**Podsumowanie 2022 roku z perspektywy warszawskiego dewelopera, firmy Profbud**

**Wzrost liczby rozpoczętych inwestycji, premiera prestiżowego projektu na nowym rynku zbytu, rekordowa liczba odbiorów mieszkań oraz duża ilość przeniesień własności – pomimo wielu sytuacji, które stanowiły spore wyzwanie dla rynku nieruchomości, rok 2022** **był dla warszawskiego dewelopera, firmy Profbud intensywnym, ale satysfakcjonującym czasem. Jakie wyniki osiągnęło przedsiębiorstwo? Jak plasuje się popyt na rynku nieruchomości oraz czy na horyzoncie widać zmiany polityki cenowej w branży deweloperskiej? Sprawdźmy.**

**Więcej inwestycji rozpoczętych, wiele mieszkań w sprzedaży**

Firma Profbud od początku 2022 roku prowadziła sprzedaż mieszkań łącznie w 7 inwestycjach – w Warszawie będącej osią działań inwestora, w Konstancinie, który stał się dla dewelopera nowym rynkiem zbytu oraz w atrakcyjnej pod względem popytu Łodzi. Wspomniana ilość była zgodna z założonym harmonogramem i planami firmy na miniony rok. Optymistycznie prezentują się również wskaźniki dotyczące rozpoczętych projektów – 100% wzrost, jeśli chodzi o start nowych inwestycji w stosunku do 2021 r., to dla inwestora bardzo dobry wynik, biorąc pod uwagę sytuację ekonomiczną w Polsce i panującą sytuację na świecie. Największą sprzedaż firma Profbud zakontraktowała na Osiedlu Złota Oksza w warszawskim Ursusie – odnotowując 74% wzrost podpisanych umów rezerwacyjnych rok do roku. Na uwagę zasługuję również fakt startu budowy aż czterech nowych inwestycji: Osiedla Symbio City i Goslove zlokalizowanych na warszawskiej Pradze Południe, w których łącznie powstanie 286 mieszkań, IV etapu łódzkiego Osiedla Primo, które składać się będzie z aż 326 lokali oraz inwestycji GAIA PARK – nowego produktu w portfolio firmy składającego się z zabudowy jednorodzinnej i wielorodzinnej w Konstancinie-Jeziornie.

**Nowe produkty w portfolio firmy, nowy rynek zbytu**

Pod koniec 2022 roku firma rozpoczęła sprzedaż nowej, prestiżowej inwestycji GAIA PARK w Konstancinie-Jeziornie. Osiedle będzie etapowane oraz znajdą się w nim różnego rodzaju zabudowy m.in. jednorodzinne, bliźniacze, szeregowe, atrialne i wielorodzinne. W 1 etapie, o nazwie *Physis z łac. natura,* znajdzie się łącznie 30 domów: 16 domów w zabudowie szeregowej i 14 domów w zabudowie bliźniaczej o powierzchni od 173 do 339 m2. Inwestycja, oprócz licznych zalet architektoniczno-projektowych, wyróżnia się aspektami ekologicznymi. Cały projekt osiedla pozwala bowiem na świadome zagospodarowanie przestrzeni, zachowując jednocześnie najważniejsze walory przyrodnicze terenu. Koncepcja miasteczka oparta została na czterech głównych filarach: energii, powietrzu, wodzie i społeczności.W ramach tej idei, mieszkańcom zagwarantowano konkretne ekorozwiązania dla domu m.in. gruntowe pompy ciepła pozwalające na ekologiczne ogrzewanie budynków, rekuperację oraz świadomą i przemyślaną gospodarkę wodą opadową, umożliwiającą jej ponowne wykorzystanie np. do podlewania zieleni. Dodatkowo, wspomniane rozwiązania, a także wszelkie potrzeby każdego domu, będą zasilane przez zieloną energię – wprost z własnej farmy wiatrowo-fotowoltaicznej Profbud, zlokalizowanej w Polsce. Deweloper dostarczy prąd przez 20 lat za darmo, co da klientom rachunki za zużycie bliskie zeru oraz gwarancję zielonej energii pochodzącej z pewnego źródła.

Inwestycja jest więc innowacyjną nowością w portfolio firmy Profbud z kilku powodów, m.in. przez wzgląd na nową, ekskluzywną lokalizację poza granicami Warszawy, liczne rozwiązania ekologiczne, a także z uwagi na ofertę wzbogaconą o budynki mieszkalne o zróżnicowanej zabudowie. Szacowany termin zakończenia I etapu budowy przewidziany jest na IV kwartał 2024 roku.

Innym wartym wskazania produktem rozpoczętym w 2022 roku jest Osiedle Symbio City na warszawskim Witolinie. Cechą charakterystyczną inwestycji jest jej podział na część mieszkalną po stronie zachodniej, składającej się z 53 mieszkań od 1- do 4- pokoi, a także 6 apartamentów dwukondygnacyjnych oraz część usługową we wschodniej części budynku. Powierzchnie użytkowe zlokalizowane są od 2 do 7 kondygnacji, a ich metraż sięga nawet 522 m2. W zależności od oczekiwań inwestora lokale mogą zostać przekazane w stanie deweloperskim lub też po realizacji prac fit-out. Dla maksymalnej wygody obu stron do każdej z części prowadzić będzie osobna klatka schodowa.

**Udział w sprzedaży**

W 2022 roku największy udział w sprzedaży pod kątem inwestycji firma zanotowała w Nowym Centrum Łodzi. Znaczący wpływ na tę sytuację miała z pewnością sprzedaż III etapu Osiedla Primo oraz uruchomienie sprzedaży etapu IV – ten krok został jednak poczyniony dopiero na koniec minionego roku. Drugą najlepiej sprzedającą się dzielnicą był dla dewelopera Ursus z wynikiem 28% oraz Gocław, któremu udało się osiągnąć 23% udziału w przychodach – *Pomimo wielu sytuacji, które stanowiły spore wyzwanie dla rynku nieruchomości – wysoka inflacja i rosnące stopy procentowe, podwyżki cen materiałów budowlanych, a także sytuacja na świecie, rok 2022 pod względem sprzedażowym możemy ocenić jako satysfakcjonujący. Najbardziej efektywnymi miesiącami w pierwszym półroczu 2022 roku były dla nas styczeń i maj.* *Grudzień natomiast, okazał się najlepszym pod względem sprzedaży miesiącem w całym omawianym roku. Analizowany okres był również efektywny pod względem ilości odebranych mieszkań – w porównaniu do roku 2021 roku zanotowaliśmy wzrost na poziomie 128% przekazanych kluczy, co cieszy i napawa optymizmem na kolejne lata.* – mówi Anna Skotnicka-Ryś, Członek Zarządu, Dyrektor Działu Handlowego firmy Profbud.

**Analiza rynku mieszkaniowego**

Najnowsze dane opracowane przez analityków Głównego Urzędu Statystycznego wskazują, że w okresie od stycznia do grudnia 2022 roku w Polsce oddano do użytkowania ponad 238 tys. mieszkań. Jest to o 1,7% wzrost w stosunku do roku poprzedniego. W tym samym czasie zmniejszyła się jednak liczba rozpoczętych inwestycji – aż o 27,8% oraz liczba uzyskanych pozwoleń na budowę – o 12,8[[1]](#footnote-1). Jeśli chodzi o ceny ofertowe lokali mieszkalnych na koniec 2022 r. NBP wskazuje, iż w porównaniu do końca 2021 r., w 7 największych miastach wzrosły one o 9,7% natomiast w pozostałych 10 aglomeracjach miejskich aż o 15,9%[[2]](#footnote-2). Dodatkowo wzrost zdolności kredytowych Klientów, a nawet ich podwyższanie przez banki w 2023 roku, czy też planowane wdrożenie programów rządowych mających na celu ułatwienie zakupu mieszkania mogą sprawić, iż popyt w 2023 roku będzie konsekwentnie wzrastał. Wszystkie powyższe kwestie mogą mieć także wpływ na kolejne wzrost cen mieszkań w przyszłości.

1. <https://stat.gov.pl/obszary-tematyczne/przemysl-budownictwo-srodki-trwale/budownictwo/budownictwo-mieszkaniowe-w-okresie-styczen-grudzien-2022-roku,5,134.html> [↑](#footnote-ref-1)
2. <https://nbp.pl/publikacje/cykliczne-materialy-analityczne-nbp/rynek-nieruchomosci/informacja-kwartalna/> [↑](#footnote-ref-2)