



nych kosztów produkcji. Rosnące ceny materiałów budowlanych oraz brak rąk do pracy to podstawowy problem branży budowlanej. Deweloperzy stale poszukują rozwiązań na obniżenie kosztów i czasu realizacji inwestycji, a idealna w tym wypadku wydaje się prefabrykacja. Prefabrykacja to wytwarzanie wielkowymiarowych elementów budowlanych, takich jak ściany, stropy, schody, poza miejscem budowy. Pozwala ona na skrócenie czasu trwania budowy nawet o połowę, dzięki realizacji gotowych elementów w fabryce zaangażowanie człowieka również jest dużo mniejsze. Technologia ta, tak często wykorzystywana w krajach skandynawskich, to bardzo dobra alternatywa dla budownictwa tradycyjnego.

# Trendy w deweloperce



Mateusz Glema

których Polacy chętnie inwestują w nieruchomości. Deweloperzy, posiadając własne doświadczenia oraz obserwując sytuację gospodarczą, zdają sobie sprawę, że największym zainteresowaniem będą się cieszyć najmniejsze lokale. Problemem w realizacji najmniejszych mieszkań jest zapewnienie do każdego odpowiedniej liczby miejsc postojowych w podziemnych halach garażowych. Bardzo często, już na pierwszym etapie budowy oferta mieszkań jedno- i dwupokojowych jest wyprzedana.

Na drugim biegunie ofert deweloperów mamy lokale o metrażu powyżej 75 mkw. Jedną z przyczyn pandemii jest zwiększone zainteresowanie ofertą domu w zabudowie bliźniaczej lub szeregowej z przynależnym ogrodem. Klient w przypadku otrzymania podobnej oferty na mieszkanie o powierzchni 80 mkw. w mieście oraz bliźniaka o powierzchni 120 m<sup>2</sup> z ogródkiem 350 m<sup>2</sup> na przedmieściach lub pod miastem coraz częściej wybiera drugą opcję. Efektem zainteresowania obecną ofertą deweloperską powinna być bardzo duża dywersyfikacja cen, dochodząca do 2 tys. zł za mkw. pomiędzy najmniejszymi a największymi mieszkaniami w obrębie jednej inwestycji.

**R**ynek nieruchomości deweloperskich w Polsce jest w bardzo dobrej kondycji. Trwająca od ponad roku pandemia nie dotknęła deweloperów oraz rynku budowlanego, od którego są uzależnieni. Zdarzyło się kilka przypadków krótkiego wstrzymania lub przesunięcia rozpoczęcia planowanych inwestycji, sprzedaż lekko zwolniła ale tegoroczne wyniki potwierdzają bardzo duże zapotrzebowanie na nieruchomości w Polsce. W pierwszym kwartale 2021 r. deweloperzy sprzedali 19,5 tys. nowych mieszkań, ustanawiając rekord sprzedaży kwartalnej. W marcu 2021 r. deweloperzy rozpoczęli budowę prawie 18 tys. lokali mieszkalnych – jest to najwyższy miesięczny wynik w historii.

## KAWALERKA NA WAGĘ ZŁOTA

Obecna sytuacja nie zwalnia deweloperów z analizy rynku oraz ciągłego udoskonalania swojej oferty. Bardzo niskie stopy procentowe oraz rosnąca inflacja to powody, dla

## NOVA ŁACINA – CZESŁAWA NIEMENA 6

Przykładem przemysłanej inwestycji jest drugi etap projektu NOVA ŁACINA w Poznaniu dewelopera GRUPA INWEST. Z uwagi na lokalizację – bardzo dobra komunikacja ze ścisłym centrum miasta, sąsiedztwo największej poznańskiej galerii handlowej, bliskość ronda Rataje oraz autostrady A2 zdecydowana większość zaprojektowanych lokali mieszkalnych mieści się w przedziale 26–42 mkw. Pierwszy etap inwestycji pokazał deweloperowi, że to właśnie lokale jedno- i dwupokojowe cieszą się na Łacinie największym zainteresowaniem. Inwestycja realizowana będzie przy udziale technologii prefabrykacji – pozwoli to na szybszą realizację – zakończenie budowy zaplanowane jest już na czwarty kwartał 2022 r. Deweloper zdaje sobie sprawę z zainteresowania inwestorów ofertą – w maju oferuje promocyjny harmonogram 10–90.

## PREFABRYKACJA NA RATUNEK

Obecne wzrosty cen nowych mieszkań wynikają ze zwiększo-

