także są strategicznie umiejscowione w najlepszych lokalizacjach, aby zapewnić ich mieszkańcom komfortowe życie w myśl koncepcji miasta 15-minutowego.

W nadchodzących latach będziemy się koncentrować zarówno na konsolidacji naszej obecności w Rumunii, jak i na rozszerzaniu naszej obecności w Polsce. W Rumunii będziemy nadal rozwijać swoje portfolio, które obejmuje około 150 tys. mkw. powierzchni biurowych i handlowych, ponad 6 tys. mieszkań oraz 23 tys. mkw. wysokiej jakości powierzchni magazynowej dla MŚP o nazwie SpacePlus. Łączna wartość naszego portfela w tym kraju to około 1,5 mld euro.

Mamy ambitne plany zbudowania w Polsce portfolio zbliżonej wielkości. Nasze kluczowe cele akwizycyjne będą obejmować różne klasy aktywów, takie jak PBSA (purpose-built student accommodation), PRS (private rented sector), nieruchomości przemysłowe oraz mieszkaniowe na sprzedaż. Projekty te obejmą wszystkie główne miasta w Polsce, w tym Warszawę i największe ośrodki



regionalne. Głęboko wierzymy w potencjał polskiego rynku i całego regionu Europy Środkowo-Wschodniej. Nasza wizja zrównoważonej przyszłości znajduje odzwierciedlenie we wszystkich projektach Speedwell, których celem jest tworzenie tętniących życiem społeczności. Nasze zaangażowanie na rzecz następnego pokolenia znajduje odzwierciedlenie m.in. w nowych projektach domów studenckich, które wyróżniają się innowacyjnością oraz rewitalizowaniem istniejącej tkanki miejskiej.

Speedwell świętuje dziesięciolecie udanej działalności w Rumunii na pozycji jednego z najbardziej aktywnych deweloperów w tym kraju, o znaczącej obecności w Bukareszcie i innych dużych miastach regionalnych. Wejście na polski rynek oznacza dla nas zwiększenie skali działalności i rozszerzenie naszych wpływów, a także dostarczanie jeszcze większej liczby wysokiej jakości zrównoważonych projektów, które będą spełniać potrzeby dzisiejszych i przyszłych społeczności.



# 67

mln mkw. wynosi całkowita podaż nowoczesnych powierzchni przemysłowo-logistycznych w regionie 13 państw Europy Środkowo-Wschodniej. Polska pozostaje największym rynkiem przemysłowo-logistycznym w całym regionie CEE-13 z podażą stanowiącą 45 proc. całkowitych zasobów regionu – podliczył Colliers



## Transformacja trwa

MANAGING PARTNER W CORNERSTONE INVESTMENT MANAGEMENT

### Paweł Dębowski

**Rynek biurowy, szczególnie w Warszawie, wciąż przechodzi proces transformacji. Pandemia COVID-19 oraz sytuacja geopolityczna wywarły znaczący wpływ na model pracy i postrzeganie biura. W odpowiedzi na te zmiany biura są teraz projektowane jako bardziej elastyczne i dostosowane do współpracy, z większym naciskiem na przestrzenie wspólne i strefy do spotkań.**

Dodatkowo wzrosło znaczenie technologii w zarządzaniu biurami. Inwestycje w nowoczesne systemy zarządzania budynkami, inteligentne rozwiązania i technologie wspierające zdrowie pracowników, takie jak nowoczesne systemy wentylacyjne i antybakteryjne powierzchnie, stały się priorytetem. Coraz bardziej widocznym i zyskującym na znaczeniu zjawiskiem są gruntowne modernizacje istniejących nieruchomości. Obserwujemy proces przemodelowania funkcji i wyglądu przestrzeni biurowych, które muszą być teraz bardziej elastyczne, technologicznie zaawansowane i dostosowane do potrzeb pracowników w dynamicznie zmieniającym się otoczeniu. Przykładem tego jest realizowana przez Cornerstone Investment Management przebudowa budynku V Tower.

Rewitalizacja istniejących budynków biurowych stanowi najlepsze rozwiązanie pod względem ekologicznym w kontekście działań deweloperskich. Eksperti zgodnie twierdzą, że modernizacja i wyposażenie istniejących biurowców w najnowsze technologie i funkcjonalności, zamiast ich wyburzenia i budowy nowych obiektów, jest najkorzystniejszym podejściem, zgodnym z zasadami szeroko pojętego zrównoważonego budownictwa. Przebudowa i odnowienie budynku V Tower odpowiada na potrzeby rynku zarówno pod względem nowoczesnej powierzchni biurowej, jak i troski o środowisko. Dekarbonizacja, redukcja śladu węglowego oraz ograniczenie zużycia energii elektrycznej to kluczowe hasła na rynku nieruchomości. Rozumiejąc zmieniające się potrzeby rynku, odpowiadamy na nie poprzez rewitalizację jednego z najbardziej ikonicznych budynków w Warszawie.



## Strategiczne lokalizacje i zrównoważony rozwój

GROUP COMMERCIAL DIRECTOR, MANAGING DIRECTOR W ACCOLADE POLSKA

### Joanna Sinkiewicz

**Accolade celuje z inwestycjami w strategiczne lokalizacje, umacniając swoją pozycję w regionie Europy Środkowo-Wschodniej. Stawia na zrównoważony rozwój z korzyścią dla klimatu i najemców.**

Accolade jako inwestor i długoterminowy właściciel obiektów magazynowo-przemysłowych obecny jest na polskim rynku nieruchomości od niemal dekady. Od początku działalności w Polsce priorytetowo traktujemy potrzeby najemców i zapewniamy im odpowiednią przestrzeń do rozwoju biznesu. W tym momencie nasze portfolio w Polsce obejmuje 27 nowoczesnych parków przemysłowych, które mają liczne ekologiczne certyfikacje.

Jako inwestor i zarządca koncentrujemy się na efektywnym wykorzystaniu potencjału, który zauważamy w różnych regionach Polski. Skupiamy się na lokalizacjach strategicznych, takich jak województwo zachodniopomorskie czy lubuskie. Regiony te są niezwykle istotne, szczególnie dla firm obsługujących rynek niemiecki i rynki skandynawskie, przede wszystkim z uwagi na ich bliskość, bardzo dobre połączenia komunikacyjne oraz wyraźnie niższe koszty prowadzenia działalności.

Inwestujemy również w innych europejskich krajach, będąc jednym z największych funduszy działających w tym segmencie rynku. Na arenie międzynarodowej naszą ambicją jest wkraczanie na nowe rynki m.in. wraz z najemcami, którzy znają nas z dotychczasowych lokalizacji. Kilka miesięcy temu zadebiutowaliśmy w Chorwacji. Ta ekspansja nie tylko rozbudowuje portfolio Accolade, ale również umacnia naszą pozycję w regionie Europy Środkowo-Wschodniej. W planach mamy dalszy wzrost firmy, chcemy realizować kolejne projekty w zgodzie z zasadami zrównoważonego rozwoju. To nadal kluczowy element naszej strategii inwestycyjnej. Współczesne wyzwania wymagają od nas elastyczności i szybkiego reagowania na zmieniające się realia gospodarcze.

W czerwcu wyemitowaliśmy także pierwsze green bonds w Czechach. Pierwotnie planowana emisja o wartości 1,5 mld koron została wyprzedana w ciągu zaledwie tygodnia. Zainteresowanie inwestorów zarówno instytucjonalnych, jak i detalicznych przerosło nasze najśmielsze oczekiwania, jednocześnie potwierdzając, że kierunek, w którym zmierzamy, jest słuszny.





## Miejsowy kapitał ratuje rynek

MANAGING DIRECTOR W LOGICENTERS POLAND

### Søren Rodian Olsen

**Sytuację inwestycyjną na rynku nieruchomości ratują lokalni inwestorzy własnym kapitałem. Międzynarodowi gracze powinni wrócić do Polski w 2025 roku.**

Oczekiwania rynku nieruchomości na ożywienie po obserwowanym spowolnieniu w IV kwartale 2023 r. nie znalazły potwierdzenia w rzeczywistości. Pierwsza połowa 2024 r. przyniosła kontynuację zmniejszonej aktywności zarówno wśród najemców, jak i inwestorów, co wynika przede wszystkim z utrzymującej się niskiej płynności finansowej. Warto przy tym zwrócić uwagę na stabilny poziom pustostanów, które są wynikiem spadającej podaży nowych powierzchni przy zwalniającym popycie ze strony najemców.

Kapitał, który jest obecny na rynku, pochodzi głównie z Europy Środkowo-Wschodniej oraz krajów bałtyckich i nordyckich. Mimo to w sektorze logistyczno-przemysłowym pojawiają się oznaki optymizmu. W drugim kwartale tego roku zostało zawartych kilka dużych umów najmu, a w ramach aktywności inwestycyjnej niektóre aktywa i portfele na sprzedaż weszły w fazę wyłączności. Najatrakcyjniejsze projekty finansowane są kapitałem własnym inwestorów oraz długiem. Natomiast międzynarodowi inwestorzy core pozostają nieaktywni i na ich powrót na polski rynek nieruchomości przypuszczalnie będziemy musieli poczekać do 2025 r.

Mimo wyzwań rynkowych w Nrep konsekwentnie realizujemy strategię rozwoju na polskim rynku magazynowym oraz living. Nasze obecne aktywa przynoszą wyniki zgodne z zakładanymi biznesplanami, ale do analizy nowych projektów inwestycyjnych podchodzimy z rozwagą. Jesteśmy przekonani, że kolejne 6–12 miesięcy pozwoli nam zrealizować nowe, atrakcyjne przedsięwzięcia.



## Core'owi inwestorzy jeszcze do polski nie wrócili

HEAD OF POLAND, NREP

### Maciej Piotrowicz

**Choć inwestorzy z półki core i core+ wciąż do Polski nie wrócili, należy się spodziewać wzrostu ich aktywności w poszukiwaniu jakościowych i odpornych na recesję projektów. Ożywienia inwestycyjnego w rodzimej mieszkaniówce, która charakteryzowała się najniższym poziomem rozwoju na rynku inwestycyjnym, spodziewam się później w porównaniu z innymi segmentami.**

Dotychczas rok 2024 nie zaskoczył nas i pomimo silnych fundamentów makroekonomicznych polskiej gospodarki nie byliśmy świadkami gwałtownego wzrostu wolumenów inwestycji na rynku nieruchomości. W mojej ocenie możemy się spodziewać stopniowego wzrostu aktywności.

Podobne trendy można zaobserwować na rynku mieszkaniowym, który obok sektora logistycznego stanowi główny obszar działalności Nrep w Polsce. Obecnie aktywni pozostają tu głównie inwestorzy operatorzy, którzy realizują projekty samodzielnie lub nabywają je w formule forward. Biorąc pod uwagę, że segment mieszkaniowy w Polsce charakteryzował się najniższym poziomem rozwoju na rynku inwestycyjnym w nieruchomości, można się spodziewać, że wzrost aktywności transakcyjnej w tym obszarze nastąpi prawdopodobnie z opóźnieniem w porównaniu z bardziej rozwiniętymi segmentami. Warunkiem koniecznym będzie dostępność produktów inwestycyjnych, które przyciągną kapitał typu core/core+.

Mimo że sytuacja w sektorze mieszkaniowym wydaje się mniej korzystna niż w momencie rozpoczęcia działalności Nrep w Polsce w 2021 r., niezmiennie wierzymy w jego potencjał i konsekwentnie realizujemy naszą strategię. Skupiamy się na rozwoju dwóch platform – mieszkań na wynajem, oferowanych pod marką Lett, oraz innowacyjnego produktu colivingowego pod marką Noli Studios. W tym roku powiększyliśmy nasze portfolio o dwie inwestycje, udostępniając najemcom m.in. nowy budynek z blisko 180 mieszkaniami na wynajem pod nazwą Lett Markowska w Warszawie. W najbliższych miesiącach otworzymy kolejne Noli Studios. Planujemy też nowe projekty w Warszawie, we Wrocławiu, w Gdańsku i Krakowie. Jesteśmy otwarci na współpracę z różnymi podmiotami poprzez partnerstwa lub joint venture oraz rozwój innych produktów w ramach sektora living.



## Aktywnie badamy nowe możliwości inwestycyjne

DIRECTOR – COUNTRY HEAD OF PORTFOLIO MANAGEMENT, REVETAS CAPITAL

### Antonio Pomes

**W 2024 r. rynek najmu w pozacentralnych obszarach Warszawy i Krakowa odnotowuje wzrost liczby transakcji. W naszym portfelu w tym roku podpisaliśmy nowe umowy najmu przekraczające 7 tys. mkw. biur.**

Najemcy są obecnie bardziej skłonni do zawierania umów na dłuższy okres (od 7 do 10 lat), co stanowi zmianę w stosunku do preferencji dla umów krótkoterminowych po pandemii COVID-19. Znaczący nacisk kładzie się na kwestie środowiskowe, społeczne i związane z zarządzaniem (ESG), w szczególności kwestie środowiskowe. Podczas procesów odnawiania i wynajmu najemcy preferują inwestycje w rozwiązania przyjazne dla środowiska zamiast tradycyjnych, krzykliwych aranżacji wnętrz, jak to miało miejsce w przeszłości.

Polityka home office jest nadal powszechna w wielu firmach, zwłaszcza w krakowskich sektorach BPO i IT, ale następuje stopniowe przejście w kierunku hybrydowego modelu pracy wymagającego obecności w biurze przez dwa lub trzy dni. Co więcej, najemcy poszukują lokalizacji, które odzwierciedlają ich tożsamość i wartości, w tym odpowiedzialność środowiskową, inkluzywność, zaangażowanie społeczne, udogodnienia, zrównoważoną mobilność i inicjatywy charytatywne.

W drugiej połowie 2024 r. Revetas skoncentruje się na inicjatywach związanych z zarządzaniem aktywami, prowadząc negocjacje w sprawie odnowienia dużych powierzchni biurowych w swoim portfelu. W odpowiedzi na wysoki popyt na powierzchnie mieszkalne podejmowane są wysiłki w celu zwiększenia wartości aktywów poprzez zmianę przeznaczenia gruntów z biurowych na mieszkalne. Ponadto Revetas aktywnie bada nowe możliwości inwestycyjne w różnych sektorach rynku.



## REIT-y generują solidne wyniki operacyjne

CZŁONEK ZARZĄDU MOUNT TFI I ZARZĄDZAJĄCY FUNDUSZEM MGRN

### Jakub Pacholec

Pierwsze półrocze 2024 r. w kontekście REIT-ów było bardzo interesujące zarówno dla polskiego rynku, jak i dla Mount TFI. Pierwszy kontekst to przede wszystkim powrót do dyskusji publicznej tematu wprowadzenia REIT-ów do polskiego prawodawstwa. Rozpoczął ją minister finansów, a resorty rozwoju i finansów rozmawiają z przedstawicielami rynku o kształcie tej ustawy. Wydaje się, że rząd jest zdeterminowany, by wprowadzić takie narzędzie oszczędzania i pozwolić Polakom czerpać zyski z nieruchomości.

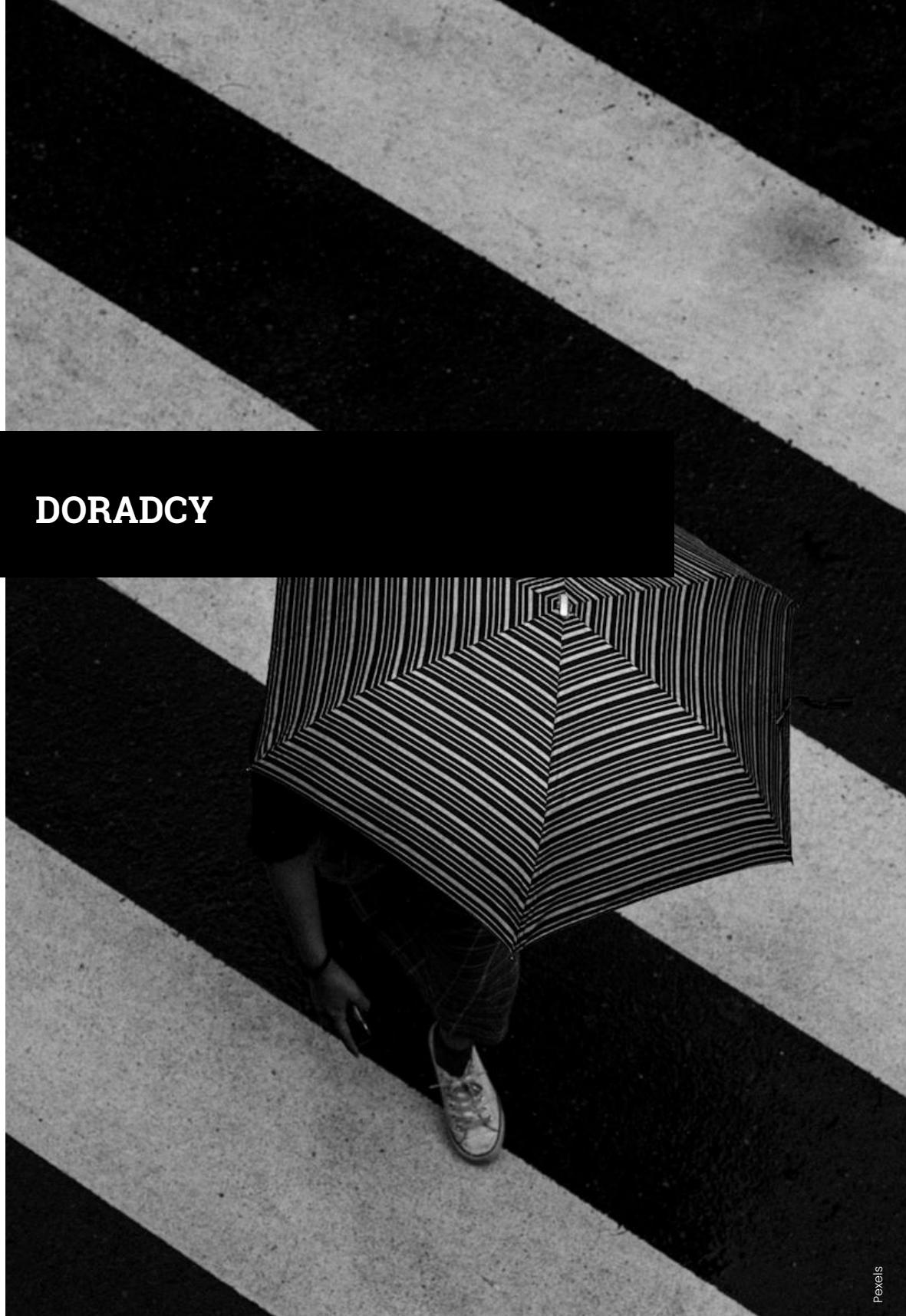
Temat ten zbiegł się w czasie z wprowadzeniem na GPW certyfikatów inwestycyjnych naszego funduszu Mount Globalnego Rynku Nieruchomości FIZ (MGRN), który jest oparty na światowych REIT-ach. Dopóki w Warszawie nie ma notowanych REIT-ów, MGRN jest by-passem, dzięki któremu polscy inwestorzy mają możliwość ekspozycji na tę klasę aktywów.

Wierzę, że druga połowa roku przyniesie Polsce dobre prawo o REIT-ach, dzięki czemu dołączylibyśmy do grona niemal 50 krajów oferujących takie rozwiązanie. Muszę przyznać, że tym razem widać determinację. Spotykają się szerokie zespoły robocze, głos rynku jest słuchany przez ustawodawcę. Przy sprawnym procesowaniu już w pierwszej połowie 2025 r. na GPW mogłyby pojawić się pierwsze REIT-y.

Dla szerokiego rynku REIT druga połowa tego roku powinna być także momentem rynkowego odbicia. Mamy za sobą pierwszą od dawna obniżkę stóp procentowych w strefie euro, a na horyzoncie obniżki w pozostałych gospodarkach rozwiniętych, w tym USA. Wyceny są nadal bardzo atrakcyjne, a perspektywy – obiecujące. REIT-y generują solidne wyniki operacyjne i generalnie mają dobre bilanse, większość sektorów ma potencjał zwiększania czynszów. Historycznie czas obniżek stóp procentowych był niemal zawsze korzystnym środowiskiem dla rynków REIT.



DORADCY



Pexels



## Quo vadis, real estate?

CEO FIRMY GREENFIELDS

### Aleksandra Wołodźko

**Blisko 20-letnie doświadczenie na rynku nieruchomości, profesjonalny zespół o najwyższych kompetencjach doradczych dziś już nie wystarczą. Dlatego stawiamy na kreatywne podejście do potrzeb i oczekiwań klientów oraz szybkie reagowanie na zmiany, których w 2024 r. nie brakuje.**

W I półroczu 2024 r. rynek mieszkaniowy był pełen wyzwań, dodatkowo padł na niego cień wyborów samorządowych, przed którymi debatę polityczną rozgrzewały kwestie polityki mieszkaniowej, wysokich cen mieszkań oraz ich dostępności. Nie były to sprzyjające warunki do podejmowania decyzji i tworzenia dobrych przepisów administracyjnych. Na szczęście widać pierwsze oznaki normalizacji sytuacji w urzędach i większą otwartość na dialog, który bywa trudny i wymagający, ale jest też konstruktywny, bo przyświeca nam wspólny cel – czyli zwiększenie dostępności lokali i poprawa jakości życia mieszkańców.

Druga połowa 2024 r. będzie się charakteryzować kontynuacją wzrostu cen, choć w bardziej umiarkowanym tempie, z wyzwaniami podaźowymi i wysokimi kosztami finansowania. Branża pozostaje też z wieloma niewiadomymi, jak np. w kwestii wydłużenia obowiązywania lex deweloper, wprowadzenia nowego programu wsparcia kredytowego, ustawy „schronowej” czy opracowania planów ogólnych i strategii w ramach reformy planowania i zagospodarowania przestrzennego. Czas mija nieubłaganie, a znaków zapytania z każdym dniem przybywa. Deweloperzy, mimo wyzwań, kontynuują realizację nowych projektów, które mają na celu zaspokojenie popytu.

Ceny się ustabilizowały, utrzymując się na wysokim poziomie, jednakże przy braku rządowego programu wsparcia sytuacja osób chcących kupić nowe mieszkanie na kredyt znacząco się pogorszyła, co skończyło się wyhamowaniem sprzedaży. Wzrost cen mieszkań oraz zmniejszająca się dostępność kredytów powodują rosnące zainteresowanie najmem jako alternatywą dla mieszkań na sprzedaż. Młodzi chcą mieszkać samodzielnie, ale bez zobowiązań kredytowych na kolejnych 30 lat.



Akademiki weszły w dynamiczną fazę rozwoju, wchodzi na rynek nowi inwestorzy, realizuje się dużo projektów w większych ośrodkach akademickich w Polsce. Długoterminowe prognozy demograficzne wskazują na wyludnianie się mniejszych ośrodków i przenoszenie się mieszkańców do największych miast, co również wpłynie na zwiększone zapotrzebowanie na nieruchomości w tych aglomeracjach. Starzejące się społeczeństwo z całą pewnością będzie też wymuszać rozwój rynku usług senioralnych.

Rynek biurowy liczy na poprawę koniunktury. Starsze biurowce, zgodnie z nowym trendem, przechodzą w fazę zmiany ich funkcji bądź są całkowicie wyburzane. Właściciele starszych budynków biurowych i niektórych centrów handlowych będą musieli się zmierzyć z przeszacowaniem ich wartości i wyceną opartą na potencjale zabudowy działki, a nie na obecnych stawkach czynszu i stopie kapitalizacji.

Kwestie związane ze środowiskiem, z zieloną transformacją i ESG stają się priorytetem. Deweloperzy coraz częściej stawiają na dekarbonizację budynków, obieg zamknięty i recykling materiałów budowlanych oraz zapewnienie energooszczędnych, zdrowych i proekologicznych warunków do mieszkania.

Nasza nowa dywizja biznesowa – Greenfields Renewable Energy – również wpisuje się w te trendy. Rozpoczęliśmy procedowanie pierwszego etapu farmy fotowoltaicznej w województwie wielkopolskim, która dostarczy nawet 100 MWp zielonej energii. Pozyskujemy klientów z sektora data center, logistyki, magazynów i retail, dla których przygotowujemy innowacyjne projekty oparte na pozyskiwaniu energii z własnych źródeł OZE. Zarządzamy dużym portfelem aktywów gruntowych naszego klienta, w ramach którego atrakcyjne okazały się inwestycje w energię odnawialną.

Warto też zwrócić uwagę, że na aktywność i decyzje zakupowe międzynarodowych inwestorów wpłynąć mogą wyniki wyborów parlamentarnych w Europie, ale przede wszystkim nadchodzące wybory prezydenckie w USA. Nie mniej widoczne jest niestąbnące zainteresowanie zagranicznych funduszy rynkiem polskim.



# 2,2–2,4

proc. – w takim przedziale ma się utrzymać globalny wzrost gospodarczy w drugiej połowie 2024 r. i pierwszej połowie 2025 r. według ankiety przeprowadzonej przez Oxford Economics w środowisku biznesowym



## Polski rynek magazynowy na tle Europy

DYREKTOR DZIAŁU BADAŃ RYNKOWYCH I DORADZTWA, LIDER DS. ESG, NEWMARK POLSKA

### Agnieszka Giermakowska

**Polska szturmem weszła na europejski rynek magazynowy, dostarczając w ostatniej dekadzie ponad 25 mln mkw. nowoczesnej powierzchni magazynowo-przemysłowej. Dzięki temu jest jednym z najmłodszych rynków magazynowych w Unii Europejskiej oraz trzecim pod względem wielkości zasobów, które już w 2025 r. przekroczą 35 mln mkw. Więcej magazynów w UE mają jedynie Niemcy i Francja.**

Nie uwzględniając renegocjacji, w 2023 r. na 12 głównych rynkach magazynowych UE najemcy wynajęli łącznie ponad 22 mln mkw., z czego ponad 75 proc. przypadło na pierwszą piątkę, czyli Francję, Holandię, Hiszpanię, Niemcy i Polskę. Popyt na nowoczesną powierzchnię magazynowo-przemysłową w pierwszych trzech miesiącach 2024 r. na największych rynkach UE tylko nieznacznie przekroczył 4,5 mln mkw., ale kolejne kwartały mogą przynieść wzrost aktywności najemców. Z kolei zainteresowanie polskim rynkiem magazynowym utrzymuje się na stosunkowo wysokim poziomie. Biorąc pod uwagę średnioroczny popyt netto w Polsce, który w latach 2014–2023 wynosił ok. 3,3 mln mkw., możemy się spodziewać podobnego wolumenu w całym 2024 r.. Natomiast całkowity wolumen transakcji najmu w Polsce – wliczając renegocjacje umów – może przekroczyć w tym roku 5 mln mkw.

Deweloperzy na europejskim rynku magazynowym wykazują ostrożność w podejmowaniu decyzji o rozpoczynaniu nowych inwestycji, co przekłada się na umiarkowaną aktywność deweloperską. Na koniec pierwszego kwartału 2024 r. na głównych rynkach magazynowych UE w budowie znajdowało się niewiele ponad 16 mln mkw., z czego projekty realizowane na zasadach spekulacyjnych stanowiły ok. 40 proc. Polska pozostaje liderem pod względem powierzchni magazynowej w budowie w UE. W trakcie realizacji są inwestycje o łącznej powierzchni 2,3 mln mkw. – to znacznie więcej niż we Francji (ok. 1,5 mln mkw.) czy w Niemczech (ok. 1 mln mkw. na głównych rynkach), co sprawia, że jest ona najszybciej rozwijającym się rynkiem magazynowym w UE.

Średni współczynnik pustostanów w Unii wynosi obecnie ok. 5 proc., ale znacząco różni się w zależności od lokalizacji i waha się od ok. 2 proc. w Czechach czy Danii do ponad 8 proc. w Hiszpanii, Polsce czy na Węgrzech.





## Mokotów staje się coraz bardziej atrakcyjny

PARTNER BROOKFIELD PARTNERS

### Jakub Sarzyński

**Pierwsze półrocze 2024 r. na rynku biurowym nikogo nie zaskoczyło – obserwujemy kontynuację trendów z 2023 r. Poziom czynszów najmu się ustabilizował. Za najem biura dalej płacimy mniej niż w dużych miastach państw Unii Europejskiej. Za najlepiej zlokalizowane moduły biurowe w Warszawie trzeba zapłacić miesięcznie nawet 30 euro za 1 mkw., czyli o 5 euro więcej niż 4 lata temu. Z drugiej strony możemy też wynająć wysokiej jakości biuro za 15 euro za 1 mkw. na Mokotowie, który staje się coraz bardziej atrakcyjny.**

Rynek warszawski jest dużo bardziej stabilny od miast regionalnych pod kątem popytu – od kilku kwartałów pustostany to ok. 12 proc., w regionach sięgają one nawet 20 proc. Rynek najmu z kwartału na kwartał wraca do normalności sprzed pandemii. Duże organizacje chcą, aby ich pracownicy korzystali jak najczęściej z biura. Najemcy nie zadają sobie pytania, czy w ogóle potrzebują biura, tylko jak zaprojektować biuro w sposób najbardziej efektywny i atrakcyjny dla pracowników. Prognozujemy stabilną sytuację na rynku również w drugiej połowie 2024 r.

Największym wyzwaniem w dalszym ciągu jest ułożenie struktury transakcji najmu, aby najemca dostał wysokiej jakości fit-out, partycypując w kosztach jego wykonania w jak najmniejszym stopniu. Jednym z rozwiązań jest wydłużenie umowy najmu, stąd obserwujemy więcej umów z czasem najmu 7 i 10 lat. Widzimy, jak wysokie koszty fit-outu mają coraz większą znaczenie w całej transakcji najmu i jak ważne są dla najemców atrakcyjnie i funkcjonalnie zaprojektowane wnętrza. Naturalną odpowiedzią jest usługa Design & Build, którą świadczymy i rozwijamy od kilku miesięcy. Dzięki wewnętrznemu zespołowi architektów, inżynierów i wykonawców jesteśmy w stanie dostarczać powierzchnię pod klucz szybciej i taniej, co przekłada się istotnie na poprawę warunków najmu dla naszych klientów.

Deweloperzy z kolei nadal wstrzymują się z budową nowych projektów, widząc ograniczone możliwości ich sprzedaży i agresywne podejście kupujących. Kolejne kwartały raczej nie przyniosą większych zmian, ponieważ projekty mieszkaniowe obecnie są dużo bardziej rentowne niż biurowe.



## Próba powrotu do normalności

EKSPERT PORTALU RYNEKPIERWOTNY.PL

### Jarosław Jędrzyński

**Początek tego roku zaznaczył się jako okres, w którym rynek nieruchomości po dłuższym czasie stymulowania różnego typu silnymi bodźcami, jak program Bezpieczny Kredyt 2 proc., mógł podjąć próbę powrotu do normalności, przez co należy przede wszystkim rozumieć odbudowę mocno wydrenowanej oferty deweloperskiej, przywrócenie względnej równowagi popytowo-podażowej czy wreszcie wyhamowanie dynamiki wzrostów cen nowych lokali.**

Według danych Big Data RynekPierwotny.pl w efekcie przyśpieszenia statystyk nowych wprowadzeń po pierwszym półroczu oferta mieszkań deweloperskich na siedmiu głównych rynkach kraju wzrosła do 55,5 tys. z 43 tys. na koniec ubiegłego roku. Niestety wolumenowi nowych wprowadzeń w liczbie 35,3 tys. lokali nie dorównała sprzedaż, która w pierwszym półroczu wyniosła 28 tys., głównie za sprawą wyraźnego spadku mieszkaniowego popytu w drugim kwartale.

Aktualnie statystyki pierwotnego rynku mieszkaniowego, zarówno po stronie podaży, jak i popytowej, ulegają dość wyraźnemu spowolnieniu. Powodem jest nie tyle okres wakacyjny, co przede wszystkim niepewność perspektyw wprowadzenia nowego programu kredytów preferencyjnych #naStart. Rekordowo wysokie ceny mieszkań w korelacji z wciąż wysokimi stopami procentowymi, w dodatku bez bliskich perspektyw ich obniżenia, dość zdecydowanie ograniczają popyt na kredyty mieszkaniowe. Ich wolumen systematycznie zmniejsza się od początku roku z 25 tys. udzielonych w styczniu do zaledwie 15 tys. w maju.

Rynek mieszkań z pierwszej ręki w drugiej połowie roku najpewniej czeka okres łagodnego spowolnienia koniunktury. Ostateczne zatwierdzenie kredytu #naStart może dać rynkowi umiarkowany impuls wzrostowy jego statystyk, ale raczej bez euforii. Gorzej, jeśli w koalicji rządowej górę weźmie opcja przeciwna jego materializacji. Wówczas niewykluczone jest pewne tąpnięcie danych sprzedażowych, być może na wzór tego z 2022 r. A wtedy na kolejne ożywienie przyszłoby poczekać uczestnikom rynku mieszkaniowego do czasu odczuwalnego spadku stóp procentowych NBP.



## Wyłania się inżynieria przyszłości

TREBBI POLAND

### Mariusz Witkun

**Pamiętam rozmowy z końcówki 2023 r., szczególnie z Expo w Monachium, gdzie spotykaliśmy się z naszymi kolegami i klientami z krajów Europy Zachodniej i słyszeliśmy chór minorowych głosów na temat przyszłości rynku. Po powrocie zastanawialiśmy się dosyć mocno, jaki będzie kolejny rok w Polsce, gdy tytu przedstawicieli rynku nieruchomości było pesymistami.**

W kontrze do nastrojów za Odrą, rozmawiając z Polakami, deweloperami i inwestorami, słyszeliśmy, że w pierwszym kwartale 2024 r. będzie na pewno ożywienie. Z mieszanymi uczuciami wkraczaliśmy więc w ten rok. Prawda leżała jak zwykle po środku. Alternatywne sektory cały czas wzbudzają zainteresowanie, może trochę mniejsze niż w 2023 r., ale nadal widać popyt. Z tym że wyraźnie zauważalna jest bardziej szczegółowa selekcja lokalizacji i projektów. W Polsce głównie jest to PRS i PBSA, wszelkie formy energetyki odnawialnej. Rynek mieszkaniowy też trzyma się mocno.

Zauważamy, jak rynek mocniej się interesuje konwersjami istniejących starszych obiektów. Chciałbym wierzyć, że jest to wynik trendu gospodarki cyrkularnej, ale z rozmów to niestety nie wynika. Mamy prężny dział zajmujący się zrównoważonym rozwojem, zarówno od strony taksonomicznych kryteriów klasyfikacji budynków, modelowania i monitoringu i liczenia wbudowanych śladów węglowych, jak również strategiczny dział ESG dla firm, ale nadal nie zauważamy zrozumienia dla tych wyzwań.

Oprócz typowych działań z zakresu project managementu i nadzoru przyszłość widzimy w unikalnym połączeniu digitalizacji procesów, wspomaganiej AI obróbki danych (AI stosujemy już dzisiaj do np. audytów nieruchomości) oraz ESG, taksonomii i rynku energetyki odnawialnej. Według naszej strategii inżynieria przyszłości będzie połączeniem tych trendów, które pozwoli na jeszcze większą efektywność realizacji projektów.



## Nieruchomości komercyjne będą potrzebowały innego podejścia i rewitalizacji

SENIOR PROJECT DIRECTOR W CMT

### Krzysztof Trembowski

**Wysoka zmienność kierunków rozwoju rynku nieruchomości i budownictwa jest bardziej, niż w przypadku inwestorów i deweloperów, zauważalna z perspektywy firmy inżynierskiej. Wzrost liczby projektów mieszkaniowych w ostatnich kwartałach ma duży wpływ na pozostałe segmenty tego rynku, ale porównując własne statystyki, wiemy, że obecnie panujący rozkład sił też ulegnie zmianie w niedalekiej przyszłości.**

Obok pojedynczego nabywcy mieszkań (na własność) ważnym klientem dla deweloperów stały się firmy oraz osoby pozyskujące mieszkania na wynajem, co wymusza na wszystkich uczestnikach inwestycji zmianę podejścia do jej realizacji już na etapie przygotowania projektu. Inwestycje mieszkaniowe stają się bardziej przemyślane, wielofunkcyjne, ale też wymagające większej uwagi, która skierowana jest na wprowadzenie elementów do nowo projektowanych budynków, które w przyszłości, ewentualnie, pozwolą na racjonalną kosztowo zmianę sposobu użytkowania.

Pamiętam jednak zaskoczenie, względem obowiązujących trendów, wywołane w naszej firmie wzrostem liczby zapytań dotyczących audytów i rewitalizacji powierzchni komercyjnych – głównie biurowych – w pierwszym półroczu 2023 r., który przewyższył liczbę wszystkich zapytań z całego 2022 r. Ten wzrost wynika naszym zdaniem z faktu, że inwestorzy rynku biurowego szukają pomysłów na poprawienie efektywności energetycznej budynków względem obowiązującego prawa, ale też w odniesieniu do planowanych zmian w przepisach. Jednocześnie intensywnie dążą do przekształcania swoich obiektów w bardziej zróżnicowane i przyjazne przestrzenie, jednocześnie otwierając się na najemców zainteresowanych mniejszymi, często modułowymi lub coworkingowymi, powierzchniami.

Widzimy również zmianę w naszym środowisku naturalnym, w inwestycjach przemysłowych. Duży potencjał zauważamy w branży energetycznej i chemicznej, w których czekają nas duże inwestycje, zaś po sukcesie, którym okazało się pozyskanie kontraktu na zarządzanie projektem i nadzór inspektorski przy fabryce silników Mercedes-Benz w Jaworze, liczymy na kolejne duże projekty w branży motoryzacyjnej.





## Więcej „S” i inwestycji

FOUNDING DIRECTOR, ESG INSIDER

### Agata Kłapeć

**Na początku drugiego półrocza poznaliśmy plany Komisji oraz Rady Europejskiej na następne pięć lat. Bruksela ma być aktywniejsza inwestycyjnie, w tym w obszarach mieszkaniowym, żywnościowym i obronnym.**

Dla obu instytucji zrównoważona transformacja gospodarki nadal jest na głównym torze, choć częściej dzieli go z obronnością, konkurencyjnością i jakością życia. Etap nowości zrównoważoności minął. Rozpędu nabiera etap wdrożeń oraz radzenia sobie z potrzebami społecznymi tu i teraz. Nowa KE ma stworzyć m.in. unijny plan na rzecz mieszkalnictwa (EAHP), który odblokuje inwestycje prywatne i publiczne, także z udziałem Europejskiego Banku Inwestycyjnego. „Musimy pilnie zająć się kryzysem mieszkaniowym (...). Odsetek dochodów przeznaczanych na mieszkanie gwałtownie wzrósł. Czynniki i ceny domów szybką w górę. Istnieje znaczna i rosnąca luka inwestycyjna w zakresie lokali socjalnych i przystępnych cenowo” – zasygnalizowała Ursula von der Leyen, przewodnicząca KE, przed głosowaniem Parlamentu Europejskiego za jej ponownym wyborem. Komisja ma doczekać się też pierwszego komisarza odpowiedzialnego za mieszkalnictwo. Na agendzie na lata 2024–2029, wśród licznych planowanych inicjatyw, znajduje się też kontynuacja obniżania cen energii.

### Wielka mobilizacja kapitałów

Powstać ma Czysty Ład Przemysłowy – nowa strategia UE dekarbonizująca i uprzemysławiająca gospodarkę, zwłaszcza w energochłonnych sektorach, która stworzy nowe rynki dla m.in. czystej stali i innych strategicznych technologii. Ruszyć ma też Europejski Fundusz Konkurencyjności stymulujący innowacje. Prace nad unią rynków kapitałowych (przynoszącą dodatkowe 470 mld euro inwestycji rocznie) dobiegną końca, a KE zaproponuje unię oszczędności i inwestycji mobilizującą prywatne oszczędności Europejczyków. „Co roku 300 mld euro oszczędności europejskich rodzin trafia na rynki zagraniczne, bo nasz rynek



kapitałowy jest zbyt rozdrobniony. Te pieniądze są często wykorzystywane do kupowania innowacyjnych europejskich firm. To musi się zmienić” – zauważyła przewodnicząca KE. Także nowy unijny budżet, który poznamy w 2025 r., ma lepiej służyć inwestycjom i ich zabezpieczeniu.

## Bezpieczeństwo górą...

KE „utrzymuje kurs na cele wyznaczone w Zielonym Ładzie” i dąży do zapisania celu 90-proc. redukcji emisji netto gazów cieplarnianych do 2040 r. w europejskim prawie o klimacie. Planuje stworzyć europejski plan przystosowania się do zmiany klimatu oraz nową strategię dla rolnictwa i bezpieczeństwa żywnościowego. „Musimy wspierać gospodarstwa rodzinne i wynagradzać rolników działających na rzecz przyrody, chroniących bioróżnorodność i naturalne ekosystemy oraz przyczyniających się do dekarbonizacji (...). Będziemy wspierać konkurencyjność całego łańcucha wartości sektora żywności poprzez inwestycje i innowacje w gospodarstwach rolnych, spółdzielniach, przedsiębiorstwach rolno-spożywczych i MŚP tego sektora” – zapowiada przewodnicząca KE. Powstać mają też m.in. strategia zarządzania zasobami wodnymi i akt o gospodarce cyrkularnej, w tym materiałów krytycznych.

## ...i odmieniane przez wszystkie przypadki

Są też plany budowy europejskiej unii obronnej. Komisja Europejska chce stworzyć m.in. jednolity rynek obrony dla produktów i usług tego sektora oraz europejską tarczę powietrzną. Europol i Frontex mają zwiększyć zatrudnienie kilkukrotnie, a wszystkie unijne polityki zostać przeanalizowane pod kątem bezpieczeństwa, tak jak kiedyś pod kątem zrównoważoności. Komisja zaproponuje też strategię unii danych i na rzecz pobudzenia nowych zastosowań dla AI w przemyśle i usługach publicznych, a także europejski akt biotechnologiczny i plany dla cyberbezpieczeństwa. Biznesowi obiecuje mniej biurokracji i sprawozdawczości, więcej przewidywalności i uproszczonych regulacji oraz wsparcia dla MŚP. Z kolei zaostrowana polityka celna i konkurencyjności dotknie nie tylko producentów tanich azjatyckich elektryków, ale najpewniej też tamtejszych sprzedawców, w tym online. Pod unijną lupę trafią też zagrożenia dla konsumentów ze strony social mediów. „Giganci technologiczni muszą wziąć odpowiedzialność za swoją ogromną systemową władzę w społeczeństwie i gospodarce” – przekonuje Ursula von der Leyen.



# 4,9

proc. wyniosła w drugim kwartale 2024 r. średnia europejska stopa kapitalizacji dla najlepszych nieruchomości biurowych CBD – podał Savills



## ESG – kończy się PR i zaczyna ciężka praca

PARTNER ZARZĄDZAJĄCY, PKF CONSULT

### Ewa Jakubczyk-Cały

ESG w ostatnich latach było na ustach przedstawicieli wielu firm. Zrównoważony rozwój, dekarbonizacja, odpowiedzialność za społeczeństwo to hasła, które wiele organizacji odmienia przez wszystkie przypadki. Tymczasem ESG przestaje być czymś dobrowolnym i staje się obowiązkowe.

Nadchodzące zmiany w przepisach będą wymagać od firm dokładnego raportowania działań z zakresu zrównoważonego rozwoju. Co ważne – raportowanie ESG stanie się obowiązkowe. Kluczowe regulacje dotyczące raportowania ESG znajdują się w dyrektywie ws. sprawozdawczości przedsiębiorstw w zakresie zrównoważonego rozwoju CSRD – 2022/2464/UE. Wprowadzenie przepisów w życie zostało podzielone na fazy.

W pierwszej fazie raportowanie za rok 2024 dotknie największe przedsiębiorstwa będące jednostkami zainteresowania publicznego, czyli spółki giełdowe, banki, firmy ubezpieczeniowe oraz spółki szykujące się do wejścia na parkiet. W uproszczeniu: raportowanie dotyczyć będzie jednostek zatrudniających ponad 500 pracowników i spełniających jeden z progów finansowych: 25 mln euro sumy aktywów bilansu lub 50 mln euro przychodów netto. Szacujemy, że w Polsce dotyczy to około 300 jednostek.

W drugiej fazie (raportowanie za 2025 r.) obejmuje już wszystkie duże spółki i jednostki dominujące dużych grup kapitałowych spełniające dowolne dwa z trzech kryteriów, tj. zatrudnienie powyżej 250 pracowników, 25 mln euro sumy aktywów bilansu oraz 50 mln euro przychodów netto. W Polsce dotyczyć to będzie ponad 3 tys. firm.



I wreszcie w trzeciej fazie (za 2026 r.) raportowanie ESG dotyczyć będzie małych i średnich spółek giełdowych przekraczających dwa z trzech progów: 10 pracowników; 450 tys. euro sumy aktywów bilansu; 900 tys. euro przychodów netto. Tutaj jeszcze małe i średnie przedsiębiorstwa notowane na giełdzie mogą skorzystać z dwuletniego okresu wyłączenia i rozpocząć raportowanie ESG najpóźniej za rok 2028.

Jak widać, od raportowania ESG zgodnie z dyrektywą CSRD nie da się uciec, a czasu pozostało niewiele. Co ważne, dyrektywa CSRD wymaga, aby raporty z zakresu zrównoważonego rozwoju były atestowane przez biegłych rewidentów zgodnie ze standardami przyjętymi przez Komisję Europejską. Pierwsze zlecenia atestacji dotyczyć będą raportów za 2024 r., a informacje z nich zostaną opublikowane już w 2025 r.

Zmiany są nieuniknione i dotkną także branży budowlanej i nieruchomości. Dlatego już dziś warto zacząć się do nich przygotowywać.



**Zapraszamy do współpracy medialnej**







**PRAWNICY**

Pavel Danilyuk z Pexels

## Rynek transakcyjny wkrótce wróci na właściwe tory

PARTNER ZARZĄDZAJĄCY W KANCELARII CMS

### Andrzej Pośniak

Ostatnie miesiące dla wielu branż były okresem licznych zmian i wyzwań. Na rynku transakcji wciąż obserwujemy zastój, szczególnie w sektorach nieruchomości czy M&A, na którym, mimo trudności, Polska nadal odgrywa kluczową rolę w Europie Środkowo-Wschodniej. Choć duże transakcje wciąż należą do rzadkości, zauważalne jest rosnące zainteresowanie inwestorów, co może oznaczać nadchodzące ożywienie.

To, co dla jednych jest wyzwaniem, dla innych może się okazać szansą. Kluczowym elementem rozwoju, szczególnie w branży prawniczej, są dziś dywersyfikacja praktyk i specjalizacji. Różnorodność umiejętności w naszych zespołach pozwala na elastyczne dostosowanie się do zmieniających się warunków rynkowych i oferowanie klientom wszechstronnego wsparcia. Znaczna aktywność prawników skupia się dziś wokół prawa pracy, postępowań spornych, prawa konkurencji, energetyki, infrastruktury oraz – co bardzo ciekawe i dość zaskakujące – bankowości. Historycznie sektor bankowy był mocno uzależniony od dynamiki na rynku M&A oraz transakcji nieruchomościowych. Aktualnie korelacja z tymi rynkami pod względem dynamiki już nie jest tak wyraźna.

W perspektywie długoterminowej zyskają ci, którzy postawią na optymalizację procesów, poszukiwanie efektywności i wdrażanie nowych technologii, w tym rozwiązań AI. Kancelarie, które skoncentrują się na usprawnieniach operacyjnych, zyskają przewagę konkurencyjną.

Warto też zauważyć, że z każdym rokiem zadania, jakie zlecają prawnikom klienci, stają się coraz bardziej złożone, a przepisy prawa coraz bardziej skomplikowane. Najbliższe miesiące i lata skupione będą wokół szeroko rozumianej tematyki ESG – w końcu w przyszłym roku pojawią się pierwsze raporty zrównoważonego rozwoju spółek giełdowych – oraz nowych technologii i wdrożenia AI Act. Te obszary w najbliższym czasie również będą zapewniały stały dopływ pracy prawnikom.

Podsumowując, choć pierwsze półrocze 2024 r. było pełne wyzwań, przyszłość rysuje się obiecująco. Kluczowe będą umiejętne dostosowanie się do zmieniających się warunków rynkowych oraz optymalizacja procesów. Jestem przekonany, że rynek transakcyjny wkrótce wróci na właściwe tory, a prawnicy będą dalej wspierać klientów przy coraz bardziej złożonych projektach.



## Patrzę w prawo, patrzę w lewo, nic się nie dzieje

KANCELARIA ADWOKACKA MICHAŁ BIENIAK

### adw. dr Michał Bieniak

Parafrazując pewien znany polski film, w prawie nieruchomości „proszę pana, to jest tak: nuda... Nic się nie dzieje, proszę pana. Nic”, czyli pół roku temu, przewidując przyszłość na tych samych łamach, miałem rację. Obecna koalicja rządząca nie miała dotychczas czasu zająć się sektorem nieruchomościowym.

Poza punktowymi nowelizacjami naprawdę niewiele się zmieniło w szeroko pojętym prawie nieruchomości. Nawet ja spodziewałem się większych modyfikacji, chociażby w kwestiach związanych z OZE i zieloną energią. Falstart minister klimatu i środowiska (jeszcze zanim objęła funkcję) z ustawą wiatrakową chyba dodatkowo zniechęcił do zmian prawnych.

Czego się więc spodziewać w drugiej połowie roku? Nadal zapewne prawo będzie stabilne, bo coraz bardziej widać (m.in. po projekcie ustawy antyflipperskiej), że poglądy koalicjantów na sektor mieszkaniowy, ale też na zagadnienia związane z ochroną środowiska, istotnie się różnią. Utrudni to albo nawet uniemożliwi większe zmiany. Nadal będą natomiast dokonywane punktowe nowelizacje, ale te są zawsze nieuniknione. Reasumując, powinna trwać mała stabilizacja prawna, co w polskich warunkach jest więcej niż wskazane. Ja się na to absolutnie nie obrażam.

A co w doradztwie prawnym dla sektora nieruchomości? Dopóki nie nastąpi boom albo jakieś wielkie tąpnięcie na rynku, nie będzie się on istotnie zmieniał, poza – zapewne – lekko rosnącymi kosztami obsługi prawnej. Dopóki bowiem rynek będzie stabilnie rosnący, prawnicy wewnętrzni oraz kancelarie i ich prawnicy będą się w końcu starali dogonić to, co im uciekło w ostatnich latach na skutek procesów inflacyjnych. Aż w końcu, ale pewnie dopiero za dłuższy czas, ponownie zobaczymy rok 2008. Na razie się jednak tym nie martwmy.





**Życzymy  
udanych wakacji  
- Redakcja**



**Reklama Twojej firmy  
na [www.PropertyInsider.pl](http://www.PropertyInsider.pl)**

**KOLEJNE WYDANIE: 26 SIERPANIA 2024**

