



DZIEŃ 1, czwartek, 11 czerwca

8:45-9:45 **rejestracja**

CZĘŚĆ WSPÓLNA DLA WSZYSTKICH UCZESTNIKÓW KONFERENCJI – SALA MIESZKANIOWA:

9:45-10:00 **OTWARCIE KONFERENCJI**

10:00-10:30 **Świat na zakręcie. Scenariusze rozwoju dla Polski, Europy i świata.**

WYKŁAD INAUGURACYJNY

GOŚĆ SPECJALNY FRN 26

dr hab. Marcin Piątkowski, profesor Akademii Leona Koźmińskiego, Wiodący (Lead) Ekonomista w Departamencie Finansów, Konkurencyjności i Innowacji (DFKI) w Banku Światowym

10:30-11:30 **Od sektorów do strategii: czy fragmentacja wzmacnia, czy rozbija rynek nieruchomości?**

WPROWADZENIE

W 2006 r. osiem typów aktywów wystarczało, by opisać rynek nieruchomości. Dwadzieścia lat później trzydzieści kategorii to za mało.

PANEL DYSKUSYJNY

Postępująca fragmentacja rynku nieruchomości zmienia nie tylko klasyfikacje aktywów, ale także sposób podejmowania decyzji inwestycyjnych, finansowania projektów i zarządzania ryzykiem. W świecie, w którym sektor przestaje być wystarczającym punktem odniesienia, kluczowe staje się pytanie: czy rynek zyskuje na tej złożoności, czy traci na płynności i porównywalności.

- Jak na ten proces reagują rynki Europy Zachodniej oraz Polski i CEE?
- Czy w warunkach różnej skali i dojrzałości fragmentacja wzmacnia odporność rynku, czy prowadzi do utraty płynności i punktów odniesienia?

WPROWADZENIE I MODEROWANIE DYSKUSJI:

Anna Szelc, senior director, Investment, CEE, członkini Executive Committee ULI Poland, Invesco Real Estate

PANELIŚCI:

Mateusz Bonca, CEO Poland, JLL

Karol Dziecioł, członek zarządu, Develia

Paweł Toński, prezes zarządu Stowarzyszenia PINK, partner CRIDO Tax Advisory Services

Jacek Zengteler, prezes zarządu, Yareal Polska

11:30-11:50 **przerwa kawowa**



PROGRAM W SALI KOMERCYJNEJ:

11:50-12:50 Core wróci... czy już nie musi?

PANEL DYSKUSYJNY

Struktura kapitału na polskim rynku nieruchomości uległa wyraźnej zmianie. Ograniczona aktywność funduszy core zbiegła się z rosnącą rolą kapitału prywatnego, family offices oraz inwestorów przechodzących proces sukcesji majątkowej.

- Czy obecna waga kapitału prywatnego jest trwałym elementem rynku, czy jedynie okresem przejściowym do czasu powrotu inwestorów instytucjonalnych?
- Jak ta zmiana wpływa na wyceny, strategie inwestycyjne i strukturę rynku w Polsce i CEE?

MODERATOR:

Tomasz Szpyt, redaktor naczelny, Property Insider

PANELIŚCI:

Marta Rayss, head of Alternative Funds Management Department, IPOPEMA

Sean Doyle, dyrektor ds. rynków kapitałowych w regionie Europy Środkowo-Wschodniej CBRE

Szymon Ostrowski, dyrektor zarządzający – zastępca CIO, PFR TFI

Renata Grzonkowska, property department corporate clients director, Erste Bank Polska SA

Bartłomiej Kordeczka, partner współzarządzający kancelarią Pinsent Masons

12:50-13:00 Horizontal Estates: Bank Ziemi Two Waters jako długoterminowa platforma inwestycyjna.

PRELEKCJA

Potencjał Banku Ziemi Two Waters – ponad 200 ha terenów między Bałtykiem a jeziorem Jamno – jako przykład długoterminowej platformy inwestycyjnej. Skala projektu, jedna struktura właścicielska i możliwości etapowego rozwoju całorocznej destynacji nad Bałtykiem.

PRELEGENT:

Cezary Kulesza, członek zarządu, Horizontal Estates

13:00-13:40 Dual use – projektowanie aktywów pod zmianę funkcji. Elastyczność czy iluzja odporności?

PANEL DYSKUSYJNY

W warunkach rosnącej złożoności rynku, dual use może być sposobem na zwiększenie odporności aktywów poprzez możliwość zmiany funkcji w czasie. Czy jednak elastyczność konstrukcyjna i operacyjna rzeczywiście zwiększa wartość projektu, czy raczej podnosi koszty i komplikuje finansowanie?

- Granice wielofunkcyjności.
- Ekonomia projektowania pod przyszłą konwersję.
- Kto w praktyce ponosi ryzyko takich decyzji?
- Czy projektowanie aktywów o podwójnym zastosowaniu – cywilnym i obronnym – otwiera nowe, trwałe źródła finansowania (publiczne, quasi-publiczne, preferencyjne), czy pozostaje niszowym kierunkiem dostępnym głównie dla dużych podmiotów? Jakie są bariery wejścia i czy taka strategia ma sens ekonomiczny także dla MŚP?

MODERATOR:

Jakub Kompa, współzałożyciel i partner UrbanKGK

PANELIŚCI:

Tomasz Ogrodzki, ekspert proptech, CEO, współzałożyciel Redd Group

Piotr Kamiński, członek zarządu, head of office leasing, JLL

Aleksander Kłak, założyciel izby i przewodniczący prezydium, Polska Izba Dualuse

Michał Obara, managing director, Student Depot

Łukasz Ciesielski, managing director, STRABAG Real Estate



13:40-13:50 **Jak architektura i technologia zwiększają atrakcyjność budynku, wspierają komercjalizację i budują wartość nieruchomości.**

PRELEKCJA

Sposób, w jaki budynki wyglądają i komunikują się z otoczeniem, przechodzi dziś fundamentalną zmianę. Dzięki połączeniu naturalnych materiałów z niewidoczną dla oka, zintegrowaną technologią, architektura staje się dynamiczna i elastyczna. Rozwiązania opracowane przez zespół Maasck zwiększają atrakcyjność nieruchomości, wspierają komercjalizację, podnoszą jej wartość oraz wzmacniają przewagę konkurencyjną na rynku.

PRELEGENT:

Hubert Banaszek, business partner, Maasck

13:50-14:15 **Data centres – globalna gorączka, polskie realia.**

PRELEKCJA

Rynek centrów danych należy do najszybciej rosnących segmentów nieruchomości na świecie, napędzany rozwojem chmury, sztucznej inteligencji i cyfryzacji gospodarki. Jednak skala inwestycji nie zależy wyłącznie od popytu technologicznego, lecz przede wszystkim od dostępności energii, mocy przyłączeniowych, stabilności regulacyjnej i długoterminowej polityki infrastrukturalnej.

- Jak Polska wypada na tle głównych rynków europejskich oraz jakie realne bariery i przewagi determinują tempo rozwoju sektora data centre?
- Czy kraj ma warunki, by stać się regionalnym hubem cyfrowym, czy jego rozwój będzie ograniczony przez czynniki systemowe?
- Jakie znaczenie dla bezpieczeństwa kraju ma zapewnienie możliwości budowania i funkcjonowania centrów danych w Polsce? Jakiego podejścia w tym zakresie stosują inne kraje oraz jak Polska pozycjonuje się na ich tle?

PRELEGENT:

Krzysztof Pyptacz, data center market expert, PLDCA Polish Data Center Association

14:15-15:00 **lunch**

15:00-15:50 **Biura – rynki wielu prędkości.**

PANEL DYSKUSYJNY

Rynek biurowy w Polsce coraz wyraźniej funkcjonuje w logice wielu równoległych trajektorii. Inna jest sytuacja w Warszawie i Krakowie, inna w miastach regionalnych; inne perspektywy mają nowe, wysokiej jakości projekty, a inne starszy zasób wymagający decyzji modernizacyjnych lub zmiany funkcji. Spadająca nowa podaż i selektywny popyt sprawiają, że część rynku wchodzi w fazę niedoboru, podczas gdy inne segmenty mierzą się z presją strukturalną.

- Gdzie obecnie koncentruje się popyt, które biura zyskują na obecnej sytuacji rynkowej, a które tracą konkurencyjność?
- Jak ma to konsekwencje dla właścicieli, deweloperów i inwestorów?

MODERATOR:

Tomasz Cudowski, redaktor naczelny, Estate FM

PANELIŚCI:

Przemysław Ryś, prezes zarządu, Torus

Mariola Bitner, partner|strategic advisory lead, Brookfield Partners

Agnieszka Krawczyk-Rogowska, leasing & asset director, Skanska

Paweł Sobolewski, managing director, Kingstone



15:50-16:35 Rynek magazynowy w erze bezpieczeństwa gospodarczego.

PANEL DYSKUSYJNY

Nearshoring i friendshoring wpływają na reorganizację łańcuchów dostaw, a napięcia geopolityczne zwiększają znaczenie aktywów powiązanych z bezpieczeństwem i odpornością systemową – od centrów danych po magazyny o funkcjach cywilno-obronnych. W efekcie część rynku logistycznego może stopniowo zyskiwać charakter infrastrukturalny.

- Czy oznacza to trwałą zmianę struktury rynku magazynowego w Polsce?
- Jakie są realne możliwości finansowania takich projektów oraz które podmioty – platformy instytucjonalne, inwestorzy infrastrukturalni czy wyspecjalizowani deweloperzy – mają potencjał, by je efektywnie realizować?

MODERATOR:

Tomasz Mika, head of Industrial Agency, JLL

PANELIŚCI:

Paweł Sapek, senior vice president, regional head CE & country manager, Prologis

Jan Kaliński, senior business development director, Hillwood

Daniel Puchalski, partner zarządzający, immo lab

POŁĄCZENIE SAL – TEMATY WSPÓLNE DLA WSZYSTKICH UCZESTNIKÓW – SALA MIESZKANIOWA:

16:40-17:00 Grunt to współpraca.

PRELEKCJA

Grunty budowlane stanowią podstawę rozwoju dostępnego mieszkalnictwa w Polsce. To także w nich tkwi największy potencjał współpracy między sektorem publicznym, dysponującym atrakcyjnymi nieruchomościami, a sektorem prywatnym, który umie je efektywnie zagospodarować. W prezentacji przedstawimy konkretne płaszczyzny współpracy z Krajowym Zasobem Nieruchomości, na których można stworzyć optymalną synergię między tym, co prywatne, a tym, co publiczne.

prelegent:

dr hab. Adam Czerniak, zastępca prezesa Krajowego Zasobu Nieruchomości, profesor SGH

17:00-17:45 Grunty – aktywo, które (dawno) straciło niewinność.

PANEL DYSKUSYJNY

Rynek gruntów coraz rzadziej opiera się na prostym rachunku lokalizacji i ceny. Choć grunt formalnie ma właściciela, realna kontrola nad jego wykorzystaniem rozkłada się między niego a samorząd, administrację, regulatora i rynek. O wartości działki decydują ryzyka planistyczne, czasowe i regulacyjne, ale także tempo i kierunek rozwoju infrastruktury, które potrafią w krótkim czasie przesunąć punkt ciężkości całych obszarów inwestycyjnych. Węzły intermodalne, nowe korytarze transportowe i projekty o skali systemowej – w tym Centralny Port Komunikacyjny – zmieniają nie tylko atrakcyjność lokalizacji, lecz także horyzont inwestycyjny i sposób wyceny gruntów.

- Kto w praktyce decyduje o losie gruntów inwestycyjnych?
- Jak zmienia się rola miast i inwestorów, jakie konsekwencje ma to dla tempa i struktury nowych projektów?
- Jak inwestorzy, miasta i właściciele gruntów zarządzają ryzykiem?

MODERATOR:

Emil Domeracki, partner, Walter Herz

PANELIŚCI:

Jarosław Bator, prezes zarządu, NDI Development

Piotr Brzózka, counsel, Osborne Clarke

Kamila Dutkowska-Wawrzak, legal and business development director, Atlas Ward Polska

Adam Skorek, dyrektor departamentu ekspansji, Develia

Marek Wróbel, dyrektor Miejskiej Pracowni Urbanistycznej w Poznaniu



21:00-1:00 bankiet w restauracji White Marlin (al. Wojska Polskiego 1)

Do JLL Business Hub zapraszamy w godzinach:

11:30-16:00

17:30-21:00

DZIEŃ 2, piątek, 12 czerwca

10:00-11:00 poranna kawa w JLL Business Hub

11:00-11:50 **Kompetencje na wymagające czasy.**

PANEL DYSKUSYJNY

W projektach nieruchomościowych można przegrać na etapie finansowania, ale też na etapie koordynacji decyzji, zarządzania napięciami i utrzymania sensu projektu w czasie. Skala kapitału i tempo realizacji przestają wystarczać tam, gdzie projekty rozciągają się na lata, angażują wielu interesariuszy i funkcjonują w zmiennym otoczeniu regulacyjnym, rynkowym i społecznym. Porozmawiamy o kompetencjach i umiejętnościach rzadko widocznych w modelach finansowych, ale często przesądzających o trwałości wartości, zdolności do adaptacji i uniknięciu decyzji, które po latach trzeba odwracać.

MODERATORKA:

Katarzyna Chwalbińska-Kusek, partner, head of ESG advisory Baker Tilly TPA

PANELISTKI:

Renata Osiecka, MRICS, SIOR, właścicielka, partner zarządzająca, Axi Immo

Ewa Andrzejewska, członek zarządu, dyrektor operacyjna, PINK

Joanna Kozarzewska, senior partner, Wyser

Agnieszka Ciupak, managing director Poland, Globe Trade Centre

11:50-12:40 **Magazyny: dorosłość czy zmęczenie rynku?**

PANEL DYSKUSYJNY

Polski rynek magazynowy zbliża się do 40 milionów m², ale jego dynamika wyraźnie się zmienia. Większy udział renegotjacji, ograniczenie spekulacyjnych budów i selektywność kapitału sugerują, że etap prostego wzrostu wolumenowego dobiega końca. Jednocześnie rynek rozchodzi się na różne ścieżki: aktywa infrastrukturalne zależne od energii, projekty produkcyjne i nearshoringowe, logistykę miejską oraz klasyczne parki regionalne o odmiennej ekonomice.

- Czy to naturalna faza dojrzewania, czy sygnał strukturalnych ograniczeń?
- Czy przy tej skali wciąż można mówić o jednym rynku magazynowym?

MODERATOR:

Michał Rafałowicz, regional director, Newmark Polska

PANELIŚCI:

Michał Samborski, Regional Managing Director & Head of Development, Panattoni

Renata Nowacka, leasing manager, Accolade

Kamil Szablowski, senior leasing manager, 7R

Andrzej Potyra, head of Żabka Property Fund



12:40-13:30 **Technologia jako koszt wejścia.**

PANEL DYSKUSYJNY

W nieruchomościach komercyjnych technologia przestała pełnić rolę dodatku, a stała się elementem bazowej infrastruktury projektu. Coraz rzadziej stanowi źródło przewagi konkurencyjnej, a coraz częściej warunek dopuszczenia aktywa do rynku – przez najemców, finansujących i regulatorów. Jednocześnie granica między rozwiązaniami, które realnie poprawiają efektywność operacyjną i wartość nieruchomości, a tymi, które jedynie zwiększają koszty i złożoność projektu, staje się coraz mniej oczywista.

- Gdzie technologia faktycznie zmienia ekonomikę aktywa, a gdzie staje się obowiązkiem bez jasnego zwrotu?
- Decyzje technologiczne z perspektywy właściciela, inwestora i użytkownika.
- Kto w praktyce ponosi koszt wdrożeń i kto rzeczywiście czerpie z nich wartość?

MODERATOR:

Tomasz Bojęć, partner zarządzający, ThinkCo

PANELIŚCI:

Michał Chodkowski, head of property management, Adgar Poland

Maciej Grabowski, założyciel BlueBolt

Anna Tryfon-Bojarska, manager ds. innowacji, Skanska

Anna Bartoszewicz-Wnuk, head of Central and Eastern Europe, Singu

13:30-13:45 **przerwa**

POŁĄCZENIE SAL – TEMATY WSPÓLNE DLA WSZYSTKICH UCZESTNIKÓW – SALA MIESZKANIOWA:

13:45-14:30 **Senior na profesjonalnym rynku nieruchomości – realny uczestnik czy niespełniona nadzieja?**

PANEL DYSKUSYJNY

- Czy segment budownictwa senioralnego ma realne podstawy rozwoju? Czy mieszkaniowa i finansowa kondycja dzisiejszych seniorów i seniorów w horyzoncie 10 lat uzasadnia inwestycje w ten segment segmentu rynku? Czy obecne modele biznesowe przynoszą już realne zyski, czy to raczej inwestycja w przyszłość?
- Czy wyciągnięto wnioski z systemowych porażek takich, jak odwrócona hipoteka czy budynki *assisted living* adresowane do zamożnych seniorów?
- Co zrobić, aby zwiększyć dopasowanie zasobu mieszkaniowego do realnych potrzeb seniorów? Seniorzy miejscy vs. seniorzy w małych ośrodkach i na obszarach wiejskich.
- Czy dzisiejszy rynek mieszkaniowy myśli o starości? Projekty dostosowane do cyklu życia rodziny i procesów starzenia się. Programowanie usług w ramach projektów senioralnych.

MODERATOR:

Paweł Szejter, head of living, vice president of the management board, JLL Polska

PANELIŚCI:

Marcin Golly, investment director, 1 Asset Management

Urszula Kowalska, director, Living Investments, JLL Polska

dr Agnieszka Labus, założycielka i prezeska Fundacji LAB 60+, adiunktka na Politechnice Śląskiej

Ewa Mróz, CEO, Origin ReVital



14:30-14:40 Rynek nieruchomości w dobie rewolucji „pod klucz” – nowe standardy, nowe możliwości.

PRELEKCJA

Wykończenie pod klucz przestało być dodatkiem - to dziś oczekiwany standard. Jak deweloperzy mogą wykorzystać tę zmianę jako przewagę konkurencyjną i realną wartość dodaną dla swoich klientów.

PROWADZĄCY

Mateusz Komorowski, head of business relationships, Gotowe Mieszkanie

14:40-15:20 Living – różne drogi do wartości.

PANEL DYSKUSYJNY

Segment living obejmuje różne formaty najmu instytucjonalnego, ale każdy z nich funkcjonuje w innej relacji z kapitałem, operacją i rynkiem wyjścia. Obok stabilnego popytu najemców coraz wyraźniej widać zróżnicowanie strategii inwestycyjnych: część projektów trafia na rynek detaliczny, inne znajdują nabywców wśród dużych platform inwestycyjnych.

- Czy *living* w obecnym cyklu rynkowym działa jako długoterminowa klasa aktywów oparta na finansowaniu instytucjonalnym, czy raczej jako zbiór elastycznych strategii, w których kluczową rolę odgrywają exit i rotacja kapitału?
- Które modele wyjścia faktycznie działają, jakie generują koszty i ryzyka oraz dlaczego w segmencie *living* nie istnieje jedna, uniwersalna ścieżka budowania wartości?

MODERATOR:

Michał Poręcki, ekspert rynku nieruchomości, consulting manager, Havas PR

PANELIŚCI:

Jolanta Niezgodzka, Posłanka na Sejm RP

Elżbieta Chmiel, członek zarządu, PFR Nieruchomości

Maciej Piotrowicz, head of Poland, Urban Partners

Patrick Pospiech, director, Living Investments, JLL

Bartłomiej Wentlandt, managing director, CAVARE

15:20

lunch

ORGANIZATOR ZASTRZEGA SOBIE PRAWO DO WPROWADZANIA ZMIAN W PROGRAMIE.