

PONIEDZIAŁEK

17 listopada

9:00-9:45 rejestracja i rozmowy przy kawie

9:45-10:00 powitanie

10:00-11:00 Czy kolejne obniżki stóp procentowych wystarczą, żeby rozruszać rynek? Podsumowanie aktualnej sytuacji na rynku mieszkaniowym.

DEBATA OTWARCIA

Pierwsza połowa 2025 roku na rynku mieszkaniowym upłynęła pod znakiem niskiej sprzedaży i rosnącej oferty deweloperów. Potencjalni nabywcy czekali po prostu na zapowiadane obniżki stóp procentowych. Czy jesienią kredyty hipoteczne są już na tyle tanie, żeby rozruszać wystudzony rynek?

- Aktualne oprocentowanie kredytów hipotecznych a popyt na nieruchomości mieszkaniowe.
- A może problemem jest nie brak finansowania, tylko wciąż wysokie ceny? Próba analizy.
- Czy faktyczne porzucenie sektora mieszkaniowego przez polityków to dobre wieści dla branży?

11:00-11:10 case study 1**11:10-12:00 Trudna sztuka sprzedaży mieszkań, czyli meandry kooperacji deweloperów z agencjami nieruchomości.**

PANEL DYSKUSYJNY

Współpraca deweloperów z agentami nieruchomości często przypomina małżeństwo z rozsądku i sięga się po nią tylko w ostateczności, czyli w celu znalezienia kupców na ostatnie mieszkania w inwestycji. Jednak dzięki zrozumieniu wzajemnych potrzeb, partnerskiemu podejściu i wcześniejszemu rozpoczęciu kooperacji, efekty mogą być zaskakująco dobre.

- Skoro mamy własny dział sprzedaży, to po co nam agencja? Zalety i wady korzystania z zewnętrznego wsparcia.
- Dlaczego wiele agencji nieruchomości ma problemy ze sprzedażą inwestycji deweloperskich?
- Jak odpowiednio przygotować agenta nieruchomości do sprzedaży lokali z rynku pierwotnego?

12:00-12:15 przerwa kawowa

12:15-12:40 Fuzje i połączenia, czyli jak kogoś przejąć lub obronić się przed przejęciem?

PRELEKCJA

Fuzje i połączenia – zjawiska do niedawna rzadkie w krajowym sektorze mieszkaniowym – zaczynają być stałym elementem krajobrazu naszego rynku nieruchomości. Przyczyny mogą być różne: rozbudowane banki ziemi, problemy z sukcesją, chęć odzyskania płynności. Prezentujemy najciekawsze transakcje ostatnich lat i najważniejsze zagadnienia prawne, towarzyszące takim operacjom.

12:40-12:50 case study 2**12:50-13:10 Szczęśliwe sąsiedztwa tworzą szczęśliwych ludzi.**

PRELEKCJA

Dobre relacje z sąsiadami wpływają nie tylko na nasze samopoczucie, lecz także na bezpieczeństwo, zdrowie psychiczne, a nawet codzienny komfort życia. Zamiast anonimowości i zamknięcia, coraz częściej tęsknimy za wspólnotą, w której można na siebie liczyć. Tylko jak ją zbudować? Co sprawia, że niektóre osiedla tętnią życiem, a inne milkną za zamkniętymi drzwiami?

13:10-14:00 Co dalej z popytem inwestycyjnym? Atrakcyjność inwestowania w nieruchomości w obecnych warunkach rynkowych.

PANEL DYSKUSYJNY

W ostatnich latach inwestorzy indywidualni stanowili bardzo istotną grupę nabywców na rodzimym rynku mieszkaniowym. W przypadku niektórych projektów i lokalizacji, stanowili oni nawet ponad 30 proc. kupujących. Czy w warunkach zmniejszającej się inflacji, spadających stóp procentowych i stabilizujących się cen inwestowanie w mieszkania jest wciąż atrakcyjną opcją?

- Czy mieszkania kupowane w ostatnich latach tylko jako lokata kapitału mogą trafić w nieodległej przyszłości na rynek wtórny?
- Obecne stawki czynszowe i rentowność najmu w największych aglomeracjach Polski.
- Jakie skutki dla strony podażyowej może mieć długofalowy odpływ inwestorów indywidualnych?
- Podatek od trzeciego i kolejnych mieszkań a rynek najmu – populizm czy fundament długo wyczekiwanego katastru?

14:00-15:00 lunch**15:00-15:50 Czy warto inwestować w hotele?**

PANEL DYSKUSYJNY

15:50-16:00 case study 3

16:00-16:20 ETS2 i jego możliwy wpływ na koszty eksploatacji mieszkań. Czy jest się czego bać?

PRELEKCJA

Wzrost cen uprawnień do emisji CO₂, przewidywany na poziom około 149 euro za tonę w 2030 roku, może prowadzić do wyższych kosztów materiałów budowlanych i energii. Deweloperzy i inwestorzy będą musieli uwzględnić te zmiany w swoich budżetach, co może wpłynąć na ceny nowych mieszkań. Można się również spodziewać, że tracić będą lokale starsze, energochłonne i przez to znacznie droższe w utrzymaniu.

16:20-17:10 Wczoraj komercja, jutro mieszkaniówka – wykorzystywanie obiektów i gruntów o innej funkcji na cele mieszkaniowe.

PANEL DYSKUSYJNY

Według danych agencji doradczej JLL, w ciągu ostatnich pięciu lat na funkcję mieszkaniową (włącznie z projektami alternatywnymi) zmieniono w sumie ok. 1,1 miliona metrów kwadratowych dotychczas istniejących powierzchni, w tym handlowych, biurowych i innych. Analitycy są zgodni, że konwersja kolejnych setek tysięcy metrów takiej powierzchni jest tylko kwestią czasu.

- Czy taniej jest wyburzać, czy szukać pustej działki? Porównanie cen nieruchomości komercyjnych i niezabudowanych gruntów pod obiekty mieszkaniowe.
- Jakie typy obiektów najlepiej nadają się do wyburzeń na cele mieszkaniowe? Ile PUM-u można na nich zrealizować?
- Jakie nieruchomości można relatywnie łatwo skonwertować na obiekty typu living? Przykłady udanych realizacji.

21:00-1:00 Wieczorna integracja w góralskim stylu
w Restauracji Regionalnej Nosalowy Dwór

WTOREK

18 listopada

10:00-10:25 rozmowy przy kawie

10:25 powitanie, rozpoczęcie drugiego dnia

10:30-11:30 Jawność cen mieszkań – rzeczywiste wyrównanie szans w branży czy wylanie dziecka z kąpielą? Próba oceny.

PANEL DYSKUSYJNY

Nowelizacja tzw. ustawy deweloperskiej, wprowadzającej jawność cen mieszkań nie pozostawiła w branży obojętnym praktycznie nikogo. Co więcej, odbiła się bardzo szerokim echem także w szeroko pojętym dyskursie publicznym o zbyt wysokich cenach nieruchomości mieszkaniowych. Czy nowe przepisy były potrzebne? I czy w ogóle działają? Oceniamy pierwsze miesiące funkcjonowania nowego prawa.

- Czy branża deweloperska poradziła już sobie z operacyjnym wdrożeniem nowych wymogów prawnych?
- Kto najbardziej skorzysta na nowych przepisach? Nabywcy, mniejsi deweloperzy, a może... wszyscy?
- Czy wprowadzenie jawności oznacza, że deweloperzy rozpoczną w końcu rywalizację cenową?

11:30-11:40 case study 4**11:40-12:00 Powierzchnia pod ściankami działowymi – nowe pomysły legislacyjne.**

PRELEKCJA

Sprzedaż powierzchni pod ściankami działowymi w świetle normy PN-ISO 9836:1997 jest kontrowersyjną, ale legalną praktyką. Urząd Ochrony Konkurencji i Konsumentów domaga się od deweloperów większej transparentności, jeśli chodzi o przekazywanie informacji w tym temacie. Czy możemy się spodziewać wprowadzenia nowych przepisów regulujących te kwestie?

12:00-12:20 brunch

12:20-13:10 Mieszkania dostępne, czyli jakie? Analiza możliwości nabywczych Polaków w obecnych warunkach ekonomiczno-rynkowych.

PANEL DYSKUSYJNY

Wysokie ceny i wciąż niska zdolność kredytowa sprawiają, że wielu Polaków (zwłaszcza młodych) musi opuszczać rynek własności i zaspokajać swoje potrzeby mieszkaniowe na rynku najmu. O ile nie wpadają w tzw. lukę czynszową, czyli mają zbyt małe dochody, aby kupić mieszkanie lub wynająć na wolnym rynku lokum odpowiadające ich potrzebom, ale jednocześnie zbyt wysokie, aby kwalifikować się do mieszkania socjalnego czy komunalnego. Jakie konsekwencje ma ten stan dla życia społecznego w Polsce dziś i w przyszłości?

- Siła nabywcza przeciętnego Kowalskiego, szukającego mieszkania w największych aglomeracjach w Polsce – próba analizy.
- Czy deweloperzy zawsze muszą kierować się zasadą maksymalizacji zysku? Jak budować, by na mieszkania własnościowe mogli pozwolić sobie także mniej zamożni?
- Udana realizacja mieszkań dostępnych z rynków zachodnich.

13:10-13:20 case study 5**13:20-14:15 Czy 2026 będzie rokiem triumfalnego powrotu PRS na rynek mieszkaniowy? Aktualne uwarunkowania ekonomiczne a sektor najmu instytucjonalnego.**

PANEL DYSKUSYJNY

Wysokie ceny finansowania i duży popyt na własność mieszkaniową były w ostatnich latach poważnymi barierami dla dalszego rozwoju rynku najmu instytucjonalnego (PRS) w naszym kraju. Czy obniżający się koszt pieniądza i zbyt wysokie ceny mieszkań od deweloperów będą odpowiednimi stymulatorami, aby PRS-y w Polsce znowu złapały wiatr w żagle?

- Aktualne zainteresowanie zachodnich funduszy inwestycyjnych pakietowymi zakupami mieszkań pod wynajem w naszym kraju.
- Popyt na wynajem mieszkaniowy – analiza najważniejszych czynników (wzrost mobilności, zmiana preferencji życiowych, napływ imigrantów).
- PRS popularny, czyli mniejsze metraże, niższa jakość wykończenia czy lokalizacje poza centralnymi dzielnicami.

14:15-15:00 lunch

Organizator zastrzega sobie prawo do wprowadzania zmian w programie.