

Warszawa ze Starym Miastem i
Zamkiem Królewskim. Nowe
budownictwo mieszkaniowe
Witamy. Źródło: Imago, Prawa autorskie:
imagebroker.

„Zapraszamy do Polski“ – Willkommen in Polen

Budownictwo mieszkaniowe. Polska przekształciła się z jednego z wielu krajów europejskich w ulubioną lokalizację deweloperów i inwestorów mieszkaniowych. Sąsiedni kraj Niemiec wyróżnia się niższymi kosztami budowy i klimatem sprzyjającym nowemu budownictwu.

Zgodnie z rankingiem CBRE Polska zajmuje 3. miejsce - po Wielkiej Brytanii i Hiszpanii - wśród najbardziej atrakcyjnych rynków mieszkaniowych w Europie w 2026 roku. Warszawa, a nie Berlin, znalazła się wśród trzech najważniejszych miast, na które inwestorzy patrzą w kontekście inwestycji transgranicznych. Polska, licząca 37 milionów mieszkańców, niejako „po cichu”, w cieniu boomu na Hiszpanię, stała się nowym hotspotem rynku mieszkaniowego. Coraz więcej niemieckich deweloperów kieruje swoją uwagę na wschód. Wielu chce szybko włączyć się w potencjalny nowy trend mieszkaniowy w Polsce – co widać na przykład w licznych ostatnich ogłoszeniach. Engel & Völkers ogłosił przyspieszenie swojej globalnej trajektorii wzrostu; plan zakłada...

„Strategiczny rozwój nowych rynków wzrostowych. Pierwszym krokiem będzie wejście na rynek polski na początku roku”. ECE Work & Live informuje, że jako większościowy udziałowiec w spółce joint venture w Warszawie planuje budowę około 550 mieszkań. „W Barcelonie czy Warszawie, w przeciwieństwie do nas, nie odnotowano spadku popytu na apartamenty. Popyt nie maleje, a wręcz rośnie” – wyjaśnia Jan-Hendrik Walloch, dyrektor zarządzający ds. inwestycji od 2025 roku. W Wielkiej Brytanii jednak hamburska firma wstrzymuje się obecnie z inwestycjami. „Jest tak samo jak w Niemczech. Nowa inwestycja jest już praktycznie nieopłacalna ze względu na wysokie ceny gruntów i koszty budowy”.

Również europejski inwestor nieruchomościowy Greykite rozpoczyna w Polsce kampanię zakupową w ramach swojego funduszu Greykite European Real Estate Fund I.

Z kolei firma Kingstone ogłosiła, że zamierza rozszerzyć swoją działalność na „atrakcyjnym polskim rynku mieszkań na wynajem”.

„W Niemczech już się to nie opłaca”.

Lista podmiotów, które obecnie interesują się Polską, jest znacznie dłuższa. Dołączają one do deweloperów mieszkaniowych, którzy mają już doświadczenie na tym rynku. Ci ostatni często pochodzą z Niemiec. Nie zawsze, ale często pochwały dla lokalizacji na wschodzie wiążą się również z rezygnacją z Niemiec.

Claudia Hoyer, współdyrektor generalna TAG, dużego właściciela nieruchomości działającego głównie we wschodnich Niemczech, który prowadzi intensywną działalność budowlaną, oświadczyła na targach Expo

Real 2025 jest jasny jak słońce: „Budujemy tylko nowe nieruchomości w Polsce; w Niemczech się to nie opłaca!”. Argumenty za Polską: mniej przepisów, szybsze uzyskiwanie pozwoleń i wysoka akceptacja lokalna. W zasadzie przeciwieństwo Niemiec. Współprezes Martin Thiel opisuje porównanie Polski i Niemiec w wywiadzie dla gazety o nieruchomościach: „Nasz prosty wniosek jest taki, że to samo mieszkanie, które budujemy w Polsce (bez gruntu) za 2000 euro/m², kosztuje 4000 euro/m² zaledwie 50 km na zachód. Nawet jeśli kupimy materiały w Polsce i sprowadzimy pracowników budowlanych za granicę”. Różnica w kosztach między dwoma krajami UE wynika zatem w dużej mierze z przepisów. TAG początkowo podpisał umowę z deweloperem na działalność w Polsce.

Wygląda zupełnie jak nasz:
projekt mieszkaniowy spółki
Activ Investment w Katowicach.
Cof: Activ Investment.

Następnie, w 2021 roku, dołączył do nich większy deweloper Robyg. Prezesi podają, że działalność w Polsce generuje obecnie jedną trzecią zysków spółki giełdowej.

Duży popyt, mało regulacji

Wśród wieloletnich miłośników Polski znajduje się również Pepijn Morshuis, dyrektor generalny Trei, spółki zależnej Tengelmanna zajmującej się nieruchomościami. Firma zajmuje się budową mieszkań w Stanach Zjednoczonych, Niemczech i Polsce, przy czym ten ostatni kraj wydaje się być szczególnie popularny spośród tych trzech. Trei budowała tam początkowo głównie mieszkania na własność, a odsetek mieszkań własnościowych jest bardzo wysoki i wynosi około 87% (w Niemczech ok. 46%). W Poznaniu i Warszawie Trei, ze względu na „duży popyt” przy niewielkiej podaży, zajmuje się obecnie również budową mieszkań na wynajem. Jako dużą zaletę w tej branży Morshuis wymienia fakt, że polski rynek mieszkaniowy jest w niewielkim stopniu regulowany, a czynsze stale rosną. Potwierdzają to również analitycy z Catella. Pod koniec trzeciego kwartału 2025 r. przeanalizowali oni zmiany czynszów mieszkaniowych w 59 miastach w 16 krajach europejskich. Polska, obok Hiszpanii i Irlandii, należy do krajów o najwyższym wzroście czynszów. Ogólnie rzecz biorąc, Morshuis docenia wschodniego sąsiada za to, że terminy wydawania pozwoleń są krótkie. Również w tym przypadku pojawia się stwierdzenie: w przeciwieństwie do Niemiec.

Thomas Podstawski, dyrektor generalny Podstawski Group w Mannheim oraz szef działającej w Polsce spółki zależnej Activ Investment, doskonale wyjaśnia, dlaczego budownictwo mieszkaniowe w Polsce jest tak atrakcyjne. Jego firma rodzinna działa głównie w sektorze budownictwa na sprzedaż – i robi to od 30 lat. Wszystko zaczęło się od powodów rodzinnych. Rodzice Podstawskiego uciekli z Polski do Niemiec w latach 70. Ojciec Peter, architekt, rozpoczął działalność od „raczej niewielkiej firmy deweloperskiej w Niemczech”. Kiedy „upadła żelazna kurtyna, ojciec i wujek, który pozostał w Polsce, a który był inżynierem budownictwa, wspólnie postanowili prowadzić działalność w zakresie budowy nowych mieszkań w Polsce”. Z tego planu wyrosła następnie główna gałąź działalności firmy. W 2010 roku, jako 32-letni dyplomowany inżynier, do firmy dołączył Thomas Podstawski, gdy zarówno ojciec, jak i wujek poważnie zachorowali. Obecnie Podstawski może z dumą pochwalić się 7 200 ukończonymi mieszkaniami własnościowymi. Znajdują się one głównie w Katowicach, Krakowie i Wrocławiu. W fazie planowania i budowy jest kolejne 1 100 lokali.

Nowe budownictwo mieszkaniowe spotyka się z ciepłym przyjęciem

Activ Investment wkroczyło również na rynek akademików. Popyt jest tu również duży, „w Polsce odsetek osób z wyższym wykształceniem jest bardzo wysoki”. Pierwszy projekt, obejmujący ponad 400 lokali, został już oddany do użytku i jest „wykorzystany w 99%”.



Drugi projekt jest w trakcie realizacji, przygotowywany w oparciu o obligacje z kuponami. Oprócz wielu szczegółowych zalet Podstawski docenia ogólne „przyjęcie”, jakie spotykają deweloperzy mieszkaniowi w Polsce. Również wśród społeczeństwa.

A to łączy się z optymizmem gospodarczym. Również w tym miejscu można by dodać: w przeciwieństwie do Niemiec.

Odwrotna droga, czyli przejście z Polski do niemieckiego rynku mieszkaniowego, wydaje się nie działać tak dobrze. Notowana na warszawskiej giełdzie firma Global Trade Center Group (GTC) zleciła CR Investment Management sprzedaż portfela nieruchomości mieszkaniowych w Helmsiedt za nieco ponad 100 mln euro, donosi Green Street News.

Portfel obejmuje 1 980 lokali mieszkalnych w 87 obiektach. Dopiero w listopadzie 2024 r. firma wkroczyła na rynek niemiecki, nabywając łącznie 5 200 lokali mieszkalnych od Peach Property za 448 mln euro. Teraz Polacy najwyraźniej chcą ponownie wycofać się z Niemiec.

Jutta Ochs