

BIULETYN NR 1/2023

z dnia 31 stycznia 2023 r.

GRUPA DO SPRAW MONITOROWANIA SEKTORA BUDOWNICTWA



Spis treści

INFORMACJE OGÓLNE BRANŻOWE	3
Nr 01 Małe firmy budowlane zmagają się z brakiem zleceń i wysokimi cenami materiałów. To był niełatwy styczeń w polskim budownictwie	3
Nr 02 Nowe prawo budowlane od 2023 duże zmiany w przepisach!	5
Nr 03 Wniosek o preferencyjny zakup węgla do kiedy?	8
Nr 04 Deweloperzy odpuszczają nowe budowy. Mieszkaniówka z ogromnym spadkiem w 2022 roku.	11
Nr 05 MONTERIADA 2023 – podsumowanie wydarzenia	14
Nr 06 Odśnieżanie dachów – przepisy kary i cena.	16
Nr 07 Rynek budowlany w styczniu gorszy niż przed rokiem	19
Nr 08 Tak wygląda najpiękniejszy dom świata!	26
Nr 09 Mieszkania z segmentu premium cieszą się nadal dużym powodzeniem	27
Nr 10 Polski Rynek mieszkaniowy wciąż zmaga się z deficytem – największe problemy mają młodzi i rodziny z dziećmi	30
Nr 11 Nowy raport „Fundamenty przyszłości” – o tym, co za 5 lat czeka rynek deweloperski	33
Nr 12 Dom babci i dziadka. Budownictwo dostosowane do potrzeb seniorów	38
Nr 13 Czy sektor mieszkaniowy będzie się konsolidował?	41
Nr 14 Szukasz mieszkania do wynajęcia – poznaj ranking najlepszych aplikacji.	43
Nr 15 Jak wyglądała sprzedaż deweloperów giełdowych w IV kw. 2022 roku?	47
TECHNOLOGIA BUDOWLANA	51
Nr 01 Energia solarna w wersji SMART	51
Nr 02 Klimakonwektory do użytku domowego	53
DANE EKONOMICZNE I FINANSOWE	57
Nr 01 Ceny usług budowlanych w 2022 roku	57
Nr 02 Barometr cen usług budowlanych 2022	58
Nr 03 Wakacje kredytowe 2023 – warunki i terminy/	61
Nr 04 Wniosek o dodatek mieszkaniowy 2023 – jak złożyć?	63
Nr 05 PGNiG obniża ceny gazu o 19%. Dla Kogo?	65
Nr 06 Jak zwiększyć zdolność kredytową?	67
DANE STATYSTYCZNE	71
Nr 01 Ile mieszkań sprzedali deweloperzy w 2022 roku.	71

INFORMACJE OGÓLNE BRANŻOWE

Nr 01 Małe firmy budowlane zmagają się z brakiem zleceń i wysokimi cenami materiałów. To był niełatwy styczeń w polskim budownictwie

- o **Autor:** nowydworgdanski.naszemiasto.pl
- o **Dodano:** 30 stycznia 2023 r.



3

Firmy budowlane już od wielu miesięcy muszą radzić sobie na hamującym rynku. O ile duże przedsiębiorstwa wydają się gotowe na spowolnienie inwestycyjne w 2023 r., o tyle małe i średnie firmy z trudem radzą sobie ze spadkiem zysków, wzrostem kosztów i wysokimi cenami materiałów budowlanych.

Firmy budowlane mają za sobą trudny styczeń. Najbardziej doskwiera brak zleceń

Polski Związek Pracodawców Budownictwa przedstawił podsumowanie stycznia 2023 r. Póki co wydają się sprawdzać prognozy o czekającej nas w tym roku „długiej zimie” w budownictwie. Największym problemem jest zastój w inwestycjach – **od II kwartału 2022 r. rynek budowlany wyhamowuje**, co oznacza mniej zleceń i większe trudności z utrzymaniem płynności finansowej. W grudniu według GUS dynamika produkcji budowlano-montażowej była o -0,8 proc. słabsza w porównaniu z analogicznym okresem rok wcześniej.

– Trudno jest przewidzieć, jak głęboki spadek zaliczy budownictwo w 2023 r. – podsumowuje krótko te dane dr Damian Kaźmierczak, główny ekonomista PZPB.

Liczba rozpoczynanych inwestycji jest niska zarówno w sektorze prywatnym (m.in. z powodu wstrzymywania nowych budów przez deweloperów), jak i publicznym, gdzie wiele projektów nie może wystartować z powodu problemów z uzyskaniem funduszy z Unii Europejskiej. Jednocześnie w sektorze publicznym rośnie konkurencja o zlecenia, gdyż coraz częściej do przetargów na budowę dróg itp. startują deweloperzy, szukający źródła pewnego zarobku.

Małe i średnie firmy w najtrudniejszej sytuacji, m.in. przez ceny materiałów budowlanych

Hamującą koniunkturę w budownictwie najmocniej odczuwają małe i średnie przedsiębiorstwa. Jak pokazała ankieta PZPB, **niedostateczny popyt na usługi jest barierą działalności dla:**

- 29 proc. mikrofirm,
- 24 proc. małych firm,
- 23 proc. średnich firm,
- 23 proc. dużych firm.

W wyniku tej i innych przeszkód od 2021 r. **rośnie liczba upadłości i restrukturyzacji** w budownictwie – w ubiegłym roku było ich aż 280, a eksperci PZPB przewidują, że w tym roku liczba ta będzie jeszcze wyższa.

– Rekordowe koszty i spadek inwestycji skutkują wzrostem liczby niewypłacalności w sektorze budownictwa, w tym w szczególności wśród firm z sektora MŚP – zauważa Kaźmierczak.

Poważną przeszkodą w funkcjonowaniu dla wielu przedsiębiorstw są też **ceny materiałów budowlanych**. Jako barierę działalności wskazało je w styczniu 2023 r. 66,4 proc. firm budowlanych. Nie jest to co prawda wynik tak zły jak w II kwartale 2022 r., gdy takiej odpowiedzi udzielało blisko 80 proc. firm, jednak sytuacja nadal jest trudna, zwłaszcza dla mniejszych przedsiębiorstw. Zdaniem części ekspertów **jest jednak nadzieja na poprawę sytuacji na rynku materiałów**.

4

– Bardzo ciekawą prognozę rocznej dynamiki cen materiałów budowlanych przedstawili ostatnio eksperci Credit Agricole. Zakładają oni mianowicie, że jej bieżąca tendencja spadkowa (...) będzie kontynuowana, by na przełomie lat 2022 i 2023 definitywnie zastopować wzrost cen materiałów budowlanych w ujęciu rocznym. Co więcej, w przyszłym roku ma nastąpić średnioroczny spadek stawek o około 5 proc. – mówi Jarosław Jędrzyński, ekspert portalu RynekPierwotny.pl.

Niepewność utrudnia działalność – uważa blisko 70 proc. branży budowlanej

Wśród poważnych przeszkód w prowadzeniu działalności, na jakie skarżyły się firmy w 2023 r., trzeba też wymienić **niestabilność prawa i ogólną niepewność** co do rozwoju sytuacji. Nie wiedząc, co przyniosą kolejne miesiące, przedsiębiorcom trudno jest planować jakiegokolwiek działania czy rozporządzać finansami. Jak pokazała ankieta PZPB:

- blisko połowa firm budowlanych uważa niestabilne przepisy prawa za barierę działalności,
- niemal 70 proc. firm mówi to samo o niepewnej sytuacji gospodarczej.

Mówiąc o niestabilnych przepisach, branża ma na myśli częste zmiany w prawie budowlanym i innych ustawach regulujących budownictwo. Przykładowo tylko przełom 2022 i 2023 r. przyniósł liczne zmiany dla inwestorów budujących domy, a także nowelizację przepisów dotyczących dziennika budowy, książki obiektu budowlanego i cen prądu budowlanego, a na horyzoncie już rysują się m.in. praktyczna likwidacja pozwoleń na budowę oraz zmiany w zasadach budowy bloków. Z kolei niepewna sytuacja gospodarcza oddziałuje na finanse firm na wiele sposobów.

– W 2022 r. wynagrodzenia w firmach budowlanych rosły w tempie najwyższym od ponad dekady. Rekordowe ceny paliw przyczyniają się do istotnego wzrostu kosztów eksploatacji maszyn budowlanych. Skokowy wzrost stóp procentowych od końca 2021 r. przyczynia się do wzrostu wydatków firm na obsługę kredytu i leasingu – wylicza ekspert PZPB.

Są też jednak obszary rynku, w których **zdaniem części ekspertów następuje stabilizacja**. To przede wszystkim segment domów jednorodzinnych, co powinno ucieszyć przede wszystkim małe firmy wykonawcze. Zdaniem

ekspertów Extradom.pl pierwszy kwartał tego roku zaowocuje bowiem ożywieniem wśród inwestorów planujących budowę domu.

– Czarne chmury, które zebrały się nad branżą budowlaną zdają się powoli ustępować, a okołobudowlane aspekty, które do tej pory spędzały sen z powiek inwestorów – stabilizują się i osiągają dostępny już dla nich poziom – zauważa Krzysztof Mosur, CEO Extradom.pl.

Źródło: <https://nowydworgdanski.naszemiasto.pl/male-firmy-budowlane-zmagaja-sie-z-brakiem-zleceń-i/ar/c9-9189439>

Nr 02 Nowe prawo budowlane od 2023 duże zmiany w przepisach!

- o **Autor:** muratorplus.pl
- o **Dodano:** 03 stycznia 2023 r.



5

Nowe Prawo budowlane 2023 wprowadzi ważne zmiany w przepisach. Większość zapisów planowanej nowelizacji ustawy ma wejść w życie w 2023. Nowe przepisy budowlane przewidują m.in. możliwość budowy domów jednorodzinnych bez pozwolenia niezależnie od metrażu, likwidują decyzję o pozwoleniu na użytkowanie, przyspieszają cyfryzację procesu inwestycyjnego. Jakie będą najważniejsze zmiany w przepisach Prawa budowlanego 2023?

Nowe Prawo budowlane od 2023

Projekt nowelizacji Prawa budowlanego ma uprościć i przyspieszyć proces inwestycyjno-budowlany. Projektodawcy zaznaczają, że podstawowym założeniem nowelizacji jest dalsze zmniejszenie obciążeń zarówno dla inwestorów, jak też organów administracji architektoniczno-budowlanej i nadzoru budowlanego.

Budowa domu 2023 według nowych przepisów. Duże zmiany dla budujących!

Zmiany w Prawie budowlanym, przedstawione przez Ministerstwo Technologii i Rozwoju, mają według autorów rozwiązać problemy:

- dualizmu prawnego różnicującego budowę domów jednorodzinnych o powierzchni zabudowy poniżej i powyżej 70 m²;
- nadmiernego obciążenia inwestorów w ramach procedury uzyskiwania pozwolenia na budowę, dokonywania zgłoszenia oraz oddawania obiektów budowlanych do użytkowania;
- nadmiernie wydłużonych postępowań prowadzonych na podstawie ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. – Prawo budowlane (Dz. U. z 2021 r. poz. 2351, z późn. zm.);
- formalizmu prawnego związanego z oddawaniem obiektów budowlanych do użytkowania;
- nadmiernego obciążenia organów administracji architektoniczno-budowlanej oraz organów nadzoru budowlanego, np. w postaci wydawania decyzji czy przekazywania dokumentów w postaci papierowej pomiędzy tymi organami.

6

Nowe przepisy budowlane w założeniu nowelizacji ustawy mają być prostsze. Minister rozwoju i technologii Waldemar Buda zapowiedział deregulację Prawa budowlanego i umożliwienie budowy wszystkich domów bez pozwolenia na budowę.

Jakie zmiany w Prawie budowlanym 2023?

Jak widać, czekają nas kolejne duże zmiany w Prawie budowlanym. Projekt nowelizacji ustawy Prawo budowlane przewiduje w szczególności:

- umożliwienie budowy budynków mieszkalnych jednorodzinnych o powierzchni zabudowy powyżej i poniżej 70 m² na podstawie jednolitej procedury;
- rozszerzenie katalogu obiektów budowlanych i robót budowlanych zwolnionych z obowiązku uzyskania decyzji o pozwoleniu na budowę oraz dokonania zgłoszenia;
- utworzenie Bazy Projektów Budowlanych;
- wprowadzenie kar za nieterminowe wydawanie decyzji o pozwoleniu na rozbiórkę;
- usprawnienie procedury oddawania do użytkowania obiektów budowlanych;
- w zakresie odpowiedzialności zawodowej w budownictwie;
- przywrócenie rzeczoznawstwa budowlanego jako samodzielnej funkcji technicznej w budownictwie;
- rozszerzenie systemu Elektronicznego Dziennika Budowy;
- wprowadzenie Elektronicznej Książki Obiektu Budowlanego;
- wprowadzenie Elektronicznego Centralnego Rejestru osób posiadających Uprawnienia Budowlane (system e-CRUB);
- rozbudowanie portalu E-budownictwo.

Prawo budowlane 2023 kończy z pozwoleniem na budowę!

Od 2023 Prawo budowlane ma umożliwić **budowę wszystkich domów jednorodzinnych bez pozwolenia na budowę**.

- Nowe przepisy wprowadzą możliwość budowy domu powyżej 70 m² **tylko na podstawie zgłoszenia z projektem i obowiązkowym kierownikiem budowy**. Te domy powyżej 70 m² będą też miały bardzo uproszczoną procedurę odbioru, polegającą na tym, że wyłącznie kierownik budowy potwierdzi gotowość do zamieszkania.
- Budowa domów bez pozwolenia na budowę nie **będzie miała ograniczeń dotyczących powierzchni zabudowy**. Ograniczenie będzie dotyczyć **tylko wysokości domu** - budynki będą mogły mieć maksymalnie dwie kondygnacje.
- Ministerstwo proponuje także rozszerzenie katalogu inwestycji niewymagających decyzji o pozwoleniu na budowę, a wymagających jedynie dokonania zgłoszenia, oraz katalogu inwestycji niewymagających ani decyzji o pozwoleniu na budowę, ani zgłoszenia.
- **Zwolnione z pozwolenia na budowę**, ale wymagających zgłoszenia, mają być części budowlane wolno stojącej elektrowni wiatrowej, której całkowita wysokość jest większa niż 3 m i nie większa niż 12 m oraz której moc nie przekracza mocy mikroinstalacji, a odległość jej usytuowania od granic działki jest nie mniejsza niż jej całkowita wysokość. Jednocześnie takie inwestycje na etapie zgłoszenia będą wymagały sporządzenia planu sytuacyjnego i projektu architektoniczno-budowlanego, a na etapie rozpoczęcia robót budowlanych konieczne będzie sporządzenie projektu technicznego i zapewnienie udziału kierownika budowy.
- Natomiast takie wolno stojące elektrownie wiatrowe, ale o wysokości do 3 m, będą zwolnione z pozwolenia na budowę i zgłoszenia.
- Proponuje się, aby zgłoszenia wymagała budowa jedynie wylotów do cieków naturalnych i budowa zbiorników na wody opadowe lub roztopowe o pojemności większej niż 3 m³ i nie większej niż 10 m³. Przy czym budowa takich zbiorników do 3 m³ nie będzie wymagała nawet zgłoszenia.

7

Kary umowne:

W nowych przepisach uwzględniono możliwość nakładania kar za nieterminowe wydawanie decyzji o pozwoleniu na rozbiórkę. Proponuje się doprecyzowanie przepisów dotyczących rejestrów wniosków o pozwolenie na budowę i decyzji o pozwoleniu na budowę, tak aby rejestry te obejmowały również wnioski o pozwoleniu na rozbiórkę i decyzje o pozwoleniu na rozbiórkę, gdyż tylko na podstawie rejestru wniosków o pozwolenie na budowę i decyzji o pozwoleniu na budowę sprawdza się terminowość wydawania pozwoleń i nakłada się kary za przekroczenie terminów.

Od 2023 bez obowiązku uzyskania pozwolenia na użytkowanie

Dużą zmianą w Prawie budowlanym będzie likwidacja obowiązku uzyskania pozwolenia na użytkowanie. Projekt ustawy Prawo budowlane przewiduje zmiany, których celem jest rozszerzenie zasady oddawania do użytkowania obiektów budowlanych w drodze zawiadomienia o zakończeniu budowy oraz ograniczenie wydawania decyzji o pozwoleniu na użytkowanie.

Proponuje się, aby **pozwolenie na użytkowanie** było wymagane jedynie wówczas, gdy przystąpienie do użytkowania obiektu budowlanego ma nastąpić przed wykonaniem wszystkich robót budowlanych oraz, gdy sam inwestor dobrowolnie o to występuje, mimo że uzyskanie decyzji o pozwoleniu na użytkowanie nie jest wymagane.

Gdzie szukać zleceń remontowych w 2023 roku

Poniżej przedstawiamy zlecenia remontowe serwisu Oferteo.pl w poszczególnych powiatach:



Warszawa (6924 firm) »	Wrocław (3861 firm) »
Poznań (3726 firm) »	Kraków (4018 firm) »
Gdańsk (2244 firm) »	Łódź (2317 firm) »
Katowice (1450 firm) »	Szczecin (1899 firm) »
Bydgoszcz (1475 firm) »	Rzeszów (1169 firm) »
Lublin (1515 firm) »	Olsztyn (1186 firm) »
Zielona Góra (919 firm) »	Kielce (1334 firm) »
Opole (788 firm) »	

8

Źródło: <https://www.muratorplus.pl/biznes/prawo/nowe-prawo-budowlane-od-2023-duze-zmiany-w-przepisach-co-zmieni-nowelizacja-ustawy-prawo-budowlane-tekst-jednolity-2022-pdf-aa-ppq6-iGGU-v5Z7.html>

Nr 03 Wniosek o preferencyjny zakup węgla do kiedy?

- **Autor:** muratorplus.pl
- **Dodano:** 30 stycznia 2023 r.

Wniosek o preferencyjny zakup węgla jest obowiązkowy, żeby kupić węgiel w swojej gminie w cenie nie wyższej niż 2000 zł. Taki wymóg określa ustawa o zakupie preferencyjnym paliwa stałego przez gospodarstwa domowe. Wniosek na węgiel od gminy można cały czas złożyć - od stycznia 2023 ruszyła II tura programu. Jak złożyć wniosek o preferencyjny zakup węgla od gminy? Ile go można kupić? Wzór wniosku pdf.

Przypomnijmy, że **w listopadzie 2022** weszły w życie przepisy, na mocy których gminy podjęły się sprzedaży węgla gospodarstwom domowym **po preferencyjnej cenie nie większej niż 2000 zł**. Chodzi o ustawę o **preferencyjnym zakupie paliwa stałego przez gospodarstwa domowe** (tzw. ustawa węglowa).

Wniosek o preferencyjny zakup węgla jest obowiązkowy, żeby kupić węgiel w swojej gminie w cenie nie wyższej niż 2000 zł. Taki wymóg określa ustawa o zakupie preferencyjnym paliwa stałego przez gospodarstwa domowe.

Wniosek na węgiel od gminy można cały czas złożyć - od stycznia 2023 ruszyła II tura programu. Jak złożyć wniosek o preferencyjny zakup węgla od gminy? Ile go można kupić? Wzór wniosku pdf.

Przypomnijmy, że **w listopadzie 2022** weszły w życie przepisy, na mocy których gminy podjęły się sprzedaży węgla gospodarstwom domowym **po preferencyjnej cenie nie większej niż 2000 zł**. Chodzi o ustawę o **preferencyjnym zakupie paliwa stałego przez gospodarstwa domowe** (tzw. ustawa węglowa).



9

Kto może złożyć wniosek o preferencyjny zakup węgla?

Wniosek może złożyć osoba fizyczna:

- mieszkająca w gospodarstwie domowym, na rzecz którego dokonywany jest zakup węgla,
- gospodarstwo domowe jest prowadzone na terenie danej gminy,
- wnioskodawca jest uprawniony do otrzymania dodatku węglowego i nie dokonywał dotychczas zakupu węgla na sezon grzewczy 2022/2023 w cenie niższej niż 2000 zł/tona i ilości co najmniej 1,5 tony w przypadku składania wniosku do 31 grudnia 2022 roku i 3 ton w przypadku składania wniosku po 1 stycznia 2023 roku.

Wnioski składają zatem tylko te osoby, które do tej pory jeszcze tego nie zrobiły. Osoby, które w 2022 roku wnioskowały o zakup węgla w dwóch turach, tzn. 2 x po 1,5 tony, nie muszą ponownie składać wniosku.

Wniosek o preferencyjny zakup węgla WZÓR PDF

Wnioski można znaleźć w urzędach gmin lub też pobrać ze stron urzędów. Zamieszczamy przykładowy wzór wniosku na zakup węgla od gminy.

https://cdn.files.smcloud.net/t/Wniosek_o_zakup-preferencyjny-1-1.pdf

Wniosek preferencyjny węgla online (ePUAP)

Aby złożyć wniosek online, potrzebny jest profil zaufany, e-dowodu lub certyfikat kwalifikowany. Przygotować trzeba:

- login z hasłem do profilu zaufanego lub e-bankowości i telefon komórkowy,
- dane potrzebne do wypełnienia wniosku:

- adres gospodarstwa domowego,- dane kontaktowe – podaj co najmniej jeden sposób kontaktu:adres e-mail – na ten adres otrzymasz informację o wniosku,- numer telefonu – do kontaktu z urzędem.

10

Jak złożyć wniosek online krok po kroku?

1. Kliknij przycisk Złóż wniosek.
2. System przekieruje cię na stronę logowania.
3. Wybierz sposób logowania.
4. Wypełnij wszystkie obowiązkowe pola formularza. Kliknij Podpisz i wyślij.
5. System przekieruje cię do usługi Profil Zaufany, w której sprawdzisz i podpiszesz wniosek elektronicznie.
6. Możesz podpisać wniosek:
 - podpisem zaufanym,
 - kwalifikowanym podpisem elektronicznym.

Podpisz wniosek podpisem zaufanym. Jeśli składasz tylko jeden wniosek, możesz podpisać go podpisem kwalifikowanym. Potwierdzenie przyjdzie skrzynkę Gov (ePUAP) od razu po wysłaniu wniosku. Urząd rozpatrzy wniosek tak szybko, jak to możliwe. O rozpatrzeniu wniosku informuje telefonicznie, wysła e-mail lub listownie.

Zgodnie z projektem rozporządzenia przygotowanego przez resort aktywów państwowych sprzedawać węgiel samorządom w ramach ustawy o preferencyjnym zakupie tego paliwa będą mogły: Polska Grupa Górnicza (PGG), PGE Paliwa, Węglókoks, Węglókoks Kraj, Tauron Wydobycie, a także LW Bogdanka.

Źródło: PAP, Ustawa o zakupie preferencyjnym paliwa stałego przez gospodarstwo domowe

Źródło: <https://www.muratorplus.pl/biznes/wiesci-z-rynku/wniosek-o-preferencyjny-zakup-wegla-do-kiedy-jak-zlozyc-wniosek-na-zakup-wegla-w-swojej-gminie-aa-LKbN-wwwt-DF58.html>

Nr 04 Deweloperzy odpuszczają nowe budowy. Mieszkaniówka z ogromnym spadkiem w 2022 roku.

- **Autor:** bankier.pl
- **Dodano:** 23 stycznia 2023 r.

W 2022 r. ruch na budowach mieszkań i domów był o ponad 30 proc. niższy niż w 2021 r. – wynika z danych Głównego Urzędu Statystycznego. Choć punktem odniesienia jest rekordowy 2021 rok, to nowych budów prowadzonych przez deweloperów i tak było najmniej od pięciu lat.

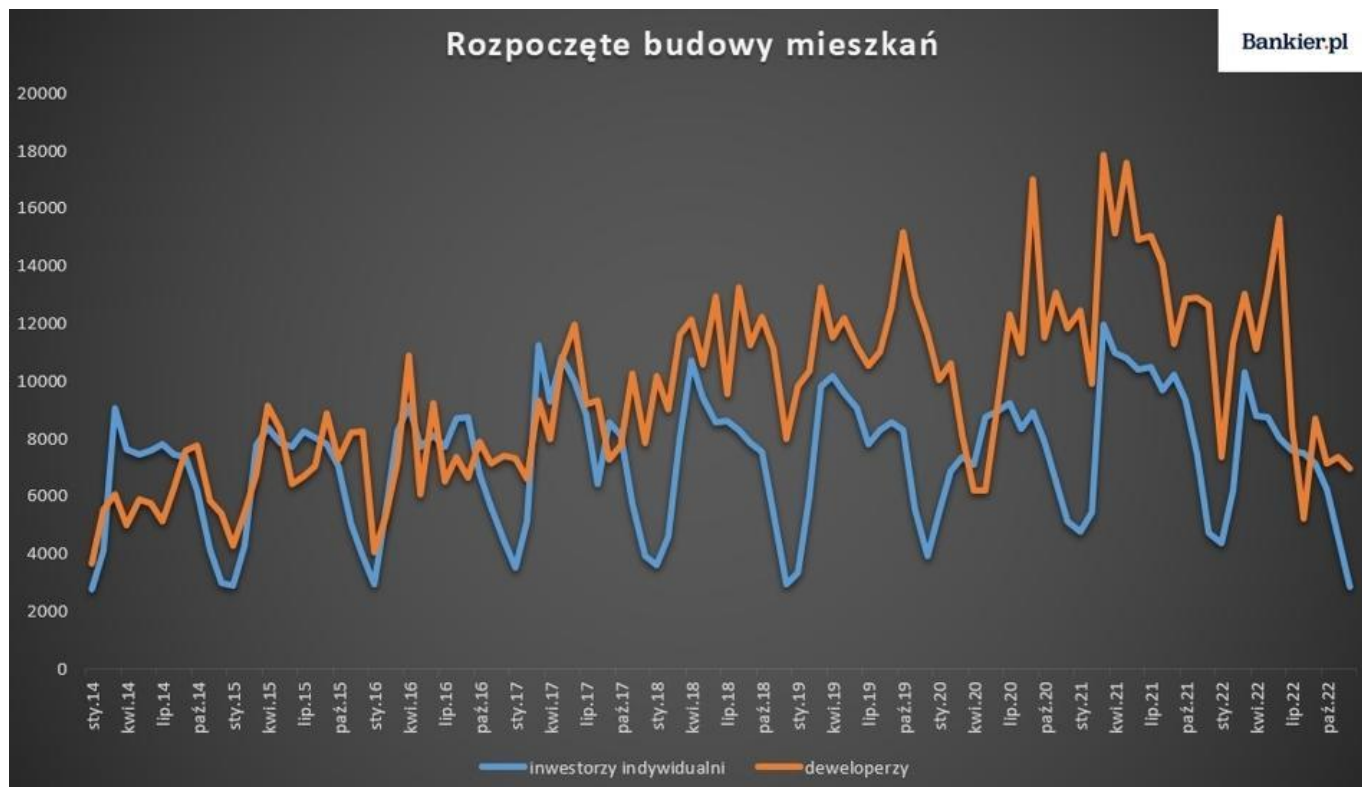


11

Rozpoczęte budowy mieszkań i domów

W 2022 r. w Polsce rozpoczęto budowę 197 435 mieszkań. Po raz pierwszy od 2017 r. liczba ta nie przekroczyła 200 tys. Zdecydowanie mocniejszy zjazd względem 2021 r. zanotowali deweloperzy, którzy rozpoczęli pracę nad budową 115 285 mieszkań (-30,7 proc. r/r). Był to najgorszy wynik od 2017 r., włącznie z 2020 r., gdy mieliśmy do czynienia z zastojem spowodowanym wybuchem pandemii COVID-19.

W ciągu ostatnich dwunastu miesięcy zdecydowanie mniej chętnie nowe budowy rozpoczynali także inwestorzy indywidualni. Ich udziałem było 82 150 nowych budów domów jednorodzinnych – najmniej od 2015 r. i jednocześnie o 22,5 proc. mniej niż w 2021 r.



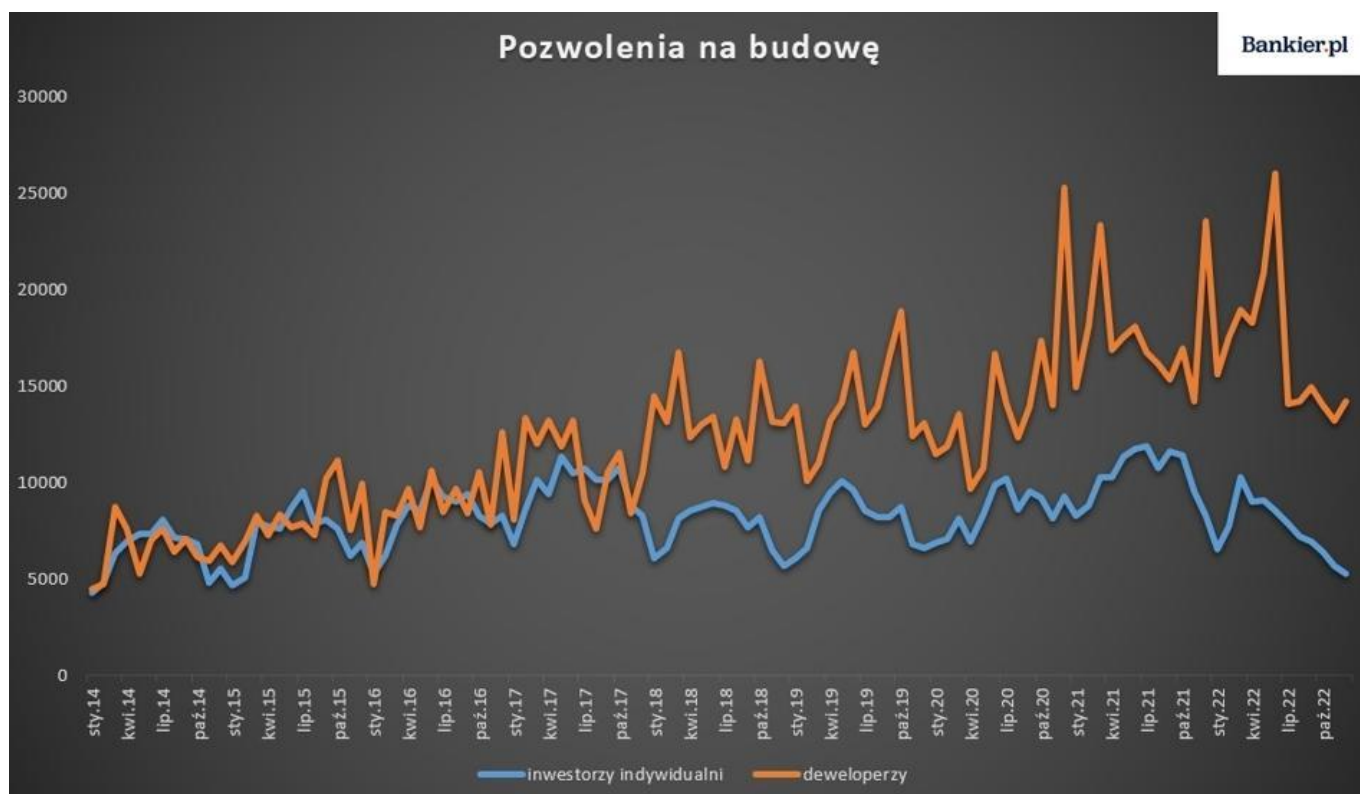
W samym grudniu deweloperzy rozpoczęli budowę 6949 mieszkań (-5,7 proc. r/r i -44,8 proc. r/r), z kolei inwestorzy indywidualni ruszyli z budową 2827 domów (-37,6 proc. m/m i -39,7 proc. r/r).

Jak wynika z szacunków GUS, na koniec grudnia 2022 r. w budowie pozostawało 833 tys. lokali mieszkalnych – o ok. 37 tys. mniej (-4,4 proc.) niż na koniec 2021 r.

Pozwolenia na budowę

Nieco lepiej wyglądają wyniki dotyczące liczby pozwoleń na budowę. Polskie urzędy w 2022 r. wydały ich łącznie 291 393. Deweloperzy uzyskali 201 330 takich dokumentów (-4,8 proc. r/r), z kolei inwestorzy indywidualni uzyskali pozwolenia uprawniające do budowy 90 063 domów (-27,2 proc. r/r).

Podobnie jak w przypadku rozpoczynanych budów był to najniższy wynik od siedmiu lat. Sytuacji nie poprawił sam grudzień, który był najgorszym miesiącem od stycznia 2015 r. W przypadku pozwoleń na budowę uzyskiwanych przez deweloperów grudzień był lepszy zarówno od listopada (+7,8 proc. m/m), jak i października.



Mieszkania i domy oddane do użytku

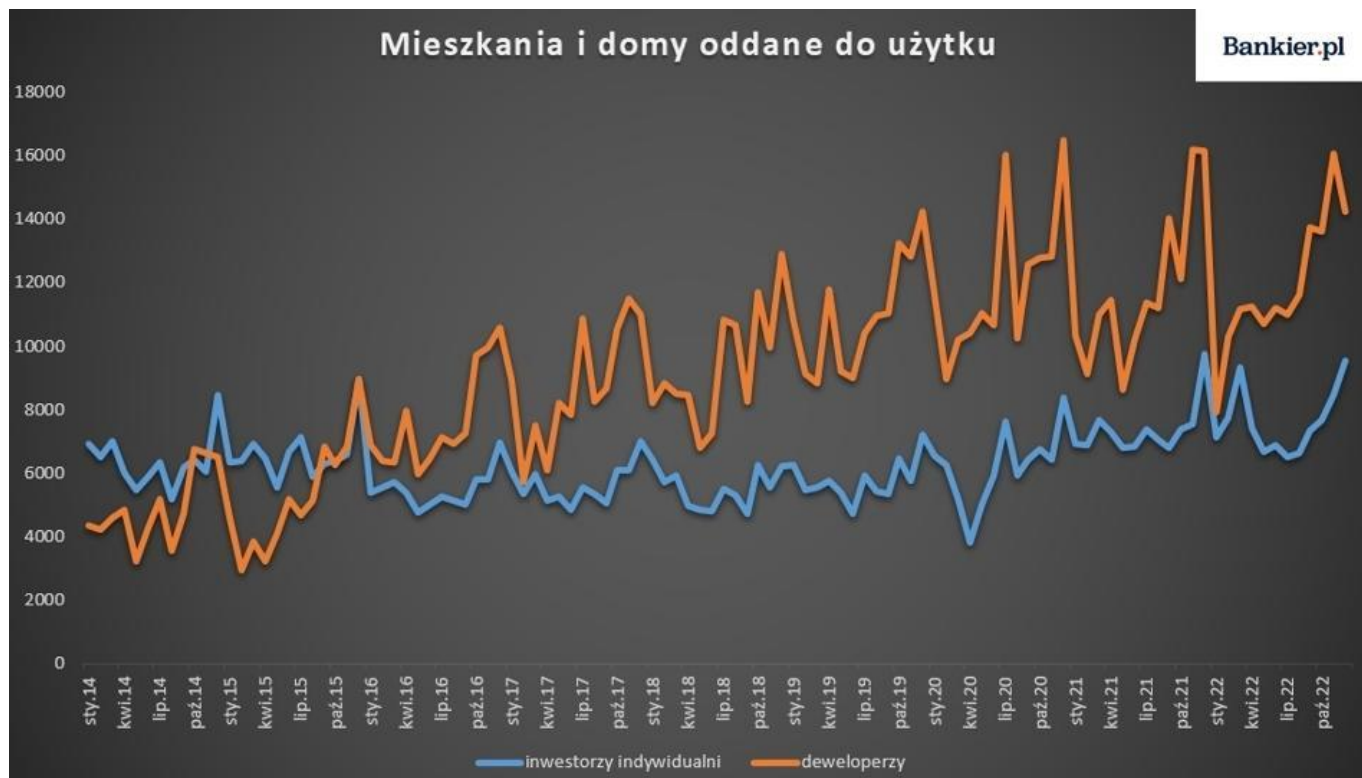
W 2022 r. zarówno deweloperzy, jak i inwestorzy indywidualni oddali do użytku 224 645 lokali mieszkalnych – co prawda mniej o 5,8 proc. niż w 2021 r., ale jednocześnie był to drugi najwyższy wynik w historii porównywalnych danych.

Deweloperzy zanotowali wzrost liczby oddanych mieszkań w skali roku. W 2022 r. stało się tak ze 142 807 lokalami (+0,8 proc. r/r). Był to jednak wynik nieznacznie niższy od zanotowanego w 2020 r. (-0,7 proc.).

W tym samym czasie inwestorzy indywidualni oddali do użytku 81 838 domów jednorodzinnych, co było wynikiem o 15,4 proc. niższym od zanotowanego w rekordowym 2021 r. Względem poprzednich lat miał miejsce jednak dwucyfrowy wzrost.

W samym grudniu deweloperzy oddali do użytku 14 251 mieszkań (-11,3 proc. m/m i -11,7 proc. r/r), z kolei inwestorzy indywidualni oddali do użytku 9558 domów (+12, proc. m/m i -2,2 proc. r/r).

W pozostałych formach budownictwa, tj. spółdzielczej, komunalnej, społecznej czynszowej i zakładowej, oddano do użytkowania łącznie 3,8 tys. mieszkań (wobec 4,6 tys. przed rokiem).



Źródło: <https://www.bankier.pl/wiadomosc/Deweloperzy-odpuszczaja-nowe-budowy-Mieszkaniowka-z-30-procentowym-spadkiem-8476688.html/>

Nr 05 MONTERIADA 2023 – podsumowanie wydarzenia

- **Autor:** budujemydom.pl
- **Dodano:** 31 stycznia 2023 r.

Za nami MONTERIADA 2023 na targach BUDMA w Poznaniu. Przez cztery dni stoisko wydarzenia tętniło życiem. Dzięki pokazom dobrego montażu i ekspozycji produktów, uczestnicy mogli zapoznać się z najnowszymi rozwiązaniami, które pozwalają oszczędzać cenną energię. Wszystko w zielonych barwach i zgodnie z hasłem: Zadbaj o ciepły dom! Co działo się podczas MONTERIADY 2023?

Po dwuletniej przerwie spowodowanej pandemią MONTERIADA powróciła do programu targów BUDMA i był to powrót w wielkim stylu. W tym roku odbyła się już 6. edycja tego wyjątkowego wydarzenia, organizowanego przez Związek POiD wraz z Partnerami. MONTERIADA to prawdziwe święto dobrego montażu i solidna porcja praktycznej budowlanej wiedzy dla wszystkich, którzy budują i remontują dom - zarówno profesjonalistów, jak i inwestorów indywidualnych.



Jak dobrze budować i remontować?

Na stoisku MONTERIADY 2023 można było oglądać cykliczne pokazy dobrego montażu produktów Partnerów wydarzenia - wiodących firm z polskiej branży stolarki budowlanej: Aluplast, DEWALT, Glasslift, Hörmann, Klimas Wkręt-met, Lahti Pro, Nyxon, Proventuss, Selenia, Soudal, Stalprodukt-Zamość, WIŚNIEWSKI. Okna, drzwi i brama garażowa montowane były przez profesjonalnych monterów, przy użyciu najlepszych akcesoriów, systemów montażowych, narzędzi oraz ubrań ochronnych.

Firma **Aluplast** zaprezentowała montaż systemu drzwi unosząco-przesuwanych HST 85 mm przy użyciu mini żurawia BG Lift M060 **Glasslift**. Firma **Hörmann** - segmentową bramę garażową LPU 42, **Stalprodukt-Zamość** - drzwi zewnętrzne 85 Premium Plus i drzwi zewnętrzne 72 Premium, zaś firma **WIŚNIEWSKI** - okno aluminiowe FUTURO MB-79 i okno PVC PRIMO 82. Rozwiązania te montowane były z użyciem wkrętów, kotew i zamocowań ramowych **Klimas Wkręt-met**, belek montażowych **Nyxon**, systemu montażu Tytan WINS od **Selenia** i systemu montażu Soudal Window System od **Soudal**. Do zabezpieczenia stolarki przy montażu posłużyła folia w płynie Vi-Pro® Liquid Foil od **Proventuss**. Monterzy ubrani byli natomiast w profesjonalne ubrania robocze **Lahti Pro** i korzystali z narzędzi **DEWALT**. Budowlane emocje podgrzewał dodatkowo komentarz w wykonaniu Irka Bieleninika, który odwoływał się do własnych doświadczeń związanych z budową domu.

Ciepły dom z nowoczesnymi produktami

Stoisko MONTERIADY 2023 pulsowało w rytmie pokazów montażu, które przyciągały tłumy uczestników. Pokazy, komentowane na żywo przez ekspertów firm i Irka Bieleninika, można było oglądać przy poszczególnych otworach montażowych, a wszystkie detale prac instalacyjnych widoczne były również na żywo na ekranach. Dla monterów,

sprzedawców produktów budowlanych i architektów przygotowano także specjalną przestrzeń: strefę dobrego montera i strefę biznesową, gdzie mogli oni porozmawiać z ekspertami przedsiębiorstw, zapisać się szkolenia oraz poznać pełną ofertę produktową.

Bardzo dużym zainteresowaniem cieszyła się też stała, interaktywna ekspozycja produktów Partnerów MONTERIADY 2023 i firm członkowskich Związku POiD, zlokalizowana w bezpośrednim sąsiedztwie wydarzenia. Można tam było zapoznać się z najnowszymi rozwiązaniami oraz sprawdzić, jak działają. Dzięki temu, nowoczesne wyroby, które pozwalają zadbać o ciepły dom i oszczędzać cenną energię nie miały przed odwiedzającymi MONTERIADĘ 2023 żadnych tajemnic.

W środę 1 lutego na stoisku wydarzenia odbyło się natomiast spotkanie z udziałem przedstawicieli firm członkowskich POiD, reprezentantów instytucji branżowych, dziennikarzy, producentów, dostawców, ekspertów i architektów. Była to doskonała okazja do rozmów o nadchodzących wyzwaniach i przyszłości branży stolarki budowlanej w Polsce.

Dziękujemy za udział w MONTERIADZIE 2023 i już teraz zapraszamy na przyszłoroczną edycję wydarzenia na Międzynarodowych Targach Budownictwa i Architektury BUDMA w Poznaniu.

Źródło: <https://budujemydom.pl/stan-surowy/okna-i-drzwi/aktualnosci/104957-monteriada-2023-podsumowanie-wydarzenia>

16

Nr 06 Odśnieżanie dachów – przepisy kary i cena.

- **Autor:** muratorplus.pl
- **Dodano:** 21 stycznia 2023 r.

Odśnieżanie dachów jest obowiązkiem, który reguluje art. 61 pkt 2 ustawy – Prawo budowlane, a nadzór budowlany i straż miejska – z powodu zagrożeń dla konstrukcji budynków oraz ludzi i mienia – przywiązują do tego dużą wagę i nie szczędzą kar. Co mówią przepisy o odśnieżaniu dachu? Ile kosztuje?

Kto odpowiada za odśnieżanie dachów?

Nie tylko odśnieżanie dachu, ale także odśnieżanie chodników, jest **ważnym obowiązkiem właścicieli i zarządców nieruchomości**. Śnieg zalegający na powierzchni dachu może negatywnie wpłynąć na konstrukcję dachu, zwłaszcza w czasie roztopów i wahań temperatury. Śnieg zalegający na dachu może również zagrażać przechodniom oraz samochodom poruszającym się po drogach i chodnikach osiedlowych. Z tego powodu Prawo budowlane nakłada obowiązek usuwania nadmiaru śniegu z dachu oraz wykonywania doraźnych przeglądów okresowych stanu technicznego dachu oraz całego budynku.



O odśnieżaniu dachu w sezonie zimowym 2022/2023 przypomina GUNB.

Odśnieżanie dachów ważne dla bezpieczeństwa

Obliczając obciążenia pokrywy śnieżnej trzeba zwracać uwagę na różne parametry, m.in. bliskość sąsiednich budynków, kształt dachu oraz rodzaj śniegu, z jakim mamy do czynienia. Świeży opad, tzw. puch śnieżny, jest najlżejszy – przyjmuje się, że jego metr sześcienny waży nie więcej niż 70 kg. Najcięższy jest śnieg mokry, którego waga może osiągać nawet 600 kg/m³. Wartości te zwiększają się, jeśli śniegu nie usuwa się od razu – zleżały i zlodowaciały opad to już **ciężar ponad 800 kg/m³**.

Nietrudno sobie wyobrazić, że taki maszyn może być zagrożeniem nie tylko dla samego obiektu, lecz także ludzi, którzy się w nim znajdują. Warto pamiętać, że im starszy budynek, tym może mieć mniejszą wytrzymałość na ciężar i więcej wad konstrukcyjnych – istotne jest więc, aby reagować sprawnie i dach odśnieżać systematycznie.

Śnieg na dachu wg GUNB

GUNB podaje następujące wyliczenia dla obciążenia dachu śniegiem :

- świeży śnieg – 1 kN/m^3
- kilka godzin lub dni po opadach – 2 kN/m^3
- kilka tygodni lub miesięcy po opadach – $2,5\text{-}3,5 \text{ kN/m}^3$
- mokry – 4 kN/m^3

Takiego dodatkowego obciążenia może nie wytrzymać konstrukcja dachu.

18

Jakie kary za nieodśnieżony dach?

Zaniechanie obowiązku odśnieżania dachu jest karane mandatem, można też z tego powodu nawet trafić do więzienia (do roku pozbawienia wolności). **Wysokość mandatu może wynieść 500 zł.** Wystawić mandat może zarówno straż miejska, jak i inspektor nadzoru budowlanego. W przypadku, gdy zajdzie podejrzenie nienależytego stanu technicznego budynku, inspektor nadzoru budowlanego może dodatkowo skierować sprawę do sądu.

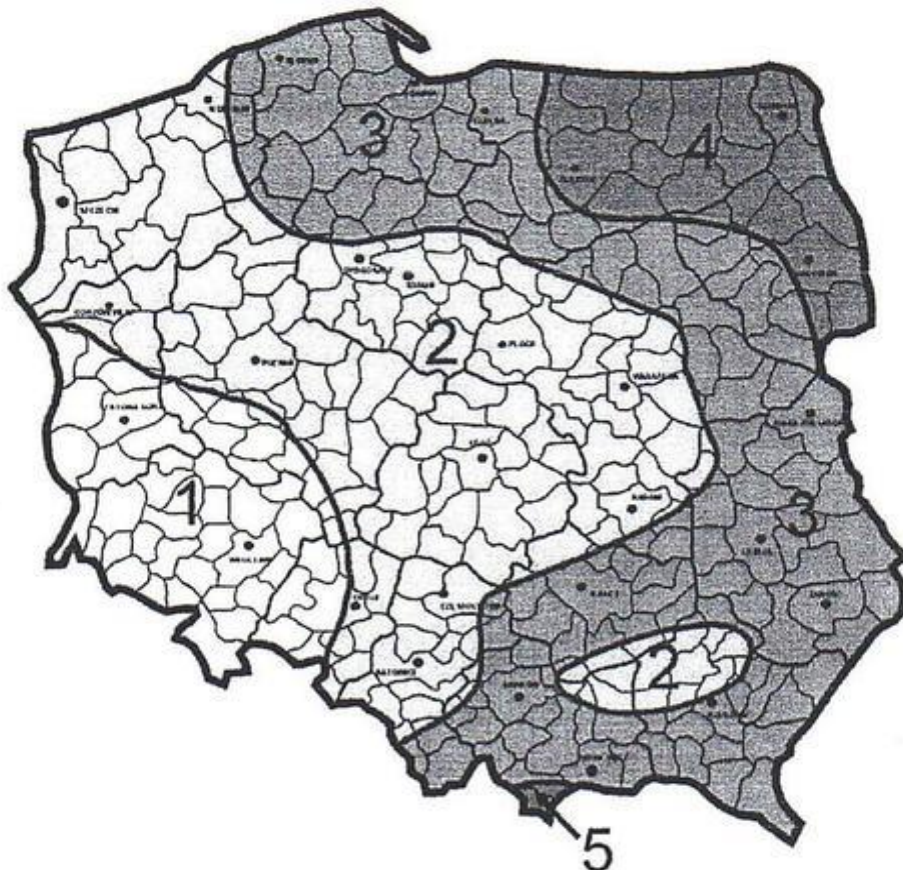
Policja również ma prawo ukarać właściciela lub zarządcę nieruchomości karą **do 1000 zł.** Jeśli właściciel odmówi zapłacenia kary za nieodśnieżony dach policja może skierować sprawę do sądu, a wtedy mandat może wynieść **do 5000 zł.**

Za nieusuwanie sopli z dachu także może zostać ukaranym mandatem do 500 zł.

Wyciąg z przepisów karnych:

- kto niewłaściwie utrzymuje i użytkuje obiekt budowlany lub nie zapewnia bezpieczeństwa użytkowania obiektu podlega grzywnie nie mniejszej niż 100 stawek dziennych, karze ograniczenia wolności albo pozbawienia wolności do roku (art. 91a ustawy – Prawo budowlane),
- kto nie zapewnia wykonania okresowej kontroli podlega karze grzywny (art. 93 pkt 8 ustawy – Prawo budowlane).
- Prawo budowlane o użytkowaniu obiektów
- W Prawie budowlanym obowiązek bezpiecznego użytkowania obiektu reguluje art. 61 pkt 2, zaś wysokość kar określają artykuły 93 pkt 8 i 91a.
- Opady śniegu wg Polskiej Normy
- Zgodnie z normą PN-EN 1991-1-3, Polska podzielona jest na pięć stref śniegowych (obciążenie połączeń dachowych śniegiem oraz podział Polski na strefy śniegowe określają normy PN-80/B-02010 wraz ze zmianą Az1 z 2006 oraz PN-EN 1991-1-3:2005). Każda z tych stref charakteryzuje się inną częstotliwością i natężeniem opadów śniegu, co wpływa również na przepisy.

Największy obszar Polski leży w strefie II – znajdują się w niej m.in. miasta takie jak Łódź, Warszawa czy Poznań. W tym rejonie odśnieżanie należy wykonać niezwłocznie, jeśli grubość pokrywy śniegowej wyniesie 72 cm dla śniegu świeżego, 36 cm dla osiadłego (wartość mierzona kilka godzin po opadzie), 20 cm dla śniegu starego (leżącego kilka lub kilkanaście dni) i 18 cm dla mokrego.



Źródło: <https://www.muratorplus.pl/biznes/prawo/odśnieżanie-dachow-przepisy-kary-i-cena-kto-odpowiada-za-odśnieżanie-dachu-cennik-aa-p1y8-fhWD-Tj8G.html>

Nr 07 Rynek budowlany w styczniu gorszy niż przed rokiem

- **Autor:** wielkiebudowanie.pl
- **Dodano:** 31 stycznia 2023 r.

Początkowo styczeń wydawał się nie tak stratny dla rynku jak zakładali analitycy jednak w drugiej połowie miesiąca zamówienia zaczęły spadać i jak porównaliśmy ten styczeń do ub roku to zamówień było o -20% mniej niż rok temu. Ale to tylko średnia, którą ciągnęła podobnie jak w ostatnich miesiącach branża wykończeniowa. Słabszy udział za to miała już branża instalacyjna wod-kan-gaz, murarsko-zbrojarska, dekarzka.

Wyjątek stanowiła branża elewacyjno - ociepleniowa gdzie zamówienia wzrosły, ale jej opłacalność wciąż jest dyskusyjna (więcej o tym piszemy w dziale **BRANŻE BUDOWLANE**). W ogóle największe szanse na przetrwanie obecnego kryzysu mają branże wspomagane przez programy ekologiczne i ochrony energetycznej. Branża

wykończeniowa być może dotrwa z dużym rynkiem do wiosennego sezonu, ale potem może już być ostry zjazd jak w innych branżach. Słaby rynek budowlany dotknął także najsilniejsze regiony w Polsce. Pogorszył się wyraźnie udział w rynku województwa mazowieckiego i samej Warszawy, ale jeszcze gorzej było w styczniu w Małopolsce. A to przecież filary regionalne polskiego budownictwa. Najgorzej jednak było w województwie świętokrzyskim gdzie nowych inwestycji zanotowaliśmy tylko 1% ze wszystkich w kraju.

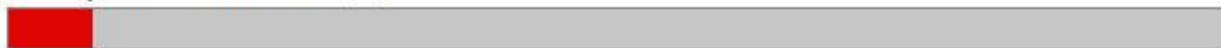
Gorsza koniunktura subiektywnie jest zauważalna co roku w styczniu z powodu zakończenia przez firmy inwestycji z ub roku i nerwowych poszukiwań po okresie świątecznym. Inwestycji nowych było jednak więcej niż w grudniu. W tym roku podaź firm na rynku wyniosła aż 91% (o czym poniżej), a to oznacza że aż tyle nie miało zamówień na kolejne tygodnie. Taka sytuacja przeciągała się aż do końca miesiąca, a konkurencja wymuszała spadek cen. Ceny usług budowlanych spadły co prawda średnio tylko o -0,5% m/m, ale był to pierwszy spadek cen od lat. Niestety nie można tego powiedzieć o materiałach budowlanych, sprzęcie i narzędziach gdzie średnio wzrost cen nadal przekraczał 2% m/m. Za to nie pogorszył się zbyt mocno rynek pracy choć widać i tutaj mniejsze potrzeby firm budowlanych. W styczniu wzrosły płace minimalne, a wraz z nimi ubezpieczenia i inne koszty towarzyszące co przy spadających cenach usług spowodowało spadek rentowności prac budowlanych. Spadek opłacalności prac i coraz mniejsze obroty firm wystawiają je na duże ryzyko finansowe.

Coraz więcej firm więc zamyka działalność lub mocno ogranicza zatrudnienie. Wielkość upadłości także się powiększa czyli takich firm które są już niewypłacalne. I na koniec najważniejsze nadal budujemy mniej domów prywatnych niż przed rokiem w styczniu. Przedłużenie takiego stanu może przeciągnąć obecny kryzys na kolejny rok 2024 ale z jeszcze gorszym rynkiem niż teraz. Spadek budowy domów prywatnych z reguły zalega się zakupami nowych mieszkań, a więc tutaj robi się już niezły dramat.

20

Bariera utrudniająca działalność firmom budowlanym Styczeń 2023

brak pracowników (7%)



wysokie koszty pracownicze (14%)



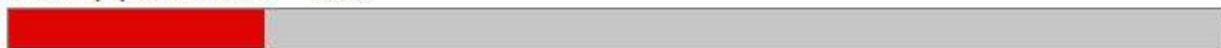
niskie ceny usług (3%)



duża konkurencja (7%)



zatory płatnicze (21%)



brak zleceń (45%)

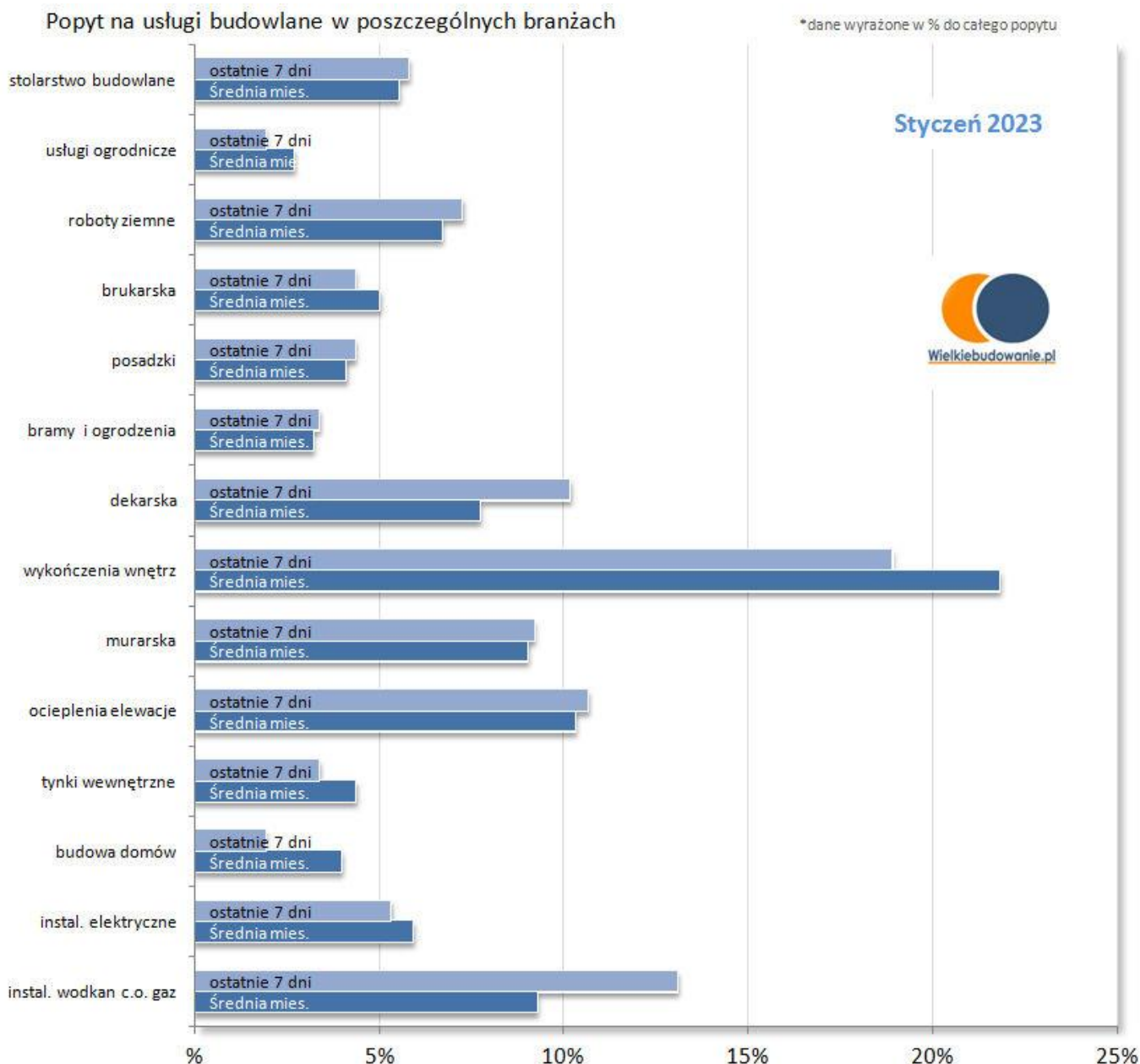


wysokie podatki (3%)



W styczniu aż 91% firm zgłaszało brak zleceń na najbliższe terminy. To układ na rynku charakterystyczny w tym okresie dla bessy i niespotykany już od paru ładnych lat. Tak złe dane jeśli się pojawiały to dopiero w lutym. Czuje

się więc, że inwestycji bardzo mało, a jeśli są to nieatrakcyjne lub ryzykowne dla firm budowlanych. Jak pokazuje nasz wykres wieloletni powoli wchodzimy w kryzysowy rynek jak w 2013, ale mamy początek roku więc może być jeszcze gorzej.

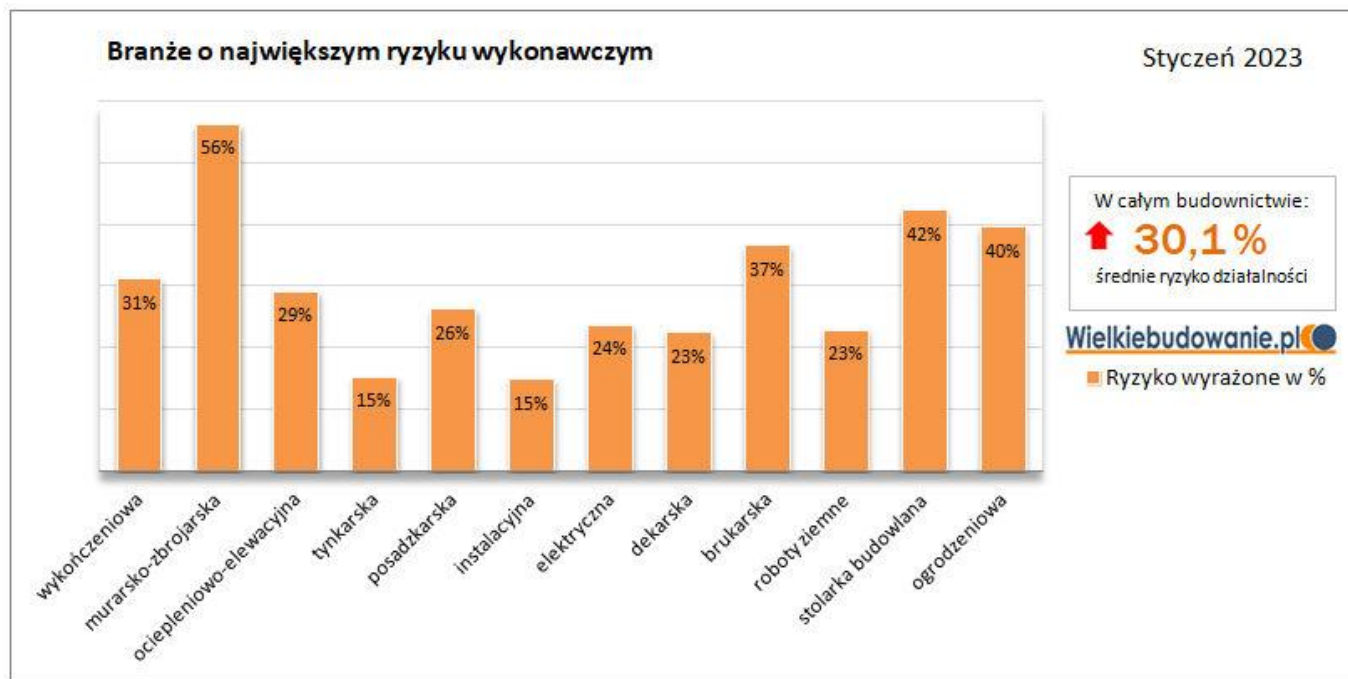


21

Styczeń podobnie jak grudzień należał na rynku głównie do branży wykończeniowej aż 22% zamówień pochodziło z rynku dla tej branży. Za to już dużo słabiej wyglądał drugi bliskiej perspektywy rynek instalacyjny wod-kan-gaz. Tu już udział w rynku spadł do 9% z 15% które branża miała w grudniu.

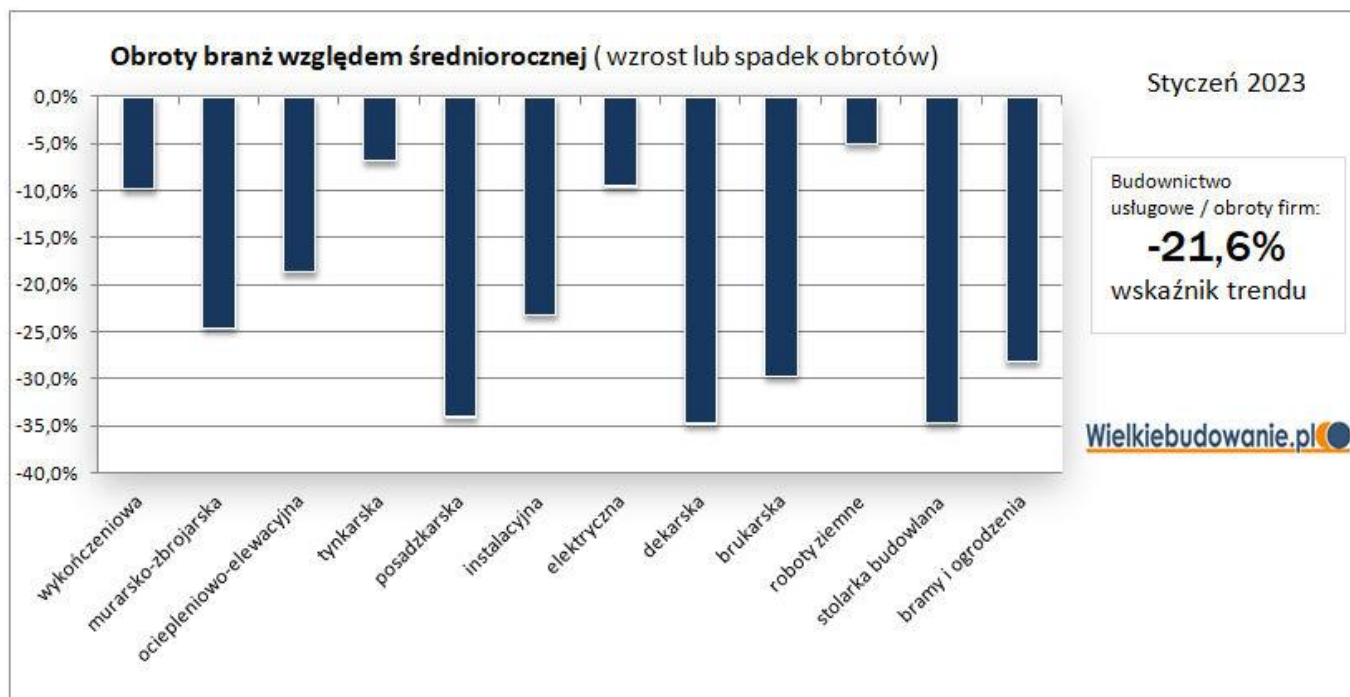
Za to dobre perspektywy miała branża elewacyjno - ociepleniowa, która w styczniu zwiększyła zamówienia i jej udział w rynku zwiększył się aż 10% z 7% w grudniu. Ocieplenia i elewacje to obecnie coraz większy rynek pomimo, że wielu firmom tego typu prace się nie zawsze zamykają finansowo. Z tego powodu branża należy do najbardziej ryzykownych i mało opłacalnych dla średnich firm budowlanych. Rynek jednak jest perspektywiczny bo podobnie jak instalacje może korzystać z dotacji ekologicznych. I na koniec szczegółowego omówienia najważniejszych branż

na rynku budowlanym w styczniu: branża murarsko-zbrojarska która w tym okresie ma nieco więcej zamówień niż w ub miesiácu, ale áż o połowê mniej niê w ub roku o tej porze. Podobnie źle jest w bran¿y dekarskiej gdzie zamówienia spadły o 1/3 w stosunku do ub roku w styczniu. A najmniej rynek budowlany w styczniu miały bran¿e ogrodnicza i ogrodzeniowa choć tu co ciekawe rynek mały, ale du¿o siê nie pogorszył w stosunku do ub roku. I na koniec budowy domów prywatnych gdzie pokładaliśmy du¿e nadzieje na zachowawczość tego rynku, a wiêc do połówy stycznia wydawało siê, że owszem jest on ponownie bardzo słaby, ale nie gorszy niê w ub roku. Niestety pod koniec stycznia zamówienia na domy prywatne zaczęły mocno spadać i w rezultacie spadek siêgał-30% tego co mieliśmy rok temu. To pora¿ka bo jeŝli taki spadek utrzyma siê równie w lutym i marcu to budownictwo czeka jeŝcze wiêkszy kryzys w kolejnym roku 2024 zwiáŝcza dla małych ŝrednich firm a tych jest w Polsce najwiêcej.

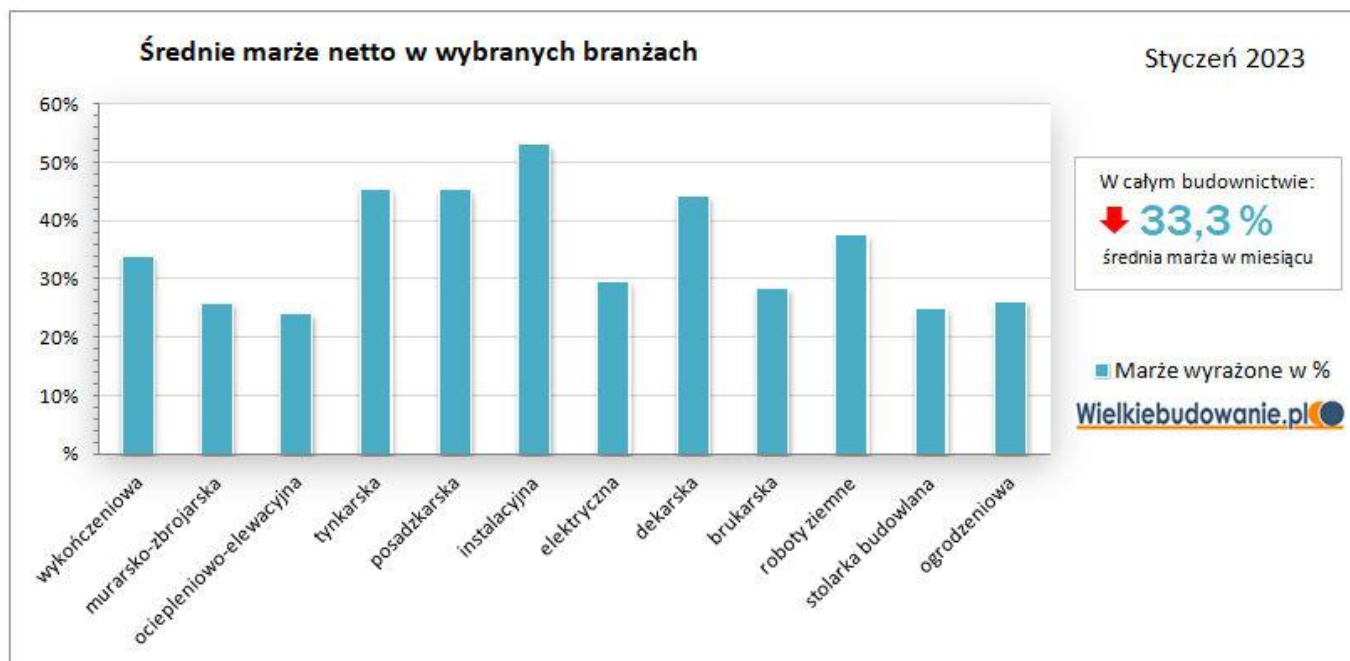


Ryzyko dziaåalnoŝci budowlanej w styczniu najwiêksze byåo w bran¿y murarsko-zbrojarskiej. Bran¿a traci rynek wobec ub roku, ma jeŝcze såabsze notowania w budowie domów prywatnych. Do tego zмага siê z problemami kadrowymi i mo¿liwoŝciá spadku cen usåug. Mniej ryzykowne sá bran¿e stolarki budowlanej i ogrodzeniowej gdzie gåównym problem jest słaby rynek zamówieñ i rosnáce koszty pracy. Najmniej ryzykujá w styczniu 2023 roku bran¿e tynkarska i instalacyjna gdzie sá nadal wysokie mar¿e i w miarê stabilne koszty poboczne i koszty pracy. Jednak rynek i tu jest bardzo niestabilny i ju¿ nie rozwojowy.

Koniec stycznia przyniósł znaczny wzrost kosztów w firmach. Po podwy¿kach påac minimalnych, przyszedå czas na wyrównanie siatki påac, wy¿sze ubezpieczenia spoåeczne, wzrost cen sprzêtu i narzêdzi oraz ostatnio spory wzrost cen paliw. To wydatnie podniosåo koszty w firmach budowlanych co przy staåych cenach usåug daåo znaczny spadek rentownoŝci prac. Szczegóånie w trudnej sytuacji finansowej znajdujá siê firmy murarskie, zbrojarskie, dociepleniowe i elewacyjne, stolarka budowlana i bran¿a ogrodzeniowa. Tu opåacalnoŝć prac budowlanych jest bardzo niska. Jeŝcze wysoka opåacalnoŝć prac budowlanych wystêpuje w bran¿y tynkarskiej, posadzkarskiej, dekararskiej instalacyjnej wod-kan-gaz oraz robotach ziemnych. Tu mar¿e netto trzymajá siê nawet 40% i wiêcej. W innych bran¿ach podobnie jak ŝrednia, rentownoŝć spada. Tak¿e obroty w firmach byåy w styczniu ni¿sze o -21,6% poni¿ej ŝredniej w roku co jeŝcze nie jest tak zåå skåadowá danych finansowych. W koñcu to jeden z trudniejszych miesiácy w roku. Ogóånie widać z tego jednak że bardzo zåå sytuacja finansowa pojawiåa siê w bran¿y posadzkarskiej, stolarkie budowlanej i bran¿y dekararskiej.



Najmniej w styczniu obroty spadły w branżach tynkarskiej, elektrycznej, robotach ziemnych i branży wykończeniowej. Co oczywiście nie znaczy że jest dobrze skoro obroty są niższe od 5 do 10% poniżej średniej w roku. Ale nie jest to taka katastrofa jak w branżach wymienionych powyżej gdzie obroty spadły nawet o -35% poniżej tych w roku. Tu jak powiedzieliśmy jest styczeń jeden z gorszych miesięcy w roku więc i tak dane nie są tak bardzo złe.



Bardzo niskie marże w branżach murarskiej, zbrojarskiej, ociepleniowej i elewacyjnej, a także stolarka budowlana i ogrodzeniowa przy spadku obrotów (stolarka budowlana) mogą prowadzić do poważnych zatorów płatniczych i niewypłacalności firm tego typu. Stosunkowo bardzo dobrze jeśli są zlecenia radzą sobie firmy instalacyjne wodno-gaz, tynkarskie, posadzkarskie i dekarckie. Tu opłacalność prac budowlanych jest nadal wysoka. Należy

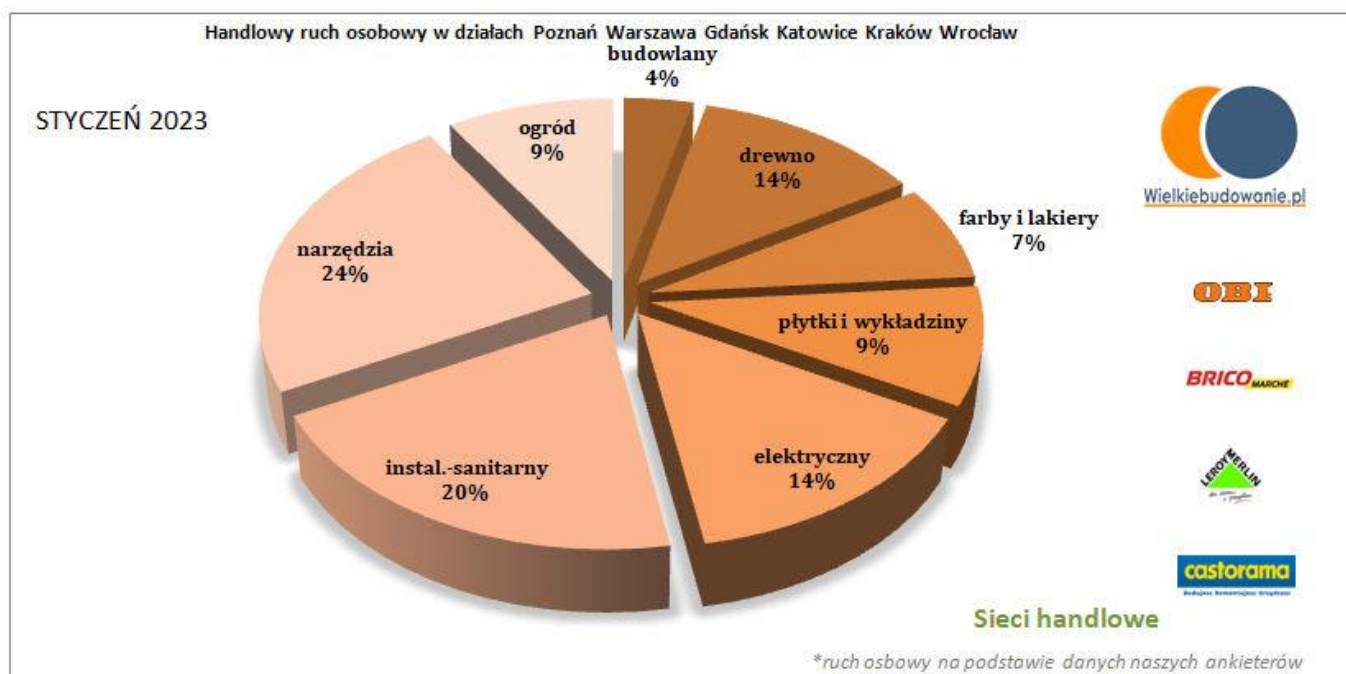
spodziewać się jednak spadku średnich marż w budownictwie. Luty może przynieść kolejny spadek rentowności prac.

Na koniec stycznia musiały wzrosnąć stawki rozliczeniowe za 1 roboczogodzina między firmami. Bardzo szybko rosły koszty w firmach budowlanych w tym koszty pracy. Stawka 1 roboczogodziny zbliża się do 49 zł/h pracy netto. To poważny znacznie wyższy wzrost tej stawki niż w ostatnich miesiącach. W lutym ta stawka może jeszcze wzrosnąć bo to raczej nie koniec rosnących kosztów w firmach budowlanych...

W styczniu znacznie wzrosły koszty pracy w firmach budowlanych w tym ubezpieczenia, a także ceny sprzętu i narzędzi +1,5% i ostatnio koszty paliw. Rosną także koszty otoczenia budowlanego, badania, bhp itd. Niestety w kolejnym miesiącu możliwy jest dalszy wzrost wspomnianych kosztów co już plasuje firmy budowlane z najwyższymi kosztami działalności w historii.

W wielu regionach kraju spadek zamówień budowlanych był bardzo duży szczególnie odczuły to w styczniu województwa: świętokrzyskie, warmińsko-mazurskie i małopolskie. Tu spadek zamówień był w styczniu nawet większy niż -30% od średniej w roku. Ale w województwach opolskim i łódzkim koniunktura była większa niż w poprzednich miesiącach. To jednak wyjątki, a słabszy rynek dotyczy także województwa mazowieckiego i Warszawy. Udział w rynku budowlanym stołecznego województwa spadł w styczniu do 15% gdzie średnio jest to zazwyczaj 18%. To pokazuje jak rynek usług jest zdegradowany nawet w najsilniejszych regionach.

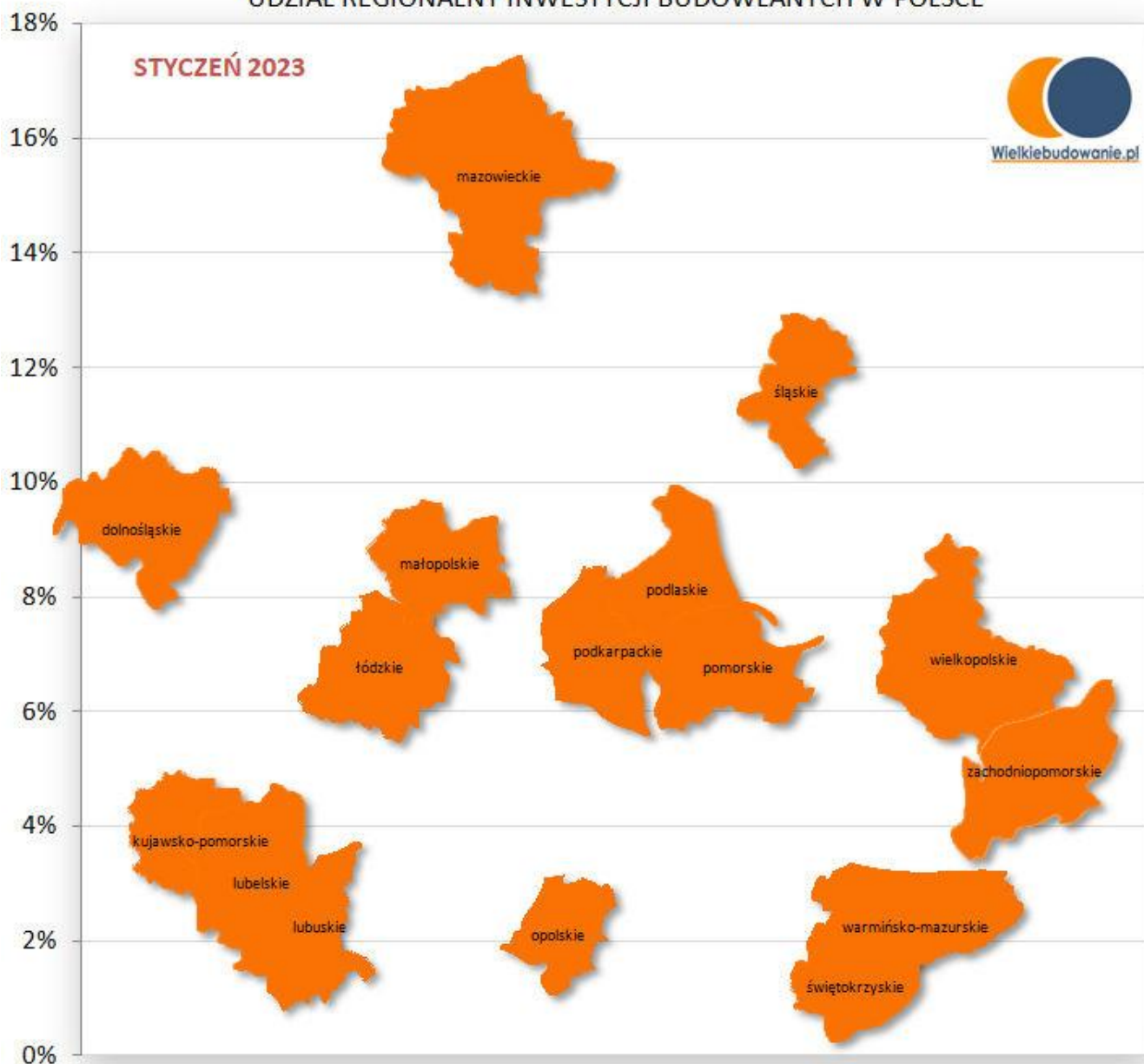
Najgorzej w styczniu wyglądała koniunktura w województwie – ciężkość słaby udział w rynku jest województwa mazowieckiego, które od zawsze było liderem, ale w styczniu udział w rynku jest nadal w granicach 15% i za bardzo nie poprawia się. Najsłabszą jednak koniunkturę zaobserwowaliśmy w województwie świętokrzyskim gdzie udział w polskim rynku spadł nawet do 1%. Jak na razie widzimy, że ferie pomagają koniunkturze na rynku prywatnym zwłaszcza w pierwszym tygodniu. Tak było w województwie: lubelskim, łódzkim, podkarpackim, pomorskim i śląskim w styczniu.



Tak słabego handlu detalicznego w styczniu nie mieliśmy od 2013 roku czyli od poprzedniego kryzysu. Jeśli jest tak słaby handel trudno liczyć w kolejnych tygodniach na wzrost zamówień w usługach. W lutym czeka więc firmy

budowlane poważne tąpnięcie to już kolejne po listopadzie ub roku. W tym kryzysie budowlanym klienci kupują w sieciach budowlanych głównie sprzęt i narzędzia (często na własny użytek) oraz art. instalacyjne i sanitarne razem to prawie 44% odwiedzin. Najmniejsze zainteresowanie kupujących dotyczy działów budowlanych ciężkich tu średnio udział kupujących wyniósł zaledwie 4%. Jednak jak popatrzymy na działy typowo wykończeniowe płytki i wykładziny , farby i lakiery to klientów nie jest dużo mniej niż w ub roku. Widać więc, że wykończeniówka jeszcze jest bardzo ważna. Być może sprzedaż w tych działach bardziej już dotyczy klientów bezpośrednich a nie firm. W lutym jeszcze w pierwszej połowie handel budowlany może być jeszcze bardzo słaby, ale w drugiej połowie wg wskaźników z ub. lat powinna następować poprawa.

UDZIAŁ REGIONALNY INWESTYCJI BUDOWLANYCH W POLSCE



Źródło: <https://www.wielkiebudowanie.pl/go.live.php/PL-H1024/styczen-2023.html>

Nr 08 Tak wygląda najpiękniejszy dom świata!

- o **Autor:** budownictwo.co
- o **Dodano:** 26 stycznia 2023 r.

Dwupoziomowy salon, obicie z naturalnego modrzewia i pracownia fotograficzna na szczycie budynku. To wszystko skrywa najpiękniejszy dom świata – Małopolska Chata Podcieniowa. W najnowszym odcinku na kanale „Show Room” Olimpia Ajakaiye wspólnie z autorem projektu Bogusławem Barnasiem oprowadza widzów po tym niezwykle budunku, który przez jury Architecture & Design Awards zdobył został uznany za najpiękniejszy dom świata.



26

Olimpia Ajakaiye w swoim programie „Show Room” prezentuje modernistyczną **Małopolską Chatę Podcieniową** nie tylko z zewnątrz, ale także sprawdza i ocenia jego funkcjonalność w środku budynku: Przeszklony dwupoziomowy parter, z wyraźnie oddzieloną częścią jadalną od rekreacyjnej, piętro na którym mieszczą się przestronne sypialnie, aż po antresolę na szczycie budynku. – *To naprawdę jest najlepszy dom na świecie* – podsumowuje wycieczkę po pięciopiętrowym budynku Ajakaiye.

Architekt budynku **Bogusław Barnaś z BXB Studio** przyznaje, że projektując ten dom inspirował się zabudową w Lanckoronie. Od południowej strony budynek został całkowicie przeszklony, rynny i pionowe spustowe zostały pokrywane. Architekt wyeliminował też słupy nośne, przez co trójkątny dach sprawia wrażenie lewitującego nad tarasem i tworzy charakterystyczny dla zabudowy lanckorońskiej podcień chroniący przed deszczem i słońcem.

To nie jedyna inspiracja dosłownie przeniesiona z mieszkańskich domów. Budynek wykończony został naturalnym drewnem, nawet brama garażowa jest pokryta elementami idealnie zlicowanymi z fasadą budynku. – *Jestem fanem polskiej architektury drewnianej* – zdradza w programie „Show Room” Bogusław Barnaś.

Podobnych mu fanów przybywa, z każdą kolejną nagrodą dla Małopolskiej Chaty Podcieniowej – *Dużo osób dzwoni i prosi: chcę ten dom! Nasz rekord w biurze, to trzydzieści telefonów jednego dnia* – wyznaje w rozmowie z Olimpią Ajakaiye architekt.

„Show Room” to kanał emitowany w serwisie YouTube. Gospodyni programu Olimpia Ajakaiye projektantka wnętrz, uczy sztuki aranżacji przestrzeni. W każdą **środę o 20:00** prezenterka oprowadza po oryginalnych wnętrzach, udziela porad architektonicznych, prezentuje designerskie trendy.

Źródło: <https://www.budownictwo.co/tak-wyglada-najpiekniejszy-dom-swiata-ta-chata-znajduje-sie-pod-krakowem/>

Nr 09 Mieszkania z segmentu premium cieszą się nadal dużym powodzeniem

- o **Autor:** budownictwo.co
- o **Dodano:** 23 stycznia 2023 r.

27

Apartamenty w warszawskim projekcie Dzielna 62 nabywane są wyłącznie za gotówkę. Stanowią pewną lokatę kapitału.



Inwestycja firmy Ochnik Development przekroczyła właśnie półmetek budowy. Deweloper poinformował, że w budynku sprzedało się już przeszło 60 proc. mieszkań, a część z dostępnych apartamentów objęta jest rezerwacją. Niemal wszystkie lokale usługowe, mieszczące się na parterze rozeszły się natomiast od razu po wprowadzeniu projektu do sprzedaży.

W inwestycji, którą realizujemy przy Dzielnej 62 w Warszawie mieszkania kupowane są w zdecydowanej większości za gotówkę. Centralne usytuowanie, w zielonej części Muranowa i standard projektu to podstawowe aspekty decydujące o wyborze. Nabywców zachęca też spójna, oryginalna wizja aranżacji budynku – informuje Tomasz Sadłocha, Członek Zarządu Ochnik Development Group. – Podobnie, jak w przypadku naszych, poprzednich realizacji, w których oferowaliśmy mieszkania w wysokim standardzie, także teraz do biura sprzedaży trafiają wymagający klienci, którzy cenią sobie centralne lokalizacje Warszawy oraz kameralne i odizolowane od zgiełku miejskiego projekty. Muranów, tak jak Powiśle, czy Stary Mokotów to lokalizacje, w obrębie których od lat poszukują dobrej klasy nieruchomości osoby chcące długoterminowo ulokować kapitał na warszawskim rynku, a teraz dodatkowo muszą myśleć o ochronie jego wartości przed inflacją. Klienci świetnie znają teraz realia i zdają sobie sprawę, że nie będzie wielu okazji do zakupu nowych mieszkań w ścisłym centrum miasta, bo nie ma już gdzie budować – przyznaje Tomasz Sadłocha.

Dobrze zlokalizowane nieruchomości z segmentu premium zawsze zapewniały i nadal zapewniają kupującym ponadczasową wartość inwestycji, niezależnie od kondycji gospodarki i nastrojów społecznych. Lokalizacja kameralnego budynku przy Dzielnej 62 umożliwia łatwy dostęp do zaplecza usługowego, gastronomicznego oraz rozrywki, które ma do zaproponowania najnowocześniejsza w kraju strefa biznesowa, zogniskowana w okolicy ronda Daszyńskiego, a z drugiej strony także obszar w okolicy DM Klif i CH Arkadia Westfield.



Zieleń i różnicowane funkcje dla wygody

Zamierzeniem architektów było stworzenie ekskluzywnego budynku, który wpisałby się w pierzeję wzdłuż ulicy Dzielnej i grał z nowoczesną urbanistyką okolicy, stanowiąc jednocześnie wygodną do życia wyspę. Dzielna 62 zaprojektowana została w formie cichej, zielonej strefy rekreacyjnej, na co złożył się wypełniony roślinnością dziedziniec z małą architekturą oraz obszerne loggie. Zielenią obsadzona będzie także tarasowa część dachu apartamentowca otoczona szklaną balustradą. W budynku znajdzie się również reprezentacyjny hol recepcyjny z ogrodem wertykalnym z żywą roślinnością, pokrywającą jedną ze ścian.

Projektując inwestycje chcemy, żeby ich przestrzeń była możliwie najbardziej przyjazna i użyteczna dla mieszkańców. Aranżacja nieruchomości miejskich idzie w kierunku projektowania zabudowy większych obszarów i tworzenia kompleksów o komplementarnej użyteczności. Miejsc koncentrujących różne funkcje, co nie tylko zapewnia komfort zamieszkania, ale sprzyja tworzeniu lokalnych centrów społecznych – mówi Tomasz Sadłocha. – W sąsiedztwie Dzielnej 62 oddaliśmy dwa projekty mieszkaniowe – Apartamenty Dzielna 64 i Studio Centrum, a także zrealizowaliśmy loftowy kompleks biurowy Dzielna 60. Te inwestycje złożyły się w nowy obraz tego kwartału miasta i podnoszą funkcjonalność tego obszaru – dodaje Tomasz Sadłocha.



29

Piękno detalu

Ochnik Development znany jest z przeprowadzonych z sukcesem inwestycji, także takich które oparte są na rewitalizacji historycznych zabudowań fabrycznych. Wyjątkowa stylistyka jest również znakiem rozpoznawczym Dzielnej 62. Nowy, warszawski apartamentowiec zaprojektowany został w klasycznym stylu, zbliżonym do estetyki art déco, gdzie na pierwszy plan wysuwają się wysublimowane detale. Podział elewacji sześciokondygnacyjnego budynku wyznaczają dekoracyjne słupki z mosiężnymi elementami. Elegancki charakter bryły budynku podkreślają

ryfle z jasnego piaskowca i grafitowe tafle ze spieków kwarcowych.

Mosiężne wykończenia, które stanowią element przewodni aranżacji, poza fasadą budynku, umieszczone zostały też na drzwiach okazałego wejścia głównego i wkomponowane w mozaikowe posadzki w korytarzach. Ten wątek stylistyczny kontynuowany jest w wielu miejscach w częściach wspólnych. Pojawia się w postaci charakterystycznego ażurowego wzoru na zamykających podcienia, dwuskrzydłowych bramach wjazdowych i w górnej części skośnych, giętych balustrad balkonowych.

Elegancki szlif Dzielnej 62 nadają też wysmakowane w stylu windy z czarnymi drzwiami, mozaikową posadzką i lustrami w ekspozycji z drewna. Look dopełniać będzie bogata iluminacja, w tym punktowe oświetlenie fasady, liniowe podświetlenie balkonów oraz podświetlenia zieleni i ławek na dziedzińcu i drzew na tarasie na dachu.

Ze względu na trudności z parkowaniem w centrum Warszawy pod budynkiem powstał dwukondygnacyjny garaż podziemny. Każde z 50 mieszkań, mieszczących się w budynku ma też przypisane, własne miejsce do przechowywania. W bezpośrednim sąsiedztwie inwestycji usytuowany jest park z placem zabaw. W pobliżu znajduje się basen, szkoły, przedszkola i uczelnie wyższe oraz DM Klif i CH Arkadia.

Źródło: <https://www.budownictwo.co/mieszkania-z-segmentu-premium-ciesza-sie-nadal-duzym-powodzeniem/>

Nr 10 Polski Rynek mieszkaniowy wciąż zmaga się z deficytem – największe problemy mają młodzi i rodziny z dziećmi

- o **Autor:** budnet.pl
- o **Dodano:** 11 stycznia 2023 r.

Kwestię braku mieszkań miały rozwiązać mieszkania komunalne i należące do towarzystw budownictwa społecznego (TBS-ów), ale ich udział w ogólnej liczbie nowo oddawanych lokali jest wręcz marginalny. Do tej pory nie powstała też ani jedna społeczna agencja najmu odpowiadająca na potrzeby osób z tzw. luki czynszowej. – Rozwój budownictwa społecznego hamuje m.in. ciągłe obniżanie dochodów własnych jednostek samorządu terytorialnego. To one są w Polsce konstytucyjnie odpowiedzialne za tworzenie warunków do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych. W sytuacji, kiedy ich wpływy własne są coraz niższe ze względu na zmiany podatkowe, gminy tracą swoją autonomię w wyborze celów inwestycyjnych i niestety mieszkalnictwo społeczne na tym traci – mówi Alina Muzioł-Węclawowicz z Instytutu Rozwoju Miast i Regionów.

– *Mieszkalnictwo społeczne to w Polsce pojęcie, które nie jest do końca zdefiniowane. Często posługujemy się nim, żeby opisać zasób mieszkaniowy gminy, czyli tzw. zasób komunalny, albo inne, dostępne cenowo rozwiązania, takie jak TBS-y czy społeczne agencje najmu, które są nowym rozwiązaniem w polskim prawie. Generalnie ten zasób dostępnych cenowo mieszkań wymaga rozwoju i dużego wsparcia, ten segment jest bardzo wąski i wiele osób, które potrzebują dostępu do mieszkań tańszych niż na rynku prywatnym, po prostu go nie ma. Na dziś brakuje adekwatnych rozwiązań mieszkaniowych* – mówi Katarzyna Przybylska, dyrektorka ds. rzecznictwa, Fundacja Habitat for Humanity Poland.

Z „Raportu o stanie mieszkalnictwa”, opublikowanego przez ówczesne Ministerstwo Rozwoju, wynika że w latach 2011–2019 liczba mieszkań oddanych w Polsce do użytku wzrosła o 58 proc. Mimo to polski rynek wciąż zmagają się z deficytem, który na koniec 2019 roku wynosił ok. 650 tys. mieszkań. Z niektórych szacunków wynika jednak, że może on być dużo wyższy i sięgać nawet ok. 2 mln. Zwłaszcza że na tle Europy Polska plasuje się na szarym końcu pod względem liczby mieszkań – przypada ich średnio 386 na każdy 1 tys. mieszkańców, podczas gdy np. w Niemczech ten wskaźnik wynosi 509, na Węgrzech – 456, a w Czechach – 455.



31

Raport pokazuje też, że w strukturze nowych mieszkań oddanych w Polsce do użytkowania w 2019 roku największy odsetek (97,8 proc.) stanowiło budownictwo deweloperskie i inwestycje realizowane przez osoby fizyczne. Mieszkania przeznaczone dla osób o niższych dochodach – a więc m.in. mieszkania komunalne, mieszkania w ramach towarzystw budownictwa społecznego (TBS-ów) i mieszkania zakładowe – stanowiły jedynie 2,2 proc. liczby nowo oddawanych lokali (czyli ok. 4,6 tys.).

To oznacza, że wzrost liczby mieszkań oddawanych do użytku bynajmniej nie poprawia ich dostępności dla osób z tzw. luki czynszowej, czyli o dochodach zbyt niskich, żeby kupić lub wynająć mieszkanie na zasadach rynkowych, a jednocześnie zbyt wysokich, aby móc się ubiegać o lokal komunalny. Według ministerialnego raportu w obiektywnie najtrudniejszej sytuacji mieszkaniowej są pod tym względem rodziny z dziećmi, osoby samotnie wychowujące dzieci i ludzie młodzi.

Przede wszystkim trzeba jasno zdefiniować, jaki rodzaj wsparcia i do jakich grup odbiorców powinien być kierowany – podkreśla Katarzyna Przybylska.

Potrzeby społeczne zależą od tego, jak zdefiniujemy najemców, którym państwo powinno pomagać. Jest pewna grupa osób o najniższych dochodach, są również osoby w kryzysie bezdomności i osoby o specyficznych potrzebach ze względu np. na niepełnosprawność. I tutaj na pewno jako społeczeństwo powinniśmy pomagać. Dalej jest grupa osób o niskich dochodach i w ich przypadku gminy są zobligowane do tego, żeby pomagać im bezpośrednio,

dostarczając mieszkania. Ale jest bardzo duża grupa ważnych strategicznie dla nas, jako dla społeczeństwa, ludzi młodych, którzy nie mogą wejść na rynek mieszkaniowy, bo nie mają zdolności kredytowej, nie mają oszczędności, ale powinni mieć godne warunki zamieszkiwania. To właśnie osoby z tzw. luki czynszowej. Instytucją, która ma ich obsługiwać, są towarzystwa budownictwa społecznego, ale problem polega na tym, że, po pierwsze, one nie wszędzie funkcjonują, nie obejmują terytorium całego kraju, a po drugie – w tej chwili wysoka inflacja i drastyczny wzrost oprocentowania kredytów mieszkaniowych powodują, że również ich inwestycje siadają – dodaje Alina Muzioł-Węclawowicz, specjalistka ds. mieszkalnictwa społecznego i rewitalizacji z Instytutu Rozwoju Miast i Regionów.

Z badań przeprowadzonych przez ARC Rynek i Opinia dla Fundacji Habitat for Humanity wynika, że brak dostępnych cenowo mieszkań to jeden z największych problemów społecznych, który pociąga za sobą kolejne – Polacy emigrują albo nie są w stanie się usamodzielnąć i odkładają decyzję o założeniu rodziny czy posiadaniu dzieci. W ogólnopolskim badaniu opinii publicznej, przeprowadzonym w 2020 roku, 32 proc. Polaków wskazało brak mieszkania lub złe warunki mieszkaniowe jako jeden z najistotniejszych dla nich problemów. W tym samym badaniu 67 proc. Polek i Polaków odpowiedziało, że uzależnia decyzje życiowe – takie jak powiększenie rodziny (26 proc.), zmiana pracy (24 proc.), ślub (17 proc.) czy rozwód (6 proc.) – od stabilności swojej sytuacji mieszkaniowej.

32

W Polsce podstawowym rodzajem wsparcia jest możliwość wynajęcia mieszkania z zasobów gminy, czyli najem komunalny albo najem socjalny. I to jest rozwiązanie kierowane do osób w najtrudniejszej sytuacji finansowej. Natomiast dla osób nieco lepiej sytuowanych rozwiązaniem są właśnie TBS-y czy SAN-y, ale one oba wymagają rozwoju, ponieważ takich rozwiązań jest po prostu za mało. Wszelkie zmiany powinny iść w kierunku rozwoju, wsparcia i zwiększania liczby tego typu inicjatyw – mówi Katarzyna Przybylska.

Ministerialny „Raport o stanie mieszkalnictwa” pokazuje, że struktura zasobów mieszkaniowych w Polsce jest zdominowana przez mieszkania własnościowe i mieszkania spółdzielcze – na koniec 2018 roku w posiadaniu osób fizycznych pozostawało blisko 11,53 mln, czyli prawie 79 proc. wszystkich mieszkań w Polsce. Od kilku lat widoczna jest za to tendencja do zmniejszania się udziału budownictwa komunalnego w ogólnej strukturze zasobu. Jeszcze w 2011 roku takie mieszkania stanowiły 8,7 proc., w 2015 roku – 6,3 proc., a w 2018 roku – już tylko 5,7 proc. Z kolei mieszkania należące do towarzystw budownictwa społecznego (czyli tzw. TBS-ów), zakładów pracy i Skarbu Państwa mają marginalny udział w polskich zasobach mieszkaniowych, stanowiąc raptem 1,4 proc.

Ważną rolę w wypełnianiu luki mieszkaniowej na polskim rynku miały odegrać też tzw. SAN-y, czyli społeczne agencje najmu, których tworzenie umożliwiła ubiegłoroczna nowelizacja ustawy o niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego. Mają one współpracować z gminami i wypełniać tzw. lukę czynszową – pośredniczyć między właścicielami mieszkań i osobami, których nie stać na kredyt czy wynajem rynkowy, ale nie przysługuje im też mieszkanie komunalne. Jednak po ponad roku od wprowadzenia nowych przepisów dotąd nie powstał ani jeden taki podmiot. Tworzenie SAN-ów utrudnia m.in. wzrost stawek najmu mieszkań, który powoduje, że właścicielom lokali dużo bardziej opłaca się je wynajmować na rynku komercyjnym.

W Polsce, żeby uczynić mieszkania bardziej dostępnymi cenowo, potrzeba przede wszystkim zmiany przepisów o dodatkach mieszkaniowych. Obecnie ten instrument niemalże nie wspiera osób, które wynajmują mieszkania na rynku prywatnym. Znowelizowanie go i dostosowanie do aktualnych realiów przyczyniłoby się do tego, że osoby, które wynajmują mieszkanie na rynku prywatnym, znalazły je same i nie korzystają ze wsparcia gminy, mogłyby uzyskać pomoc finansową, żeby obniżyć koszty najmu i żeby było je stać na to mieszkanie – mówi dyrektorka ds. rzecznictwa w Fundacji Habitat

for Humanity Poland. – Kolejnym rozwiązaniem powinno być też centralne wsparcie finansowe dla tworzenia przez gminy społecznych agencji najmu tak, żeby ten model rozwijał się w Polsce i mógł wspierać osoby, które potrzebują wynająć tańsze mieszkanie.

Polityka mieszkaniowa powinna dotyczyć wszystkich grup społecznych z naciskiem na tych, którym najbardziej powinniśmy pomagać. Osoby najuboższe powinny dostać bezpośrednią pomoc mieszkaniową, a pozostałe grupy społeczne powinny mieć jasne przepisy prawne – w tym spójny system podatkowy, który byłby sprofilowany tak, że mobilizowałby obywateli do rozwiązywania swoich potrzeb mieszkaniowych – dodaje Alina Muzioł-Węclawowicz.

Źródło:

https://www.budnet.pl/Polski_rynek_mieszkaniowy_wciaz_zmaga_sie_z_deficytem_najwieksze_problemy_z_mieszkaniem_maja_mlodzi_i_rodziny_z_dziecmi,Analizy_badania_raporty,i=21118.html

Nr 11 Nowy raport „Fundamenty przyszłości” – o tym, co za 5 lat czeka rynek deweloperski

33

- o **Autor:** budownictwo.co
- o **Dodano:** 17 stycznia 2023 r.



SKANSKA

Premiera raportu

Fundamenty przyszłości

Jak będzie wyglądał rynek deweloperski?



Branżowy prognostyk to wspólna inicjatywa Skanska Residential Development Poland, Polskiego Związku Firm Deweloperskich oraz firmy 4CF. Nowatorskie opracowanie przedstawia główne kierunki rozwoju rynku deweloperskiego w Polsce w perspektywie najbliższych 5 lat. Raport „Fundamenty przyszłości” to wynik analiz



**Fundusze
Europejskie**



**Rzeczpospolita
Polska**

Unia Europejska
Europejskie Fundusze
Strukturalne i Inwestycyjne



blisko stu ekspertów, którzy ocenili, że wiodącymi trendami będą m.in. wzrost znaczenia budownictwa modułowego i automatyzacji mieszkaniowej oraz inwestycje efektywne energetycznie.

Inflacja, spowolnienie gospodarcze, kryzys energetyczny i wysokie ceny surowców a także rosnące koszty zakupu i najmu mieszkań w pierwszych miesiącach roku – to najbardziej niekorzystne czynniki, które wpłynęły na pogorszenie rynkowej koniunktury w 2022 roku. Dodatkowo nie bez znaczenia dla kondycji branży był wybuch wojny, w wyniku której nastąpiło zachwianie płynności łańcucha dostaw materiałów budowlanych i odpływ pracowników ukraińskiego pochodzenia.

Od początku konfliktu do Polski przybyło ponad 8,8 mln uchodźców, natomiast – jak podają przedstawiciele Straży Granicznej – do 1 stycznia 2023 z naszego kraju reemigrowało ponad 7 mln osób. Nie należy zapominać, że część uchodźców została i planuje na stałe osiedlić się w nowym miejscu, co oznacza perspektywę zmian na rynku nieruchomości, w tym zwiększone zapotrzebowanie na mieszkania, zarówno nowe, jak i do wynajęcia.



34

Trzy alternatywne wizje

Raport „Fundamenty przyszłości”, który powstał we współpracy spółki mieszkaniowej Skanska z Polskim Związkiem Firm Deweloperskich i firmą badawczą 4CF, jest źródłem wiedzy przydatnej w kontekście planowania przedsięwzięć inwestycyjnych oraz społecznych w polskich miastach. Publikacja prezentuje tzw. foresight strategiczny i zawiera trzy średnioterminowe scenariusze dla rynku deweloperskiego na 2027 rok.

Foresight strategiczny dla tej branży to nowość na naszym rynku. Do jego opracowania autorzy zaprosili blisko stu ekspertów różnych specjalizacji, m.in.: sektora deweloperskiego, rynku nieruchomości, ekonomii, socjologii i władz lokalnych. Podczas czterech warsztatów przygotowawczych (koniunktura, społeczeństwo, środowisko i samorząd) wspólnie określili oni trendy istotne dla polskich firm realizujących inwestycje budowlane. W efekcie zmapowanych tendencji powstało interaktywne badanie polegające na podjęciu strategicznych decyzji istotnych dla prowadzenia działalności przez polskie firmy deweloperskie. Gra decyzyjna odbyła się 18 października 2022 roku w trakcie Kongresu Deweloperskiego „Miasta jutra” w Poznaniu.



Na podstawie szczegółowej analizy zebranego materiału badawczego opracowano raport, w którym zostały przedstawione trzy średnioterminowe scenariusze: „doraźność”, „droga naprzód” oraz „dyscyplina”. Pod tymi hasłami kryją się wizje zmian w branży deweloperskiej w perspektywie do 2027 roku.

W pierwszym scenariuszu pojawiają się ogólne obserwacje odnoszące się do najbliższych lat całej branży m.in. pod kątem ekologii, zmieniających się regulacji prawnych oraz postaw społecznych. Kolejny wskazuje, że na znaczeniu zyska budownictwo efektywne energetycznie, a kwestie środowiskowe nabiorą nowej rangi w obliczu rosnących cen energii i oddziałujących na miasta efektów zmian klimatycznych. Ostatni zakłada, że zmniejszanie skutków klęsk żywiołowych, niedoborów wody oraz mitygacja zmian klimatu to pilne potrzeby, a społeczne oczekiwania dotyczące reform znacząco wzrosną pod wpływem katastrof środowiskowych. Raport wskazuje też szereg dylematów istotnych w kontekście rozwoju polskich miast oraz roli deweloperów w procesach zmian.



– Część wniosków, które niosą ze sobą scenariusze przyszłości, już dziś może stanowić inspirację do opracowania nowych projektów, poszukiwania nowych grup klientów oraz zmian w myśleniu o inwestycjach. Przedstawione w raporcie kierunki zakładają poprawę jakości życia w miastach, m.in. dzięki preferencyjnemu finansowaniu inicjatyw zgodnych z ideą zrównoważonego rozwoju. Mowa jest o innowacjach, które wpłyną na poprawę efektywności energetycznej i minimalizacji wpływu na środowisko. To niezwykle istotne kwestie, na które Skanska od dawna kładzie nacisk w swoich projektach. Cieszymy się, że trend ten wybrzmiał, podobnie jak inne – związane choćby z rozwojem budownictwa modułowego czy większej automatyzacji i robotyzacji – które w najbliższych latach mają szansę wpłynąć na kolejne zmiany w naszej branży – mówi Bartosz Kalinowski, Dyrektor Zarządzający w spółce mieszkaniowej Skanska.

Publikację wzbogacają komentarze do wybranych zagadnień autorstwa branżowych autorytetów, m.in. Artura Łeszczyńskiego, Managera ds. Rozwoju Biznesu Skanska, Łukasza Witka, Senior Project Managera Skanska, Konrada Płochockiego, Wiceprezesa Zarządu Polskiego Związku Firm Deweloperskich, oraz Joanny Erbel, liderki klubu samorządowego CoopTech Hub, członkini Zarządu PLZ Spółdzielni. Eksperti wypowiedzieli się m.in. na temat aktywnej polityki mieszkaniowej prowadzonej przez inwestorów instytucjonalnych, przeniesienia relacji społecznych do świata wirtualnego oraz wpływu deweloperów na zagospodarowanie przestrzenne w okresie kryzysu gospodarczego.



– *Polski Związek Firm Deweloperskich od ponad 20 lat działa na rzecz rozwoju polskiej branży deweloperskiej. Dziś stoimy w obliczu nowych wyzwań. Nie chodzi tylko o ciężkie czasy dla polskiej gospodarki, a o globalne wyzwania, które czekają na nas w okresie kilkudziesięciu lat. Żeby budować odpowiedzialnie, również dla przyszłych pokoleń, musimy przewidzieć, jak świat ten będzie wyglądał za kolejnych kilka lat. Dziś oddajemy w państwa ręce raport, który będzie stanowił załączek pracy na rzecz lepszego jutra dla nas wszystkich* – mówi Grzegorz Kiełpsz, Prezes Zarządu Polskiego Związku Firm Deweloperskich.

Co przyniosą najbliższe lata?

Dzięki opracowanym scenariuszom można założyć, że w 2027 roku swoją kontynuację będzie miał postęp w zakresie technologii budowlanych, wzrośnie znaczenie automatyki mieszkaniowej oraz będą rozwijać się eksperymentalne projekty brownfield (nadanie nowych funkcji dawnej infrastrukturze przemysłowej). Szansą na rozwój komercyjnego budownictwa mieszkaniowego powinno być zwiększenie dostępności działek za cenę wyższej jakości zabudowy i gospodarowania przestrzenią, a także motywowany ekonomią dialog pomiędzy stronami procesów inwestycyjnych.

Mniej prawdopodobne są zaś znaczące innowacje w sektorze budowlanym, szeroko zakrojone programy rewitalizacji lub transformacji zdegradowanych przestrzeni miejskich czy głęboka zmiana polityki mieszkaniowej w Polsce.

Jestem przekonany, że raport, który oddajemy w Państwa ręce po kilkumiesięcznym procesie foresightowym, zaprojektowanym specjalnie pod kątem potrzeb branży i decydentów, podsunie pomysły na nowe, innowacyjne projekty i dostarczy informacji, które zostaną odzwierciedlone w planach strategicznych i przyszłych politykach. Liczymy też, że wyniki naszych prac zostaną wykorzystane w rozmowach z kluczowymi interesariuszami rozwoju miast oraz sektora deweloperskiego i w przyszłości przełożą się na poprawę sytuacji sektora oraz warunków mieszkaniowych polskich obywateli i rezydentów. Gorąco zachęcam wszystkich do sięgnięcia po tę publikację – mówi Kacper Nosarzewski, Partner w 4CF.

Link do raportu: <https://mieszkaj.skanska.pl/raport/>

Źródło: <https://www.budownictwo.co/nowy-raport-fundamenty-przyszlosci-o-tym-co-za-5-lat-czeka-rynek-deweloperski/>

Nr 12 Dom babci i dziadka. Budownictwo dostosowane do potrzeb seniorów

- o **Autor:** budownictwo.co
- o **Dodano:** 12 stycznia 2023 r.

W całej Europie wzrasta średnia długość życia oraz ilość osób po 65 roku życia. Wymusi to przekształcenia m.in. w obrębie budownictwa, które będzie musiało dostosować projekty i technologie do potrzeb seniorów. Szanse powodzenia zwiększa budownictwo szkieletowe drewniane.



38

Starzejąca się populacja

W Polsce spada dzietność, a ludność się starzeje – w 2021 roku osoby po 65 roku życia stanowiły 19,5% populacji naszego kraju, a według przewidywań w 2041 będzie to już 27%. Polska nie jest w tej materii odosobniona – dane Eurostatu pokazują, że w 2020 roku jeden na pięciu Europejczyków miał ponad 65 lat, a obecne trendy demograficzne, głównie niska dzietność i rosnąca długość życia, dowodzą, że w najbliższych dekadach wzrośnie ilość osób w wieku poprodukcyjnym.

Sektorowa Rada ds. kompetencji w budownictwie
Grupa Robocza ds. monitorowania
Al. Jerozolimskie 29 lok. 3, 00-508 Warszawa
Tel. +48 22 826 31 01, faks. +48 22 826 88 55
www.srkbud.zzbudowlani.pl



**Fundusze
Europejskie**



**Rzeczpospolita
Polska**

Unia Europejska
Europejskie Fundusze
Strukturalne i Inwestycyjne



Sytuacja ta tworzy wiele problemów. Wzrost ilości niepracujących osób może mieć fatalny wpływ na gospodarkę, która będzie mierzyć się z niedoborem pracowników. Doprowadzi także do wzrostu wydatków na świadczenia rentowe i emerytalne, a w najgorszym przypadku może dojść do niewydolności systemu emerytalnego. Już teraz próbuje się temu przeciwdziałać, wydłużając wiek emerytalny. Ponieważ ludzie starsi są bardziej podatni na choroby, konieczne będą również zmiany w sektorze ochrony zdrowia.

Architektura przyjazna starszym

Większa ilość seniorów będzie miała również wpływ na architekturę i urbanistykę. Deweloperzy, inwestorzy i urzędnicy będą musieli brać pod uwagę potrzeby ludzi starszych projektując przestrzenie oraz budynki. Nałoży się to na przekształcenia w budownictwie wymuszone przez zmianę stosowanych technologii, materiałów i sposobów pozyskiwania energii.



39

Głównym problemem jest dostosowanie przestrzeni do potrzeb ludzi starszych – niejednokrotnie są oni ograniczeni ruchowo lub poruszają się na wózkach, co przekłada się na konieczność eliminowania schodów, krawężników i innych barier, a także instalacji wind. Dla seniorów istotna jest także bliskość ośrodków usługowych, a także cicha i spokojna okolica.

Osiedla senioralne – przyszłość rynku?

Wzrost ilości osób starszych będzie też przekładał się na większe wydatki na opiekę nad nimi. Niektórzy decydują się na umieszczenie ich w domu senioralnym lub spokojnej starości – różnica polega na tym, że domy spokojnej starości przeznaczone są dla osób wymagających całodobowej opieki i posiadają wyspecjalizowaną kadrę; dom senioralny może łączyć wielu emerytów w jednym miejscu, ale są oni samodzielni.

Na zachodzie Europy, która starzeje się szybciej niż Polska, powstają też wyspecjalizowane osiedla tylko dla seniorów. Zmiana struktury demograficznej państw jest okazją dla rynku, który aktywnie reaguje na nowe potrzeby klientów, oferując im nie tylko dostosowane do ich potrzeb mieszkania, ale również całodobową opiekę medyczną i dostęp do lekarzy specjalistów. Okres emerytalny to również dla wielu osób czas, w którym decydują się oni na spełnienie swoich marzeń o zakupie mieszkania w spokojnej okolicy.

Drewniane budynki dla seniorów

Zmiany zbiegną się z szerszą transformacją budownictwa – odchodzenie od paliw kopalnych i nieodnawialnych materiałów przyczyni się do upowszechnienia nowych technologii budowlanych. Wzrasta znaczenie drewna i innych odnawialnych materiałów, a także prefabrykacji. Coraz powszechniejsze staje się budownictwo szkieletowe drewniane.

40



Drewno do mieszkań i szpitali

Technologia szkieletowa drewniana udowodniła swoją przydatność w budownictwie mieszkaniowym, co widać po wielości realizacji w Skandynawii oraz fakcie, że stała się ona częścią szwedzkiego programu mieszkaniowego. Nic nie stoi na przeszkodzie, żeby budować z jej użyciem domy senioralne lub całe osiedla przeznaczone tylko dla starszych osób.

Budownictwo modułowe sprawdziło się również w budynkach użyteczności publicznej i ochronie zdrowia. Spółka Unihouse, reagując na sytuację pandemiczną, opracowało koncepcję modułowego centrum zdrowia oraz ambulatorium. Po niewielkich modyfikacjach technologia szkieletowa drewniana może stać się podstawą domu spokojnej starości.

Pewnym jest, że w nadchodzących latach zmieniać się nie tylko struktura demograficzna wielu państw, ale również rynek budowlany. Wiele wskazuje na to, że zielone budownictwo i potrzeby osób starszych będą szły w parze, więc możemy spodziewać się większej ilości realizacji z użyciem drewna konstrukcyjnego i dostosowanych do wymagań seniorów.

Źródło: <https://www.budownictwo.co/dom-babci-i-dziadka-budownictwo-dostosowane-do-potrzeb-seniorow/>

Nr 13 Czy sektor mieszkaniowy będzie się konsolidował?

- o **Autor:** budownictwo.co
- o **Dodano:** 4 stycznia 2023 r.



41

Czy deweloperzy mieszkaniowi biorą pod uwagę scenariusz, w którym decydują się na konsolidację z innym podmiotem? W jakiej sytuacji firmy mogłyby zacząć rozpatrywać takie rozwiązanie? Sondę przygotował serwis nieruchomości dompress.pl.

Angelika Kliś, członek zarządu Atal S.A.

Analizujemy różne scenariusze i rozwiązania biznesowe, ale na chwilę obecną konsolidacja z innym podmiotem jest jedynie teoretycznym rozwiązaniem.

Andrzej Ośliżło, prezes zarządu, Develia S.A.

Jesteśmy zainteresowani zwiększaniem udziału w rynku i rentownym wzrostem biznesu, co opisaliśmy w strategii. Obecny okres spowolnienia będzie wpływał na możliwości konsolidacyjne przez firmy dysponujące silnym bilansem i potrzebnym kapitałem. Poza rozwojem organicznym będziemy przyglądać się także takim możliwościom.

Boaz Haim, prezes Ronson Development

Pandemia oraz konflikt w Ukrainie nauczyły nas, że wszystkie scenariusze są możliwe. Na ten moment jednak nie mamy i nie rozważamy kwestii dotyczących ewentualnej konsolidacji z innym podmiotem. Moglibyśmy rozpatrywać takie rozwiązanie tylko w kontekście jakości banku ziemi takiej firmy.

Joanna Chojcka, dyrektor ds. sprzedaży i marketingu na Warszawę i Wrocław w Grupie Robyg

Robyg należy do dużej Grupy TAG Immobilien. Mamy mocne zaplecze, ogromne doświadczenie i mocną pozycję w Polsce. W ramach Grupy budujemy synergie z Vantage Development, firmą także należącą do TAG Immobilien. W ostatnim czasie Robyg i Vantage połączyły kompetencje zarządcze. Stanowisko prezesa zarządu (CEO) obu spółek objął Eyal Keltsh, od 15 lat wiceprezes Robyg. Oscar Kazanelson, przewodniczący Rady Nadzorczej Robyg od ponad 20 lat, przejął funkcję przewodniczącego Rady Nadzorczej Vantage. Nowy, wspólny zarząd zarządza bieżącą działalnością obu firm, a także realizuje inwestycje mieszkaniowe przy użyciu banku ziemi obu grup kapitałowych. Każda ze spółek pozostaje niezależna i będzie kontynuować swoją dotychczasową działalność. Budujemy i sprzedajemy mieszkania, a także realizujemy generalne wykonawstwo inwestycji Robyg oraz Vantage. Spółka Vantage Development pod marką Vantage Rent prowadzi działalność wyłącznie w segmencie PRS, tj. mieszkań na wynajem. Każda ze spółek jest finansowana niezależnie.

42

Małgorzata Ostrowska, dyrektor Pionu Marketingu i Sprzedaży w J.W. Construction Holding S.A.

Jeśli nadal będą rosły stopy procentowe, a wraz z nimi paraliż na rynku kredytów hipotecznych, nie wykluczamy zwiększenia aktywności w segmencie lokali na wynajem. Mamy w ofercie apartamenty przy ulicy Pileckiego na warszawskim Ursynowie i równocześnie przygotowujemy inwestycje, których jeszcze nie wprowadziliśmy do sprzedaży. Nie rozpatrujemy konsolidacji z innymi podmiotami, nawet w obliczu zamrożenia popytu ze strony klientów gotówkowych.

Marcin Michalec, CEO Okam

Nie mamy takich planów. Jesteśmy obecni na rynku od blisko 20 lat, będąc jednym z liderów w segmencie nieruchomości mieszkaniowych i komercyjnych. Realizujemy ambitne projekty, działając w największych polskich miastach. Wszystkie aktualne inwestycje idą zgodnie z założeniami, a przed nami kolejne wyzwania, związane m.in. z długoletnim projektem rewitalizacji terenu pofabrycznego na warszawskim Żeraniu.

Wojciech Chotkowski, prezes zarządu Aria Development

Na długo zanim rozpoczęło się spowolnienie gospodarcze zadbałszy o dywersyfikację działalności i obecnie jako Grupa Aria prowadzimy również biznes niezwiązany z branżą deweloperską. Jesteśmy otwarci na nowe propozycje, o ile będą one oparte na partnerskich relacjach i zapewnią korzyści obu stronom.

Zuzanna Należyta, dyrektor ds. handlowych w Eco Classic

Nie rozważamy możliwości konsolidacji z innym podmiotem.

Janusz Miller, dyrektor ds. sprzedaży i marketingu Home Invest

W obecnym czasie rozpatrujemy jedynie sprzedaż mieszkań klientom indywidualnym lub do funduszy. Mamy już doświadczenie w tej kwestii, gdyż z końcem 2021 roku sprzedaliśmy całą inwestycję z 236 mieszkaniami do funduszu.

Mariola Żak, dyrektor sprzedaży i marketingu w Aurec Home

Nie przewidujemy konsolidacji z innymi podmiotami na rynku. Mamy stabilną sytuację finansową, wszystkie inwestycje realizujemy ze środków własnych. Dlatego też możemy oferować nabywcom system finansowania 10/90. Wszystkie inwestycje oddajemy w ustalonym terminie i planujemy kolejne projekty. Na warszawskiej Białolecie powstanie kameralne osiedle z prywatnym lasem.

Źródło: <https://www.budownictwo.co/czy-sektor-mieszkaniowy-bedzie-sie-konsolidowal/>

Nr 14 Szukasz mieszkania do wynajęcia – poznaj ranking najlepszych aplikacji.

43

- o **Autor:** budnet.pl
- o **Dodano:** 15 stycznia 2023 r.

Wybór mieszkania to jedna z najtrudniejszych decyzji, przed którym stoi człowiek – rodzi wielkie emocje, a do tego w grę wchodzi sporo pieniędzy. Rynek nieruchomości w Polsce przechodzi trudny czas. Konsumentów nie stać na drogie kredyty, więc coraz więcej osób skłania się ku wynajmowi. Wolnych mieszkań jest jednak coraz mniej. Jak zatem wybrać to odpowiednie? Czy aplikacje mobilne ułatwiają ten proces? Czego oczekują od nich użytkownicy?



Stawki najmu rosną nawet o 30 proc., a wszystko dlatego, że o taką samą pulę kurczy się rynek mieszkań na wynajem. Tak wynika niemal ze wszystkich danych, które publikują agencje nieruchomości i firmy zajmujące się publikacją ogłoszeń. Zainteresowanie mieszkaniami na wynajem jest jednak spore. Powodów jest kilka: napływ ukraińskich uchodźców, zakończenie nauczania zdalnego przez uczelnie czy powrót pracowników do biur. Niemniej ważnym czynnikiem jest gorsza koniunktura gospodarcza, rosnąca inflacja i stopy procentowe. Tym samym coraz mniej ludzi jest w stanie kupić własne mieszkanie – i w rezultacie muszą się posilić wynajmem.

– Wybór odpowiedniego mieszkania na wynajem staje się jeszcze trudniejszy niż kilkanaście miesięcy temu. Aplikacje, które w swoim portfolio mają takie oferty, mogą właśnie w tych trudnych czasach wiele zyskać, ponieważ z reguły spędzamy dość dużo czasu, analizując potencjalne lokum. W takiej sytuacji najlepiej oddać głos samym użytkownikom aplikacji, którzy wydadzą opinię, jak takie cyfrowe narzędzie powinno wyglądać. Dla tworzących oprogramowanie to zysk, bo szybkie dopasowanie się do oczekiwań klientów i zwrócenie uwagi na ich doświadczenia powodują, że małym nakładem finansowym firmy mogą stworzyć produkt zbliżony do idealnego – zaznacza Radosław Pawlak, organizator międzynarodowego kursu UX-PM z Symetrii UX – firmy badającej m.in. doświadczenia użytkowników, która stworzyła ranking użyteczności aplikacji mobilnych do wyszukiwania mieszkań na wynajem.

Biznes i konsumenci nie powinni wybierać na podstawie przecucia

Badanie Symetrii UX-PM opiera się na autorskim narzędziu UX Index Pyramid. To dziesięciodniowy audyt, który w szybki i prosty sposób sprawdza, w którym miejscu jest aplikacja lub inne narzędzie cyfrowe sprawdzanej firmy. Co ważne, UX Index Pyramid została stworzona przez ekspertów Symetrii UX pod patronatem UX Alliance, międzynarodowego stowarzyszenia, które zrzesza profesjonalistów z branży analizującej doświadczenia użytkowników związane z oprogramowaniem komputerowym lub mobilnym. Jak zaznaczają twórcy metody dotychczasowe rozwiązania dość pobieżnie podchodziły do monitorowania doświadczeń użytkowników. Tym samym podjęcie decyzji biznesowej dotyczącej kierunku rozwoju produktu było oparte bardziej na intuicji niż na wynikach badań i prognozach.

44

Dodatkowo cyfrowa transformacja na rynku nieruchomości bardzo przyspieszyła i to również musiało zmienić postrzeganie funkcjonalności narzędzi cyfrowych. Część zmian wymusiła pandemia, inne dzieją się z powodu zmiany przyzwyczajeń użytkowników.

– Dziś poszukiwania mieszkania czy domu nie różnią się wiele od zakupu ubrań czy sprzętu AGD. Klienci chcą mieć dostęp do ofert w dowolnym miejscu i czasie. Przede wszystkim oczekują jednak możliwości personalizowania wyszukiwań – mówi Mateusz Kardyś, Project Manager grupy OLX. I dodaje: – Nie zmieniło się jedno: decyzja o wyborze nieruchomości jest jedną z trudniejszych, przed jakimi staje większość nabywców. Nie tylko dlatego, że wiąże się z nią ogromne pieniądze, lecz także dlatego, że w przeważającej liczbie przypadków jest ona związana z emocjami. Wynajmujący musi mieć zatem narzędzie nie tylko wygodne, lecz także użyteczne poprzez dostęp do wszystkich niezbędnych informacji. To szczególnie ważny dla nas aspekt, jako że 70 proc. ruchu w naszym serwisie pochodzi z urządzeń mobilnych.

Zażarta walka o podium, ale lider jest zdecydowany

Symetria UX-PM w rankingu stworzonym przy użyciu UX INDEX PYRAMID uwzględniła siedem najpopularniejszych aplikacji ułatwiających wynajęcie mieszkań: OLX, Otodom, Gratka, Morizon, Domiporta, Sprzedajemy i Lento.

Wnioski? Liderem pod względem użyteczności okazała się aplikacja Otodom, której codzienne użytkowanie w ocenie użytkowników jest proste i przyjemne. W UX Index Pyramid zdobyła blisko 88 proc. możliwych punktów. Drugą najbardziej użyteczną aplikacją okazała się Gratka (72 proc.). O najniższe miejsce na podium stoczył się ogromny bój. Wygrała go aplikacja Morizon (69 proc.), ale różnice między nią a Sprzedajemy i Domiporta były mniejsze niż jeden procent.

– Aplikacje z wynikiem ok. 70 proc. można zdecydowanie uznać za te najbardziej przyjazne dla użytkownika. Według naszej piramidy są one nie tylko efektywne, lecz także łatwe w użyciu i wydajne. Zwycięska aplikacja osiągnęła poziom przywiązania, czyli użytkownik na pewno do niej wróci, bo wie, że dostanie wszystko to, czego potrzebuje. Co więcej, wynik Otodom jest na granicy progu radości, czyli niemal nieosiągalnego dla aplikacji, których używamy do codziennych czynności – zauważa Radosław Pawlak z Symetrii UX-PM.



Natomiast dwie ostatnie badane aplikacje OLX i Lento przekroczyły próg 50 proc., co oznacza, że można dzięki nim wynająć mieszkanie, a szukający potrafią korzystać z proponowanych funkcji.

– Analiza wyników napawa optymizmem. Struktura rynku nieruchomości przechodzi przeobrażenie m.in. z uwagi na drastyczny spadek zdolności kredytowej klientów. Dlatego spojrzenie w tym trudnym na nich momencie, poświęcenie uwagi temu, jak ułatwić im proces wyszukiwania odpowiedniej nieruchomości, jest kluczowe dla ostatecznej satysfakcji wynajmujących – mówi Łukasz Kruszewski, dyrektor Marketingu Freedom Nieruchomości.

I dodaje: – Dla pośredników nieruchomości, którzy w praktyce mierzą się z emocjami klientów, to niezwykle istotne, aby przed „pierwszym kontaktem” wynajmujący przychodził już z pozytywnym nastawieniem – ze świadomością, że znalazł to, czego szukał, że był to dla niego proces łatwy i przyjemny, a teraz chce tylko sprawdzić swój wybór. Dzięki temu zadanie brokera jest łatwiejsze, ponieważ pracuje z klientem w dobrym nastroju, a to sprzyja podejmowaniu decyzji.

Personalizacja wyboru kluczem

Jak zatem powinna wyglądać idealna aplikacja? Badani przez Symetrię UX-PM nie mieli wątpliwości. Użytkownikom podoba się kafelkowa forma filtrów, zwłaszcza jeżeli są wzbogacone o ikony. Dzięki niej stają się widoczne i łatwe do kliknięcia. Jednak uwaga, bo wybór kafli, aby utrzymać przejrzystość i komfort w użytkowaniu, nie może być za duży. W przypadku, gdy do wyboru jest wiele opcji, np. koszt wynajmu lub województwo, w którym zlokalizowane jest mieszkanie, najlepiej sprawdzają się klasyczne listy.

– Testujący aplikacje deklarowali, że korzystanie z filtrów jest tak integralną częścią poszukiwania mieszkania w internecie, iż po wejściu w zakładkę „Nieruchomości” powinny się one otwierać automatycznie. Personalizacja wyboru przy wynajmie mieszkań jest kluczem, bo mało jest takich spraw, które tak bardzo nas różnią, jak potrzeby związane z mieszkaniem – podkreśla Radosław Pawlak z Symetrii UX-PM.

Pozytywnie komentowano możliwość utworzenia mapy w aplikacji i dokładne wskazanie lokalizacji lub obszaru mieszkania z oferty. Dzięki temu szukający mieszkania może łatwo sprawdzić też okolicę – czy znajdzie tam przystanek, szkołę, klub fitness lub sklepy, w których zrobi codzienne zakupy. Bardzo ważnym aspektem każdej dobrej aplikacji do wynajmu mieszkania jest jak największe ułatwienie kontaktu między klientem a oferującym nieruchomość. Można przy tym zastosować np. formularz, który ułatwia wybór propozycji wiadomości.

Pieniądze – najważniejszy, ale też najbardziej drażliwy temat

Największym problemem w testowanych aplikacjach był brak konsekwencji w przedstawianiu opłat dodatkowych związanych z wynajmem mieszkania. Mimo że niektóre aplikacje dają wynajmującym możliwość wpisania najważniejszych parametrów w specjalnym miejscu, tak aby wyświetliły się w tabeli (nie tylko w opisie), nadal pozostaje duża dowolność w opisanu oferty przez wynajmującego. Co gorsza, niektóre aplikacje pozwalały na pewne manipulacje. Opłata wynikająca z opisu i dodatkowe kwoty, np. za media, przekraczały te, które szukający wcześniej zaznaczał przez filtry.

– Szukający proponowali, aby istniał filtr, który pozwoli znajdować mieszkania w konkretnym przedziale cenowym, w którym zawierałaby się nie tylko cena wynajmu, lecz także ostateczna kwota czynszu. Dzięki temu nie tracą czasu na przeglądanie ofert, które są poza zasięgiem cenowym. Irytacja z tym związana może się przenieść nie tylko na wynajmującego, lecz także na twórców aplikacji – zaznacza Radosław Pawlak.

46

Łukasz Kruszewski z agencji nieruchomości Freedom podkreśla, że półprawdy w ogłoszeniach burzą ich wartość i to jest coś, nad czym powinni pracować wszyscy. Twórcy aplikacji – aby tworzyli je w sposób ograniczający pole do nadużyć, jak i sami pośrednicy, którzy muszą się wystrzegać przekazywania niespójnych danych, jak np. podawanie nieoczywistych wskaźników metrażu, liczby pokoi czy nieprawdziwe informacje, takie jak podawanie powierzchni całkowitej zamiast użytkowej.

Źródło:

https://www.budnet.pl/Szukasz_mieszkania_do_wynajecia_poznaj_ranking_najlepszych_aplikacji_dzieki_którym_najłatwiej_wynajmiesz_nieruchomosc,Media,147890-czytaj.html

Nr 15 Jak wyglądała sprzedaż deweloperów giełdowych w IV kw. 2022 roku?

- **Autor:** rynekpierwotny.pl
- **Dodano:** 16 stycznia 2023 r.



47

Deweloperzy giełdowi podsumowują IV kw. 2022 roku. Jak w tym okresie wyglądała sprzedaż mieszkań? Sprawdź analizę naszego eksperta.

W ostatnich trzech miesiącach 2022 roku kontraktacja deweloperów mieszkaniowych notowanych na rynku podstawowym i Catalyst warszawskiej GPW nie uległa kolejnej fazie regresu, stabilizując się na poziomach osiągniętych w III kwartale. Pytanie, czy mieszkaniowy rynek pierwotny odnalazł już swoje koniunkturalne dno, czy może przyjdzie poszukiwać go jeszcze niżej.

Z tego artykułu dowiesz się m.in.:

- jak wyglądają wyniki sprzedażowe deweloperów w czwartym kwartale 2022 roku
- które spółki osiągnęły najlepsze wyniki
- jaka jest perspektywa na kolejny kwartał

Wyraźne hamowanie spadkowych statystyk

Notowana na **warszawskiej GPW** stawka trzynastu deweloperów mieszkaniowych w IV kwartale ubiegłego roku znalazła nabywców na **3 715 lokali**. Oznacza to wynik słabszy w relacji rok do roku o 34 proc., jednak w odniesieniu do kwartału poprzedniego nastąpił już wzrost o ponad 7 proc. W III kwartale 2022 r. analogiczne parametry wynosiły odpowiednio **minus 47 i minus 17 proc.** W kolejnych okresach kwartalnych widać więc zastopowany regres statystyk sprzedażowych giełdowych tuzów deweloperki mieszkaniowej. Pytanie jednak, czy zastopowany

chwilowo, czy może już na dobre.

Z kolei rezultat ogółem za cały rok 2022 na poziomie **16 442 mieszkań** okazał się gorszy w stosunku do analogicznego okresu roku 2021 o 36 proc. Co ciekawe, opublikowany niedawno raport z danych platformy BIG DATA RynekPierwotny.pl o sprzedaży deweloperów na siedmiu głównych rynkach kraju, zakomunikował spadek o 35 proc., czyli niemal identyczny.

Tym samym koniunktura sprzedażowa pierwotnego rynku mieszkaniowego cofnęła się do okolic roku 2014, czyli początków niedawno zakończonego okresu prosperity. Wyniki kontraktacji komunikowane w drugiej połowie ub. roku przez deweloperskie spółki giełdowe dość wiernie korespondują bowiem z analogicznymi wynikami wypracowywanymi przed ośmiu laty. Istnieje zatem szansa, że to właśnie obecny poziom sprzedaży nowych mieszkań stanowi koniunkturalne dno.

Mizerna odsiecz ze strony PRS

W wynikach sprzedażowych deweloperów giełdowych niepokojąca jest jednak wyraźna przewaga firm ze znacznie większym od średniej regresem ubiegłorocznej kontraktacji. Zaledwie **cztery spółki** pokazały **wynik wyraźnie lepszy od średniej**, natomiast aż dziewięć znacznie słabszy - grubo powyżej 40 proc., nie mówiąc już o czterech pozycjach rynkowych tuzów z załamaniem sprzedaży dokładnie o połowę względem roku 2021. Niestety nie jest to najlepszy prognostyk na przyszłość.

48

Tymczasem liderem sprzedaży detalicznej 2022 roku w stawce giełdowych spółek deweloperskich o profilu mieszkaniowym tym razem okazał się **Dom Development** z rezultatem ponad **3 tys. zakontraktowanych lokali**.

Jednak szczególne wrażenie robi wynik drugiego na podium Murapolu, w przypadku którego wynik sprzedaży mieszkań klientom indywidualnym w roku ubiegłym praktycznie nie ustąpił wynikowi z rekordowego roku 2021. Taki stan rzeczy spółka tłumaczy optymalną jakością własnej oferty produktowej, przystępną cenowo i skierowaną do najszerzego segmentu rynku, a także modelem biznesowym wyróżniającym się wyjątkową na tle rynku odpornością na kryzys. Tajemnicą poliszynela jest jednak wyjątkowa w branży aktywność oraz skuteczność dewelopera w promowaniu własnych inwestycji, za którą już od dość dawna podążają adekwatne wyniki sprzedaży.

Obie spółki z najwyższymi wynikami sprzedaży detalicznej zakomunikowały również ubiegłoroczne rezultaty umów z funduszami PRS (wynajmu instytucjonalnego). W przypadku Dom Development było to dodatkowe **397 zakontraktowanych lokali** do wybudowania w kolejnych latach. Natomiast Murapol pochwalił się liczbą 664 mieszkań sprzedanych w formule design&build globalnemu funduszowi ARES.

Wolumen niewiele ponad **1 tys. lokali** sprzedanych w ciągu roku na rzecz PRS przez stawkę kilkunastu czołowych i najbardziej rozpoznawalnych krajowych przedstawicieli deweloperki mieszkaniowej, to rezultat raczej grubo poniżej oczekiwań. Na razie więc i ten segment rynku skazany się wydaje na ruch na niższym biegu, przynajmniej do czasu powrotu rynkowej koniunktury do względnej normalności.

Zestawienie sprzedaży mieszkaniowych deweloperów giełdowych w IV kw. oraz całym 2022 r. vs. analogiczny okres 2021 r.

Spółka	2022	2021	zmiana r/r	Q4 2022	Q4 2021	zmiana r/r
Dom Development	3093	4066	-24%	831	1094	-24%
Murapol	2783	2809	-1%	467	477	-2%
Robyg	2144	4308	-50%	500	776	-36%
Atal	2091	4258	-51%	385	1039	-63%
Develia	1634	1921	-15%	409	421	-3%
Grupa Echo-Archicom	1515	2955	-49%	313	633	-51%
Victoria Dom	1208	1607	-25%	238	320	-26%
Ronson	442	877	-50%	144	111	30%
Lokum Deweloper	435	744	-42%	155	220	-30%
Inpro	420	728	-42%	141	152	-7%
JHM	281	623	-55%	52	169	-69%
Marvipol	207	376	-45%	55	131	-58%
Wikana	189	324	-42%	25	85	-71%
Suma	16 442	25 596	-36%	3 715	5 628	-34%

49

WIG-Nieruchomości wciąż daleki od bessy

Co ciekawe, załamanie koniunktury sprzedażowej na pierwotnym rynku nieruchomości mieszkaniowych oraz proces poszukiwania koniunkturalnego dna w okolicach statystycznych poziomów początku ostatniego boomu sprzed ośmiu lat, nie powoduje analogicznej reakcji giełdowego wskaźnika koniunktury giełdowej spółek deweloperskich. Od początku 2022 roku do dziś WIG-Nieruchomości stracił zaledwie **około 100 pkt**, czyli niespełna 4 proc., lokując się w ten sposób wśród najmocniejszych indeksów GPW.

Tego typu siła relatywna może wynikać po pierwsze z oczekiwania kolejnych dobrych wyników finansowych za rok ubiegły, które nie są zależne od kontraktacji, czyli przedsprzedaży mieszkań, ale ich przekazania, a więc podpisanych umów przeniesienia własności. Do tego być może dochodzi wiara akcjonariuszy spółek deweloperskich w stosunkowo szybki powrót koniunktury, wynikający choćby z liczonego najczęściej w milionach jednostek deficytu mieszkaniowego w Polsce.

Sę w tym, że **giełda „kupi przyszłość”** nieco bardziej odległą niż ta najbliższa, a ta dalsza perspektywa liczona w miesiącach czy kwartałach, niestety nie rysuje się na chwilę obecną dla branży deweloperskiej w jednoznacznie optymistycznych barwach.

Źródło: <https://rynekpierwotny.pl/wiadomosci-mieszkaniowe/sprzedaz-deweloperow-gieldowych-iv-kw-2022/12229/>

TECHNOLOGIA BUDOWLANA

Nr 01 Energia solarna w wersji SMART

- o **Autor:** budujemydom.pl
- o **Dodano:** 21 stycznia 2023 r.



Efektywne zarządzanie wytworzoną energią - bieżące monitorowanie produkcji, zużycia czy jej magazynowania - ma coraz większe znaczenie. Pozwala oszczędzać pieniądze i prowadzić bardziej ekologiczne gospodarstwo domowe lub firmę. Znaczenie urządzeń sterujących tymi procesami stale rośnie, czyniąc je kluczowymi elementami w nowoczesnym, energooszczędnym budownictwie.

Odnawialne źródła energii zyskują na popularności. Są przyjazne dla środowiska i dostępne w postaci wielu, zróżnicowanych, łatwych do zaimplementowania rozwiązań. Ponadto farmy wiatrowe czy instalacje fotowoltaiczne są dziś najlepszą alternatywą dla paliw kopalnych. Jak wynika z najnowszych badań Polskiego Towarzystwa Przesyłu i Rozdziału Energii Elektrycznej (PTPIREE), od początku 2019 roku do końca października 2022 roku liczba systemów przyłączonych do sieci dystrybucyjnej wzrosła o ponad 200 procent, a moc mikroinstalacji prosumenckich przekroczyła poziom 9 GW.

Dachy domów i MSP

Warto podkreślić, że to właśnie fotowoltaika stanowi ponad połowę mocy zainstalowanej OZE, a udział paneli fotowoltaicznych w dostawach energii już w maju przekroczył 7% w miksie energetycznym mocy zainstalowanej w Polsce. Co istotne, większość z nich została zainstalowana na dachach domów i małych firm. Dzięki temu zarówno rodziny, jak i mali i średni przedsiębiorcy mogli pozyskiwać darmową energię i obniżyć rachunki za prąd, które - jak wiemy - w przypadku tych właśnie grup są teraz wyjątkowo uciążliwe.

Najbardziej wydajne i opłacalne są dziś tzw. inteligentne sieci energetyczne, czyli takie, które są połączone z tymi już istniejącymi i zarządzane z poziomu domu zintegrowanego z urządzeniami magazynującymi oraz fotowoltaiką. Innymi słowy to systemy, które zarządzają zapotrzebowaniem inteligentnego domu na energię poprzez odpowiednie rozplanowanie w czasie i zorganizowanie jej przepływu pomiędzy różnymi urządzeniami. Takie przemyślane i zaprojektowane sterowanie energią solarną potrafi przynieść gospodarstwom domowym jeszcze więcej oszczędności niż panele fotowoltaiczne bez automatyki domowej. **Z tego powodu od niedawna także fotowoltaika jest włączana do systemów i urządzeń służących do zarządzania smart home.**

Kooperacja i mądra integracja

Niestety nikt jeszcze nie wymyślił technologii, która pozwalałaby wpływać na ilość energii słonecznej, która dotrze do paneli fotowoltaicznych zainstalowanych na naszych domach. Na szczęście, falowniki coraz częściej integrowane są z nowoczesnym oprogramowaniem i właściciele domów mogą decydować, ile pozyskanej energii wykorzystają, i w jaki sposób.

52

- *Sterowanie aplikacją FIBARO, która zintegrowana jest z falownikami Solplanet, daje możliwość uniknięcia strat związanych z oddawaniem nadwyżki energetycznej do sieci publicznej. Nadwyżkę można efektywnie wykorzystać, tworząc tzw. sceny, które automatycznie zlecają zużycie jej na przykład do podgrzania wody czy włączenia pieca* - mówi Sylwia Koza Regional Marketing Director w Solplanet.

To nie tylko bardzo wygodne, ale również opłacalne. Można ustawić scenę, która w momencie produkcji solarnej powyżej 5KW będzie przekierowywana na ładowanie samochodu. Takie działanie pozwala maksymalnie wykorzystać potencjał całej instalacji i podnieść samowystarczalność gospodarstwa.

Inteligentne zarządzanie energią staje się coraz ważniejsze. Ceny energii elektrycznej i jej zużycie bowiem stale rosną. Innowacyjne rozwiązania łączące i balansujące pracę wiele źródeł energii, urządzeń odbiorczych oraz akumulatorów są kluczem do przyszłej niezależności energetycznej i zrównoważonego życia polskich rodzin i firm. To również krok nie tylko w stronę potrzebnych wszystkim oszczędności, ale też większej wygody tych, którzy stawiają na nowoczesne, innowacyjne rozwiązania.

Źródło: <https://budujemydom.pl/instalacje/kolektory-sloneczne-i-fotowoltaika/aktualnosci/104969-energia-solarna-w-wersji-smart>

Nr 02 Klimakonwektory do użytku domowego

- **Autor:** budujemydom.pl
- **Dodano:** 16 stycznia 2023 r.



53

Niezależnie od tego czy przeprowadzasz remont, czy rozpoczynasz budowę nowego obiektu, w dzisiejszych czasach kluczowe znaczenie w przypadku wyboru technologii ma efektywność energetyczna rozwiązania i jej wpływ zrównoważony rozwój. Dlatego jedną z najważniejszych kwestii jest zastosowanie rozwiązania grzewczego, które współpracuje z odnawialnymi źródłami energii, ogranicza emisję zanieczyszczeń i pracuje w niższych temperaturach, co zwiększa wydajność całego systemu. Rozwiązaniem spełniającym te wymagania są klimakonwektory, które mogą zarówno grzać, jak i chłodzić, a dzięki temu pozwalają cieszyć się komfortowym klimatem w pomieszczeniach przez 365 dni w roku.

Zrównoważona przyszłość

Pompy ciepła znajdują się na szczycie listy energooszczędnych rozwiązań w nowych budynkach i domach, które są przyjazne dla środowiska w zakresie ogrzewania i chłodzenia domu oraz wykorzystania energii odnawialnej. Jednak aby zmaksymalizować wydajność pompy ciepła, należy ją połączyć z niskotemperaturowym emiterym ciepła. W przypadku domów jednorodzinnych pompy ciepła są obecnie stosowane głównie w połączeniu z ogrzewaniem podłogowym, ale także jako jego uzupełnienie. Dzieje się tak dlatego, że ogrzewanie podłogowe zapewnia najbardziej komfortowy rozkład temperatury w pomieszczeniu.



Jednak musimy pamiętać, że każdy budynek ma zróżnicowane zapotrzebowanie na ciepło czy chłód w poszczególnych pomieszczeniach. Mogą mieć one różne zastosowania, a także oczekiwania użytkowników mogą różnić się pod względem komfortu pod względem temperatury, np. okazjonalnie użytkowany gabinet, pokój gościnny czy pokój fitness z pewnością będzie wymagał niższej temperatury. Kolejnym czynnikiem mającym wpływ na komfort cieplny jest nasłonecznienie, orientacja pomieszczenia względem stron świata i kondygnacja, na której pomieszczenie się znajduje. Na przykład pokoje z oknami skierowanymi na południe lub znajdujące się na poddaszu charakteryzują się większymi zyskami ciepła. Ma to znaczenie zwłaszcza latem, kiedy w krótkim czasie niezbędne jest dostarczenie większej ilości chłodu. W takich przypadkach doskonałym uzupełnieniem ogrzewania i chłodzenia podłogowego będzie oferowany przez firmę Purmo klimakonwektor nowej generacji Vido S2. Urządzenie wyposażone zostało w wymiennik ciepła o niewielkiej pojemności wodnej, które w połączeniu z wentylatorem i płynną regulacją obrotów zapewnia błyskawiczną reakcję i wydajną pracę bez utraty efektywności energetycznej. Dla przykładu wydajność chłodnicza najmniejszego klimakonwektora o szerokości zaledwie 735mm jest aż 3-4 razy większa (!!!) niż jedna pętla czyli aż ok.10m2 chłodzenia podłogowego!



Klimakonwektor poprawia parametry energetyczne w modernizowanych budynkach

Istniejące budynki, które są modernizowane pod kątem poprawy ich efektywności energetycznej, są idealnym miejscem do zastosowania klimakonwektorów, które mogą pracować zarówno w połączeniu z nowoczesnymi niskotemperaturowymi kotłami kondensacyjnymi, jak i pompami ciepła. Wydajność grzewcza klimakonwektora Vido S2 jest o ponad 80% razy większa niż grzejnika o tej samej wielkości przy niskiej temperaturze wody z pompy ciepła (40/35/20°C). Ponadto rozwiązanie to jest wszechstronne, uniwersalne i umożliwia wiele różnych możliwości montażu na ścianie, podłodze, suficie lub w zabudowie.



56



Źródło: <https://www.budownictwo.co/klimakonwektory-do-uzytku-domowego/>

DANE EKONOMICZNE I FINANSOWE

Nr 01 Ceny usług budowlanych w 2022 roku

- **Autor:** wielkiebudowanie.pl
- **Dodano:** 13 stycznia 2023 r.



57

Podsumowanie roku

Budownictwo wciąż zaskakuje, a raczej otoczenie gospodarcze. Pełnoskalowa agresja Rosji na Ukrainie i znaczny wzrost inflacji (importowanej i własnej) doprowadziły do bardzo drogich kredytów i wstrzymania inwestycji prywatnych. Najszybciej odbiło się to na ilości budowanych domów prywatnych i w drugiej połowie roku na zakupach nowych mieszkań. Gwałtowny duży spadek popytu przełożył się na realny spadek cen usług w 2022 roku, ale nie przełożył się na spadek cen materiałów budowlanych.

Z resztą widoczne niedobory zarówno firm usługowych jak materiałów budowlanych były widoczne przez cały rok. Ceny usług budowlanych średnio rosły jak wspomnieliśmy poniżej inflacji bazowej, a ten wzrost wyniósł w naszych trzech wariantach:

- bezwzględnie rok do roku: +13,6%
- wg przełomowych miesięcy w roku (luty, lipiec, grudzień): +16,4%
- narastająco +12,6%

Najbardziej prawdopodobny wzrost cen to ten z przełomowych miesięcy bo porównywanie stycznia do grudnia nie ma sensu bo w sezonie ceny rosną szybciej niż poza nim. Wg naszych analityków koszt usług mógł wzrosnąć w 2022 roku o ok +14,5%

Co ciekawe zdecydowanie najwolniej rosły ceny ciężkich usług budowlanych, gdzie rynek najszybciej zweryfikował ceny przy spadającym popycie. Szybciej niż średnia rosły ceny usług wykończeniowych na które mogły sobie pozwolić firmy remontowe i wykończeniowe korzystając z olbrzymiego popytu po boomie budowlanym z 2021 roku. Ale najszybciej rosły ceny prac terenowych właściwie we wszystkich specjalnościach. Szybko rosnące ceny paliw firmy raczej sprytnie wykorzystały budując ceny pracy maszynami, które podrożały w 2022 roku o ponad 20%.

Źródło: <https://www.wielkiebudowanie.pl/go.live.php/PL-H30/aktualnosci/1533/ceny-uslug-budowlanych-w-2022-roku.html>

Nr 02 Barometr cen usług budowlanych 2022

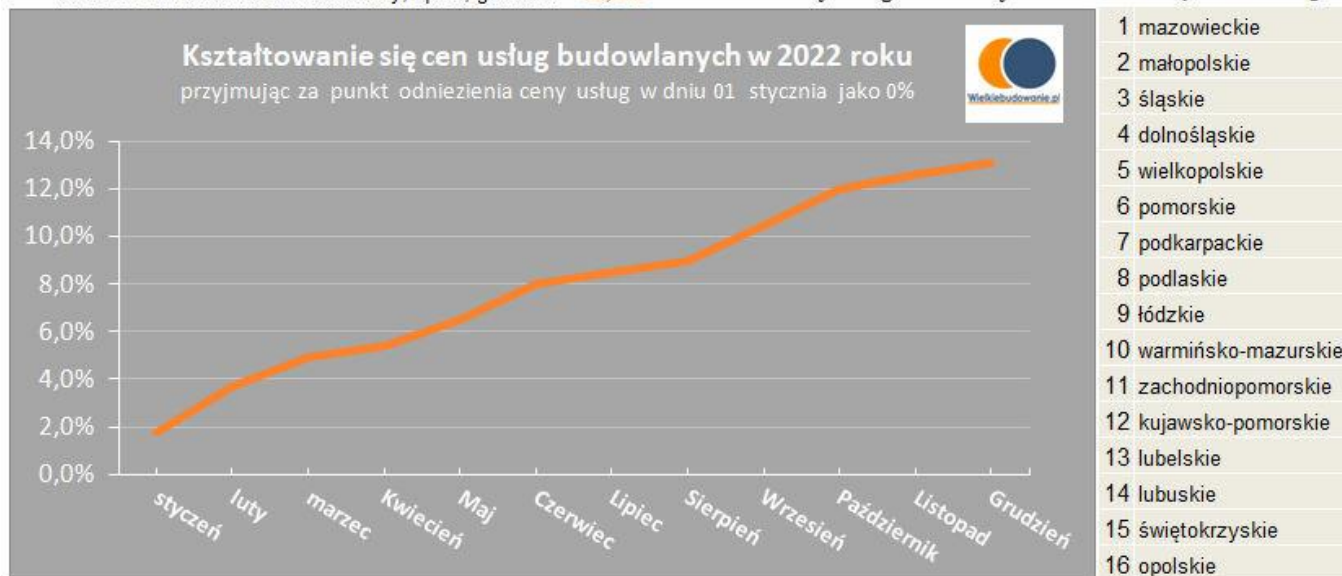
58

- o **Autor:** wielkiebudowanie.pl
- o **Dodano:** 31 stycznia 2023 r.

Wzrost cen rok do roku średnia: luty, lipiec, grudzień **16,4%**

Ceny usług budowlanych 2022

Najdroższe usługi



Ceny usług budowlanych w 2022 rok (analiza)

Budownictwo wciąż zaskakuje, a raczej otoczenie gospodarcze. Pełnoskalowa agresja Rosji na Ukrainie i znaczny wzrost inflacji (importowanej i własnej) doprowadziły do bardzo drogich kredytów i wstrzymania inwestycji prywatnych. Najszybciej odcisnęło się to na ilości budowanych domów prywatnych i w drugiej połowie roku na zakupach nowych mieszkań. Gwałtowny duży spadek popytu przełożył się na realny spadek cen usług w 2022 roku, ale nie przełożył się na spadek cen materiałów budowlanych. Z resztą widoczne niedobory zarówno firm usługowych jak materiałów budowlanych były widoczne przez cały rok. Ceny usług budowlanych średnio rosły jak wspomnieliśmy poniżej inflacji bazowej, a ten wzrost wyniósł w naszych trzech wariantach:

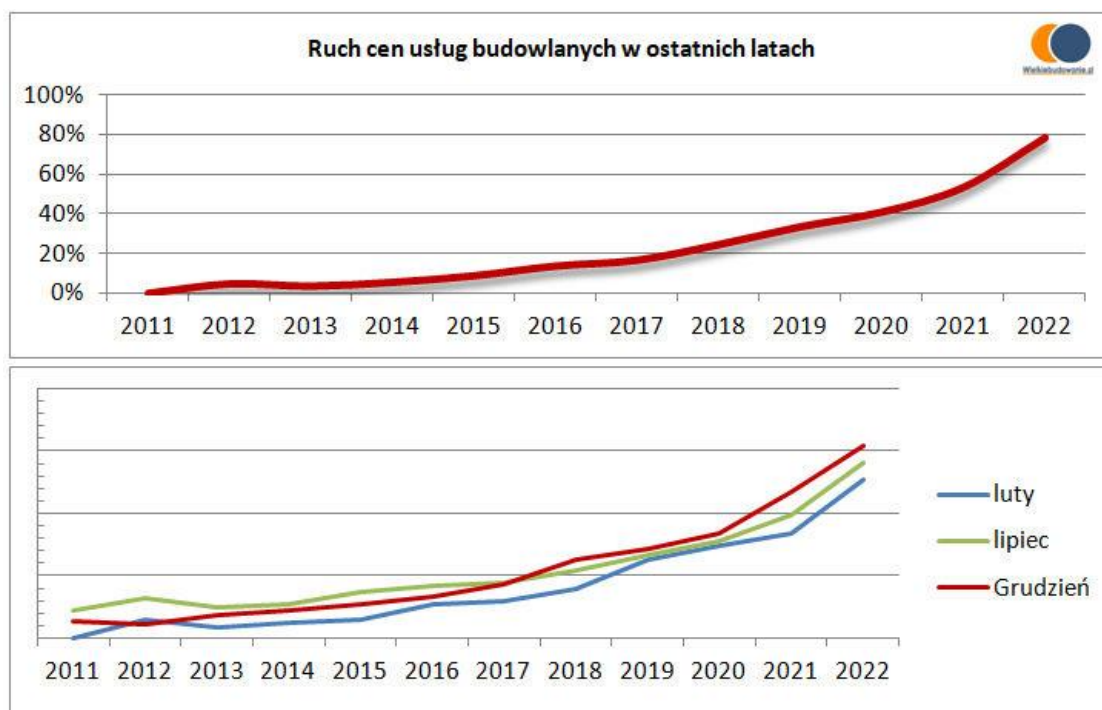
- bezwzględnie rok do roku: **+13,6%**
- wg przełomowych miesięcy w roku (luty, lipiec, grudzień): **+16,4%**
- narastająco **+12,6%**

Najbardziej prawdopodobny wzrost cen to ten z przełomowych miesięcy bo porównywanie styczeń do grudnia nie ma sensu bo w sezonie ceny rosną szybciej niż poza nim. Wg naszych analityków koszt usług mógł wzrosnąć w 2022 roku o ok **+14,5%**

Co ciekawe zdecydowanie najwolniej rosły ceny ciężkich usług budowlanych, gdzie rynek najszybciej zweryfikował ceny przy spadającym popycie. Szybciej niż średnia rosły ceny usług wykończeniowych na które mogły sobie pozwolić firmy remontowe i wykończeniowe korzystając z olbrzymiego popytu po boomie budowlanym z 2021 roku. Ale najszybciej rosły ceny prac terenowych właściwie we wszystkich specjalnościach. Szybko rosnące ceny paliw firmy raczej sprytnie wykorzystały budując ceny pracy maszynami, które podrożały w 2022 roku o ponad 20%.

Większość inwestorów widząc spadek koniunktury w budownictwie liczyła na spadek cen usług i materiałów. Niestety nominalnie to się nie stało i nie stanie dopóki będzie tak wysoka inflacja, niski kurs złotego, ale realnie ceny usług już były nieco niższe od inflacji bazowej. Tu trzeba także wziąć pod uwagę niedobór usług i już rzadziej materiałów. W budownictwie wciąż są katastrofalne braki ludzi do pracy co obniża wartość usługową firm budowlanych. Dopóki będzie on trwał to będzie wysoki koszt usług.

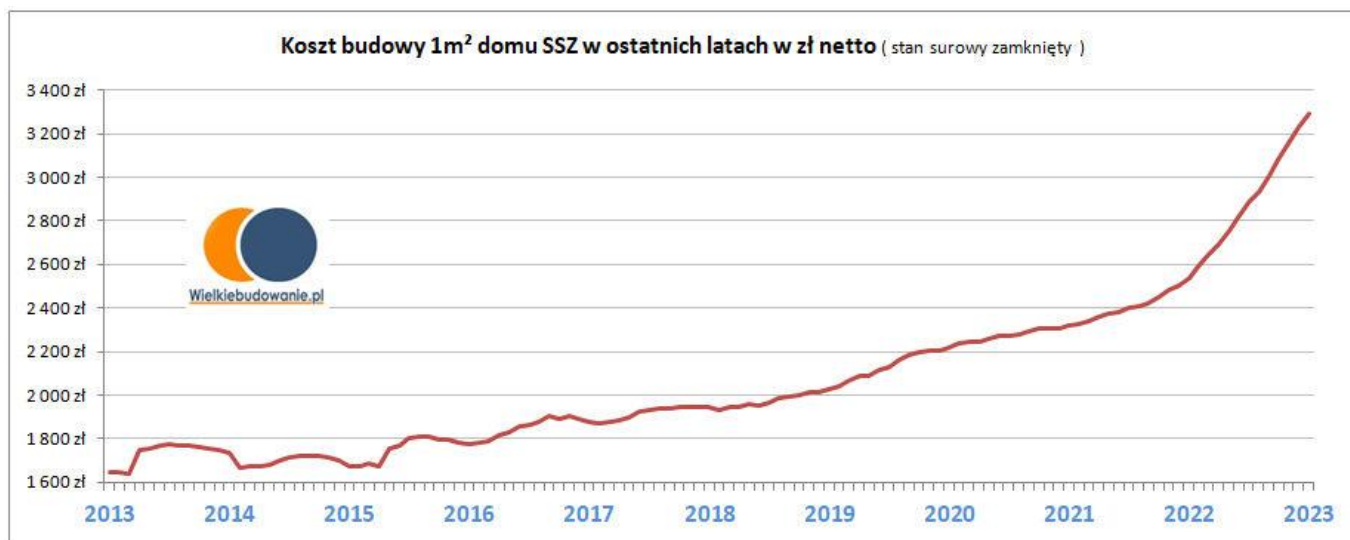
59



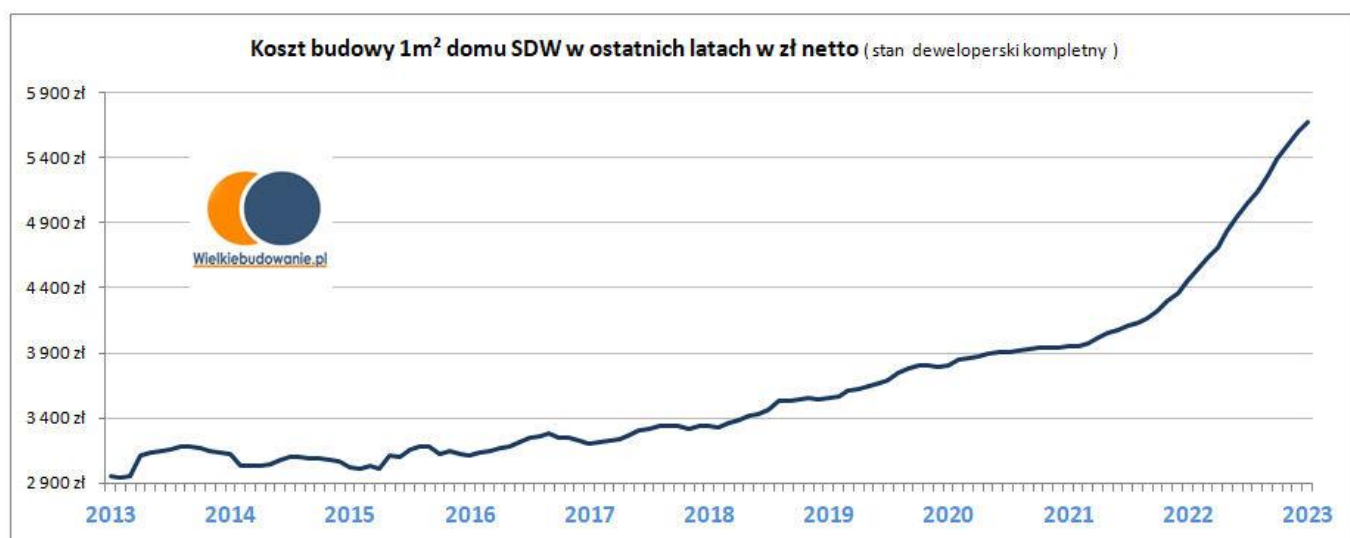
Budowa domów

W 2022 roku stany surowe domów (SSZ) zdrożały **+28,7% r/r** a stany deweloperskie pod klucz o **+28% r/r**. Nasza prognoza zakładała wzrost kosztów budowy ok 22% licząc koszyk, ale dokładne obliczenia wskazują na wzrost kosztów budowy znacznie

większy. Na koniec grudnia koszt budowy 1m² domu (szacowany na 100 m²) to SSZ **3232 zł**, a budowy gotowego domu **5593 zł**. Oczywiście bez gruntu i wyposażenia.



60



Prognoza 2023r.:

Jak piszemy wyżej trudno w warunkach wysokiej inflacji mówić o spadku cen usług i materiałów. To jest mało prawdopodobne w 2023 roku. Jednak podobnie jak w tym roku przy spadającej koniunkturze rzeczywiste koszty w budownictwie będą coraz niższe. Reszta zależy od wysokości inflacji i wielkości kursu złotego. To podkreślają zwłaszcza producenci i handlowcy. Jeśli chodzi o usługi to ważnym elementem jest koszt pracy robotników a ten zakłada wzrost przynajmniej w pierwszej połowie roku 2023. Dlatego ceny mogą rosnąć wolniej wraz ze zmniejszaniem się inflacji, ale nie ma szans na nominalnie niższe ceny.

Źródło: <https://www.wielkiebudowanie.pl/go.live.php/PL-H1020/komentarze-ceny-uslug-budowlanych-2022.html>

Nr 03 Wakacje kredytowe 2023 – warunki i terminy/

- o **Autor:** muratorplus.pl
- o **Dodano:** 30 stycznia 2023 r.

Wakacje kredytowe umożliwiają zawieszenie spłaty kredytu. W 2022 z wakacji kredytowych można było skorzystać po 2 miesiące w III i IV kwartale. Z kolei wakacje kredytowe w 2023 zapewniają odroczenie spłaty kredytu tylko raz, ale za to na każdy kwartał. Pojawiły się też doniesienia, że wakacje kredytowe mogą zostać przedłużone o rok, czyli do końca 2024.

Wakacje kredytowe są pomysłem rządu na wsparcie kredytobiorców w spłacie rosnących rat kredytów w związku z podwyżkami stóp procentowych. Polacy chętnie z nich korzystają. Jak informował rzecznik rządu Piotr Müller, na koniec grudnia 2022 wakacjami kredytowymi objętych zostało 1,05 mln kredytów o łącznej wartości 262,5 mld zł. To 54% liczby wszystkich złotych kredytów mieszkaniowych w Polsce i 68% ich łącznej wartości.

Wakacje kredytowe 2023 - zasady i terminy

W ramach wakacji kredytowych można było zawiesić płatność dwóch rat w trzecim i czwartym kwartale 2022 (czyli w sierpniu i wrześniu oraz w dwóch z trzech miesięcy: październik, listopad, grudzień). W 2023 wakacjom kredytowym podlega jedna rata w każdym z czterech kwartałów. Dokładne ramy czasowe to:

- od 1 stycznia 2023 r. do 31 grudnia 2023 – jedna rata miesięczna w każdym kwartale.

Nie oznacza to jednak, że te raty przepadają. Wakacje kredytowe polegają na tym, że nieopłacone raty wydłużają okres kredytowania. Jeśli ktoś miał kredyt do czerwca 2040 r., ale w 2022 r. skorzystał z 4 miesięcy wakacji, a w 2023 skorzysta z kolejnych 4, to koniec spłaty automatycznie przesunie się o osiem miesięcy, czyli do lutego 2041 roku.

Jak podał resort, w przypadku raty kredytu, która wzrosła z 1500 na 2400 zł, skorzystanie z 8-miesięcznych wakacji kredytowych (cztery razy w 2022 i cztery razy w 2023) zmniejsza obciążenie kredytobiorcy w latach 2022-2023 o 19 200 zł.

Dla kogo wakacje kredytowe?

Wakacje kredytowe są powszechne. Ustawa nie narzuca żadnych kryteriów dochodowych ani związanych z stopniem obciążenia ratą kredytu. Skorzystać z nich mogą wszyscy ci, którzy mają kredyt **hipoteczny na zaspokojenie własnych potrzeb mieszkaniowych zaciągnięty w złotych**. Trzeba też pamiętać, że wakacje kredytowe mogą dotyczyć **tylko jednego kredytu mieszkaniowego**, ale bez względu na to, czy ma on zmienne (jak zdecydowana większość Polaków), czy stałe oprocentowanie (ostatnio coraz popularniejsze).

Kiedy najlepiej skorzystać z wakacji kredytowych w 2023?

Przepisy dotyczące wakacji kredytowych dają pewną dowolność kredytobiorcy, jeśli chodzi o terminy odroczenia rat kredytu. W 2023 roku można zawiesić 4 kolejne raty, ale już po jednym miesiącu w każdym kwartale. W jakim miesiącu najbardziej opłaca się skorzystać z wakacji kredytowych 2023? To już każdy kredytobiorca powinien sam przeanalizować swoją sytuację finansową i ocenić, kiedy najlepiej zawiesić zobowiązanie.

Warto przypomnieć, że większość kredytów hipotecznych w Polsce jest oprocentowana według zmiennej stopy procentowej. Zależy więc od warunków rynkowych i decyzji RPP w zakresie zmiany stóp. Po cyklu 11 podwyżek stóp RPP od września utrzymuje stopy na stałym poziomie. Nie oznacza to jednak, że podwyżki nie będzie np. na początku 2023. Wydaje się, że ratę kredytu warto zawiesić wtedy, kiedy jest ona najwyższa. Trudno jednak prognozować, jak się zmieni po kolejnym posiedzeniu RPP.

Czy będą wakacje kredytowe w 2024?

Rząd nie wyklucza takiej możliwości, że wakacje kredytowe mogą zostać przedłużone jeszcze o rok, czyli do końca 2024. Rzecznik rządu Piotr Mueller przekazał 25 stycznia, że decyzje w tej sprawie zapadną w połowie roku.

- Zobaczymy jak będzie wyglądała sytuacja. Na ten rok rozwiązania są przyjęte. Zobaczymy jak będą kształtowały się stopy procentowe. Jeśli stopy spadną w dół, to nie będzie potrzebne przedłużenie - powiedział Mueller.

Jak złożyć wniosek o wakacje kredytowe?

Wniosek o wakacje kredytowe można złożyć w swoim banku **w formie papierowej lub online**, w tym za pośrednictwem systemu bankowości elektronicznej. Bank ma na przesłanie potwierdzenia, że otrzymał wniosek 21 dni, ale wakacje kredytowe, czyli zawieszenie spłaty rat kredytu rozpoczyna się z chwilą doręczenia wniosku. Wniosek należy więc złożyć **przed upływem terminu spłaty kredytu**, jaka jest w umowie z bankiem. Najlepiej zajrzeć na stronę swojego banku i tam znaleźć informację, w jakim terminie, w związku ze swoją datą zapadalności raty, złożyć wniosek.

62

Wakacje kredytowe - warunki

Podsumujmy, jakie warunki trzeba spełnić, aby skorzystać z wakacji kredytowych:

- odroczenie spłat przysługuje wyłącznie na jeden kredyt, zaciągnięty na nieruchomość, w której mieszkamy,
- musi być to kredyt zaciągnięty w złotych,
- zawarcie umowy kredytowej nastąpiło przed 1 lipca 2022,
- okres kredytowania kończy się co najmniej po upływie 6 miesięcy od daty 1 lipca 2022.

Jeśli już w tej chwili korzystamy z wakacji kredytowych uzgodnionych wcześniej z bankiem, a złożymy wniosek o wakacje kredytowe na mocy nowej ustawy, to termin tych pierwszych wakacji, skróci się z chwilą złożenia nowego wniosku w banku.

Źródło: <https://www.muratorplus.pl/biznes/wiesci-z-rynku/wakacje-kredytowe-2023-warunki-i-terminy-czy-z-wakacji-kredytowych-mozna-bedzie-skorzystac-takze-w-2024-gov-aa-aZzR-wXou-ncdv.html>

Nr 04 Wniosek o dodatek mieszkaniowy 2023 – jak złożyć?

- **Autor:** muratorplus.pl
- **Dodano:** 23 stycznia 2023 r.



63

Wniosek o dodatek mieszkaniowy 2023 przysługuje tym, którzy mają kłopoty finansowe i problem z bieżącym realizowaniem opłat za mieszkanie. Przeznaczony jest na utrzymanie mieszkania. Warunkiem uzyskania takiej pomocy jest spełnienie kryteriów dochodowych. Kto może dostać dodatek mieszkaniowy i jak go uzyskać? W artykule poradnik krok po kroku oraz wzór wniosku do pobrania.

Co to jest dodatek mieszkaniowy?

Dodatek mieszkaniowy to dofinansowanie wypłacane osobom w trudnej sytuacji finansowej, z przeznaczeniem na opłaty za mieszkanie.

Wzór wniosku o dodatek mieszkaniowy

[Wzór wniosku o dodatek mieszkaniowy do pobrania](#)

Wniosek o dodatek mieszkaniowy 2023 - dla kogo dopłata?

Dodatek mieszkaniowy może otrzymać:

- **Każdy kto ma prawo do mieszkania** (jest jego właścicielem, ma spółdzielcze własnościowe lub spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu, wynajmuje albo podnajmuje je na umowę, czeka na mieszkanie zamienne albo socjalne - jeśli ma orzeczenie sądu, że przysługuje mu taki lokal).
- **Każdy kto spełnia kryterium dochodowe.** Tu ważny jest średni miesięczny dochód wnioskującego o dodatek z 3 miesięcy przed złożeniem wniosku. Aktualne kryterium dochodowe wynosi **1 698,76 zł** dla gospodarstw wieloosobowych oraz **2 265,01 zł** dla gospodarstw jednoosobowych.
- **Każdy, którego mieszkanie spełnia kryteria powierzchniowe**, czyli: dla 1 osoby - **35 m²**, dla 2 osób - **40 m²**, dla 3 osób **45 m²**, dla 4 osób - **55 m²**, dla 5 osób - **65 m²**, dla 6 osób - **70 m²**.

Zajmowany lokal nie może być za duży w stosunku do liczby osób, to znaczy że **powierzchnia użytkowa zajmowanego lokalu nie może przekraczać powierzchni normatywnej o więcej niż 30 albo 50%** pod warunkiem, że udział powierzchni pokoi i kuchni w powierzchni użytkowej tego lokalu nie przekracza 60%. Informację o powierzchni mieszkania albo domu można znaleźć w akcie notarialnym, w umowie najmu, u zarządcy budynku.

64

Aby dostać dodatek mieszkaniowy 2023 należy spełnić wszystkie powyższe warunki. O dodatek mogą ubiegać się również osoby zalegające z opłatami za czynsz. Dodatkowo, rada gminy może podnieść maks. dopuszczalną powierzchnię użytkową mieszkania oraz dopuszczalny stopień jej przekroczenia, dlatego warto zapytać o szczegóły w swoim urzędzie.

Wniosek o dodatek mieszkaniowy 2023 - jak złożyć krok po kroku

Aby złożyć wniosek o dodatek mieszkaniowy w 2023 roku należy:

- Pobrać i wydrukować wniosek wraz z deklaracją o dochodach.
- Przygotować wymagane dokumenty.
- Złożyć wniosek, deklarację i inne dokumenty w dzielnicy właściwej miejscowo ze względu na położenie lokalu.
- osobiste dostarczenie do odpowiedniej instytucji,
- wysłanie pocztą,
- za pośrednictwem pełnomocnika.

Jakie dokumenty do złożenia wniosku o dodatek mieszkaniowy?

- **Wniosek o przyznanie dodatku mieszkaniowego.** Wypełniony wniosek musi potwierdzić zarządca budynku lub osoba, której płacisz czynsz.
- **Deklarację o dochodach** wszystkich osób, które mieszkają w mieszkaniu z ostatnich 3 miesięcy.
- **Informację o powierzchni użytkowej** lokalu, czyli dokumenty, które potwierdzają powierzchnię użytkową.
- **Rachunki** np. za prąd, gaz, ogrzewanie, które potwierdzają wysokość wydatków poniesionych w związku z zajmowaniem mieszkania w miesiącu poprzedzającym dzień złożenia wniosku.

Wniosek i deklaracja dostępne są w urzędzie miasta, gminy lub ośrodka pomocy społecznej, można je również pobrać ze stron internetowych tych instytucji.

Gdzie złożyć wniosek o dodatek mieszkaniowy 2023?

Dokumenty należy złożyć zazwyczaj w ośrodku pomocy społecznej (MOPS) w miejscu zamieszkania.

Jak długo trzeba czekać na przyznanie dodatku mieszkaniowego?

Wydanie decyzji administracyjnej w sprawie przyznania dodatku mieszkaniowego może być poprzedzone wywiadem środowiskowym i następuje **w terminie 30 dni od daty złożenia kompletnego wniosku**. Natomiast w sytuacji szczególnie skomplikowanej - postępowanie powinno zakończyć się nie później niż w ciągu dwóch miesięcy od dnia wszczęcia postępowania.

Warunki wypłacania dodatku mieszkaniowego

Aby dodatek mieszkaniowy był wypłacony co miesiąc, należy na bieżąco opłacać czynsz za lokal. Zaległości spowodują wstrzymanie wypłat dodatku do momentu uregulowania długu. Jeśli zaległości nie zostaną uregulowane w ciągu 3 miesięcy od decyzji o wstrzymaniu dodatku - wniosek uznawany jest za nieaktualny.

Na jak długo przyznaje się dodatek mieszkaniowy?

Przyznane świadczenie ważne jest przez okres 6 miesięcy, a okres ten liczony jest od pierwszego dnia kolejnego miesiąca, następującego po złożeniu wniosku.

Źródło: <https://www.muratorplus.pl/biznes/wiesci-z-ryнку/wniosek-o-dodatek-mieszkaniowy-2023-jak-zlozyc-dla-kogo-dopłata-do-czynszu-wniosek-pdf-online-aa-gXnC-7Bno-Gby4.html>

65

Nr 05 PGNiG obniża ceny gazu o 19%. Dla Kogo?

- **Autor:** muratorplus.pl
- **Dodano:** 24 stycznia 2023 r

PGNiG od 18 stycznia 2023 ma niższe ceny gazu. Obniżka wynosi 150 zł/MWh, czyli ponad 19% mniej i ma obowiązywać do 31 marca 2023. Dla kogo rachunki za gaz będą mniejsze? Jakie warunki trzeba spełnić, aby skorzystać z tańszego gazu?

Dla kogo tańszy gaz od 18 stycznia?

Należąca do Orlenu spółka PGNiG Obrót Detaliczny - największy sprzedawca gazu w Polsce - obniża cenę paliwa gazowego **dla małych i średnich przedsiębiorstw**, które rozliczają się w oparciu o cennik Gaz dla Biznesu. Obniżka wynosi 150 zł/MWh, czyli 19% - wynika z komunikatu podanego na stronie spółki.

Dotychczasowe ceny gazu w cenniku PGNiG wynosiły dla tej grupy odbiorców między 761 a 793 zł za MWh.

Obniżką są objęci automatycznie wszyscy odbiorcy podlegający rozliczeniom za pobrane paliwo gazowe na podstawie cen określonych w cenniku, w okresie obowiązywania obniżki, czyli **od 18 stycznia do 31 marca 2023**.

Dokładnie chodzi o cennik Gaz dla Biznesu nr 9 - Taryfa PGNiG Obrót Detaliczny w zakresie obrotu Paliwami gazowymi dla Odbiorców innych niż Odbiorcy Paliw gazowych w gospodarstwach domowych.



66

Kogo nie obejmuje obniżka cen gazu?

Jak czytamy w komunikacie PGNiG automatyczna obniżka nie obejmuje odbiorców podlegających rozliczeniom za pobrane paliwo gazowe w ww. okresie na podstawie cen innych niż wynikające z cennika spółki, określonych w zawartych czasowych aneksach lub przyjętych ofertach specjalnych.

Jak skorzystać z niższej ceny gazu? Jakie dokumenty złożyć?

Jak podkreśla PGNiG obniżka jest automatyczna. Skorzystanie z niej nie wymaga od odbiorców gazu żadnych działań, a ceny uwzględniające obniżkę będą automatycznie stosowane przez sprzedawcę w rozliczeniach. Umowy podlegają realizacji bez zmian na dotychczasowych zasadach.

Niskie ceny gazu w hurcie

Obniżka cen gazu przez PGNiG to reakcja na spadek cen tego surowca w kontraktach terminowych na Towarowej Giełdzie Energii. Na holenderskiej giełdzie gaz jest tańszy niż przed rosyjską inwazją na Ukrainę.

Zdaniem ekspertów to skutek rekordowych dostaw gazu LNG do Europy. Nie bez znaczenia jest także wyjątkowo ciepła zima, która najpewniej przejdzie do historii jako jedna z najcieplejszych.

O obniżki cen gazu apelował URE

Decyzja PGNiG podyktowana jest być może również działaniem Urzędu Regulacji Energetyki. Już na początku tygodnia prezes URE Rafał Gawin wzywał sprzedawców gazu do obniżki cen w taryfach. Urząd zapowiedział, że takie pisma będzie kierować do wszystkich firm, które sprzedają paliwo gazowe odbiorcom objętym taryfami i stosują ceny wyższe od obowiązujących stawek rynkowych.

Źródło: <https://www.muratorplus.pl/biznes/wiesci-z-rynku/pgnig-obniza-ceny-gazu-o-19-dla-kogo-jak-skorzystac-z-tanszego-gazu-pgnig-gaz-ziemny-dla-biznesu-aa-JFSZ-f46o-1imo.html>

Nr 06 Jak zwiększyć zdolność kredytową?

- o **Autor:** rynek[pierwotny.pl]
- o **Dodano:** 18 stycznia 2023 r.



67

Masz wkład własny i planujesz zaciągnąć kredyt hipoteczny. Zastanawiasz się, jak zwiększyć zdolność kredytową? Sprawdź, co banki biorą pod uwagę.

Każdy przyszły kredytobiorca musi przejść weryfikację banku dotyczącą zdolności kredytowej. Poznaj skuteczne sposoby, jeśli chcesz poprawić zdolność kredytową, by uzyskać wyższy kredyt lub dopiero zaczynasz budować swoje możliwości.

Z tego artykułu dowiesz się m.in.:

- czym jest zdolność kredytowa i jak ją sprawdzić,
- jak poprawić swoją zdolność kredytową i co wpływa na decyzję banku,
- czego unikać przed ubieganiem się o kredyt.

Co to jest zdolność kredytowa?

Jest to zdolność do spłaty zaciągniętego kredytu wraz z odsetkami w terminach, które bank określił w umowie.

Bez zdolności kredytowej nie można uzyskać kredytu hipotecznego. A to oznacza, że przeszkodą w zakupie mieszkania mogą być niewystarczające możliwości spłaty takiego zobowiązania. Z czego to wynika? Bank poprzez ocenę zdolności kredytowej minimalizuje ryzyko, że klient nie spłaci swojego długu.

Czy to definitywnie przekreśla szansę na nowe mieszkanie, dom lub remont z pomocą kredytu hipotecznego? Nie, bo **zdolność można poprawić**. Ale na początek warto zacząć od jej **sprawdzenia**.

WAŻNA INFORMACJA! 07.02.23 r.

Jacek Barszczewski, rzecznik UKNF poinformował, że **Urząd Komisji Nadzoru Finansowego złagodził warunki oceny zdolności kredytowej** i wskazał, że najniższy, minimalny poziom bufora (2,5 p.p.) powinien być stosowany dla kredytów z tymczasowo stałą stopą proc., a dla kredytów ze zmienną stopą proc. bufor powinien być adekwatnie wyższy.

68

Komentarz eksperta

Andrzej Prajsnar, ekspert portalu RynekPierwotny.pl

Wprowadzona właśnie przez nadzór finansowy zmiana oznacza, że w przypadku kredytów mieszkaniowych z okresowo stałą stopą procentową, stosowany będzie dokładnie taki **minimalny bufor (2,50 punktu procentowego - p.p.)**, jaki wskazuje aktualna Rekomendacja S. Mowa o buforze bezpieczeństwa na wypadek wzrostu stóp procentowych. Wspomniana rekomendacja KNF mówi, że każdy bank musi oferować kredyt z okresowo stałą stopą procentową na co najmniej pięć lat.

Dane NBP wskazują natomiast, że grudniowe średnie oprocentowanie nowych kredytów z okresowo stałą stopą procentową (zwykle na pięć lat) wynosiło 9,00%. Jeżeli założymy, że bank ściśle stosował się do wytycznych KNF-u, to zmiana zdolności kredytowej spowodowana obniżeniem bufora (**z 5,00 p.p. do 2,50 p.p.**) może być następująca:

- kredyt na 25 lat dla singla z łącznym dochodem **5000 zł netto miesięcznie** - wzrost zdolności kredytowej ze 175 000 zł do 210 000 zł
- kredyt na 25 lat dla pary z łącznym dochodem **8000 zł netto miesięcznie** - wzrost z 280 000 zł do 330 000 zł
- kredyt na 25 lat dla rodziców jednego dziecka z łącznym dochodem **10 000 zł netto miesięcznie** - wzrost z 330 000 zł do 390 000 zł

Jak widać, szacunkowa zdolność kredytowa nawet po obniżeniu bufora bezpieczeństwa nadal będzie mała. Wszystko za sprawą **wysokiego oprocentowania „hipotek”**, czyli sytuacji, na którą KNF nie ma wpływu. Warto też zwrócić uwagę, że kredytobiorcy niekoniecznie będą chcieli pożyczać środki z oprocentowaniem wynoszącym aż 8,50% - 9,00% przez pięć lat. Tym bardziej, że pierwsze obniżki stóp procentowych NBP w ciągu kolejnych 12 miesięcy są prawdopodobne.



Jak sprawdzić zdolność kredytową?

Możesz to oszacować przy pomocy **kalkulatora zdolności kredytowej**. Znajdziesz go w Internecie lub na stronach banków. Tego typu kalkulatory oceniają również całkowity koszt kredytu. Pamiętaj jednak, że to szacunki. Banki podejmują decyzję na podstawie większej liczby danych.

Kolejny sposób to skorzystanie z **usług doradcy kredytowego**, który pomoże w wyliczaniu zdolności kredytowej i wyborze najlepszej oferty.

Bank przy ocenie Twojej zdolności weźmie pod uwagę m.in.: **historię kredytową**. Dlatego, zanim złożysz wniosek kredytowy, **zobacz swoją historię w BIK**. Biuro Informacji Kredytowej gromadzi dane o wszystkich zaciągniętych kredytach, zarówno tych spłaconych, jak i aktualnych. Z raportu dowiesz się również, czy nie masz zaległości w opłacaniu faktur np. za telefon. Dzięki temu masz szansę poprawić sytuację i **zwiększyć swoje szanse** na udzielenie kredytu. A istnieje na to **wiele sposobów** i nie zależą one tylko od większego dochodu.

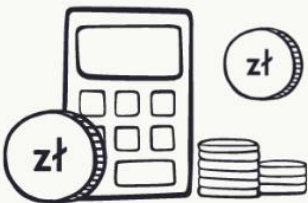
Jak zwiększyć zdolność kredytową? Sprawdzone sposoby

Zanim przejdziemy do **sposobów na poprawę zdolności kredytowej**, przyjrzyjmy się temu, co na nią wpływa. A jest to:

- **historia kredytowa**,
- **rodzaj zatrudnienia**,
- **wysokość dochodów**,
- **koszty stałe** – wydatki w gospodarstwie domowym,
- **stan cywilny i sytuacja rodzinna** – liczba osób, które wspólnie prowadzą gospodarstwo domowe i osoby na utrzymaniu kredytobiorcy,
- **wiek** – najlepiej nie więcej niż 60 lat,
- **warunki i wysokość** kredytu (np. okres kredytowania).

Co wpływa na zdolność kredytową?

- Historia kredytowa
- Wysokość dochodów
- Rodzaj zatrudnienia
- Warunki i wysokość kredytu
- Stan cywilny
- Koszty stałe
- Wiek



 **rynek
pierwotny.pl**

70

Źródło: <https://rynekpierwotny.pl/wiadomosci-mieszkaniowe/jak-zwiekszyc-zdolnosc-kredytowa/663/>

DANE STATYSTYCZNE

Nr 01 Ile mieszkań sprzedali deweloperzy w 2022 roku.

- **Autor:** budownictwo.com
- **Dodano:** 31 stycznia 2023 r.



71

Jakie wyniki osiągnęły firmy deweloperskie w 2022 roku? Jak kształtowała się sprzedaż w porównaniu z 2021 rokiem? Ile mieszkań deweloperzy mają aktualnie w ofercie? Czy wybór jest mniejszy niż rok temu? Sondę przygotował serwis nieruchomości dompress.pl.

Angelika Kliś, członek zarządu Atal

Grupa Atal zawarła w 2022 roku 2091 umów deweloperskich oraz przedwstępnych. Za sprawą niekorzystnych zjawisk politycznych i makroekonomicznych dla całej branży rok 2022 okazał się gorszy niż zakładano. Choć zanotowaliśmy niższy o około połowę wynik sprzedażowy r/r, należy zauważyć że odnosimy go do roku 2021, który był rekordowy w całej historii naszej i rynku.

Według danych zagregowanych na dzień 12/01/2023, w przychodach 2022 roku Grupa Atal S.A. uzna łącznie 3380 lokali mieszkalnych i usługowych przekazanych netto nabywcom w tym okresie. Aktualnie w naszej ofercie znajduje się około 4500 mieszkań na 7 największych rynkach Polski.

Boaz Haim, prezes Ronson Development

W ubiegłym roku sprzedaliśmy 442, a przekazaliśmy 746 lokali, w porównaniu do 877 lokali sprzedanych w 2021 i 1007 przekazanych. Nasza oferta obroniła się dzięki swojej różnorodności, mimo, że trend spadkowy widoczny był w całej branży. W 2022 roku wprowadziliśmy sporo nowych projektów – 11 luksusowych willi w Novej Królikarni, Grunwald Między Drzewami w Poznaniu, który wygenerował świetny wynik na etapie przedsprzedaży, Osiedle Vola w Warszawie, które dzięki standardowi premium daje stabilną sprzedaż. Oprócz tego inwestycje Nowa Północ w Szczecinie, gdzie w 6 etapach zbudujemy 550 mieszkań oraz EKO Falenty pod Warszawą, gdzie budujemy kompaktowe domy jednorodzinne. Najwięcej lokali sprzedaliśmy w naszych flagowych warszawskich projektach Ursus Centralny i Miasto Moje. To osiedla samowystarczalne, otoczone infrastrukturą komunikacyjną, medyczną i komercyjną, rozwiązaniami ekologicznymi i innowacyjnymi. A także dobrze zlokalizowane względem centrum miasta.

Na 2023 rok przygotowaliśmy bardzo ciekawą i zróżnicowaną ofertę. Będziemy rozpoczynać kolejne etapy dotychczas realizowanych projektów z segmentu popularnego, takich jak Ursus Centralny, Miasto Moje, Nowe Warzymice, czy Viva Jagodno, ale też uruchamiać zupełnie nowe, jak Zielono Mi na warszawskim Mokotowie. W 2023 roku mamy też w planach wprowadzenie kolejnych etapów Novej Królikarni. Na dziś mamy do zaproponowania 1094 mieszkania i domy.

72

Damian Kapitan, prezes Spravii

W 2022 roku Spravia zawarła 966 umów przedwstępnych sprzedaży lokali mieszkalnych, w porównaniu z 1524 umowami zawartymi w 2021 roku. W czwartym kwartale 2022 roku podpisanych zostało 310 umów, w porównaniu z 362 umowami w czwartym kwartale roku poprzedniego.

Z kolei liczba zawartych umów notarialnych przeniesienia własności lokalu mieszkalnego w całym 2022 roku wyniosła 1585, w porównaniu z 1890 umowami zawartymi w 2021 roku (IV kw. 2021 roku – 338; IV kw. 2021 roku – 555).

Podsumowując, jesteśmy zadowoleni z osiągniętych rezultatów, gdyż w 2022 roku zrealizowaliśmy 75 proc. założonego budżetu. Budżet przewidywał przedsprzedaż 1279 mieszkań i wynikał z liczby projektów, które mieliśmy przygotowane i przeznaczone do wprowadzenia. Jednocześnie jednym z największych wyzwań ubiegłego roku była sytuacja na rynku kredytów hipotecznych. Dla porównania, kredytowanie przy zakupie mieszkań z naszej oferty w 2021 roku kształtowało się na poziomie około 50 proc., podczas gdy w 2022 roku spadło do około 30 proc.

Michał Witkowski, dyrektor ds. sprzedaży Lokum Deweloper S.A.

Rok 2022 był trudny nie tylko dla branży deweloperskiej, ale przede wszystkim dla osób zainteresowanych zakupem mieszkań. Wysoka inflacja, kolejne podwyżki stóp procentowych, zaktualizowana w marcu ub. r. rekomendacja KNF dotycząca badania zdolności kredytowej sprawiły, że zakup nieruchomości dostępny jest właściwie jedynie dla osób o bardzo wysokich dochodach lub dysponujących gotówką.

Jeszcze w 2021 roku odsetek naszych klientów dokonujących transakcji za gotówkę wynosił około 30 proc., pozostałe 70 proc. stanowili nabywcy realizujący najczęściej własne potrzeby mieszkaniowe finansowane z udziałem kredytów hipotecznych. Natomiast w 2022 roku proporcje diametralnie się odwróciły. Osoby wspomagające zakup kredytem hipotecznym to jedynie niecałe 20 proc. naszych klientów, zaś ponad 80 proc. transakcji sprzedaży odbywa się za gotówkę. Taka sytuacja doprowadziła do ogólnego spadku sprzedaży mieszkań.

W minionym roku zawarliśmy 435 umów przedwstępnych i deweloperskich, o 42 proc. mniej w stosunku do 2021 roku. Najwięcej mieszkań zakontraktowaliśmy ze stosunkowo najpóźniej wprowadzonych do sprzedaży etapów wrocławskich osiedli Lokum Porto i Lokum Verde oraz z III etapu krakowskiej inwestycji Lokum Vista.

W bieżącym roku nie planujemy znacząco poszerzać naszej oferty mieszkań. Wg stanu na koniec 2022 w sprzedaży posiadaliśmy prawie 800 lokali. Dysponujemy szerokim asortymentem mieszkań o zróżnicowanych układach i metrażach. Osiedla z naszego portfolio położone są w najlepszych lokalizacjach we Wrocławiu i w Krakowie. Jestem przekonany, że tak skonstruowana oferta jest atrakcyjna dla potencjalnych klientów i dostosowana do obecnego popytu oraz możliwości nabywczych kupujących. Oczywiście, stale monitorujemy rynek, aby móc na bieżąco reagować na oczekiwania naszych klientów. Liczymy na to, że wraz ze spadkiem inflacji i stóp procentowych oraz zapowiadaną korektą rekomendacji KNF zdolność nabywcza klientów poprawi się i będą mogli oni uzyskać kredyt hipoteczny pozwalający na zakup wymarzonego lokum. Odrodzony popyt pozwoli nam na uruchamianie nowych inwestycji.

Sebastian Barandziak, prezes zarządu Dekpol Deweloper

Liczba mieszkań sprzedanych w 2022 roku na podstawie zawartych umów rezerwacyjnych, deweloperskich i przedwstępnych wynosiła 341, wobec 490 zakontraktowanych w 2021 roku. Natomiast liczba lokali, które zostaną rozpoznane w wyniku finansowym Grupy to 380 wobec 406 mieszkań w 2021 roku.

73

Wybór lokali w naszej ofercie w porównaniu z rokiem ubiegłym był na podobnym poziomie. Na bieżąco uzupełniamy ofertę i nie zamierzamy zwalniać tempa. Aktualnie w sprzedaży posiadamy 680 lokali, z czego część jest już gotowa do odbioru. Lokale oferowane są w ramach takich inwestycji jak: Osiedle Kocięskie, Trimare, Osiedle Pastelowe, Neo Jasień, Baltic Porto, Baltic Line, Lazur Park, Villa Neptun, Sol Marina oraz Grano Marina Hotel.

Anna Bieńko, dyrektor Sprzedaży w Wawel Service

Rynek nieruchomości w 2022 roku nie był łatwy dla firm deweloperskich. Sytuacja była specyficzna – wysoka inflacja, wojna za naszą wschodnią granicą, drogie kredyty oraz bardzo duża niepewność. Wynikiem tego był spadek sprzedaży nowych mieszkań w porównaniu do 2021 roku.

Jeżeli chodzi o 2023 rok, wybór nowych mieszkań i domów w naszej ofercie w 2023 będzie większy. Aktualnie w ofercie mamy sześć inwestycji w Krakowie, w tym dwie z mieszkaniami gotowymi do odbioru: Piasta Park oraz Zielone Mogilany, dwie inwestycje w Katowicach, które również wkrótce będą gotowe do odbioru. Klientom oferujemy również inwestycje w górach: Osada Czorsztyn nad Zalewem Czorszyńskim oraz Novi Mocarni w Kościelisku, naszą tegoroczną premierę mieszkaniową. W planach mamy również wprowadzenie do sprzedaży kolejnej inwestycji mieszkaniowej na Śląsku.

Damian Tomasiak, założyciel Alter Investment

Spółka jest deweloperem gruntowym i w 2022 sprzedała grunty, na których może powstać ponad 1600 lokali mieszkalnych. Był to rekordowy pod względem sprzedaży rok dla Alter Investment.. Proces przygotowania gruntu do rozpoczęcia budowy trwa często kilka lat. Uzyskanie uzgodnień oraz pozwoleń na budowę coraz bardziej się wydłuża, a z drugiej strony – jak widać na naszym przykładzie – bardzo dobrze przygotowane nieruchomości spotykają się z ogromnym zainteresowaniem deweloperów.

Zuzanna Należyta, dyrektor ds. handlowych w Eco Classic

W 2022 roku ze względu na znaczący wzrost kosztów kredytu i wprowadzone przez KNF dodatkowe obostrzenia dotyczące sposobu liczenia zdolności kredytowej wstrzymaliśmy rozpoczęcie sprzedaży 3 planowanych inwestycji. Sprzedaż spadła znacząco z powodu braku klientów kredytowych, ale również z powodu ograniczenia oferty.

Małgorzata Ostrowska, dyrektor Pionu Marketingu i Sprzedaży w J.W. Construction Holding S.A.

Ze względu na załamanie się rynku kredytów hipotecznych rok 2022 był trudny dla branży. Jednak my mamy bardzo atrakcyjny produkt dla inwestorów, budujemy mieszkania w bardzo dobrych lokalizacjach, więc wynik jest satysfakcjonujący. We wszystkich inwestycjach wybór jest mniejszy niż rok temu, bo oferty z każdym miesiącem ubywa. Przede wszystkim zostały ostatnie sztuki kawalerek i małych mieszkań. Oczekujemy ożywienia sprzedaży w drugiej połowie tego roku. Impulsem popytowym będzie niewątpliwie rządowy program wsparcia przy zakupach pierwszego mieszkania.

Marek Pawlukiewicz, rzecznik prasowy Aria Development

W 2022 sprzedaliśmy nieco mniej mieszkań niż rok wcześniej. Rekordowy rok 2021 w najbliższych latach będzie trudny do powtórzenia. W tamtym okresie sprzyjało otoczenie makroekonomiczne oraz kredyty były zdecydowanie bardziej dostępne przy niskich stopach procentowych. Obecnie prowadzimy projekt – nowe Osiedle Natura 2 w Wieliszewie, który realizujemy w trzech etapach. Z 1 i 2 etapu pozostały nieliczne lokale, które są gotowe i dostępne „od ręki”. W trzecim etapie mamy duży wybór mieszkań, zarówno 30 metrowych, kompaktowych, jak i dużych.

Mariola Żak, dyrektor sprzedaży i marketingu w Aurec Home

Rok 2021 przyniósł nam, jak i całej branży nieruchomości ponadprzeciętne wyniki sprzedażowe. Planując 2022 rok, założyliśmy zmianę tempa sprzedaży i wysokie progi ze względu na niestabilną sytuację gospodarczą w Polsce i mimo to realizowaliśmy je systematycznie. Firma Aurec Home osiągnęła bardzo dobre wyniki finansowe z uwagi na wysoką sprzedaż mieszkań.

Obecnie w inwestycji Miasteczko Jutrzenki mamy jeszcze w ofercie około 140 mieszkań o różnych powierzchniach od 40 do 98 mkw. Dzięki temu, że mamy przygotowane do sprzedaży kolejne etapy tej inwestycji, możemy stale utrzymać różnorodność oferty mieszkaniowej. Dostępne są jeszcze ostatnie lokale z terminem odbioru w kwietniu 2023 r. Kolejne mieszkania z czwartego etapu planujemy przekazać w ręce właścicieli w czwartym kwartale 2023 roku, a z etapu piątego w drugim kwartale 2024 roku.

Źródło: <https://www.budownictwo.co/ile-mieszkan-sprzedali-deweloperzy-w-2022-roku/>