



Polski Rynek Mieszkaniowy 2019

21-22 października 2019

Program konferencji

21 października 2019

8.30-9.00 Rejestracja, śniadanie

9.00-9.30 „Na początku był chaos. Jak kształtować przestrzeń, aby służyła mieszkańcom miast dłużej niż w jednym pokoleniu?”

Wykład otwierający

Gość specjalny: **Andrzej Olbrysz**, kierownik, Referat Przygotowania i Realizacji Inwestycji, Gmina Lesznowola

9.30-10.45 Czy czas na zmianę strategii? Rynek mieszkaniowy po III kw. 2019 roku, diagnoza i perspektywy – prezentacja, panel dyskusyjny

- Sytuacja na rynku głównych aglomeracji i krótkoterminowa prognoza.
- Czynniki determinujące kierunek rozwoju rynku w najbliższym roku.
- Jak otoczenie gospodarcze wpływa na bieżące decyzje deweloperów?

Prezentacja: **Katarzyna Kuniewicz**, Head of Residential Research, JLL Poland

Moderator: **Patrycja Otto**, dziennikarz, Dziennik Gazeta Prawna

Paneliści:

1. **Katarzyna Kuniewicz**, Head of Residential Research, JLL Poland
2. **dr Jacek Furga**, przewodniczący Komitetu ds. Finansowania Nieruchomości, Związek Banków Polskich/prezes, Centrum AMRON
3. **Grzegorz Kiełpsz**, prezes, Polski Związek Firm Deweloperskich
4. **Dominik Lewandowski**, dyrektor rozwoju biznesu, Cenatorium

10.45-11.30 Hipoteczna ofensywa, czy hipoteczna stagnacja? Gdzie jest rynek finansowania hipotecznego w 2019 roku – panel dyskusyjny

- Czy sektor bankowy szykuje się na kryzys? Czy bieżąca polityka kreacji pieniądza służy rynkowi finansowania hipotecznego, czy raczej rozwojowi długu skierowanego na doraźną konsumpcję?
- Jak z perspektywy sektora bankowego wygląda dziś idealny klient na hipotekę? Czy to wciąż etatowy pracownik korporacji?



- Czy są pieniądze na finansowanie strony podażowej (deweloperów), czy wciąż przeważa finansowanie popytu? Gdzie jest balans pomiędzy ryzykiem instytucjonalnym a ryzykiem indywidualnym?

Moderator: **Katarzyna Cyprynowska**, członek rady nadzorczej, Nowy Adres

Paneliści:

1. **Bartłomiej Marzec**, dyrektor, Departament Inwestycji i Rynku Nieruchomości, Open Finance
2. **Piotr Grzybaczak**, wiceprezes zarządu, Notus Finance
3. **Radosław Popko**, dyrektor zarządzający, Centuria Investment
4. **Paweł Przybyłek**, dyrektor, Departament Produktów Kredytowych, mBank

11.30-11.40 Innowacja i ekologia – mocny fundament jutra od innogy

Prezentacja: **Sylwia Buźniak**, koordynator sprzedaży, sprzedaż B2C, innogy Polska

11.40-11.55 Przerwa kawowa

11.55-12.45 Nadmorska fala - czy nas poniesie, czy zatopi? – panel dyskusyjny

- Nieruchomości w pasie nadmorskim i w górach: chwilowa moda, czy trwały trend? Zmiany w zamożności Polaków i modelach turystyki i ich rzeczywisty wpływ na rynek nieruchomości.
- Ryzyka najmu krótkoterminowego i skuteczne strategie zarządzania nieruchomością w sezonie i poza nim.
- Czy mieszkanie to wszystko? Czego oczekują nabywcy lokali inwestycyjnych w ramach programów zarządzania? Deweloper czy już animator kultury?
- Czy w Polsce funkcjonuje w ogóle rynek second home?

Moderator: **Marlena Kosiura**, ekspert, Inwestycjewkurortach.pl

Paneliści:

1. **Marcin Grzybowski**, prezes, Apartamenty Złoty Widok
2. **Patryk Kuczwański**, dyrektor oddziału, Freedom Nieruchomości
3. **Andrzej Szymczyk**, Associate Director, Hospitality Department, Walter Herz
4. **Krzysztof Wiśniewski**, partner, WIK Capital

12.45-12.55 THTG Modern Workplace i cyfrowa transformacja dewelopera mieszkaniowego i komercyjnego w chmurze Microsoft

Prezentacja: **Rafał Stacha**, CEO, THTG

12.55-13.55 Własny czy obcy? Czy tworzenie własnych firm wykonawczych przez deweloperów mieszkaniowych to odpowiedź na ograniczenia rynku, czy ewolucja modelu biznesu deweloperskiego? – panel dyskusyjny

- Konflikt interesów - jak zarządzać sprzecznymi oczekiwaniami np. w stosunku do realizacji uprawnień z tytułu rękojmi.



- Optymalizacja kosztowa - przesuwanie kosztów w ramach organizacji czy rzeczywiste korzyści?
- Transfer ryzyk finansowych i wizerunkowych pomiędzy deweloperem a kontrolowaną przez niego strukturą.

Moderator: **Małgorzata Walczak-Gomuła**, prezes zarządu, ASM Centrum Badań i Analiz Rynku

Paneliści:

1. **Wojciech Caruk**, ekspert rynku nieruchomości
2. **Adam Dąbkowski**, dyrektor generalny, Nexity Polska
3. **Nikodem Iskra**, prezes zarządu, Murapol
4. **Michał Melaniuk**, dyrektor zarządzający inwestycjami mieszkaniowymi, CORDIA Polska
5. **Henryk Urbański**, prezes zarządu, Budimex Nieruchomości

13.55-14.45 Przerwa na lunch

14.45-15.45 Kiedy nas zaleje? „Betonoza” osiedli a zarządzanie wodami opadowymi w projektach deweloperskich jako jeden z kluczowych elementów kosztowych i funkcjonalnych – panel dyskusyjny

- Przepisy dotyczące zarządzania wodami w ramach projektów inwestycyjnych, retencjonowanie i warunki zrzutu.
- Jak z problemu uczynić przewagę - czyli aranżacja wody w ramach programu zagospodarowania osiedla, nowoczesne sposoby zatrzymywania wody opadowej i wprowadzania jej do ponownego obiegu w ramach budynku.
- Przykłady atrakcyjnych rozwiązań zarządzania wodami opadowymi z europejskiego rynku mieszkaniowego, czyli jak łączyć ekologię i funkcjonalność.

Moderator: **Andrzej Osiński**, ekspert, retencja.pl

Paneliści:

1. **Joanna Kopczyńska**, zastępca prezesa ds. zarządzania środowiskiem wodnym, Wody Polskie
2. **Ryszard Gajewski**, prezes zarządu, Gdańskie Wody
3. **Piotr Janowski**, dyrektor, Biuro Realizacji Projektów Inwestycyjnych, Polnord
4. **Narcyz Stefańczyk**, dyrektor naczelny, Sweco Consulting

15.45-16.45 Skutki i problemy branży po wprowadzeniu w życie Ustawy przekształceniowej i jej zmianach w 2019 roku. Jak w rzeczywistości wygląda droga zmiany prawa użytkowania wieczystego we własność dla inwestycji mieszkaniowej? – panel dyskusyjny

- Jakie były cele wprowadzenia Ustawy przekształceniowej ?
- Proces przekształcenia prawa użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej z perspektywy dewelopera i z perspektywy klienta kupującego lokal mieszkalny w realizowanej inwestycji.
- Nieruchomości budynkowe o funkcji mieszanej a bonifikaty i model ich udzielania.
- Czy zniesienie prawa użytkowania wieczystego to pierwszy krok do podatku katastralnego ?



Moderator: **Wojciech Doliński**, partner zarządzający, TPA Real Estate Services

Paneliści:

1. **Agata Demuth**, partner, kancelaria Schoenherr
2. **Artur Kędzierski**, wiceprezes, Rada Izby Notarialnej w Warszawie
3. **Przemysław Dziąg**, radca prawny, Polski Związek Firm Deweloperskich
4. **Łukasz Zwiercan**, Counsel, Dentons

21.00-01.00 Bankiet – Klub PIĘKNO, ul. Szpitalna 8A

22 października 2019

9.30-10.00 Rejestracja, śniadanie

10.00-10.45 Meandry rynku najmu. Dlaczego rynek najmu nie idzie drogą wytyczoną przez analityków? – panel dyskusyjny

- Co w czynszu siedzi, czyli pułapki miar czynszowych (czynsz wywoławczy, indeks powtórzonego najmu, okresy rozliczeniowe i czynszowe benefity).
- Czym grozi regulacja czynszu przez państwo lub lokalne samorzady? Doświadczenia dużych miast nie tylko z sektora najmu krótkoterminowego.
- Czy rzeczywiście Polacy chcą wynajmować mieszkania? Między światem życzeń, a światem realnym.

Moderator: **Bartosz Turek**, główny analityk, HRE Investments

Paneliści:

1. **Anton Bubiel**, CEO, Rentier.io
2. **Jan Dziekoński**, prezes zarządu, Mzuri Investments
3. **dr Maximilian Mendel**, MRICS, Head of Residential Investment, JLL Poland
4. **Dariusz Węgliński**, Residential Investment Manager, Catella

10.45-11.40 Wyzwania lidera, czyli którą prowadzi droga na szczyt – panel dyskusyjny

- Budowa efektu skali - wynik sprzedażowy czy marża?
- Co poza otoczeniem rynkowym musi się wydarzyć, aby przesunąć sprzedaż na 5 000 mieszkań rocznie?
- Szansa dla międzynarodowych funduszy, czy szansa dla małych akcjonariuszy? Dla kogo budujemy skalę firmy deweloperskiej?

Moderator: **Anna Andrzejewska**, Senior Manager, EY

Paneliści:

1. **Przemysław Adam Borek**, wiceprezes zarządu, Pekabex
2. **Mateusz Bromboszcz**, wiceprezes zarządu ds. prawno-administracyjnych, Atal



3. **Piotr Gocłowski**, dyrektor inwestycyjny, CVI Dom Maklerski
4. **Zbigniew Wojciech Okoński**, prezes zarządu, Robyg

11.40-11.55 Przerwa kawowa

11.55-12.50 Czy w cenie mieszkania jest cisza, czyste powietrze i dobra energia? Jak deweloperzy mieszkaniowi walczą ze smogiem i emisjami hałasu – panel dyskusyjny

- Między normami a potrzebami - czy w rozwiązaniach wentylacyjnych dla lokali mieszkalnych warto iść dalej niż nakazują przepisy?
- „Pakiety antysmogowe” – marketingowy chwyt, czy realna próba rozwiązania problemu?
- Marzenie o ciszy - dlaczego warto dbać o komfort akustyczny mieszkań. Walka z hałasem jako element troski o komfort użytkowników w procesie życia.
- Zielona energia w mieszkaniu – mrzonka czy rzeczywista możliwość?

Moderator: **Adam Chyliński**, stowarzyszenie EcoAvengers

Paneliści:

1. **Anna Karanik**, dyrektor działu sprzedaży, innogy Polska
2. **Marzena Maj**, prokurent i dyrektor handlowa, SMAY
3. **Marcin Michalec**, dyrektor sprzedaży i marketingu, OKAM
4. **Rafał Schurma**, prezes, Polskie Stowarzyszenie Budownictwa Ekologicznego
5. **Wiktor Warchałowski**, prezes, Airly

12.50-13.35 Rynek usług wokół procesu deweloperskiego. Na ile warto podstawową usługę w postaci budowy i sprzedaży mieszkania obudowywać pakietem usług dodatkowych? Co jeszcze można sprzedać klientowi? – panel dyskusyjny

- Usługi związane z aranżacją i wykończeniem wewnątrz - czy idziemy w stronę zachodniego standardu mieszkania „pod klucz”?
- Usługi związane z bezpieczeństwem i ekonomią użytkowania (kompleksowe systemy monitoringu i ochrony, smart home).
- Aranżacje zieleni we wnętrzach i powierzchniach wspólnych.
- Czy ekologia się sprzedaje? Jak świadomy jest nabywca lokalu i czego poza niższym rachunkiem oczekuje?

Moderator: **Tomasz Łysakowski**, trener sprzedaży, właściciel firmy Trainings.pl

Paneliści:

1. **Radosław Borkowski**, dyrektor zarządzający, członek zarządu, SOMFY Polska
2. **Robert Chojnacki**, prezes zarządu, redNet Property Group
3. **Piotr Kania**, właściciel, Green Designers
4. **Wojciech Michnowicz**, dystrybutor regionalny, Ampio SmartHome
5. **Michał Szymański**, sales manager, Decoroom



13.35-14.35 Czy lead wciąż jest w cenie? Trendy w komunikacji marketingowej deweloperów i miary skuteczności kampanii – panel dyskusyjny

- Problem rosnącej liczby „cold leadów”.
- Jak radzić sobie z wydłużającym się procesem komunikacji z klientami od fazy pozyskania do konwersji?
- Nowe narzędzia komunikacyjne zwiększające skalę i efektywność dotarcia.

Moderator: **Patrycja Rabińska**, dyrektor zarządzająca, Mariel & Haan

Paneliści:

1. **Magdalena Rudzińska-Młynarska**, założyciel i prezes, Avocado Grupa Reklamowa
2. **Marian Bruliński**, wiceprezes zarządu, Obido
3. **Dawid Wrona**, dyrektor sprzedaży, Echo Investment
4. **Maciej Zaremba**, Group Account Director, ClickAd Interactive

14.35-15.30 Lunch

15.30 Zakończenie konferencji