

Przyszłość budownictwa w miastach to projekty mixed-use

Z **DAMIANEM KAPITANEM**, prezesem zarządu i dyrektorem naczelnym Budimeksu Nieruchomości Sp. z o.o., rozmawia **MARIUSZ KARPIŃSKI-RZEPA**, Nowoczesne Budownictwo Inżynieryjne

Budimex Nieruchomości (BxN) wchodzi w skład największego polskiego holdingu budowlanego, Budimeksu SA (Bx). Kiedy rozpoczął działalność i jaki standard mieszkań oferuje?

Działalność deweloperską rozpoczęliśmy w 1999 r. Od 2009 r. Bx SA jest w 100% właścicielem BxN. Budujemy w największych miastach Polski: Warszawie, Krakowie, Poznaniu, Gdańsku i Wrocławiu. Nasze mieszkania to zazwyczaj średni segment rynku. W przeszłości był to również segment apartamentowy. W 2019 r. sprzedaliśmy 1655 mieszkań we wszystkich wymienionych miastach.

Czy BxN korzysta wyłącznie z usług Budimeksu na swoich budowach? Jaka część dochodu grupy wypracowuje?

Nasze osiedla w większości budowane są przez Budimex SA. Lata doświadczeń i wiele projektów zrealizowanych ze spółką matką powodują, że współpraca układa się znakomicie. Oczywiście, współpraca w ramach grupy odbywa się na zasadach rynkowych.

Dewiza BxN brzmi „Zawsze bezpiecznie, zawsze pewnie”. Co wyróżnia BxN spośród pozostałych deweloperów w Polsce i jak to wpływa na oferowany produkt?

W Budimeksie Nieruchomości podstawą jest bezpieczeństwo kupujących. Nie tworzymy spółek celowych, od początku do końca klient jest z jedną firmą. Co więcej, zawsze dotrzymujemy obietnic, a wszystkie osiedla oddajemy w terminie, niektóre nawet szybciej. Posiadamy olbrzymi kapitał, nie mając przy tym problemów z płynnością finansową. A to przekłada się na brak zagrożeń dla kupujących. Dzięki temu również bez zakłóceń prowadzimy prace na wszystkich budowach.



W Budimeksie Nieruchomości podstawą jest bezpieczeństwo kupujących.

Jakie są flagowe inwestycje?

Wiślany Mokotów to wieloetapowy projekt na warszawskim Mokotowie. Nie-wysokie budynki, luźna zabudowa i dużo zieleni stanowią wyróżniki osiedla. Wraz z realizacją kolejnych etapów budujemy ulice, ścieżki rowerowe i urządzamy zielen przyuliczną.

Mińska 69 to osiedle, którego budowa będzie się składała z pięciu etapów. Charakteryzuje je ponadczasowa

architektura, drukarskie nawiązania do historii miejsca (po wojnie przez kilka dziesięcioleci działała tam drukarnia, która oprócz samego druku zajmowała się także produkcją czcionek drukarskich), otwarte tereny zielone i rekreacyjne oraz praskie murale.

Zaspa VVita jest z kolei osiedlem gdańskim. Zmieniamy oblicze nieczynnego i zaniedbanego od lat pasa startowego. Projekt powstawał we współpracy z mieszkańcami, którzy m.in. sami wskazali nazwę osiedla. Będzie to nowoczesne i wielkomiejskie osiedle, które połączy dwie części Zasp. Mieszkańcy otrzymają tereny zielone i rekreacyjne, a na partarach powstaną lokale usługowe.

Nowy Grabiszyn powstaje we Wrocławiu. Mieszkańcy osiedla otrzymają w pełni zorganizowane miejsce do życia. Pomiędzy budynkami znajdują się place dla mieszkańców, zielen, stojaki rowerowe oraz miejsca rekreacji i odpoczynku. Przestrzeń wewnątrz osiedla będzie wolna od ruchu samochodowego. Dzięki temu będzie spokojnie, cicho i bezpiecznie.

Tworząc osiedla mieszkaniowe, BxN dba o to, aby swoją funkcjonalnością służyły nie tylko ich mieszkańcom, ale także społecznościom lokalnym. Szczególną wagę firma przykładła do klasy projektów architektonicznych i planów mieszkań, a także do jakości wykonania. Jak to wygląda w praktyce?

Każde osiedle ingeruje w zastaną przestrzeń. Ważne, aby ta ingerencja była dla wszystkich interesariuszy korzystna. Aby skorzystali nie tylko mieszkańcy nowego osiedla, ale i sąsiedzi inwestycji czy mieszkańcy miasta. Jest już naszą zasadą, że wokół osiedli budujemy ulice, chodniki i ścieżki rowerowe, ustawiamy nowoczesne latarnie oraz urządzamy



Osiedle Słowackiego 77 w Gdańsku, wizualizacja Budimex Nieruchomości Sp. z o.o.

zieleni. To nasz wkład w rozwój miasta. Z tej infrastruktury korzystają bowiem wszyscy.

Większość projektów naszych osiedli jest wynikiem wewnętrznych konkursów architektonicznych. Dzięki temu do realizacji trafiają budynki, które najlepiej wpisują się w kontekst miejsca. Dbamy o jakość i detal architektoniczny. Pamiętamy także o rozwiązaniach miastotwórczych, jak otwarte przestrzenie zielone czy rekreacyjne oraz lokale usługowe na parterach budynków.

Np. w Poznaniu, budując osiedle Na Smolnej, zaangażowaliśmy się w rewitalizację przepięknego, ale zaniedbanego parku Nadolnik, przy wszystkich etapach warszawskiego osiedla Wiślany Mokotów budujemy sieć ulic, ścieżek rowerowych oraz urządzamy zieleni. Nową infrastrukturę drogową wybudowaliśmy ostatnio także przy os. Mangalia Mokotów, Wola 01 czy Woronicza w Warszawie. Przed nami kolejne realizacje na rzecz mieszkańców i miast.

W ramach programu *Dobrze urządzić BxN* pokazuje, w jaki sposób aranżować przestrzeń mieszkania, proponuje rozwiązania nietypowe. Na czym to polega?

Dobrze urządzić to największy profil deweloperski w Polsce. Mamy ponad 77 tysięcy fanów. Do odbiorców docieramy z praktycznymi poradami, tj. rozwiązaniami, które są możliwe do zrealizowania w każdym mieszkaniu. Inspirujemy i zachęcamy do poszukiwania własnego stylu.

Mieszkanie to nie tylko metraż. To przede wszystkim praktycznie zaprojektowana przestrzeń. Funkcjonalność, czyli rozplanowanie pokoi, ich ustawność i możliwość aranżowania oczekiwanych rozwiązań jest dziś stawiana na pierwszym miejscu.

Potwierdzeniem wysokiej jakości realizacji są nagrody i wyróżnienia.

W naszej branży najważniejsze są tzw. Oscary budownictwa, czyli konkurs Budowa Roku. W 2020 r. nagroda Budowa Roku I stopnia trafiła do nas za os. Wola 01 w Warszawie. W zeszłym roku nagrodzono dwie nasze inwestycje: Gąsiorowskich 4 w Poznaniu – nagroda I stopnia, oraz Oldnowę w Gdańsku – nagroda II stopnia.

Czy pandemia spowodowana przez koronawirusa wywoła istotne zmiany długoterminowe na rynku nieruchomości w Polsce? Jak pandemia wpływa na ceny mieszkań? Czy może nastąpić fala bankructw deweloperów?

Sytuacja na rynku nieruchomości jest dużo lepsza, niż przewidywano to wiosną, m.in. dlatego, że w Polsce mamy jeden z najniższych w Europie wskaźników mieszkań (386 na 1000 mieszkańców). Pokazuje to strukturalny brak mieszkań. Jednocześnie nowych wprowadzeń jest mniej, co wynika z obaw części deweloperów przed uruchamianiem nowych, dużych projektów mieszkaniowych. Tym samym w ofercie mamy dziś mniejszą liczbę mieszkań, szczególnie w Warszawie. Z drugiej strony nie ma dziś alterna-

tyw dla długookresowego oszczędzania czy inwestowania. Mieszkania są i pozostaną najbardziej bezpieczną, oczywistą i opłacalną lokatą kapitału. I te czynniki właśnie powodują, że ceny utrzymują się na podobnym poziomie, jaki mamy obecnie.

Jak wygląda dostępność kadry, ceny materiałów, ceny i dostępność działek w 2020 r.?

Na budowach nie mamy problemów ani z kadrą, ani z dostawami. Mamy tak zorganizowane prace i procesy, aby dotrzymać obietnic danych klientom, a nawet przekazujemy mieszkania wcześniej. W banku ziemi posiadamy prawie 8 tysięcy mieszkań, co zapewnia stabilną przyszłość. Niemniej cały czas aktywnie poszukujemy nowych gruntów. Oczywiście, nad każdym zakupem bardzo starannie się zastanawiamy.

Proszę porównać sprzedaż mieszkań w 2019 r. z tegoroczną. Jakie są przewidywania na rok 2021 w związku z pandemią?

W pierwszym półroczu 2020 r. mieliśmy bardzo dobre wyniki przedsprzedaży z 11-procentowym wzrostem r/r (816 lokali). Po trudnym kwietniu już od maja zauważyliśmy zmianę, a czerwiec był jeszcze lepszy. Również miesiące wakacyjne były dobre sprzedażowo i choć nie było to powtórzenie pierwszego kwartału br., to sprzedaż w całym pierwszym półroczu była zgodna z założoną w budżecie. Już widzimy, że trzeci kwartał będzie lepszy niż drugi.



Osiedle Mińska 69 w Warszawie, wizualizacja Budimex Nieruchomości Sp. z o.o.

Przyszłość to projekty mixed-use. Mam na myśli wchodzenie na tereny poprzemysłowe ze względu na kończący się zasób gruntów w miastach.

Czy pojawiły się nowe preferencje i potrzeby klientów?

Wpływ koronawirusa nie objawia się potrzebą większych mieszkań, a raczej bardziej funkcjonalnych, np. z możliwością urządzenia pokoju czy wydzielenia części do pracy zdalnej. Zatem metraż ten sam, ale pożądaný układ się zmienia. Na znaczeniu zyskują duże balkony i ogródki, ale w tym akurat od zawsze jesteśmy dobrzy.

Czy BxN rozważa również budowę domów jednorodzinnych? Jakże są inne pomysły na przyszłość?

O osiedlach domów jednorodzinnych na razie nie myślimy. Przyszłość to projekty *mixed-use*. Mam na myśli wchodzenie na tereny poprzemysłowe ze względu na kończący się zasób gruntów w miastach. Ale powinien być to teren z przeważającą funkcją mieszkaniową z dodatkiem komercji i usług.

Czy przyszłość budownictwa mieszkaniowego można wiązać z prefabrykacją? Czy jest to opłacalne?

Prefabrykacja rzeczywiście zaczyna się pojawiać się na polskich budowach. Uwa-

żam, że z czasem będzie zyskiwała na znaczeniu. Dzisiejsze technologie pozwalają na przygotowywanie bezpiecznych rozwiązań. A dzięki prefabrykacji skróci się czas budowy mieszkań.

Rząd ma ponownie uruchomić program Mieszkanie Plus, czy to jest interesujący temat dla wykonawcy? Jak powinna wyglądać współpraca?

Z pewnością korzystnym rozwiązaniem będzie uwolnienie gruntów państwowych, na których inwestorzy mogliby realizować osiedla, w ramach pewnego rodzaju barteru część mieszkań mogłaby zostać przeznaczona na program Mieszkanie Plus. Ważne, aby strona rządowa wspólnie z branżą wypracowała sprawne i jasne mechanizmy, dzięki którym proces projektowania, budowania i finansowania takich inwestycji będzie bezpieczny dla każdego uczestnika, w tym klientów. Kibicujemy takim rozwiązaniom i jesteśmy gotowi w przyszłości w nich uczestniczyć.

Dziękuję za rozmowę.

