


Raport

Prognozy 2021



HM INWEST — INNOWACJE W BUDOWNICTWIE MIESZKANIOWYM

Fot.

*Odczuliśmy pandemię, ale nie tak jak wiele innych branż. **KLIENCI DO NAS PRZYCHODZĄ**, bo muszą gdzieś inwestować swoje pieniądze – **MÓWIĄ PIOTR HOFMAN**, prezes HM Inwest S.A., **ORAZ BARTOSZ DĄBROWSKI**, prezes spółki córki HM Factory.*

Rozmawiała **Magdalena Gryn**

Jaki był rok 2020 dla Grupy Inwest i samej branży budownictwa mieszkalnego?

Piotr Hofman: Rok 2020 zaczęliśmy z wieloma ambitnymi planami zmierzającymi ku rozszerzeniu naszej działalności, ale z oczywistych względów musieliśmy niektóre z nich zweryfikować. Mimo pewnych trudności udało się ten rok zakończyć sukcesem. Nie obeszło się jednak bez zawirowań, bo HM Inwest jako deweloper, który odpowiada za budownictwo mieszkaniowe, mocno odczuł pandemię w jej pierwszej fazie, czyli wiosną. Kwiecień, maj i czerwiec to były miesiące,

*Raport**Prognozy 2021*

kiedy sprzedaż indywidualnych mieszkań stanęła, co wynikało z ogólnego strachu przed zaistniałą sytuacją. Ludzie się przestraszyli, zamknęli w sobie i obawiali się nieznannej przyszłości. Pojawiły się pytania: czy nadal będę mieć pracę, czy to dobry moment na kupno mieszkania? Odpowiedź często wtedy brzmiała: „Nie,

*Piotr Hofman*

Założyciel firmy HM INWEST S.A. Stworzył konsorcjum firm deweloperskich działających pod wspólnym znakiem – Grupa Inwest. Jest akcjonariuszem i prezesem zarządu Spółki HM INWEST S.A. Wieloletni członek Polskiego Związku Firm Deweloperskich.

*Raport**Prognozy 2021*

odkładał tę decyzję na później”. W tym czasie byliśmy też świadkami radykalnego, historycznego wręcz, obniżenia stóp procentowych oraz kumulacji kapitałów na kontach bankowych, które nie były transferowane w inwestycje na giełdy czy fundusze inwestycyjne – te pieniądze stamtąd uciekły.

*Bartosz Dąbrowski*

Wiceprezes HM Inwest. Operacyjnie zarządza fabryką elementów prefabrykowanych HM Factory w Sochaczewie. Ekspert ds. konstrukcji prefabrykowanych i budownictwa modułowego. Wiedzę zdobywał, pracując m.in. na rynku skandynawskim.

Dlaczego?

PH: Bo mieliśmy do czynienia ze spektakularnymi ruchami na cenach akcji, surowców, w tym ropy naftowej, która jest składowym prawie każdego obszaru gospodarki. To spowodowało, że pieniądz – szukając swojego ujścia – wrócił do sektora nieruchomości mieszkalnych. I to właśnie zaobserwowaliśmy już latem, gdy nasze działy sprzedaży zaczęły znowu funkcjonować, oczywiście w reżimie sanitarnym związanym z pandemią. Klient do nas wrócił, nie stracił pracy, pomyślał o przyszłości i z tą sytuacją się jakoś oswoił. I tak też weszliśmy w jesień, kiedy obserwowaliśmy, jak pozytywny trend sprzedaży był kontynuowany.

A co z cenami mieszkań? Czy pandemia spowodowała, że spadły?

PH: Nie spadły w tym roku, ale wręcz przeciwnie, w 2020 roku w skali kraju widoczny był wzrost cen średnio o ponad 10 proc., co spowodowane jest m.in. wzrostem cen materiałów czy trudną dostępnością gruntów.

Czy w takim razie zmienił się klient? Przed pandemią wiele osób brało kredyty, aby kupić kilka mieszkań i zarabiać na wynajmie krótko- lub długoterminowym.

PH: Tak, zmienił się.

*Nieruchomość dla wielu staje się inwestycją w sensie **LOKOWANIA PIENIĄDZA**, ponieważ mamy najniższe w historii stopy procentowe i rozpędzającą się inflację.*

I tego pieniądza na rachunkach wręcz ubywa. W związku z tym dziś ten przepływ kapitału w nieruchomości jest nie tylko podyktowany tym, że kupię mieszkanie, jeszcze do tego skredytuję ten zakup i będę czerpał profity z wynajmu. Coraz częściej kupiec decyduje się na to, że mieszkanie przez jakiś czas stoi puste, bo jest kłopot z wynajmem, ale woli ulokować kapitał w mieszkaniu, niż trzymać go na koncie. Ponadto w Polsce nadal brakuje kilku

milionów mieszkań, więc ludzie kupują i będą kupować, aby wypełnić tę lukę i umożliwić prawidłowe zaspokojenie społecznych potrzeb mieszkaniowych.

HM Inwest nie tak dawno postawił na prefabrykację. Macie fabrykę elementów prefabrykowanych w Sochaczewie. Czy pandemia wpłynęła na jej funkcjonowanie?

Bartosz Dąbrowski: Oprócz tego, że pandemia wpłynęła na klientów, wpłynęła też na wykonawców. Zamroziła niektóre budowy, uniemożliwiła przyjazd pracowników z Ukrainy czy Białorusi. To z kolei przyspieszyło zainteresowanie nowoczesnymi technologiami, które obniżają koszty i zmniejszają zasoby na budowie. Dla przykładu: generalny wykonawca realizujący inwestycję średniej wielkości w tradycyjnej technologii musi mieć na budowie 40-50 osób: murarzy, cieśli, zbrojarzy, tynkarzy itp. Jeśli jednak buduje z wykorzystaniem nowoczesnych technologii, takich jak nasz system modułowej prefabrykacji, może mieć tylko ośmiu pracowników.

Pandemia zwiększyła zainteresowanie tą technologią?

Ono rosło już od paru lat, ale teraz przyśpieszyło i coraz więcej inwestorów, generalnych wykonawców czy klientów indywidualnych budujących domy jednorodzinne interesuje się technologią modułową, która pozwala budować szybciej, taniej i lepiej. Mamy tutaj oczywiste korzyści, jak skrócony czas realizacji inwestycji, mniejsze zapotrzebowanie na materiały czy pracownika na terenie budowy, niższe koszty utrzymania i wyższe parametry jakościowe. Dziś standardem jest wykorzystywanie takich elementów jak balkony czy schody w realizacjach mieszkaniowych, ale jeszcze w większości nie wykonuje się w tej technologii kompletnej konstrukcji i całego projektu. Aby ułatwić proces wdrożenia tej technologii, opracowaliśmy system budowy mieszkań HM, który w prosty, techniczny sposób opisuje ścieżkę wykorzystania elementów prefabrykowanych do projektu mieszkaniowego. Pierwszą realizacją, która zostanie w tym systemie wykonana, jest projekt Horyzont w Poznaniu dla spółki matki. Na

budowę wejdziemy tam już w czerwcu. To około 160 mieszkań z gotową elewacją, konstrukcją, malowanymi ścianami, które zbudujemy w niecałe cztery miesiące.

Trudno to sobie wyobrazić, przywykliśmy do o wiele dłuższych terminów.

Jesteśmy już w kontakcie z kilkoma deweloperami, którzy planują projekty w naszej technologii. Co więcej, widzimy też zainteresowanie spółek skarbu państwa.

*HM Factory wraz z Agencją Rozwoju Przemysłu podjęła decyzję o wspólnym projekcie: realizacji **FABRYKI W SUCHEDNIOWIE** pod Kielcami.*

Będzie w pełni zautomatyzowana i niemalże potroi możliwości produkcyjne naszego przedsiębiorstwa. Powstałe tam elementy będą kierowane głównie na rynek krajowy, ale będziemy je również eksportować do Szwecji i Norwegii, gdzie technologia modułowa znana jest od wielu lat i gdzie już 90 proc. projektów mieszkaniowych jest w niej realizowanych.

Raport

Prognozy 2021



Fot.

Jakie są perspektywy budownictwa modułowego?

BD: Widzimy zapotrzebowanie na kilka milionów mieszkań. Siły roboczej jest mało, koszty materiału i robocizny stale rosną, dlatego nasza technologia prefabrykacji, która oszczędza materiał i pracę na budowie, staje się coraz bardziej popularna. Dlatego sądzimy, że ten rok może być w naszym kraju przełomowy, jeżeli chodzi o budownictwo mieszkaniowe, gdyż wiemy o większej liczbie projektów realizowanych w nowoczesnych systemach prefabrykacji.

Ponadto widzimy zainteresowanie klientów indywidualnych, bo pandemia spowodowała nie tyle odpływ ludzi z miast, ile zainteresowanie mieszkaniem z kawałkiem ogródka. Popularne stają się domki szeregowe czy segmenty, dlatego Grupa Inwest wybuduje w tym roku dwa osiedla domów jednorodzinnych w warszawskim Ursusie i na Białołęce. Dostajemy też zapytania od klientów indywidualnych zainteresowanych budynkiem modułowym, chcemy w tym roku wprowadzić na rynek gotowy,

wykończony moduł mieszkaniowy w dwóch lub trzech wariantach, różnej wielkości.

Ajakié macie plany na 2021 rok?

PH: Chcielibyśmy, żeby w kolejnych latach budownictwo mieszkaniowe w Polsce było jednym z najbardziej innowacyjnych i prężnych sektorów. To może objawiać się zarówno w technologii, jak i w zarządzaniu procesem inwestycyjnym, który w Polsce dzisiaj jest bardzo trudny i długofalowy, obciążony szeregiem różnych ryzyk. Jako Grupa Inwest chcemy się w tym kierunku rozwijać. Chcemy także połączyć nasze dwa główne filary: deweloperski i produkcyjny, żeby projekty realizowane przez dewelopera wykonywane były w fabryce w Sochaczewie i montowane na placu budowy z tych właśnie materiałów. Do tej pory tak nie robiliśmy, więc to wyzwanie na rok 2021 i kolejne lata.

„*Jeśli chodzi o działalność deweloperską, to chcielibyśmy przesunąć ją w kierunku **BUDOWNICTWA JEDNORODZINNEGO.***”

Dlatego zamierzamy rozpocząć budowę dwóch osiedli budynków mieszkaniowych w zabudowie szeregowej. Budynki o wielkości 3-4 pokojowego mieszkania będą miały powierzchnię użytkową między 80 a 100 m.kw., dwa balkony i ogródek. Jesteśmy przekonani, że to będzie nasz kolejny sukces. Jeśli chodzi o budownictwo wielorodzinne, to planujemy nawiązać współpracę z inwestorami instytucjonalnymi, realizującymi budownictwo mieszkaniowe na wynajem. Warto zaznaczyć, że mieszkanie wynajmowane od instytucji daje gwarancję bezpieczeństwa, umowa może być zawarta na wiele lat, dając poczucie posiadania tego mieszkania. Chcemy więc związać rynek z tego typu inwestorami i instytucjami.

A co z waszymi zagranicznymi inwestycjami?

Kontynuujemy i poszerzamy rozpoczętą dwa lata temu ekspansję zagraniczną i w 2021 roku ruszymy w Katalonii z budową pierwszego zagranicznego projektu. To zabudowa wielorodzinna zlokalizowana około 30 km od Barcelony. Na przełomie roku zakupiliśmy również kolejne trzy tereny inwestycyjne

w Katalonii. Zagraniczne inwestycje są więc naszym kolejnym filarem strategii rozwoju deweloperskiego.

Za granicę wysyłacie także swoje prefabrykaty.

BD: Zgadza się.

„*Na pewno chcemy dalej stabilnie współpracować z **RYNKIEM SKANDYNAWSKIM**, mamy tam zbudowaną pozycję, którą chcemy wzmocnić.*”

Chcemy być w Szwecji producentem prefabrykacji pierwszego wyboru. Mamy kilkunastu klientów, umowy ramowe i zakontraktowane długofalowe projekty. Eksport to noga, na której mocno stoimy i która daje nam także cenny know-how, bo skandynawski rynek jest bardzo zaawansowany, jeśli chodzi o konstrukcje modułowe. Oprócz tego chcemy promować prefabrykację na krajowym rynku, szukamy stabilnych partnerów, którzy rozumieją potencjał tej technologii i umieją go wykorzystać.

PH: W ramach naszej współpracy z Agencją Rozwoju Przemysłu zawiązaliśmy Spółkę ARP Prefabrykacja, która ma wybudować fabrykę prefabrykatów w Suchedniowie i nią zarządzać. W roku 2021 planujemy rozpoczęcie budowy, a już w 2022 r. produkcję materiałów na rynek krajowy i na eksport. To będzie jedna z najnowocześniejszych fabryk w Polsce. Równolegle w Sochaczewie będziemy kontynuować produkcję elementów wysoko przetworzonych, skomplikowanych, jak elementy z oknami i wykończoną elewacją. Jako Grupa Inwest perspektywy mamy bardzo dobre, więc pozytywnie patrzymy w przyszłość i nie boimy się kolejnych wyzwań.