

BIULETYN NR 2/2023

z dnia 28 LUTY 2023 r.

GRUPA DO SPRAW MONITOROWANIA SEKTORA BUDOWNICTWA



Spis treści

INFORMACJE OGÓLNE BRANŻOWE	3
Nr 01 W lutym dalszy spadek koniunktury w budownictwie	3
Nr 02 Ranking deweloperów – TOP 10 największych firm deweloperskich	5
Nr 03 Konferencja „Norweski rynek budowlany w 2023”	7
Nr 04 Na rynku budowlanym brakuje wykwalifikowanych ludzi do pracy!	9
Nr 05 Rozważ 4-dniowy tydzień pracy. Fakro ogranicza produkcję	10
Nr 06 Ta branża ma problem. Coraz więcej firm nie płaci terminowo kontrahentom	12
Nr 07 Jak wojna w Ukrainie wpłynęła na rynek nieruchomości?	13
Nr 09 Mieszkanie w centrum – dlaczego warto?	18
Nr 10 Gdzie w Polsce kupimy najtańsze mieszkania?	20
Nr 11 Polscy budowlancy wiedzą coraz mniej i coraz gorzej zdają egzaminy na uprawnienia budowlane	27
Nr 12 Rynek mieszkaniowy w Polsce. Najnowsze dane	29
TECHNOLOGIA BUDOWLANA	35
Nr 01 Automatyka budynkowa – ile energii pomoże zaoszczędzić?	35
Nr 02 Dom z prefabrykatów – jaką technologię budowy wybrać, by było najtaniej?	37
DANE EKONOMICZNE I FINANSOWE	41
Nr 01 Ceny materiałów budowlanych luty 2023.	41
Nr 02 Spowolnienie uderza w budowlankę. Upada coraz więcej firm	43
Nr 03 „Hurtowe” kupno mieszkań. Rząd kalkuluje ograniczenia.	45
Nr 04 Raport cenowy luty 2023	46
Nr 05 Wzrost cen materiałów budowlanych wyraźnie zwalnia. Ale są wyjątki	52
Nr 06 Dezinflacja w budowlance. Potężnych wzrostów cen jednak wciąż nie brakuje	53
Nr 07 Jaki jest koszt wykończenia mieszkania?	56
Nr 08 Przejęcie mieszkania przez bank – ile mieszkań mogą przejąć banki?	60
Nr 09 To dobry rok na inwestycje w mieszkania na wynajem?	63
DANE STATYSTYCZNE	67
Nr 01 Koniunktura w budownictwie – pesymistyczne dane GUS za luty 2023	67
Nr 02 Słaby styczeń w budownictwie mieszkaniowym.	70
Nr 03 Koniunktura w przetwórstwie przemysłowym, budownictwie, handlu i usługach 2000 - 2023	73

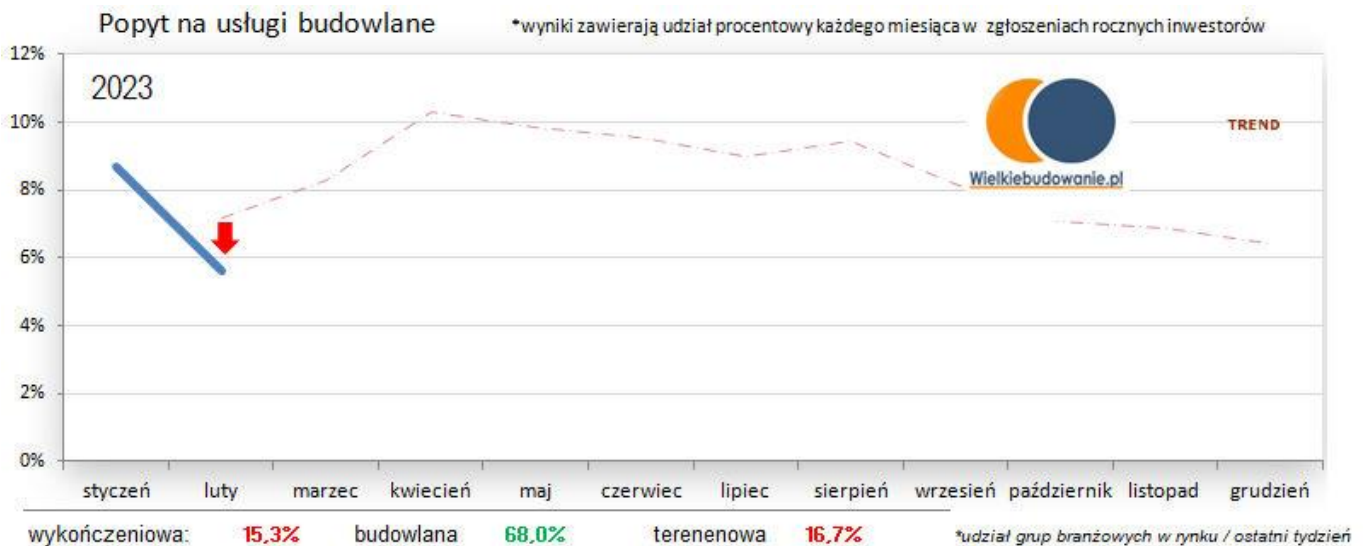
INFORMACJE OGÓLNE BRANŻOWE

Nr 01 W lutym dalszy spadek koniunktury w budownictwie

- **Autor:** wielkiebudowanie.pl
- **Dodano:** 27 luty 2023 r.

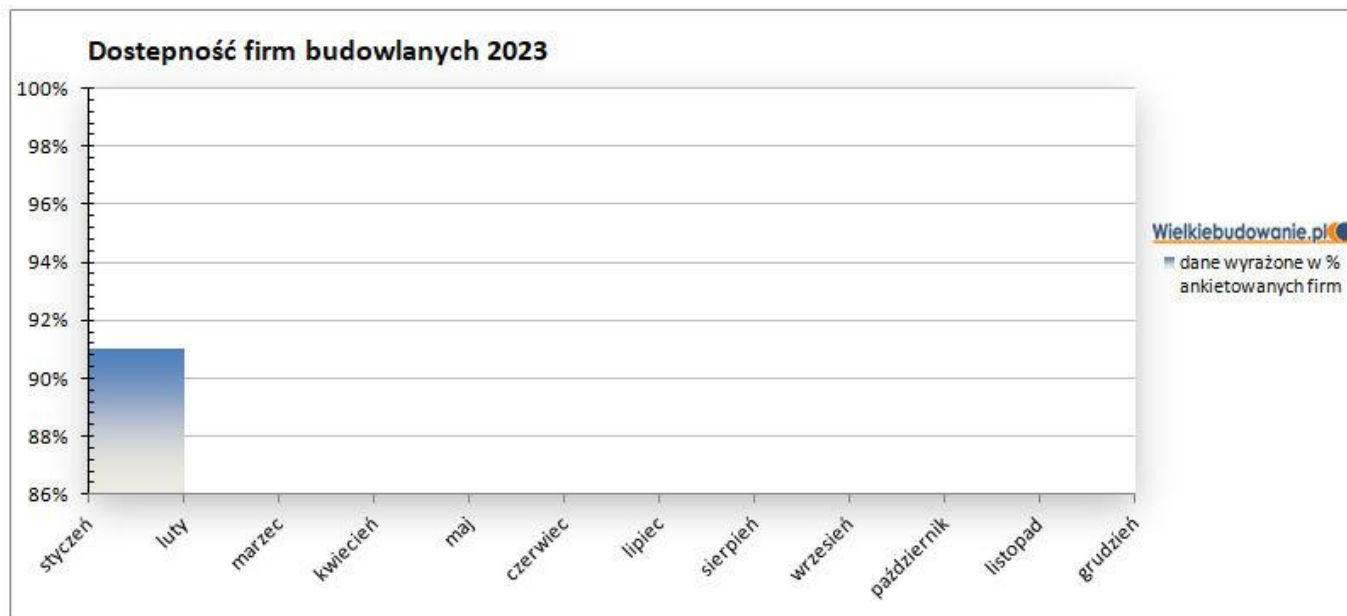
Poprawa koniunktury w budownictwie niestety nie nastąpiła w lutym chociaż zarówno nasze dane pokazywały przez cały luty, że po dużej zapaści z przełomu stycznia i lutego nowych inwestycji zaczęło przybywać. GUS nawet podał że koniunktura jest wyższa niż w styczniu co nie do końca się zgadza z naszymi danymi, ale tam są nastroje firm, a u nas twarde dane w postaci zamówień. Tym bardziej, że koniec lutego znów był mniej aktywny inwestycyjnie. Jest jednak zwiastun jakiegoś przełomu bo w lutym wzrosły zamówienia na domy prywatne i w porównaniu do ub roku strata wynosiła -10%, a w styczniu aż -30%. To pokazuje że jest szansa na zatrzymanie spadku budownictwa kubaturowego i przynajmniej nie gorszej niż w tym roku koniunktury w budownictwie w ogóle. Jak popatrzymy na wszystkie inwestycje od strony porównawczej rok do roku to w lutym inwestycji jest mniej o -56% więc nie mówmy o tym że jest dobrze bo to jest jakiś koszmar budowlany. Branża naprawdę mocno wyhamowała i teraz patrzymy tylko w dalszą przyszłość bo w tym roku spodziewamy się spadku zamówień o przynajmniej -30% w stosunku do roku ub. W lutym duży spadek zamówień zanotowała branża wykończeniowa i to właśnie ona jako duży udziałowiec w rynku odpowiada za niższą koniunkturę w lutym. Słaby rynek był też w branży robót ziemnych, elektrycznej czy ogrodniczej. W innych branżach już było nieco lepiej albo bez większych zmian. To samo dotyczy regionów, a raczej województw bo takimi się posługujemy. Nadal widać słabszy niż zwykle udział w rynku liderów budowlanych jak województwo mazowieckie i małopolskie (drugi miesiąc z rzędu), a także dużą zapaść inwestycyjną w województwach łódzkim, opolskim czy zachodniopomorskim. Ale także poprawę inwestycji w takich województwach jak świętokrzyskie, warmińsko-mazurskie czy wielkopolskie.

3

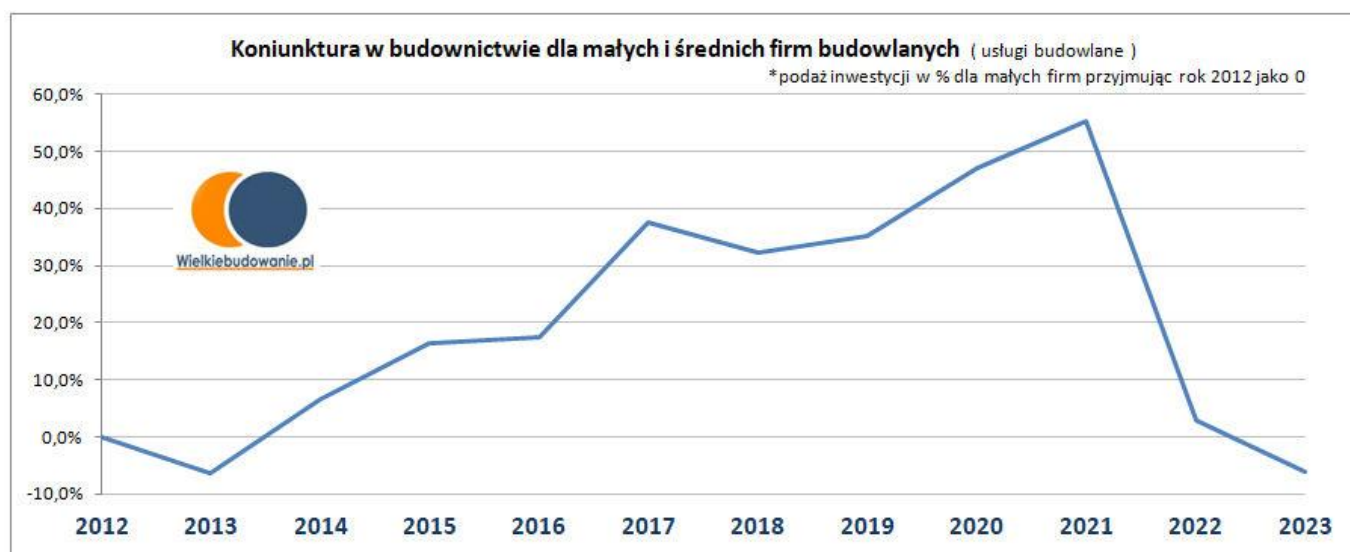


Jednak to wszystko jest są detale i jak widać z tego obrazu duże dla rynku branże jak i regiony są nadal zbyt słabe żeby można było odczuć ogólną poprawę w usługach budowlanych. Do tego sytuacja znacząco rosnących kosztów w firmach, które w lutym powiększyły się o wzrost kosztów ubezpieczeń i energetycznych oraz spadek cen usług na rynku spowodowały, że firmy zaczęły wyraźnie tracić marże, a rentowność już większości prac jest słaba. Dopóki nie poprawi się wyraźnie rynek to firmom będzie trudno podnieć ceny jeśli rośnie konkurencja. A do poprawy rentowności jest to konieczne bo obniżanie kosztów pracy raczej się firmom w tym kryzysie nie uda bo są już inne przepisy i gwarancja płacy minimalnej. Do tego rynek pracy w budownictwie chociaż się pogarsza to nadal nie jest

tak mały w stosunku do chętnych do pracy żeby firmy wybierały fachowców jak w ulęgałkach. Do tego raczej w Polsce na razie nie dojdzie. Jeśli chodzi o bariery utrudniające firmom działalność w lutym to zdecydowanie na pierwszym miejscu był brak zleceń, na drugim zatory płatnicze i trzecim wysokie koszty pracownicze. A więc dwie pierwsze, które pojawiają się w kryzysie i trzecia ustalona przez Państwo. Przed nami jednak wiosna, a więc okres w którym musi przyjść wzrost koniunktury.



4



Źródło: <https://www.wielkiebudowanie.pl/go.live.php/PL-H260/aktualnosci-budowlane.html>

Nr 02 Ranking deweloperów – TOP 10 największych firm deweloperskich

- o **Autor:** muratorplus.pl
- o **Dodano:** 13 luty 2023 r.



5

Najnowszy ranking deweloperów prezentuje największych graczy pod względem uzyskanych przychodów ze sprzedaży. Po raz kolejny dominację w rankingu potwierdza grupa Dom Development, zajmująca od 2018 roku nieustannie pierwsze miejsce w zestawieniu. Sprawdźcie jakie awansy, spadki i debiuty w rankingu deweloperów.

Autorzy raportu chcąc pokazać kompletny obraz rynku deweloperskiego, nie wydzielali segmentów biurowego, handlowego, magazynowego i mieszkaniowego.

W rankingu uwzględniono największe pod względem przychodów firmy na rynku budowlanym. Komentarz do tegorocznego rankingu jest dużym wyzwaniem. Chcąc bazować na oficjalnych, zbadanych przez biegłych rewidentów sprawozdaniach finansowych, jak co roku ranking jest przygotowywany z pewnym opóźnieniem, wynikającym z cyklu sporządzania i publikacji sprawozdań finansowych. Opóźnienie to sprawia, że przygotowując niniejszy komentarz na początku 2023 roku, komentujemy sprawozdania finansowe za rok 2021. Tymczasem w roku 2022 zaszły zmiany, które diametralnie zmieniły nie tylko rynek deweloperski (zwłaszcza mieszkaniowy), lecz także całą gospodarkę.

TOP 10 firm deweloperskich

Pozycja	Deweloper	Miejscowość	Województwo	Przychody ze sprzedaży (mln PLN)	Zysk/strata netto (mln PLN)	Suma aktywów (mln PLN)
0	Grupa Kapitałowa Dom Development	Warszawa	mazowieckie	1897	325	3878
+1	Grupa Kapitałowa Atal	Cieszyn	wielkopolskie	1679	331	3115
-1	Grupa Kapitałowa Echo Investment	Kielce	świętokrzyskie	1533	205	6435
0	Grupa Kapitałowa Robyg	Warszawa	mazowieckie	1300	397	3479
0	Grupa Kapitałowa Murapol	Bielsko-Biała	śląskie	1085	228	1621
0	Panattoni Development Europe	Warszawa	mazowieckie	1047	169	716
0	Spravia	Warszawa	mazowieckie	983	132	2087
+2	Grupa Kapitałowa Develia	Wrocław	dolnośląskie	912	154	2681
+2	Grupa Kapitałowa 7R	Kraków	małopolskie	757	92	1282
+2	Grupa Kapitałowa Victoria Dom	Warszawa	mazowieckie	515	91	1192

Tuż za pierwszą dziesiątką znalazł się krakowski Inter-Bud, warszawski Ronson, Invest Komfort z Gdyni czy również warszawski Marvipol.

Znani gracze J.W. Construction Holding, i2 Development, Ghelamco i Bouygues Immobilier Polska to już druga dziesiątka najnowszego rankingu deweloperów. Przy czym Ghelamco, Vastint Poland, Wrocławskie Przedsiębiorstwo Budownictwa Mieszkaniowego „Mój Dom” i Inpro zanotowali największe spadki. Ci deweloperzy (poza Ghelamco, które jest na 21 pozycji) zajmują pozycje bardzo odległe.

Pięć spółek co roku pną się w górę zestawienia, sukcesywnie zajmując coraz wyższe lokaty – są to: 7R, Victoria Dom, Matexi, i2 Development oraz GK HM Inwest. Szczególnie spektakularnie prezentuje się 7R – spółka z miejsca 44 w roku 2018 awansowała na miejsce 9 oraz Matexi – awans z miejsca 64 na 15.

Najwyżej sklasyfikowani debiutanci to GK White Stone Development (debiutant „powracający” po rocznej nieobecności – miejsce 24), GK Okam Capital (miejsce 31) oraz GK Budlex (miejsce 34).

Co dalej z branżą deweloperską?

W związku z pewną inercją procesu sprzedaży i budowy mieszkań deweloperzy w 2023 roku będą kontynuować budowy mieszkań „sprzedanych” jeszcze w czasach prosperity – jednak liczba nowych umów deweloperskich spada drastycznie i prawdopodobnie branża będzie musiała pogodzić się ze znacznym zmniejszeniem skali działalności.

Hasłem odmienianym przez deweloperów przez wszystkie przypadki jest PRS (ang. private rented sector). Praktycznie wszyscy duzi deweloperzy weszli lub są w trakcie analizy możliwości włączenia się w ten trend. Wielu deweloperów już teraz dostarcza mieszkania do portfeli funduszy inwestujących w mieszkania na wynajem, inni budują własne portfele, którymi planują zarządzać – upatrując w takim podejściu możliwości zapewnienia popytu na mieszkania.

Źródło: <https://www.muratorplus.pl/biznes/raporty-i-prognozy/ranking-deweloperow-top-10-najwiekszych-firm-deweloperskich-aa-YmED-S3nT-5Kq7.html>

Nr 03 Konferencja „Norweski rynek budowlany w 2023”

- **Autor:** trade.gov.pl
- **Dodano:** 28 luty 2023 r.

Zagraniczne Biuro Handlowe Polskiej Agencji Inwestycji i Handlu w Oslo zaprasza do udziału w polsko-litewsko-norweskiej konferencji budowlanej „Norweski rynek budowlany w 2023”. Wydarzenie odbędzie się 10 marca 2023 w siedzibie głównej banku DNB, w Oslo.



Konferencję „Norweski rynek budowlany w 2023” adresujemy do przedsiębiorstw z branży budowlanej i wykończenia wnętrz, w tym producentów mebli. Wydarzenie będzie okazją do zapoznania się z perspektywami dla norweskiego rynku budowlanego i powiązanych z nim sektorów, a także profilami i projektami wiodących firm. Uczestnicy będą mieli szansę wziąć udział w networkingu oraz przysłuchać się dyskusjom panelowym w trzech segmentach tematycznych:

- Commercial and public use buildings
- Residential buildings & hytte
- Furniture

Udział w wydarzeniu jest bezpłatny. Rejestracja jest wymagana – termin upływa 3 marca 2023 roku.

Szczegóły programu znajdują się pod [linkiem rejestracyjnym](#)

Wydarzenie odbędzie się tylko w formie stacjonarnej, transmisja nie jest przewidziana.

Osoby kontaktowe:

- martalena.eriksen@paih.gov.pl, Kierownik Biura PAIH w Oslo
- joanna.irzabek@paih.gov.pl, Business Development Manager PAIH Oslo

Źródło: <https://www.trade.gov.pl/kalendarz/konferencja-norweski-rynek-budowlany-w-2023/>

Nr 04 Na rynku budowlanym brakuje wykwalifikowanych ludzi do pracy!

- **Autor:** termomodernizacja.pl
- **Dodano:** 22 luty 2023 r.

Model kształcenia inżynierów budownictwa zdecydowanie nie nadąża za potrzebami kadrowymi firm budowlanych. Potrzebne są zmiany. O tym, jak przeprowadzić je najefektywniej, dyskutują członkowie Sektorowej Rady ds. Kompetencji w Budownictwie.



9

Jak donosi Sektorowa Rada ds. Kompetencji w Budownictwie Polska z racji ilości prowadzonych robót budowlanych, zwłaszcza w sektorze inżynieryjnym jest wśród europejskich państw wiodących. Trwają prace mające poprawić komunikację pomiędzy centrami regionów i powiatami, a także mające polepszyć korytarze transportowe ze wschodu na zachód i z północy na południe kraju. Uruchomione programy pomocowe w zakresie inwestycji kolejowych i drogowych napędzają rozwój gospodarki. Jednocześnie rozwija się budownictwo kubaturowe. Wskazać tu można m.in. projekty takie jak Warszawa Modlin Smart City, Duna City czy Gdynia Centrum. Rozpoczęto także realizację inwestycji energetycznych - dwie elektrownie jądrowe oraz farmy wiatrowe na Bałtyku.

Aby możliwe było sprawne przeprowadzenie projektów inżynieryjnych czy też kubaturowych potrzebni są wysoko wykwalifikowani pracownicy. Dotyczy to zwłaszcza magistrów inżynierów budownictwa, którzy odpowiadają za bezpieczeństwo konstrukcji obiektów oraz ich trwałość i przyjazność dla środowiska. Sygnały z rynku nie są jednak optymistyczne. Rynekowi doskwiera jednak deficyt wykwalifikowanych kadr.

Źle się dzieje na wyższych uczelniach technicznych

Uczelnie techniczne powołane do rzetelnego przygotowywania kadr inżynieryjnych, nie stoją aktualnie na wysokości zadania. Alarmująco brzmią oceny władz uczelni technicznych. Wskazują one, że poziom wiedzy absolwentów Wydziałów Budownictwa z roku na rok spada, a wiedza i kompetencje uzyskiwane przez nich w toku studiów nie spełniają oczekiwań rynku. Za przyczynę tego stanu rzeczy można wymienić kilka czynników.

Przede wszystkim niedostosowany program kształcenia młodzieży w szkołach średnich, gdzie przedmioty ściśle nauczane się na poziomie niedopasowanym do poziomu politechnicznego. Nie bez znaczenia było też zastąpienie 5-letnich jednolitych studiów

magisterskich studiami dwuetapowymi. W efekcie znacznie spadła zdawalność egzaminów państwowych na uprawnienia budowlane. Jak przytacza Sektorowa Rada zdawalność egzaminów w specjalnościach konstrukcyjno-budowlanej i drogowej spadła o ponad 10%.

Przejsie na studia dwustopniowe, zgodnie z procesem bolońskim, w przypadku uczelni technicznych nie oznaczał poprawy. Za przykład pozytywny przytoczono doświadczenia z tych krajów UE, w których na wydziałach budownictwa pozostawiono i oferuje się po dziś dzień zintegrowaną ścieżkę nauczania w postaci jednolitych studiów magisterskich. Wniosek z powyższego nie może być inny niż to, że model kształcenia zdecydowanie nie nadąża za potrzebami kadrowymi firm budowlanych.

Dyskusja przedstawicieli środowiska budowlanego

W powyższym kontekście, na forum członków założycieli Sektorowej Rady ds. Kompetencji w Budownictwie trwa dyskusja, w której uczestniczą przedstawiciele uczelni technicznych, pracodawcy oraz przedstawiciele organizacji branżowych i instytutów badawczych. Uczestnicy dyskusji zgodzili się co do tego, iż zaistniała sytuacja wymaga wprowadzenia zmian na poziomie uregulowań prawnych.

Dyskusji poddano m.in. założenia dotyczące standardów kształcenia przyszłych studentów. Projekt standardów trafił pod koniec 2022 r. do Ministerstwa Edukacji i Nauki. Zakłada on m.in. funkcjonowanie obok dwustopniowych studiów, także studia 5-letnie jednolite magisterskie na kierunku budownictwo. Stanowisko Sektorowej Rady posiada silny mandat, przygotowane zostało bowiem zostało przez reprezentantów polskich uczelni akademickich, Polską Izbę Inżynierów Budownictwa oraz Radę Sektorową. Zostało ono poparte także przez samorząd zawodowy inżynierów budownictwa. Polska Izba Inżynierów Budownictwa, organ który nadaje uprawnienia budowlane w Polsce, podkreśliła, że wszystkie zaangażowane strony dostrzegają problem i w tej sytuacji nie chodzi o to czy wprowadzać niezbędne zmiany, tylko jak zrobić to najefektywniej. Izba podkreśliła także potrzebę przyjrzenia się procesowi odbywania praktyk zawodowych, aby wyeliminować tę część z nich, które nie odbywają się w należyty sposób.

10

Źródło: <https://termomodernizacja.pl/na-ryнку-budowlanym-brakuje-wykwalfikowanych-ludzi-do-pracy-co-trzeba-zmienic/>

Nr 05 Rozważ 4-dniowy tydzień pracy. Fakro ogranicza produkcję

- o **Autor:** money.pl
- o **Dodano:** 09 luty 2023 r.

W związku ze spadającą liczbą budowanych domów i mieszkań firma Fakro ogranicza produkcję, nie wyklucza 4-dniowego tygodnia pracy. Przedsiębiorstwo dostosowuje również strukturę zatrudnienia do sytuacji rynkowej.

Firma nie planuje zwolnień grupowych. Nie odpowiedziała natomiast na pytanie o to, ilu pracowników zwolniła w ostatnim czasie.

"Niestety od czerwca 2022 roku drastycznie spada ilość budowanych w Polsce domów i mieszkań, co skutkuje mniejszym zapotrzebowaniem na nasze produkty. W trosce o pracowników czynimy wszelkie starania, aby przetrwać obecny kryzys. Obecnie dostosowujemy strukturę zatrudnienia do sytuacji rynkowej. **Nie planujemy zwolnień grupowych. Ograniczamy produkcję. Okresowo wprowadziliśmy także krótszy 4-dniowy tydzień pracy**"

– skomentował członek zarządu ds. marketingu Fakro Janusz Komurkiewicz w stanowisku przesłanym PAP.



11

Skrócony tydzień pracy

4-dniowy tydzień pracy obowiązywał czasowo w 2022 r., jednak ze względu na niepewną sytuację na rynku przedsiębiorstwo nie wyklucza powrotu do skróconego tygodnia pracy.

Jak podkreślił członek zarządu, firma liczy, że warunki gospodarcze i sytuacja w branży zmienią się i kryzys gospodarczy będzie mijał.

- Jest to ważne nie tylko dla nas, ale dla całego kraju. Polska jest liderem europejskiego eksportu w stolarce otworowej. **Mamy nadzieję, że pomimo trudnego okresu nasz kraj zdoła tę przewagę utrzymać** – zaznaczył Janusz Komurkiewicz i dodał, że przedsiębiorstwo, mając na uwadze wymagające czasy, podejmuje z dużą rozważą decyzje o wydatkach.

Grupa Fakro została założona w 1991 r. w Nowym Sączu (Małopolskie). W ciągu 30 lat z rodzinnego zakładu rozwinęła się w międzynarodową korporację. Zatrudnia ok. 4 tys. pracowników. To jeden z największych pracodawców w regionie. **Należy do światowych liderów w produkcji okien dachowych.** Jest też wytwórcą m.in. schodów strychowych, drzwi, bram garażowych.

Źródło: <https://www.money.pl/gospodarka/rozwaza-4-dniowy-tydzien-pracy-fakro-ogranicza-produkcje-6864581986863968a.html>

Nr 06 Ta branża ma problem. Coraz więcej firm nie płaci terminowo kontrahentom

- o **Autor:** money.pl
- o **Dodano:** 03 luty 2023 r.

Przybywa firm budowlanych, które nie są w stanie płacić w terminie kontrahentom i bankom - wynika z danych Rejestru Dłużników BIG InfoMonitor. Jest to związane m.in. z ograniczeniem inwestycji, rosnącymi kosztami firm budowlanych i spadkiem liczby zleceń - oceniają eksperci.



12

W Rejestrze Dłużników BIG InfoMonitor widnieje niemal **49,5 tys. przedsiębiorstw budowlanych**, które nie są w stanie terminowo płacić swoim kontrahentom i instytucjom finansowym. Ich zadłużenie przekracza 5,8 mld zł. Na tle branż, jeden z wyższych przyrostów liczby dłużników i kwoty zaległości mają deweloperzy.

Branża budowlana z problemami

Jednocześnie firmy budowlane w ciągu ostatnich 12 miesięcy zmniejszyły zaległości w bankach i u kontrahentów – zobowiązania spadły z 6 mld zł do 5,8 mld zł. W tym samym czasie **przybyło jednak ponad 2 tys. przedsiębiorstw z finansowymi kłopotami.**

Główny analityk BIG InfoMonitor prof. Waldemar Rogowski zwrócił uwagę, że wzrost liczby firm z problemami w branży budowlanej wynika z dużego ograniczenia inwestycji zarówno w sektorze prywatnym, jak i publicznym. Wyjaśnił, że bezpośredni wpływ na to miał wzrost cen materiałów budowlanych, kosztów pracy i energii.

Jak wynika z danych BIK, w 2022 r. **liczba zaciągniętych kredytów mieszkaniowych w porównaniu z 2021 r. spadła o 51,4 proc.**, a wartość - o 49,1 proc. Według ekspertów zamrożenie na rynku nieruchomości dokucza nie tylko zainteresowanym własnym "M", ale też firmom budowlanym, którym rosną koszty, a jednocześnie ubywa zleceń.

Konsekwencje tych spadków przekładają się na rynek powoli, bo firmy budowlane w minionym roku wciąż jeszcze kończyły realizację wcześniej rozpoczętych projektów - wyjaśnił prezes BIG InfoMonitor Sławomir Grzelczak.

Zamrożenie rynku kredytów. Efekty już widać

Prof. Rogowski zwrócił uwagę, że pogłębienie problemów dotyczy firm budowlanych realizujących projekty budowlane związane z wznoszeniem budynków, a szczególnie deweloperów.

- Rok do roku obserwujemy tu 19-proc. wzrost liczby niesolidnych płatników do 4,3 tys. i 11-proc. wzrost opóźnionych zobowiązań do 1,3 mld zł - przekazał.

Zwrócił uwagę, że **w całym budownictwie w tym czasie liczba dłużników rosła o 5 proc., a kwota zaległości spadła o 3,5 proc.** Powodem - jak dodał - są m.in. niekorzystne zmiany na rynku mieszkaniowym, wywołane "praktycznym zamrożeniem rynku kredytowego w następstwie zmniejszenia zdolności kredytowej Polaków".

Źródło: <https://www.money.pl/gospodarka/ta-branza-ma-problem-coraz-wiecej-firm-nie-placi-terminowo-kontrahentom-6862444341967456a.html>

13

Nr 07 Jak wojna w Ukrainie wpłynęła na rynek nieruchomości?

- o **Autor:** rynekpierwotny.pl
- o **Dodano:** 23 luty 2023 r.

Właśnie upływa rok od rozpoczęcia wojny za naszą wschodnią granicą. Jak ta sytuacja wpłynęła na rynek mieszkaniowy w Polsce? Co się zmieniło?

24 lutego minie rok od napaści Rosji na Ukrainę. Eksperci portali RynekPierwotny.pl i GetHome.pl zbadali, jak ta wojna wpłynęła na nasz rynek mieszkaniowy, zarówno na sprzedaż, jak i wynajem.

Z tego artykułu dowiesz się m.in.:

- czy obywatele Ukrainy po wybuchu wojny chętniej kupują w Polsce mieszkania
- czy wojna w Ukrainie wpłynęła na sprzedaż mieszkań
- jaki miała wpływ na wzrost cen nieruchomości

Niewątpliwie wojna w Ukrainie największe piętno odcisnęła na rynki najmu w największych miastach. Do naszego kraju napłynęły w krótkim czasie setki tysięcy uchodźców, którzy szukali schronienia przede wszystkim tam, gdzie łatwiej jest o pracę.



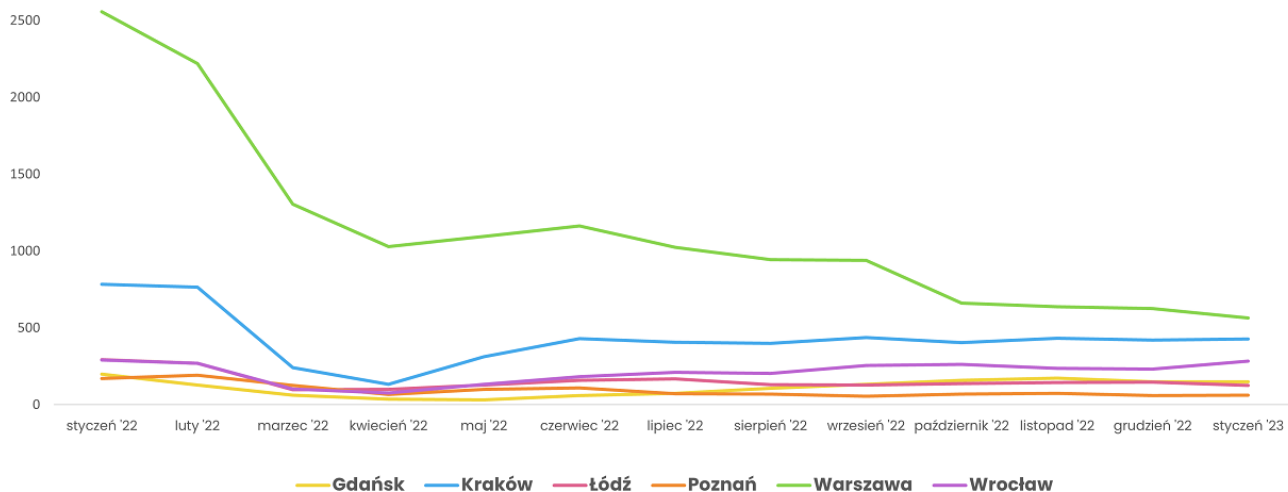
Z danych portalu GetHome.pl wynika, że w ciągu zaledwie dwóch miesięcy od napaści Rosji na Ukrainę **aż o 60-80% skurczyła się oferta mieszkań** na wynajem w agencjach pośrednictwa w Krakowie, Gdańsku, Wrocławiu, Łodzi, Poznaniu i Warszawie.

Popyt na wynajem w największych miastach zaczął się dużo wcześniej, bo wraz z podwyżkami oprocentowania kredytów mieszkaniowych. Napływ uchodźców spotęgował zaś problem kurczącej się oferty mieszkań na wynajem.

W lutym doszła niepewność związana ze skutkami gospodarczymi wojny w Ukrainie, więc wiele osób wstrzymało się z zakupem mieszkania za kredyt. Ludzie muszą jednak gdzieś mieszkać, więc **rosło zainteresowanie najmem**.

Problem w tym, że dodatkowy popyt w warunkach niskiej podaży nakręcał czynsze. Niemal wszyscy pośrednicy, którzy wzięli udział w ankiecie portali RynekPierwotny.pl i GetHome.pl przyznali, że wojna przyczyniła się do ich wzrostu. Według portalu GetHome.pl już w drugim miesiącu exodusu Ukraińców do Polski **podwyżki średnich stawek czynszu sięgały 30%**. Marek Wielgo podkreśla, że ich skokowy wzrost miał po części charakter statystyczny.

Liczba mieszkań na wynajem w ofercie agencji pośrednictwa w obrocie nieruchomościami



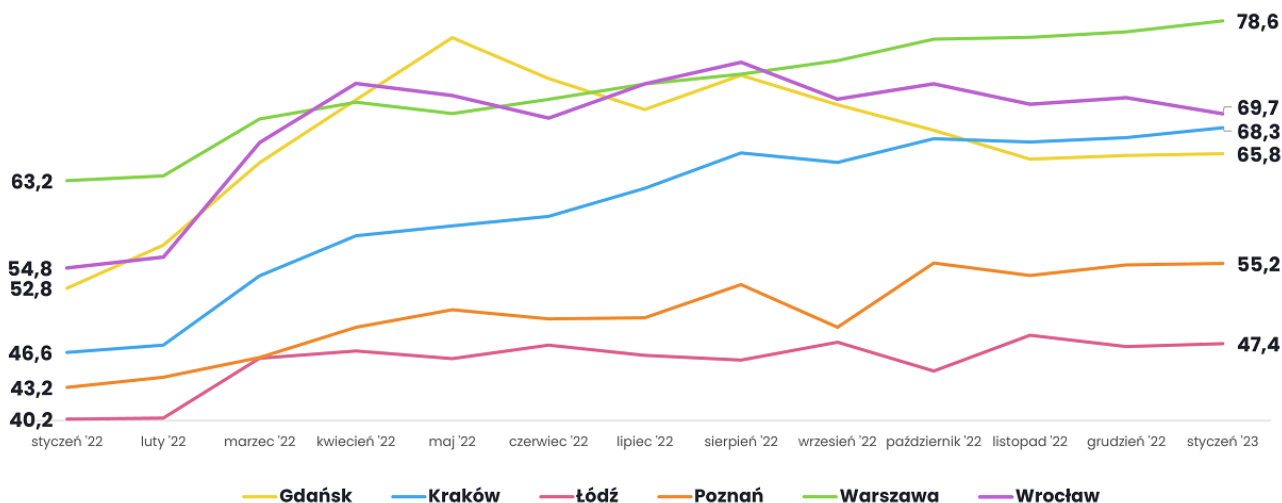
15

rynek pierwotny.pl | big data

Źródło: Na podstawie danych gethome.pl

Oferta mieszkań skurczyła się, bo wynajęte zostały najtańsze. Zostały drogie mieszkania, na które nie ma zbyt wielu chętnych. I to właśnie one tak **wywindowały średnią stawkę czynszu**.

Średnia stawka czynszu (w zł za m kw.)



rynek pierwotny.pl | big data

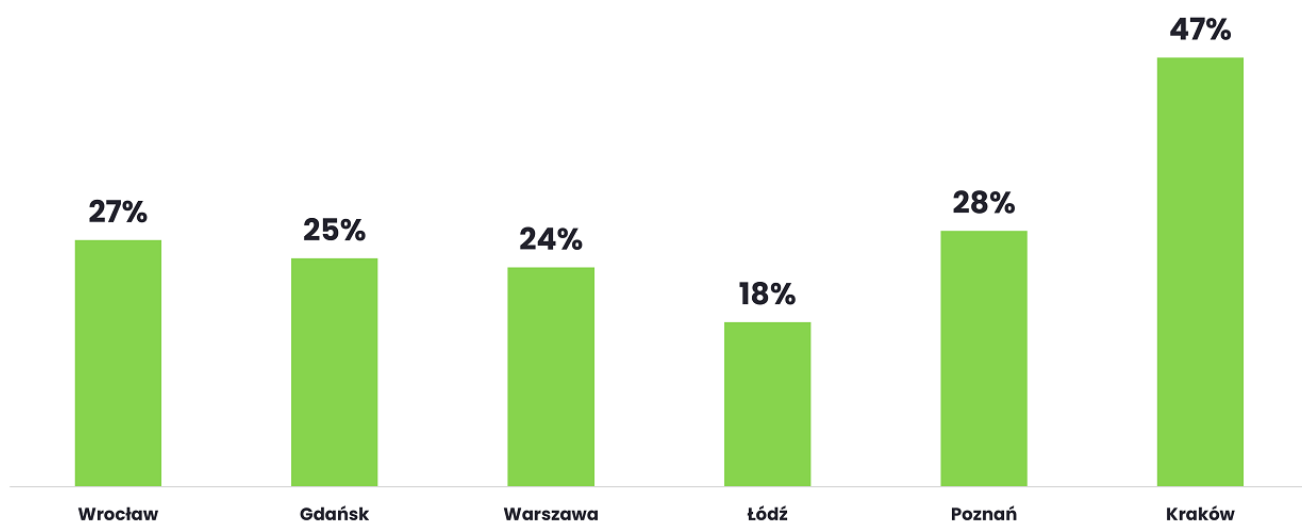
Źródło: Na podstawie danych gethome.pl

A ponieważ w naszym kraju umowy najmu są zawierane zwykle na rok z możliwością wydłużenia, dla wielu wynajmujących zakończenie umowy najmu stało się okazją do tego, aby **podnieść czynsz**. Kinga Andryszczak z agencji View Estate Biuro Nieruchomości oraz Agata Stradomska z agencji Białe Lwy – Nieruchomości przyznają, że ci właściciele, którzy zainwestowali w mieszkania pod wynajem posiłkując się kredytem podnosili czynsz, żeby zrekomensować sobie wzrost wysokości miesięcznych rat spłaty.

W drugiej połowie 2022 r. sytuacja na rynkach najmu w części metropolii zaczęła się stabilizować, bo część ukraińskich uchodźców wyjechała do innych krajów UE. Jednak oferta mieszkań na wynajem w portalu GetHome.pl nie wróciła do poziomu sprzed wojny.

Np. w Warszawie jest ich aż o blisko **80% mniej!** Za to średnie stawki czynszu są dużo wyższe. Np. w stolicy ta średnia sięga już 79 zł za m kw. i jest niemal o jedną czwartą wyższa niż przed rokiem. Najbardziej, bo **aż o 47%**, wzrosła przez ostatnich 12 miesięcy średnia stawka czynszu w Krakowie.

Zmiany średnich stawek czynszu w 2022 r.



16

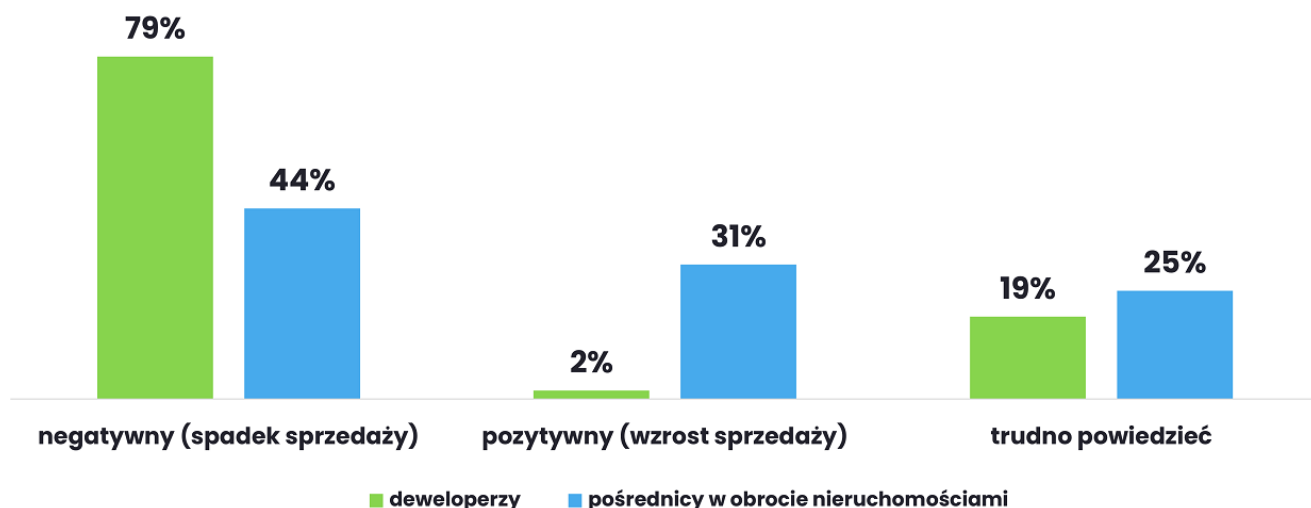
Popyt ze strony rodzimych najemców zacznie się zmniejszać, gdy spadnie oprocentowanie kredytów hipotecznych, bo więcej osób będzie mogło sobie pozwolić na zakup mieszkania. Oprocentowanie kredytów zaczęło rosnąć już pod koniec 2021 r. w związku ze wzrostem inflacji. Wojna w Ukrainie przyspieszyła ten proces, a w efekcie pogłębiła **zapaść na rynku kredytów hipotecznych**.

W marcu Komisja Nadzoru Finansowego (KNF) podwyższyła z **2,5% do 5% tzw. bufor bezpieczeństwa** na wypadek wzrostu oprocentowania kredytów. Banki licząc zdolność kredytową musiały brać pod uwagę cenę kredytu wyższą od rzeczywistej o 5 pkt proc., co w praktyce wyeliminowało z rynku ogromną część potencjalnych nabywców mieszkań za kredyt.

Ponadto niepewność wywołana gospodarczymi reperkusjami wojny zniechęciła wielu potencjalnych nabywców mieszkań do podejmowania długoterminowych zobowiązań kredytowych. Nie dziwi więc, że ośmiu na 10 ankietowanych przez nas deweloperów przyznało, że **wojna negatywnie wpływa na ich biznes**. Co ciekawe, wśród pośredników odsetek podobnych ocen jest dużo niższy, bo wynosi 44%.

Może dlatego, że rynek wtórny nie odczuł tak boleśnie jak rynek pierwotny skutków drożących kredytów mieszkaniowych. Część nabywców posilkujących się kredytem mogła zmienić preferencje i zamiast kupić mieszkanie od dewelopera, znalazła je na rynku wtórnym, gdzie oferta tańszych lokali jest większa.

Jaki wpływ na rynek mieszkaniowy miała wojna w Ukrainie?

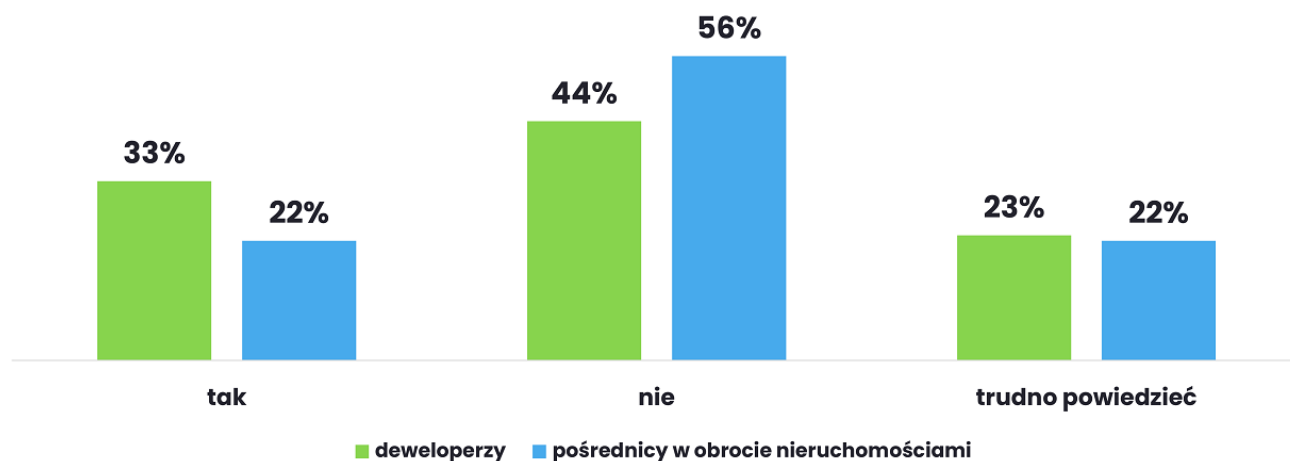


Jeszcze bardziej może dziwić stosunkowo niski odsetek deweloperów i pośredników, którzy uważają, że wojna w Ukrainie przyczyniła się do wzrostu cen mieszkań. Ba, w naszej ankiecie więcej jest takich, którzy nie widzą związku między wojną a podwyżkami cen mieszkań. A przecież pogłębiła ona na jakiś czas trwające od czasu wybuchu pandemii Covid-19 zakłócenia w łańcuchu dostaw, czego efektem był wzrost cen wielu materiałów budowlanych. Na dodatek sankcje gospodarcze nakładane na Rosję doprowadziły do **eksplozji cen energii i stali**.

Filip Wierzchowski z agencji Everbest Nieruchomości zwraca uwagę, że „inflacja nie została wywołana wojną na Ukrainie, a niespotykanym masowym **dodrukiem pieniądza w Polsce**, Europie aż po Amerykę, co miało być antidotum na walkę ze skutkami pandemii Covid-19”. Zdaniem tego pośrednika, konflikt za naszą wschodnią granicą tylko "podkręcił" wyniki inflacyjne.

Z kolei Maria Mogiłko z firmy Architekt i Nieruchomości POINT zauważa, że na rynku wtórnym skutkiem wojny jest spadek popytu na mieszkania, co wymusza obniżkę cen.

Czy wojna w Ukrainie przyczyniła się do wzrostu cen mieszkań?



W końcówce ubiegłego roku nie tylko sprzedający mieszkania na rynku wtórnym, ale i deweloperzy byli otwarci na **negocjacje cenowe**, których efektem były opusty. Tym, co różni jednych od drugich jest fakt, że deweloperzy zasadniczo nie sprzedają mieszkań poniżej kosztów ich wytworzenia. Te zaś rosły w ubiegłym roku w galopującym tempie. Według GUS, w grudniu 2022 r. koszty budowy budynków były średnio aż o **13,5% wyższe niż rok wcześniej**.

W naszej ankiecie zadaliśmy też deweloperom i pośrednikom pytanie, czy w ubiegłym roku zaobserwowali wzrost zainteresowania zakupem mieszkań ze strony obywateli Ukrainy. Okazuje się, że jeśli kupują oni mieszkania, to głównie na rynku wtórnym, czyli takie, które są do zamieszkania od zaraz.

Źródło: <https://rynekpierwotny.pl/wiadomosci-mieszkaniowe/konflikty-zbrojne-rynek-nieruchomosci/11712/>

Nr 09 Mieszkanie w centrum – dlaczego warto?

- o **Autor:** wielkiebudowanie.pl
- o **Dodano:** 08 luty 2023 r.

Centra miast to miejsca, które swoją energią i klimatem przyciągają coraz to nowych mieszkańców. Takie lokalizacje wybierają szczególnie młodzi ludzie, dla których bliskość miejskiej infrastruktury, lokali gastronomicznych, klubów i centrów rozrywki jest szczególnie istotna. Sprawdzamy, jakie są plusy mieszkania w centrum i dlaczego warto zdecydować się na zakup nieruchomości w takim punkcie.

Bliskość atrakcji

Mieszkanie w centrum Warszawy, Gdańska, Gdyni czy Krakowa to bezproblemowy dostęp do największych, miejskich atrakcji. Są to nie tylko turystyczne zabytki czy punkty rozrywki, ale również szerokie portfolio lokali gastronomicznych, pubów, klubów, teatrów i kin. Życie w ścisłym sercu miasta jest dla wielu osób spełnieniem marzeń o wygodnym dostępie do rozrywki na najwyższym poziomie.

Polskie miasta coraz częściej zaczynają przypominać największe europejskie metropolie. Główne ulice zmieniają się w deptaki lub woonerfy, rozbudowuje się oferta gastronomiczna, pojawiają się alternatywne teatry i galerie sztuki. Nic dziwnego, że w takiej formie centra przyciągają miłośników intensywnego, miejskiego życia. Oszczędności



Życie w centralnej lokalizacji to też najczęściej wygodniejszy dostęp do pracy czy szkoły. A to wiąże się nie tylko z oszczędnością czasu, ale również pieniędzy. Omijamy korki na drogach prowadzących do centrum, nie musimy inwestować w paliwo czy bilety miesięczne. Zwykle wystarczy krótki spacer, by dotrzeć do siedziby firmy lub na uczelnię. Mniej wydajemy na podróże, szybciej wracamy do domu – w efekcie mamy dużo więcej wolnego czasu.

Inwestycja w przyszłość

Jednym z argumentów, który często przemawia przeciwko zakupowi mieszkania w centrum, są ceny nieruchomości. Im lepsza lokalizacja, tym wyższy koszt metra kwadratowego. Warto jednak pamiętać, że mieszkanie w centrum Warszawy czy innego dużego miasta to również inwestycja w przyszłość. W razie potrzeby lokum możemy podnająć, zapewniając sobie dodatkowy, comiesięczny przychód. Lokal w sercu dużego miasta zawsze będzie cieszył się dużym zainteresowaniem potencjalnych najemców.

Pamiętajmy również, że inwestycja w mieszkanie w centrum pozwala też zaoszczędzić na dojazdach do pracy, do przychodni czy fryzjera. Tu wszystko jest pod ręką, dostępne, bliskie, sąsiedzkie (jak np. na warszawskim osiedlu 19.Dzielnica). To niewątpliwie plus takiej lokalizacji i czynnik, który przemawia na korzyść położenia w sercu miasta.

Warto więc wziąć pod uwagę wszystkie za i przeciw. Zanim kupimy mieszkanie, przeanalizujmy dokładnie potrzeby nasze i naszej rodziny. Tak, by wszyscy byli zadowoleni i czuli się w nowym lokum jak u siebie.

Źródło: <https://www.wielkiebudowanie.pl/go.live.php/PL-H30/aktualnosci/1539/mieszkanie-w-centrum---dlaczego-warto.html>

20

Nr 10 Gdzie w Polsce kupimy najtańsze mieszkania?

- o **Autor:** rynekpierwotny.pl
- o **Dodano:** 08 luty 2023 r.



Ceny mieszkań w Polsce zależą przede wszystkim od lokalizacji. Sprawdzamy, gdzie kupimy najtańsze mieszkanie. Czytaj więcej na RynekPierwotny.pl

Gdzie znajdziemy najtańsze mieszkania? Czy trzeba przeprowadzić się na prowincję, aby nie zbankrutować? Sprawdziliśmy, w których miastach wojewódzkich można kupić stosunkowo tanie lokale. Doradzimy także na co uważać, szukając okazjnych ofert mieszkań i odpowiemy na pytanie, czy kupując kawalerkę rzeczywiście płacimy mniej i oszczędzamy. Jeżeli nie chcesz przepłacać czytaj dalej!

Z tego artykułu dowiesz się m.in.:

- **gdzie w Polsce znajdują się najtańsze mieszkania**
- **w których warszawskich dzielnicach znajdziemy najtańsze lokale**
- **czy można negocjować cenę mieszkania z deweloperem**

Najtańsze miasto wojewódzkie

Z szesnastu miast wojewódzkich najtańsze mieszkania w Polsce znajdziemy w Rzeszowie. Tu średnia cena za mkw. wynosiła w listopadzie br. 8 158 zł/mkw.

Poniżej 9 tys. zł za mkw. zapłacimy w:

- Kielcach - 8 196 zł/mkw.
- Białymstoku - 8 380 zł/mkw.
- Toruniu - 8 734 zł/mkw.

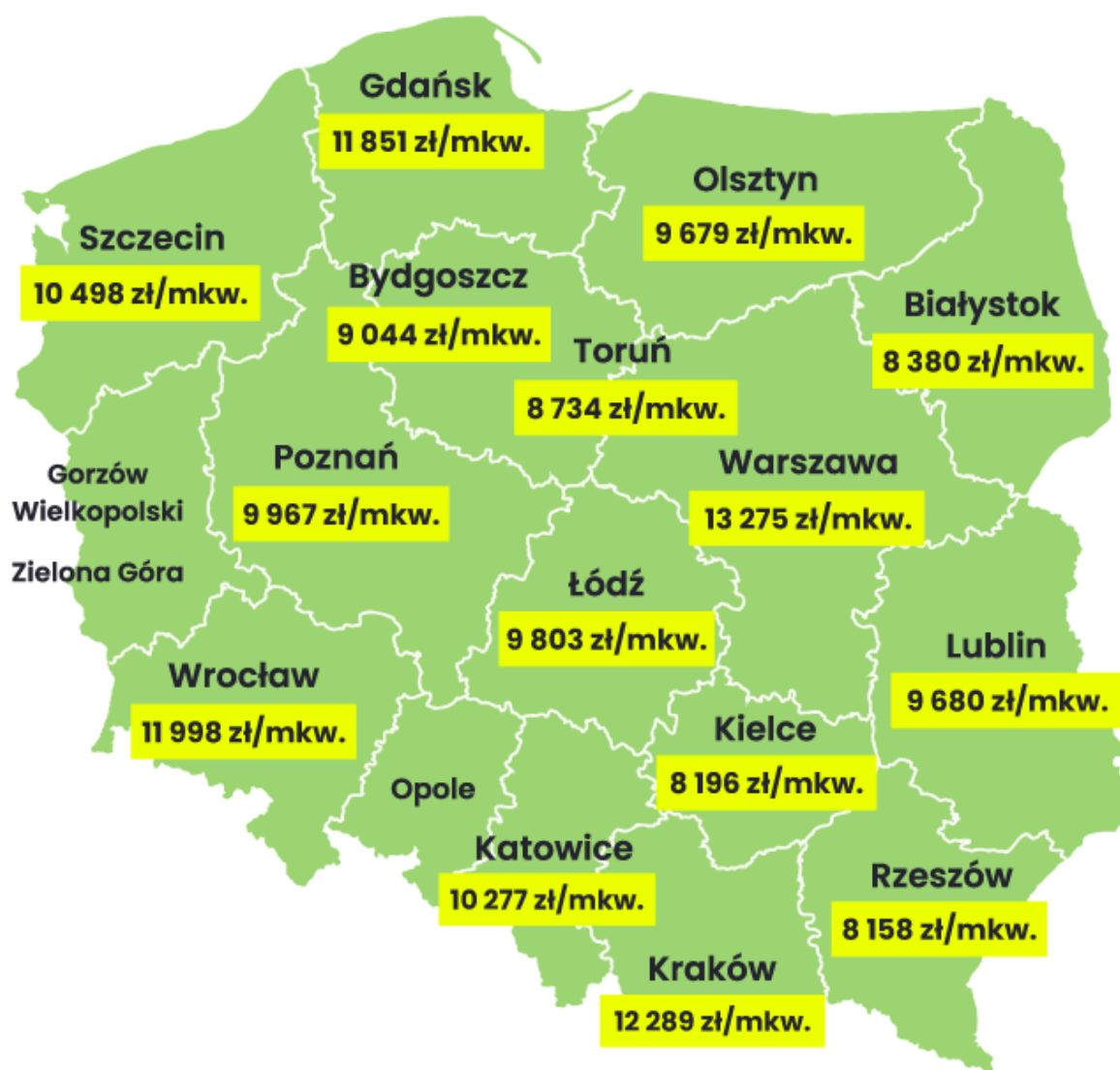
Poniżej 10 tys. zł za mkw. zapłacimy w:

- Bydgoszczy - 9 044 zł/mkw.
- Olsztynie - 9 679 zł/mkw.
- Lublinie - 9 680 zł/mkw.
- Łodzi - 9 803 zł/mkw.
- Poznaniu - 9 967 zł/mkw.

Można zatem zauważyć, że tańsze lokale znajdują się w mniejszych miastach wojewódzkich. Najdrożej jest w dużych metropoliach takich, jak: Warszawa, Kraków, Wrocław, Gdańsk, Szczecin, Katowice. W styczniu 2023 r. cena za mkw. w tych miastach wynosiła:

- Warszawa - 13 275 zł/mkw.
- Kraków - 12 289 zł/mkw.
- Wrocław - 11 998 zł/mkw.
- Gdańsk - 11 851 zł/mkw.
- Szczecin - 10 498 zł/mkw.
- Katowice - 10 277 zł/mkw.

Średnie ceny mieszkań w miastach wojewódzkich (styczeń 2023 r.)



22

Najtańsze kawalerki

Im mniej mkw. ma nasze mieszkanie, tym mniej za nie zapłacimy. Zatem dobrą opcją dla osób, które szukają tanich lokali, jest **zakup kawalerki**. Co prawda nie jest to mieszkanie z przyszłością, które można przearanżować na lokum dla całej rodziny, ale zawsze można je wynająć czy sprzedać i tym samym dobrze ulokować swój kapitał.

Należy jednak pamiętać, że mieszkania, które są mniejsze metrażowo, są relatywnie droższe. Na przykład kawalerki potrafią być nawet **o ponad jedną trzecią droższe** w przeliczeniu na mkw. od mieszkań trzypokojowych.

Sprzedający wykorzystują fakt, że małe mieszkania mają niższą cenę jednostkową. Chcąc kupić kawalerkę taniej w dużym mieście, powinniśmy poszukać jej **w dzielnicach odległych od centrum**.

Najmniej za kawalerkę zapłacimy w:

- Kielcach - 9 092 zł/mkw.
- Bydgoszczy - 9 368 zł/mkw.
- Rzeszowie - 9 549 zł/mkw.

Najwięcej za kawalerkę zapłacimy w:

- Warszawie - 16 806 zł/mkw.
- Gdańsku - 16 086 zł/mkw.
- Krakowie - 14 757 zł/mkw.

Najtańsze domy

Własny dom z dużym ogrodem to marzenie wielu Polaków. Ile trzeba zapłacić za jego realizację?

Średnie ceny za mkw. domu są najniższe w:

- Rzeszowie - 4 713 zł/mkw.
- Łodzi - 6 553 zł/mkw.

Najwięcej za dom zapłacimy w:

- Krakowie - 12 993 zł/mkw.
- Warszawie - 10 663 zł/mkw.
- Wrocławiu - 10 437 zł/mkw.

Najtańsze dzielnice w najdroższym mieście

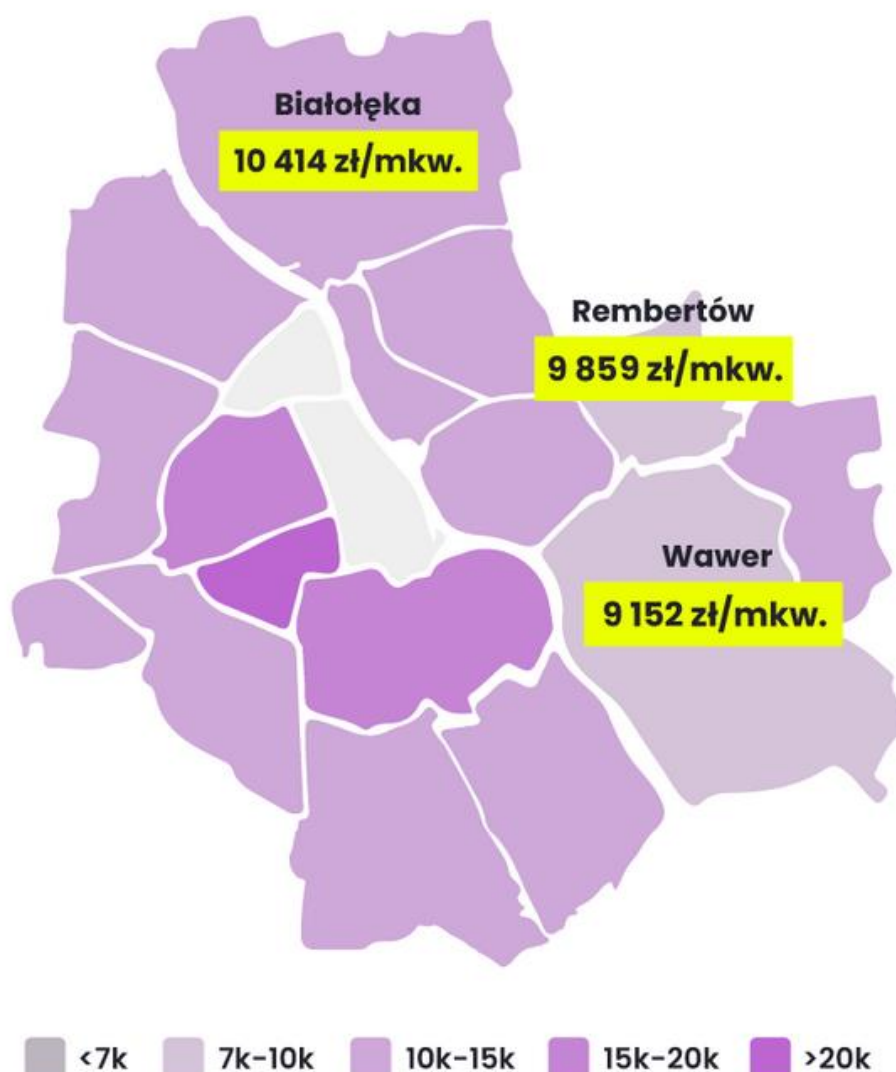
Mieszkania w Warszawie są najdroższe w kraju. Aktualnie najwięcej zapłacimy za wymarzone M w Śródmieściu. Drogo jest także **na Ochocie - 21 753 zł/mkw.**, Woli - 19 483 zł/mkw., Mokotowie - 16 166 zł/mkw., Bielanie - 14 320 zł/mkw.

Najtańsze mieszkania w Warszawie znajdziemy na:

- Wawrze - 9 152 zł/mkw.
- Rembertowie - 9 859 zł/mkw.
- Białołęce - 10 414 zł/mkw.

W stolicy przede wszystkim płacimy za lokalizację. Stosunkowo tanich mieszkań trzeba szukać **na obrzeżach Warszawy**.

Ceny mieszkań w dzielnicach Warszawy (styczeń 2023 r.)

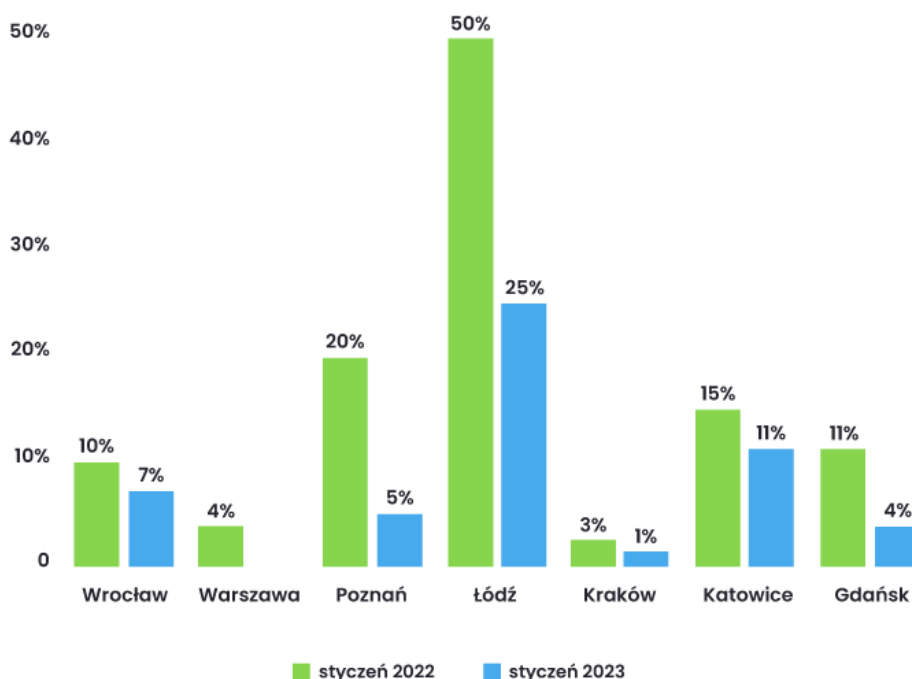


24

Tanich mieszkań coraz mniej

Oferta najtańszych lokali, czyli takich z ceną poniżej 8 tys. zł uszczupla się z miesiąca na miesiąc. Na przestrzeni ostatnich 12 miesięcy jest to jeszcze lepiej widoczne. Ofert z ceną poniżej 8 tys. zł za mkw. nie znajdziemy już w Warszawie. Oferta takich mieszkań spadła w Łodzi z 50% na 25%. W Poznaniu w styczniu ubiegłego roku takie lokale stanowiły 20%, aktualnie jest to 5%. W Katowicach oferta tanich „M” spadła w przeciągu ostatniego roku z 15 na 11%.

Udział mieszkań w ofercie deweloperów z ceną poniżej 8 tys. zł za mkw.



25

**rynek
pierwotny.pl**

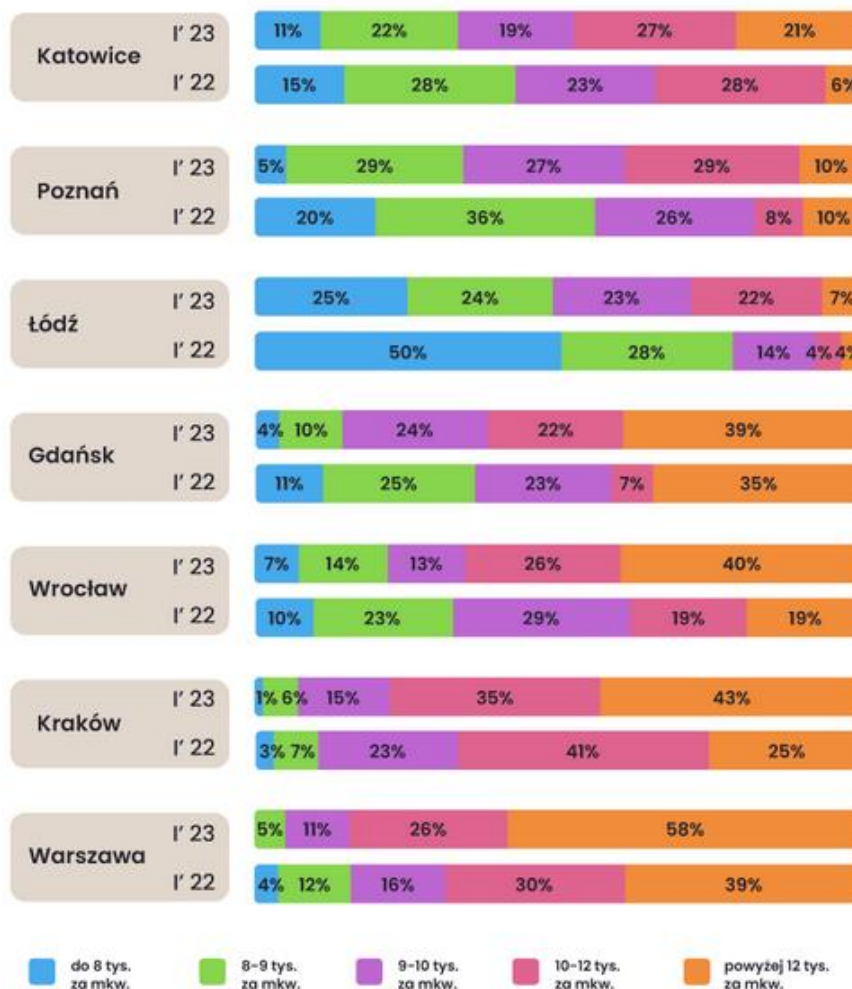
Źródło: Zestawienie przygotowane
na podstawie danych bigdata.rynekpierwotny.pl

Jak zatem widać dolna granica cen wciąż przesuwana się w górę. Wpływ na tę sytuację mają m.in.:

- rosnące ceny gruntów
- wysokie ceny materiałów budowlanych
- wojna w Ukrainie
- spadający popyt
- a także rosnące koszty robocizny

Z rynku w pierwszej kolejności znikają tanie mieszkania. Te, które pozostają, podnoszą średnią cenę. Akceptacja wyższych cen przez kupujących, powoduje zwiększenie cen mieszkań wprowadzonych przez deweloperów do oferty. Taka sytuacja może sprawić, że za jakiś czas zakup mieszkania z ceną poniżej 8 tys. zł będzie niemożliwy. **„Tanie mieszkania” będą kosztowały tyle, ile te z obecnej średniej półki cenowej.** Przez ostatni rok we wszystkich miastach ubyło mieszkań z ceną poniżej 8 tys. zł za mkw.

Struktura cenowa mieszkań w ofercie na koniec stycznia 2023 i 2022 r.



rynek pierwotny.pl Źródło: Zestawienie przygotowane na podstawie danych **bigdata.rynekpierwotny.pl**

Źródło: <https://rynekpierwotny.pl/wiadomosci-mieszkaniowe/gdzie-w-polsce-kupimy-najtansze-mieszkania/9946/>

Nr 11 Polscy budowlancy wiedzą coraz mniej i coraz gorzej zdają egzaminy na uprawnienia budowlane.

- o **Autor:** regiodom.pl
- o **Dodano:** 22 luty 2023 r.



27

Poziom wiedzy polskich budowlanców stale się obniża – alarmują przedstawiciele branży budowlanej i uczelni technicznych. Absolwenci kierunków budowlanych na politechnikach uczą się gorzej, co pokazuje m.in. coraz niższa zdawalność egzaminów na uprawnienia budowlane. W ocenie środowiska sytuację mogłoby poprawić przywrócenie jednolitych pięcioletnich studiów magisterskich.

Polscy budowlancy coraz gorzej wykształceni. „Poziom wiedzy nie spełnia oczekiwań rynku”

Wiele ról w budownictwie wymaga nie tylko odpowiednich uprawnień, ale przede wszystkim specjalistycznej wiedzy. Uczelnie techniczne alarmują jednak, że **poziom kształcenia na kierunkach budowlanych od lat spada**, co widać m.in. po zdawalności egzaminów państwowych.

– Wyraźnie spadły wyniki zdawalności egzaminów państwowych na uprawnienia budowlane. Średnia zdawalność egzaminów w specjalnościach konstrukcyjno-budowlanej i drogowej spadła o ponad 10 proc. Przed reformą [likwidującą jednolite studia magisterskie – przyp. red.] ponad 95 proc. osób zdawało ten egzamin, obecnie to niespełna 83 proc. w 2021 roku – mówi Adam Podhorecki, członek Prezydium Polskiej Izby Inżynierów Budownictwa i przewodniczący Rady Sektorowej ds. Kompetencji w Budownictwie.

Jeśli spojrzeć na ogólną zdawalność wszystkich egzaminów na uprawnienia budowlane, rzeczywiście można zauważyć **trend spadkowy**. Wyjątkowo silne tąpnięcie odnotowano w 2014 r., gdy strona uprawnienia budowlane.pl podsumowała jesienny egzamin pisemny następująco:

– Wynik pozytywny osiągnęło zaledwie 78,8 proc. zdających, co jest dużym zaskoczeniem, gdyż w poprzednich latach zdawalność kształtowała się na poziomie 95 proc.

Jesienią 2016 r. ta sama strona podawała już, że w przypadku zdawalności egzaminu ustnego widać od kilku lat „systematyczny spadek”, a jesienią 2018 r. pisano o egzaminach ustnych: „zdawalność z roku na rok systematycznie spada”. Później zdawalność zaczęła się stabilizować, choć na niższym poziomie niż dwie dekady temu.

– Widzimy, że z roku na rok poziom wiedzy absolwentów Wydziału Budownictwa bardzo często nie spełnia oczekiwań rynku i można odnieść wrażenie, że w okresie kształcenia studentów na studiach jednolitych magisterskich, wiedza i kompetencje absolwentów lepiej odpowiadały na te oczekiwania – mówi Andrzej Szarata, Dziekan Wydziału Inżynierii Lądowej Politechniki Krakowskiej.

Trzeba przywrócić jednolite studia magisterskie? Środowisko apeluje do Ministerstwa Edukacji i Nauki

W związku z potrzebą poprawy poziomu kształcenia pod koniec 2022 r. do Ministerstwa Edukacji i Nauki trafił projekt zmian w prawie. Przygotowali go wspólnie przedstawiciele uczelni akademickich, Sektorowej Rady ds. Kompetencji w Budownictwie oraz Polskiej Izby Inżynierów Budownictwa. Środowisko domaga się przede wszystkim **przywrócenia jednolitych pięcioletnich studiów magisterskich na kierunkach budowlanych**. Miałyby one istnieć równolegle z obecnym systemem studiów dwustopniowych (3 + 2 lata). Studenci mogliby więc wybierać między tymi dwiema opcjami.

28

W ocenie przedstawicieli środowiska to właśnie likwidacja jednolitych pięcioletnich studiów z zakresu budownictwa w 2017 r. (na mocy ustawy z 2005 r.) była jedną z ważniejszych przyczyn pogorszenia poziomu kształcenia na uczelniach technicznych. Był to element ogólnoeuropejskiej reformy znanej jako Proces Boloński, rozpoczętej jeszcze w 1999 r. Autorzy propozycji zmian w prawie podkreślają jednak, że w wielu innych krajach, które wprowadziły podobny system studiowania 3 + 2 lata pozostawiono – inaczej niż w Polsce – jednolite studia pięcioletnie na kierunku „budownictwo”. Zdaniem środowiska naukowego i branży **przywrócenie tej opcji w naszym kraju pozwoliłoby lepiej kształcić przyszłych inżynierów budownictwa**.

– Budownictwo w Polsce to jedna z najważniejszych gałęzi gospodarki, musimy wspólnie dbać o to, by jakość kadr trafiających na rynek pracy była jak najwyższa. Skoro wszystkie strony widzą podobny problem, myślę, że nie możemy się zastanawiać, czy wprowadzać niezbędne zmiany, tylko jak zrobić to najefektywniej – ocenia Mariusz Dobrzeński, prezes PIIB i jeden z autorów projektu zmian w prawie.

Branża budowlano-remontowa dostrzega potrzebę podwyższenia jakości usług i profesjonalizacji

Warto dodać, że proponowane zmiany w prawie dotyczącym nauczania na politechnikach nie są jedynymi postulatami środowisk związanych z budownictwem. Branża budowlana wielokrotnie zwracała też uwagę m.in. na **potrzebę dbania o jakość usług** w przypadku montażu fotowoltaiki, za który – z racji dużego popytu – biorą się czasem osoby z niedostateczną wiedzą, co może mieć dla klientów opłakane skutki (np. zwiększone ryzyko pożaru). Podobnie jest w sektorze remontowym, gdzie klientowi łatwo czasem trafić na „fachowców” o wątpliwych kwalifikacjach, czemu mogłaby zaradzić profesjonalizacja zawodu. Rynek fachowców w Polsce jest bardzo dynamiczny. Zawód ten nie jest niestety uregulowany i na rynku pojawia się spora grupa osób, która nie do końca trzyma się standardów najwyższej jakości – podkreśla Paweł Kisiel, prezes Grupy Atlas. – Konieczna jest więc inwestycja w szkolnictwo zawodowe, dalsza edukacja środowiska branżowego w zakresie utrzymywania standardów jakości, jak też zachęcenie młodych ludzi, do tego, by związali swoją przyszłość z branżą budowlaną.

Źródło: <https://regiodom.pl/polscy-budowlancy-wiedza-coraz-mniej-i-coraz-gorzej-zdaja-egzaminy-na-uprawnienia-budowlane-potrzebne-zmiany-na-politechnikach/ar/c9-17313181>

Nr 12 Rynek mieszkaniowy w Polsce. Najnowsze dane

- **Autor:** rynekpierwotny.pl
- **Dodano:** 28 luty 2023 r.



29

Za pomocą jakich wskaźników należy analizować sytuację w branży mieszkaniowej? Czytaj więcej na rynekpierwotny.pl.

Rynek nieruchomości jest bardzo dynamiczny. Oddziałuje na niego wiele czynników dlatego, aby być na bieżąco i rozumieć zachodzące na nim procesy warto analizować dane udostępniane zarówno przez portal rynekpierwotny.pl, jak i odpowiednie instytucje. Im więcej z nich weźmiemy pod uwagę, tym szerszy będzie ogląd na aktualną sytuację. W tym tekście omawiamy najważniejsze wskaźniki. Po zapoznaniu się z nimi łatwiej będzie Ci podejmować decyzję o zakupie wymarzonego M.

Z tego artykułu dowiesz się:

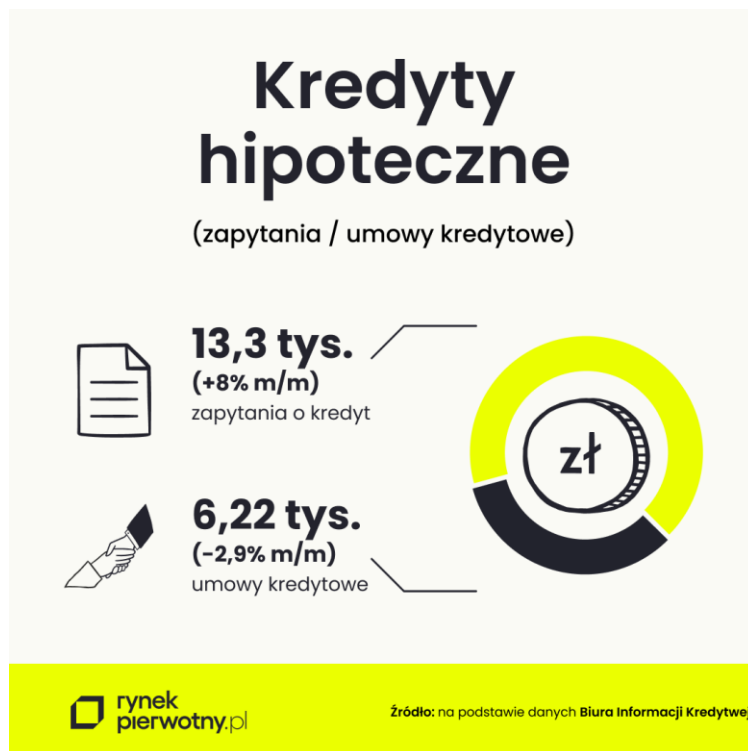
- czym jest inflacja konsumencka
- jaki wpływ na rynek nieruchomości mają ceny materiałów budowlanych
- jak liczy się poziom bezrobocia rejestrowanego

Liczba złożonych wniosków kredytowych i udzielonych kredytów mieszkaniowych

To jak wygląda sytuacja na rynku mieszkaniowym, w dużej mierze zależy od **dostępności kredytowej**. Trudność w uzyskaniu hipoteki sprawia, że sprzedaje się coraz mniej mieszkań. Gdy dostęp do kredytów jest prostszy, wzrasta liczba dokonywanych transakcji. Liczba złożonych wniosków kredytowych w sposób wyprzedzający informuje, jak w ciągu jednego czy dwóch miesięcy zmieni się poziom nowych umów o kredyt mieszkaniowy. Duża ilość wniosków

sugeruje również, że w najbliższym czasie popyt na lokale ze strony kredytobiorców nadal będzie wysoki (w ramach kontynuacji obecnego trendu).

Informacje na powyższy temat przygotowuje **Biuro Informacji Kredytowej**. W styczniu 2023 r. o kredyt mieszkaniowy wnioskowało łącznie **13,26** tys. potencjalnych kredytobiorców. Rok do roku jest to spadek o ok. 52,7%. Ostatecznie banki w ubiegłym miesiącu udzieliły **6 217 kredytów**, co jest najniższym wynikiem od 13 lat, czyli od stycznia 2010 roku.



Poziom stopy WIBOR 3M

Wysokość WIBOR 3M ustalana jest **każdego dnia roboczego o godz. 11:00** przez największe banki działające w Polsce. Każdy z komercyjnych banków podaje stopę oprocentowania, po której zamierza pożyczać pieniądze innym bankom. Następnie po odrzuceniu wartości skrajnych, są one sumowane i wyciągana jest z nich średnia, czyli właśnie stopa WIBOR. Co jednak oznacza dopisek "3M"? To po prostu okres pożyczki - w tym przypadku będą to 3 miesiące.

Stopa WIBOR 3M jest najczęstszą **podstawą oprocentowania nowych kredytów mieszkaniowych**. Jego obniżka i/lub marży nowych kredytów mieszkaniowych dodatkowo wpływa na popyt ze strony kredytobiorców. Podwyżka oprocentowania ma odwrotny skutek.

Na dzień 23 lutego 2023 WIBOR 3M wynosi **6,94%**.



Średnia roczna zmiana cen materiałów budowlanych

31

Budowa nowej nieruchomości zawsze wiąże się z koniecznością poniesienia kosztów konkretnych materiałów budowlanych. To nieunikniony wydatek, dlatego ma tak ogromny wpływ na budownictwo.

Wskaźnik cen materiałów budowlanych informuje, jak przez rok zmieniły się ceny określonego rodzaju materiałów budowlanych. Duże roczne **wzrosty (np. ponad 5%)** sugerują, że deweloperzy odczuli presję kosztową na ceny mieszkań i domów. Taka sytuacja skłania inwestorów do podwyżek ceny za mkw. w aktualnych i planowanych inwestycjach - zwłaszcza wtedy, gdy popyt na nowe lokale oraz domy jest wysoki.

Początek 2023 roku przyniósł optymistyczne dane. Dynamika wzrost cen stopniała w ubiegłym miesiącu **do 17 proc.**, osiągając tym samym poziom zbliżony do krajowej inflacji. Warto dodać, że **tempo wzrostu cen maleje już od ok. 9 miesięcy.**



Średnia miesięczna zmiana kosztów wznoszenia budynków

Dane na temat średniej miesięcznej zmiany kosztów wznoszenia budynków podawane są przez Główny Urząd Statystyczny. Wskaźnik ten oprócz cen materiałów budowlanych uwzględnia również **robociznę**, a także dotyczy wszystkich budynków. Tym samym interesują się nim nie tylko deweloperzy, ale także osoby, które planują budowę własnego domu.

Zgodnie ze styczniowymi danymi GUS dynamika wzrostów kosztów budowy budynków **wzrosła miesiąc do miesiąca o 0,5%**.



32

Liczba mieszkań rozpoczętych i oddanych przez deweloperów oraz liczba nowych pozwoleń budowlanych

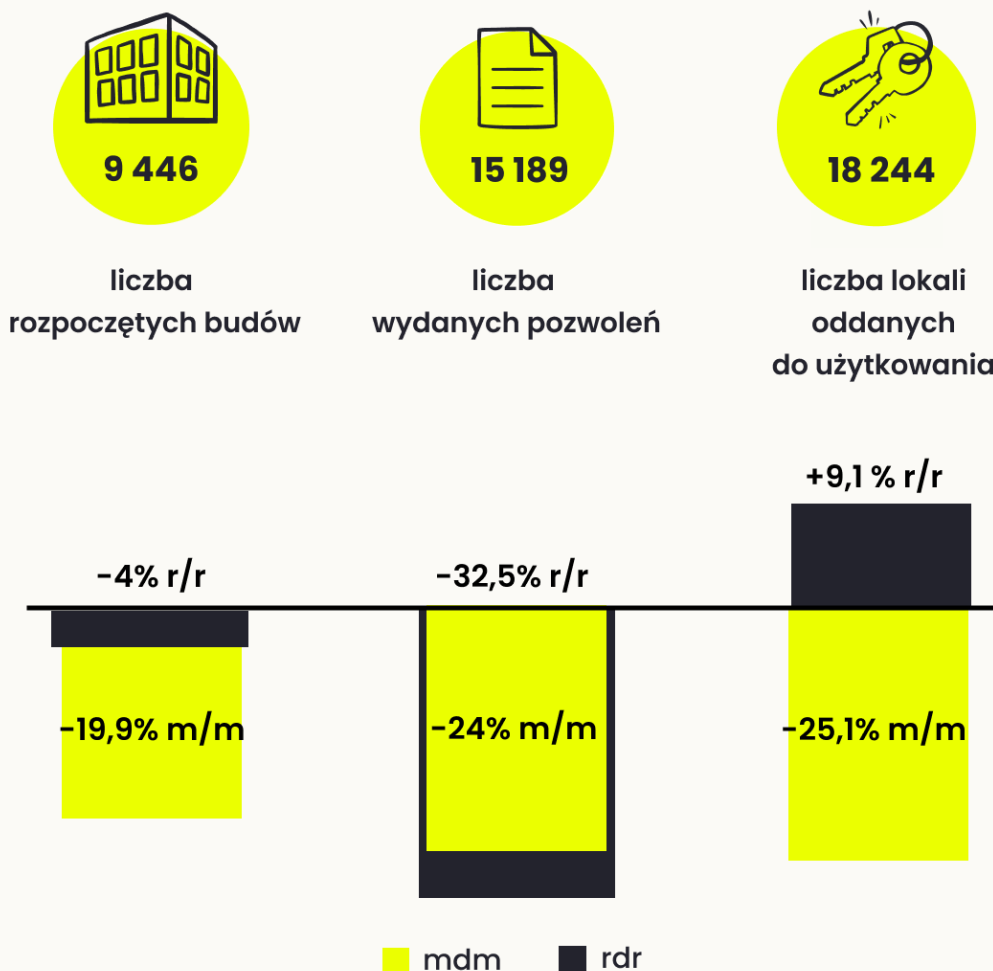
Główny Urząd Statystyczny publikuje **co miesiąc** te trzy wartości opisujące aktywność deweloperów. Warto pamiętać, że GUS pod pojęciem „mieszkania” rozumie zarówno lokale, jak i domy. Najważniejsza wydaje się liczba rozpoczynanych mieszkań, bowiem świadczy o nastrojach deweloperów.

Z kolei liczba oddanych M ma duży związek z ilością budów rozpoczętych około 2 lata wcześniej. Tyle bowiem wynosi przeciętny czas budowy mieszkania deweloperskiego. Pamiętajmy, że lokale i domy często pojawiają się w ofercie deweloperów jeszcze przed rozpoczęciem prac odnotowanym przez GUS, a nawet przed uzyskaniem pozwolenia na budowę.

Według wstępnych danych, w styczniu 2023 roku oddano do użytkowania **18,2 tys. mieszkań**, tj. 9,1% więcej niż w analogicznym miesiącu roku 2022. Deweloperzy przekazali do eksploatacji 10,4 tys. mieszkań – o 16,1% więcej niż przed rokiem.

Ogółem wydano **ponad 15 tys. pozwoleń na budowę**. Tych przeznaczonych na sprzedaż i wynajem było 10 174. **Rozpoczęto budowę 9 446 mieszkań**, z czego 5817 to lokale wznoszone przez deweloperów.

Mieszkania – GUS



**rynek
pierwotny.pl**

Źródło: rynekpierwotny.pl na podstawie danych GUS

Stopa bezrobocia rejestrowanego

Ministerstwo Pracy i Polityki Społecznej wylicza wstępny poziom miesięcznego wskaźnika bezrobocia w kraju. Dokonuje tego na podstawie danych, uzyskanych od podlegających mu urzędów pracy. Instytucje te posiadają informację o ilości zarejestrowanych bezrobotnych w obszarze działania urzędu. Końcową, a zarazem ostateczną wielkość wskaźnika podaje Główny Urząd Statystyczny pod koniec następnego miesiąca.

Ta najpopularniejsza miara bezrobocia prezentuje stosunek liczby zarejestrowanych bezrobotnych do liczby ludności aktywnej zawodowo. Uzyskany wynik ma duży związek z rozwojem gospodarczym kraju. Znaczny wzrost stopy bezrobocia jest sygnałem zapowiadającym spadek popytu na kredyty mieszkaniowe i nieruchomości.

Stopa bezrobocia rejestrowanego wyniosła w styczniu 2023 roku **5,5 proc.** W grudniu ub.r. było to 5,2 proc.



Źródło: <https://rynekpierwotny.pl/wiadomosci-mieszkaniowe/najwazniejsze-wskazniki-ryнку-nieruchomosci/12243/>

TECHNOLOGIA BUDOWLANA

Nr 01 Automatyka budynkowa – ile energii pomoże zaoszczędzić?

- o **Autor:** termomodernizacja.pl
- o **Dodano:** 28 luty 2023 r.



Zastosowanie automatyki budynkowej może wpłynąć na redukcję zużycia energii cieplnej nawet o połowę. Tak wskazują wyniki badania przeprowadzonego w laboratorium, a także w budynku wielomieszkaniowym. Dla właścicieli i zarządców mieszkań, biur czy powierzchni magazynowych, borykających się z rosnącymi cenami energii, to sygnał, że wprowadzając innowacje, mogą liczyć na wymierne korzyści.

Świadomość możliwości jakie dają rozwiązania z zakresu automatyki budynkowej rośnie. Okazuje się, że można spojrzeć na ten segment rynku jak na źródło innowacji i usprawnień w sytuacji wciąż rosnących poziomów zużycia energii i rosnących cen energii.

Dostrzegają to użytkownicy budynków wykorzystując możliwości jakie niesie trend smart home. Zintegrowane systemy zarządzania budynkiem, celujące w efektywność energetyczną, umożliwiają dziś kontrolowanie z poziomu aplikacji mobilnej w smartfonie podstawowymi funkcjami mieszkania - systemem oświetleniowym i systemem grzewczym. Ale nie tylko.

Rozwiązania te mogą też uczyć nas nowych proekologicznych zachowań, m.in. za sprawą funkcji monitorowania. Dzięki nim możemy "zrozumieć" swoje przyzwyczajenia i wskazać obszary, w których jest jeszcze miejsce na

poprawę i nowe oszczędnościowe nawyki. Automatyka bowiem często rozwiązuje problemy, które są niezauważalne dla człowieka i wymykają się jego percepcji.

Nie jest to bez znaczenia. Wszak na tzw. cele bytowe, czyli oświetlenie, ogrzewanie lub klimatyzowanie lokali, podgrzewanie wody i używanie sprzętu AGD i RTV, potrzeba więcej energii niż zużywa cały przemysł. Jak podkreśla Robert Orlewski, prezes zarządu Appartme, spółki specjalizującej się w rozwiązaniach z zakresu automatyki mieszkaniowej, zastosowanie systemu, w którym jednocześnie steruje się siłownikami regulującymi zawory ogrzewania, komponentami z obszaru pomiaru energii, a także automatycznym przełączaniem urządzeń elektrycznych powoduje, że użytkownik wychodząc ze swojego mieszkania, może np. wyłączyć niepotrzebne urządzenia i zmniejszyć ogrzewanie do trybu ekonomicznego, a dzięki temu zużycie energii w budynku automatycznie spadnie.

Także na rynku deweloperskim rozwiązania z zakresu automatyki budynkowej przyczyniają się do obniżenia kosztów użytkowania mieszkań. Jak podkreśla Robert Orlewski: *“zarówno deweloperzy mieszkaniowi, jak i systemy PRS, czyli najmu instytucjonalnego, coraz bardziej są zainteresowani zintegrowanymi systemami, które pozwalają efektywnie obniżyć koszty użytkowania mieszkań. W raportach z naszych badań wynika, że uzyskujemy nawet 30–50-proc. oszczędności, szczególnie na energii cieplnej, co jest akurat dość dobrym prognozą w obecnej sytuacji energetycznej”*.

36

Co wynika z symulacji?

Aby zweryfikować jakie oszczędności są możliwe do uzyskania dzięki rozwiązaniom z zakresu smart home przeprowadzono kilka symulacji - jedną w warunkach laboratoryjnych, drugą w warunkach realnych, występujących w oddanej do użytku nieruchomości. Badanie laboratoryjne, oparte na numerycznych modelach energetycznych wykazało, że systemy automatyzacji zużycia energii w mieszkaniach wprowadza oszczędności w wysokości: do 6,4 proc. energii elektrycznej i do 23,5 proc. energii cieplnej.

Jako że najskuteczniejszą metodą na obniżenie rachunków za ogrzewanie jest ocieplenie budynku i wymiana okien i drzwi na szczelne, badanie empiryczne przeprowadzono w nowym budownictwie, w przeciągu pełnego systemu grzewczego. Wykazało ono, że oszczędności w zużyciu energii cieplnej mogą być w tym przypadku nawet dwukrotnie większe. Dane zebrano z wodomierzy i ciepłomierzy w budynku wielomieszkaniowym. W 80 proc. mieszkań wyposażonych w systemy zużycie na cele grzewcze wyniosło poniżej 100 kWh na metr kwadratowy powierzchni. Taki wynik wypracowało zaledwie 40 proc. mieszkań niewyposażonych w takie rozwiązanie. Badanie przeprowadził i opracował dr inż. Paweł Wajss z wydziału Energetyki i Paliw Akademii Górniczo-Hutniczej im. Stanisława Staszica w Krakowie.

Automatyka budynkowa będzie obowiązkowa? Co znajdziemy w nowelizacji ustawy o charakterystyce energetycznej budynków?

Promocja rozwiązań z zakresu automatyki budynkowej zyskała ostatnio silny bodziec w postaci nowelizacji ustawy o charakterystyce energetycznej budynków.

Zmiany przepisów zmierzają bowiem w podobnym kierunku jak trendy rynkowe i przepisy unijne - wprowadzają obowiązek montażu systemów automatyki i sterowania od roku 2025 w określonych budynkach.

Przyjęte zmiany ustawy mówią, że właściciel lub zarządca budynku, jeżeli jest to uzasadnione technicznie i opłacalne z ekonomicznego punktu widzenia, wyposaża w system automatyki i sterowania budynek niemieszkalny z systemem:

- ogrzewania lub połączonym systemem ogrzewania i wentylacji o sumarycznej nominalnej mocy cieplnej ponad 290 kW,
- klimatyzacji lub połączonym systemem klimatyzacji i wentylacji o nominalnej sumarycznej mocy chłodniczej ponad 290 kW

Wszystko wskazuje na to, że rola zintegrowanych systemów zarządzania budynkiem będzie rosła. Niewiadomą pozostaje tylko tempo tych zmian. Bezspornie wpłynie to na komfort samych mieszkańców - użytkowników budynków, ale także - szerzej - na poprawę efektywności energetycznej nowoczesnego zintegrowanego budynku i redukcję kosztów jego użytkowania.

Źródło: <https://termomodernizacja.pl/automatyka-budynkowa-ile-energii-pomoze-zaoszczedzic/>

Nr 02 Dom z prefabrykatów – jaką technologię budowy wybrać, by było najtaniej?

- **Autor:** regiodom.pl
- **Dodano:** 21 luty 2023 r.

37



Dom z prefabrykatów montuje się z gotowych elementów na placu budowy, dzięki czemu taki budynek można postawić w zaledwie kilka miesięcy. Do wyboru jest wiele technologii budowy – od domu na szkieletie stalowym po budynek z prefabrykatów keramzytowych. Sprawdzamy, jaki będzie koszt budowy domu prefabrykowanego w 2023 roku.

Budowa domu z prefabrykatów – czemu warto i jakie technologie budowy są do wyboru?

Polscy inwestorzy nie ufają domom z prefabrykatów – planując budowę domu, przeważająca większość z nas wybiera tradycyjną technologię murowaną. Składane z gotowych części budynki prefabrykowane, od lat masowo stawiane m.in. w Stanach Zjednoczonych, Kanadzie, Niemczech i krajach skandynawskich, stopniowo zyskują jednak

coraz większą popularność także w naszym kraju. Na ich korzyść przemawia przede wszystkim tempo budowy – **na postawienie takiego budynku potrzeba zaledwie kilka miesięcy**. Pozwala to szybko zamieszkać na swoim, w przeciwieństwie do technologii murowanej, przy której budowa trwa w praktyce ok. 18 miesięcy.

– Powszechnie uważa się, że domy stawiane z prefabrykatów sprawdzają się tylko jako budowle letniskowe. To jednak mit, ponieważ wszystkie z nich nadają się do całorocznego użytkowania. Pojedyncze technologie różnią się między sobą metodą produkcji, surowcem podstawowym oraz właściwościami. Jednak wszystkie pozwalają na szybką budowę trwałego domu – mówi Wojciech Rynkowski, ekspert Extradom.pl.

Jakie opcje ma do wyboru inwestor rozważający dom z prefabrykatów? Obecnie w Polsce dostępne są m.in. następujące **technologie budowy domów prefabrykowanych**:

- prefabrykat betonowy,
- prefabrykat drewniany,
- prefabrykat keramzytowy,
- domy z perlitu,
- dom szkieletowy/modułowy,
- dom na szkielecie stalowym.

38

W dalszej części artykułu omawiamy pokrótce każdą z tych technologii i podajemy przybliżony koszt budowy oszacowany przez ekspertów serwisu z projektami domów Extradom.pl. **Wszystkie podane w artykule koszty budowy dotyczą parterowego domu jednorodzinnego o powierzchni użytkowej 120 m kw.** (powierzchnia netto 144,53 m kw.), doprowadzonego do stanu surowego zamkniętego (czyli bez wykończenia). Za podstawę obliczeń przyjęto prosty budynek na planie kwadratu, z garażem w bryle domu.

Dom z prefabrykatów betonowych

Dom z prefabrykatów betonowych jest montowany z gotowych części betonowych, wzmocnionych od wewnątrz zbrojeniem z prętów lub siatki. Fabryka produkuje zaprojektowane komputerowo moduły z dużą precyzją, dzięki czemu idealnie one do siebie pasują. Elementy konstrukcyjne z betonu cechuje wytrzymałość oraz odporność na ogień.

Koszt budowy 120-metrowego domu z prefabrykatów betonowych to:

- bez fundamentów 708 038,69 zł, czyli 5 900 zł za m kw.,
- z fundamentami 794 026,14 zł, czyli 6 617 zł za m kw.

Dom z prefabrykatów drewnianych

Dom z prefabrykatów drewnianych zwykle przyjeżdża na plac budowy w formie całych, gotowych ścian nośnych z drewna, wyprodukowanych w fabryce i posiadających już wycięte w odpowiednich miejscach otwory okienne i drzwiowe. Prefabrykaty z drewna mogą być otwarte (pozbawione jeszcze m.in. usztywnienia i paroizolacji) lub zamknięte (w pełni gotowe, wyposażone w izolację i materiał elewacyjny).

Według obliczeń ekspertów **koszt budowy 120-metrowego domu z prefabrykatów drewnianych wyniesie:**

- bez fundamentów 655 649,06 zł, czyli 5 464 zł za m kw.,
- z fundamentami 749 304,50 zł, czyli 6 244 zł za m kw.

Dom z prefabrykatów keramzytowych

Technologia prefabrykatów keramzytowych opiera się na keramzycie, czyli glinianym kruszywie, które jest lekkie, mocne i odporne na czynniki zewnętrzne takie jak wilgoć czy działanie ognia. Z kruszywa wytwarza się keramzytobeton, z którego produkuje się następnie w fabryce gotowe elementy domu do złożenia na placu budowy.

Jak obliczono, w 2023 r. **koszt budowy 120-metrowego domu z prefabrykatów keramzytowych to:**

- bez fundamentów 549 214 zł, czyli 4 576 zł za m kw.,
- z fundamentami 647 000 zł, czyli 5 391 zł za m kw.

39

Dom z perlitu

Dom z perlitu to technologia oparta o moduły z perlitu, czyli lekkiego i mocnego granulatu wytwarzanego ze skał wulkanicznych. Prefabrykaty z perlitu dobrze izolują termicznie i dźwiękowo, a do tego są odporne na ogień i wilgoć. Technologia budowy domów z perlitu została opracowana dopiero kilka lat temu, a opracowała ją polska firma.

Jak obliczyli eksperci, **koszt budowy 120-metrowego domu z perlitu to:**

- bez fundamentów 792 169 zł, czyli 6 601 zł za m kw.,
- z fundamentami 910 539 zł, czyli 7 587 zł za m kw.

Dom szkieletowy/modułowy

Dom szkieletowy, jak sama nazwa wskazuje, powstaje na szkieletcie złożonym z poziomych i pionowych belek. Szkielet okrywa się następnie izolacją i zakrywa z zewnątrz elewacją, a od środka wykańcza. Z kolei nazwa „dom modułowy” odnosi się do budynku składanego na placu budowy z wyprodukowanych w fabryce elementów.

Przybliżony tegoroczny **koszt budowy 120-metrowego domu szkieletowego/modułowego wyniesie:**

- bez fundamentów 842 400 zł, czyli 7 020 zł za m kw.,
- z fundamentami 998 492,40 zł, czyli 8 320 zł za m kw.

Dom szkieletowy stalowy

Dom szkieletowy stalowy to typ domu szkieletowego, którego konstrukcję tworzy wyprodukowany w fabryce, odporny na korozję szkielet ze stali. Następnie ekipa budowlana okrywa szkielet termoizolacją i elewacją oraz kładzie lekki dach. Na koniec dom na szkielecie stalowym wykańcza się od środka podobnie, jak budynek murowany, np. płytami g-k.

Jak podają eksperci Extradom.pl, szacunkowy **koszt budowy 120-metrowego domu na szkielecie stalowym to:**

- bez fundamentów 566 800 zł, czyli 4 723 zł za m kw.,
- z fundamentami 625 000 zł, czyli 5 208 zł za m kw.

Źródło: <https://regiodom.pl/dom-z-prefabrykatow-jaka-technologie-budowy-wybrac-by-bylo-najtaniej-zobacz-porownanie-kosztow-budowy-w-2023/ar/c9-17309483>

DANE EKONOMICZNE I FINANSOWE

Nr 01 Ceny materiałów budowlanych luty 2023.

- o **Autor:** muratorplus.pl
- o **Dodano:** 15 luty 2023 r.



41

W styczniu 2023 ceny materiałów budowlano-remontowych średnio wzrosły o 17% (rdr). Najwięcej, bo o 55%, wzrosły ceny cementu. Odnotowano natomiast spadek cen płyt OSB i drewna - o 6%. Czy ceny materiałów budowlanych nadal będą rosły? Jakie są prognozy na 2023?

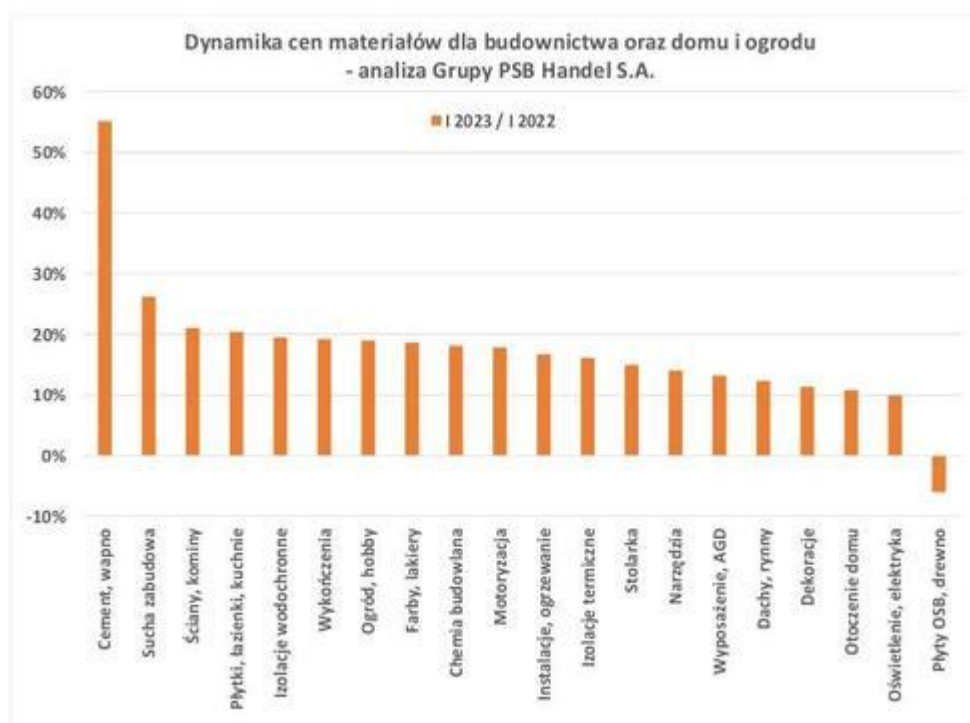
Pod koniec zeszłego roku eksperci zapowiadali w cenach materiałów budowlanych pewną stabilizację. Wzrost cen jest wskazywany jako jedna z głównych barier działalności firm budowlanych. I ostatnie dane to potwierdzają. Już kilka miesięcy z rzędu **ceny materiałów budowlanych wyróżnia niższa dynamika wzrostu**. W grudniu 2022 ceny ustabilizowały się. Jak wyglądały ceny materiałów budowlanych w styczniu 2023?

Ceny materiałów budowlanych luty 2023

Przedstawiamy **analizę cen materiałów budowlanych Grupy PSB**, śledzącej ceny wiodących materiałów dla budownictwa oraz domu i ogrodu, co pozwala obserwować zmiany trendów. **Ceny w styczniu 2023 r., w stosunku do stycznia 2022, wzrosły średnio o 17%.**

Ceny materiałów budowlanych w styczniu 2023 w stosunku do grudnia 2022 **wzrosły o 1%**. Wzrosty odnotowano w 19 grupach towarowych:

- cement, wapno (+55%),
- sucha zabudowa (+26%),
- ściany, kominy (+21%),
- płytki, łazienki, kuchnie (+20%),
- izolacje wodochronne (+20%),
- wykończenia (+19%),
- ogród i hobby (+19%),
- farby, lakiery (+19%),
- chemia budowlana (+18%),
- motoryzacja (+18%),
- instalacje, ogrzewanie (+17%),
- izolacje termiczne (+16%),
- stolarka (+15%),
- narzędzia (+14%),
- wyposażenie, AGD (+13%),
- dachy, rynny (+12%),
- dekoracje (+11%),
- otoczenie domu (+11%)
- oświetlenie, elektryka (+10%).



Ceny materiałów budowlanych - prognozy na 2023

Zmiany cen materiałów to już codzienność dla polskich firm budowlanych. Obecnie można odnotować nieco dłuższe okresy stabilizacji, jednak producenci materiałów budowlanych już teraz zapowiadają, że **w 2023 ceny wzrosną średnio o blisko 20% - wskazuje Grzegorz Tymoszewski, prezes Stowarzyszenia Wykonawców Elewacji.**

Wszystko przez rosnące koszty energii i transportu. Ten ostatni do tej pory był elementem realizacji zamówienia. Teraz przez podwyżki cen paliwa stanowi już nawet **20% kosztów materiałów budowlanych**. Jednak zdecydowanie najszybciej rosną koszty zatrudnienia. Systematyczne podwyżki wynagrodzeń przekładają się na wyższe ceny metra kwadratowego wykonanej elewacji - dodaje prezes SWE.

Na razie cena jednego metra sześciennego styropianu elewacyjnego jest niższa niż w ostatnich miesiącach, i to nawet o 10 zł. Inaczej wygląda cena wełny mineralnej, która powoli zaczyna rosnąć. Także chemia budowlana idzie w górę i, jak zapowiadają jej producenci, w przyszłym roku cena wzrośnie średnio o 17% - przewiduje Grzegorz Tymoszewski.

Źródło: <https://www.muratorplus.pl/biznes/raporty-i-prognozy/ceny-materialow-budowlanych-luty-2023-najnowszy-raport-aa-BpMb-Zs56-X6ie.html>

43

Nr 02 Spowolnienie uderza w budowlankę. Upada coraz więcej firm

- o **Autor:** money.pl
- o **Dodano:** 10 luty 2023 r.

Jak informuje Polski Instytut Ekonomiczny, spowolnienie gospodarcze najbardziej dotyka branżę budowlaną. Jest to spowodowane zamrożeniem rynku nieruchomości. W styczniu wyrejestrowano 5,2 tys. firm z tego sektora.

Analitycy Instytutu wskazali, że w styczniu **wyrejestrowano 5,2 firm budowlanych – o 607 więcej niż rok temu (13,2 proc.)**. Jest to efekt zamrożenia rynku nieruchomości po podwyżkach stóp procentowych oraz zmniejszeniu zdolności kredytowej gospodarstw domowych.

Zwracają oni uwagę, że obecnie jest obserwowany **spadek wyrejestrowań w takich branżach jak handel i finanse – odpowiednio o 4 proc. i 7 proc.**

Według ekspertów PIE skala zawieszania działalności będzie maleć w nadchodzących miesiącach wraz z odbiciem gospodarczym w trzecim i czwartym kwartale tego roku.



Wyrejestrowania z REGON

Jak poinformował w piątek GUS, **w styczniu z rejestru REGON wyrejestrowano 30 tys. 27 firm, to o 57,8 proc. więcej niż w grudniu ubiegłego roku.** Jednocześnie w styczniu zarejestrowano 35 tys. 456 firm, o 24,9 proc. więcej niż w grudniu 2022 r. Liczba firm z zawieszoną działalnością wzrosła o 3,4 proc. mdm do 680 tys. 257.

GUS podał też, że wzrost liczby podmiotów wyrejestrowanych w porównaniu do poprzedniego miesiąca odnotowano dla osób fizycznych prowadzących działalność gospodarczą (o 59,6 proc.) oraz spółek (o 47,3 proc.).

Źródło: <https://www.money.pl/gospodarka/spowolnienie-uderza-w-budowlanke-upada-coraz-wiecej-firm-6865138105817728a.html>

Nr 03 „Hurtowe” kupno mieszkań. Rząd kalkuluje ograniczenia.

- **Autor:** money.pl
- **Dodano:** 02 luty 2023 r.

Prowadzone są analizy, na ile ograniczyć "hurtowe" nabywanie mieszkań na przestrzeni czasu, a na ile w danej inwestycji - powiedział minister rozwoju Waldemar Buda. Jak podkreślił, zdarzały się przypadki, że inwestorzy spekulacyjni kupowali "w hurcie" najlepiej położone mieszkania.



45

W drugiej połowie stycznia resort rozwoju poinformował o skierowaniu do Kancelarii Prezesa Rady Ministrów projektu ustawy o ograniczeniach w nabywaniu lokali mieszkalnych.

Jak podało MRiT, projekt ogranicza liczbę mieszkań, jakie w ciągu roku będzie mogła nabyć osoba (w tym osoba prawna) posiadająca co najmniej pięć innych lokali. Według zapowiedzi każde kolejne mieszkanie będzie można kupić nie częściej niż raz na rok.

Ponadto kupując szóste lub kolejne mieszkanie trzeba będzie zapłacić wyższy podatek od czynności cywilnoprawnych w wysokości 6 proc., przy czym będzie on stosowany także przy transakcjach na rynku pierwotnym.

Mieszkanie raz na rok

Buda pytany, czy zasada "jedno mieszkanie raz na rok" będzie dotyczyć zarówno osób fizycznych, jak i funduszy inwestycyjnych, poinformował, że **prowadzone są ustalenia, czy ograniczenia w "hurtowym" zakupie mieszkań będą dotyczyły liczby mieszkań w danej inwestycji, czy w danym czasie.**

Trwają analizy, na ile ograniczyć nabywanie mieszkań w ogóle w danym okresie czasu, a na ile w określonej inwestycji, bo często problemem jest to, że ktoś wykupuje +w hurcie+ np. najlepiej położone mieszkania w danej inwestycji, a reszta zostaje na rzecz "Jana Kowalskiego", i niejako ten inwestor spekulacyjny ma pierwszeństwo nabycia - zauważył minister rozwoju.

Dodał, że analizowane jest też to, "na ile do wprowadzenia jest" **ograniczenie wykupywania mieszkań przez jedną osobę w wielu inwestycjach.** - Te sprawy wymagają jeszcze rozstrzygnięcia i w najbliższym czasie takie przesądzenia będą (...). Z pewnością natomiast utrzymamy podatek od czynności cywilnoprawnych powyżej szóstego mieszkania - zaznaczył.

Za zgodą ministra

Szef MRiT podkreślił, że fundusze inwestycyjne działają na rynku w dwojaki sposób. - **Jedne są inwestorami, którzy budują budynek, a deweloper jest inwestorem zastępczym, i wtedy ta sytuacja jest do zaakceptowania.** Ale nie do zaakceptowania jest sytuacja, w której już po wybudowaniu bloku lub w trakcie budowy kupują cały budynek, podczas gdy pierwotnie był on planowany do sprzedaży indywidualnej. I my tego rodzaju inwestycje będziemy chcieli ograniczyć - stwierdził Waldemar Buda.

Jak przekazał, w projekcie przewidziano, że w wyjątkowych sytuacjach **będzie można wystąpić do ministra rozwoju o zgodę na odstępstwo od przepisów.** - Np. gdy deweloper będzie miał jakieś trudności i nie będzie mógł skończyć budowy, wtedy będziemy dopuszczali zakup całego budynku czy większej części nieruchomości po to, by ratować sytuację tych, którzy już w tym budynku mieszkania kupili - powiedział minister.

Źródło: <https://www.money.pl/gospodarka/hurtowe-kupno-mieszkam-rzad-kalkuluje-ograniczenia-6862141449009728a.html>

Nr 04 Raport cenowy luty 2023

- **Autor:** rynekpierwotny.pl
- **Dodano:** 28 luty 2023 r.

W największych miastach średnie ceny metra kwadratowego mieszkań z drugiej ręki zapadły w zimowy sen. Uśpione są też inwestycje deweloperskie. Eksperci portali RynekPierwotny.pl i GetHome.pl zaobserwowali, że ci deweloperzy, którym nie minął zapał do budowania mieszkań, dedykują je głównie zamożnym klientom.

Z tego artykułu dowiesz się m.in.:

- **jak wyglądały ceny mieszkań w lutym na rynku pierwotnym**
- **gdzie ceny wzrosły najbardziej**
- **ile kosztowały mieszkania z rynku wtórnego**

Pierwsze dwa miesiące 2023 r. były dla deweloperów wyraźnie lepsze pod względem sprzedaży mieszkań niż analogiczny okres przed rokiem. I to mimo zapaści na rynku kredytów hipotecznych. Nie przekonało to jednak deweloperów do uruchamiania zamrożonych inwestycji. **W ostatnich pięciu latach nie było tak słabego miesiąca** pod względem liczby mieszkań wprowadzonych do sprzedaży w największych miastach.



47

Na razie nic nie wskazuje na to, by spełniło się oczekiwanie wyraźnej korekty średniej ceny metra kwadratowego nowych mieszkań. Tym bardziej, że w ubiegłym miesiącu **Komisja Nadzoru Finansowego (KNF) złagodziła warunki oceny zdolności kredytowej** potencjalnych nabywców mieszkań.

Decyzję KNF można też odczytywać jako sygnał, że w najbliższych miesiącach bardziej prawdopodobnym scenariuszem jest **spadek inflacji**, a w konsekwencji – stóp procentowych. Do biur sprzedaży firm deweloperskich i agencji pośrednictwa w obrocie nieruchomościami wracają więc na razie głównie ci, którzy wstrzymali się z decyzją o zakupie mieszkania w obawie przed wzrostem i oprocentowania kredytów mieszkaniowych.

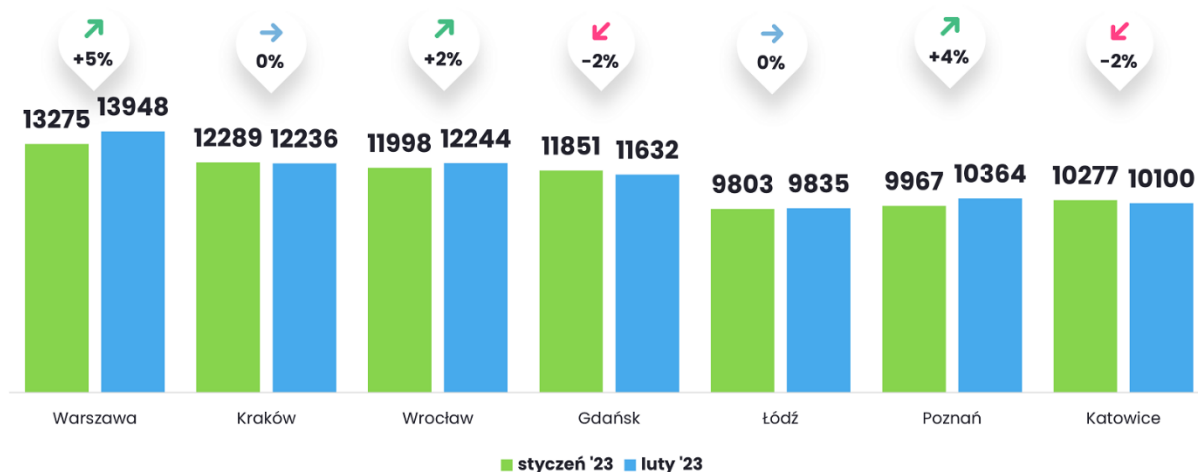
Oczywiście mówimy tu o osobach, które mają **zdolność kredytową**. Ponadto perspektywa ożywienia popytu na skutek uruchomienia zapowiadanych przez rząd kredytów o stałej stopie procentowej na 2%, może zadziałać dopingująco na posiadaczy znacznych nadwyżek finansowych, którzy inwestują w mieszkania na wynajem.

Ceny mieszkań na rynku pierwotnym

W Katowicach i Gdańsku kupujących mieszkania od deweloperów mogły zachęcić niższe ceny. Z danych BIG DATA RynekPierwotny.pl wynika, że średnia cena metra kwadratowego w tych miastach spadła już drugi miesiąc z rzędu, w styczniu o **1%**, a w lutym o **2%**. Natomiast w Krakowie i Łodzi średnia cena metra kwadratowego nowych mieszkań utrzymała poziom ze stycznia. Były też jednak i podwyżki średniej, np. w Warszawie aż o 5%. Dlaczego?

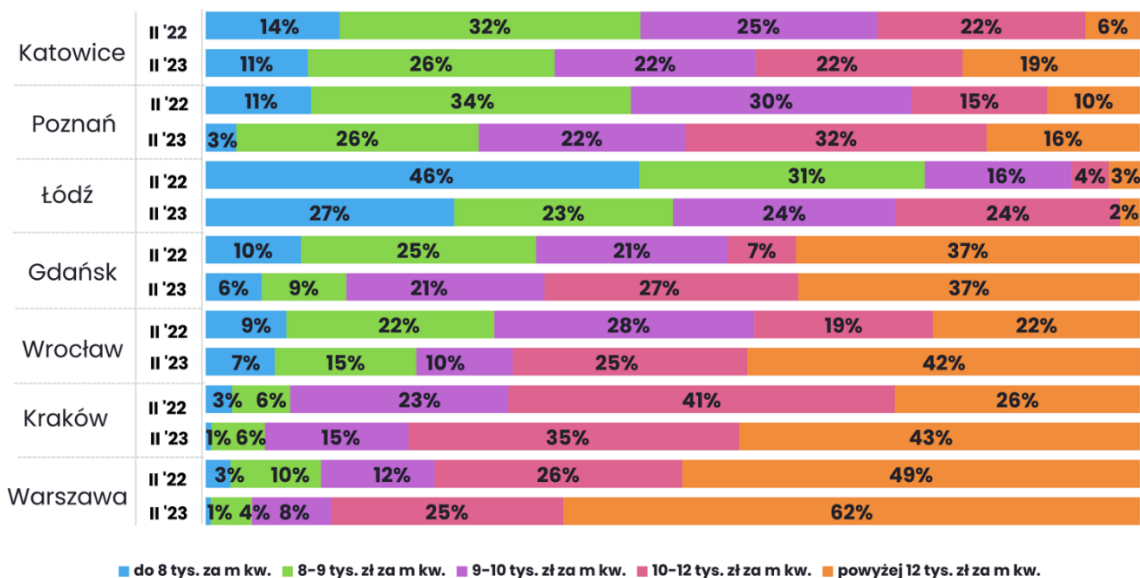
Między innymi dlatego, że jeden z warszawskich deweloperów wprowadził do sprzedaży **ponad 330 mieszkań ze średnią ceną ok. 24 tys. zł** za m kw., a więc znacznie powyżej średniej w tym mieście, która wynosiła w lutym niespełna 14 tys. zł. Na rynku pojawiła się także pula mieszkań ze średnią ceną blisko 17,5 tys. zł za metr.

Średnie ceny mieszkań w ofercie deweloperów (w zł za m kw.)



Średnia cena metra kwadratowego w ofercie rośnie, gdy ubywa w niej mieszkań najtańszych, a równocześnie przybywa drogich i bardzo drogich. W lutym z taką sytuacją mieliśmy też do czynienia w Poznaniu, gdzie w sprzedaży pojawiły się mieszkania ze średnią ceną **17,3 tys. zł za m kw.**

Struktura cenowa mieszkań w ofercie na koniec lutego 2022 i 2023 r.



■ do 8 tys. za m kw. ■ 8-9 tys. zł za m kw. ■ 9-10 tys. zł za m kw. ■ 10-12 tys. zł za m kw. ■ powyżej 12 tys. zł za m kw.

Podwyżki stóp procentowych zdusiły popyt głównie ze strony tych, którzy kupują mieszkania za kredyt. Wzięcie mają wciąż mieszkania i apartamenty budowane w atrakcyjnej lokalizacji i wysokim standardzie, na które mogą sobie pozwolić **osoby zamożne**, często nie potrzebujące wsparcia kredytowego.

Powyższe zjawiska najlepiej obrazuje struktura cenowa oferty firm deweloperskich, która w ostatnich 12 miesiącach radykalnie się zmieniła. Np. w Poznaniu odsetek mieszkań z ceną poniżej 8 tys. zł za m kw. **skurczył się z 11% do 3%**. Równocześnie z 10% do 16% wzrósł tu odsetek mieszkań z ceną ofertową powyżej 12 tys. zł za metr.

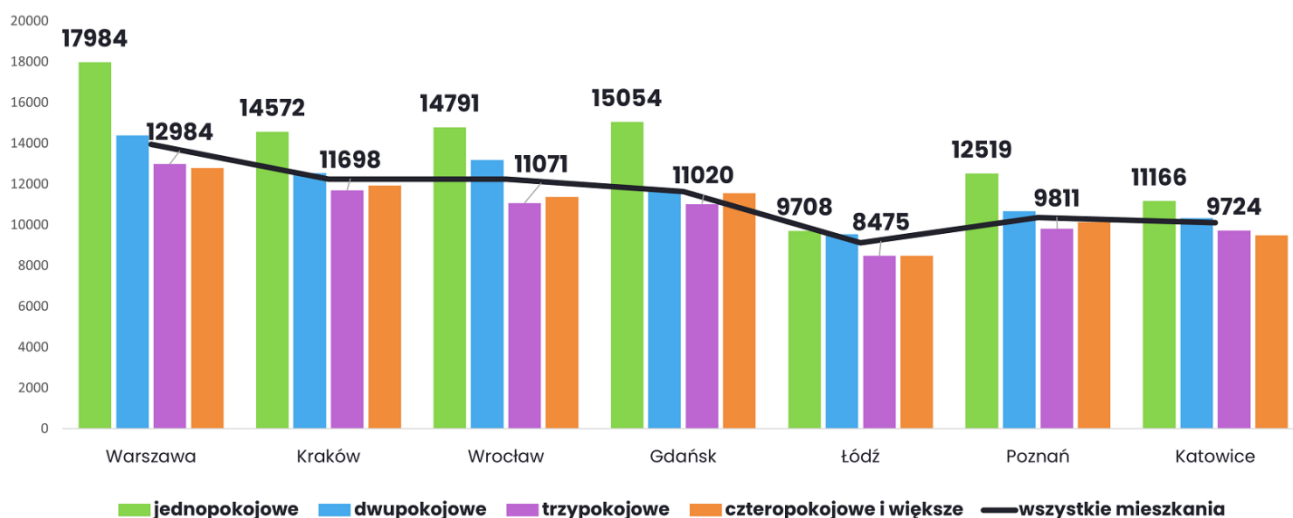
Równie spektakularne zmiany w strukturze cenowej oferty firm deweloperskich odnotowaliśmy we Wrocławiu, gdzie odsetek mieszkań z ceną przekraczającą 12 tys. zł za m kw. wzrósł w ciągu 12 miesięcy **z 22% do 42%**. Średnia w tym mieście przeskoczyła w styczniu średnią w Gdańsku, a w lutym – w Krakowie.

Należy jednak podkreślić, że ceny transakcyjne są najpewniej niższe, bo wiele firm deweloperskich zaczęło proponować kupującym **rabaty i różnego rodzaju bonusy**. Póki co nie ma to jednak wpływu na wysokość średniej ceny metra kwadratowego w ofercie.

Ma za to na nią wpływ także metraż mieszkań. Dane BIG DATA RynekPierwotny.pl pokazują, że w Poznaniu, Wrocławiu, Warszawie i Gdańsku kawalerki potrafią być nawet o **30-40% droższe w przeliczeniu na metr kwadratowy** od mieszkań trzypokojowych, które są na ogół najtańsze.

49

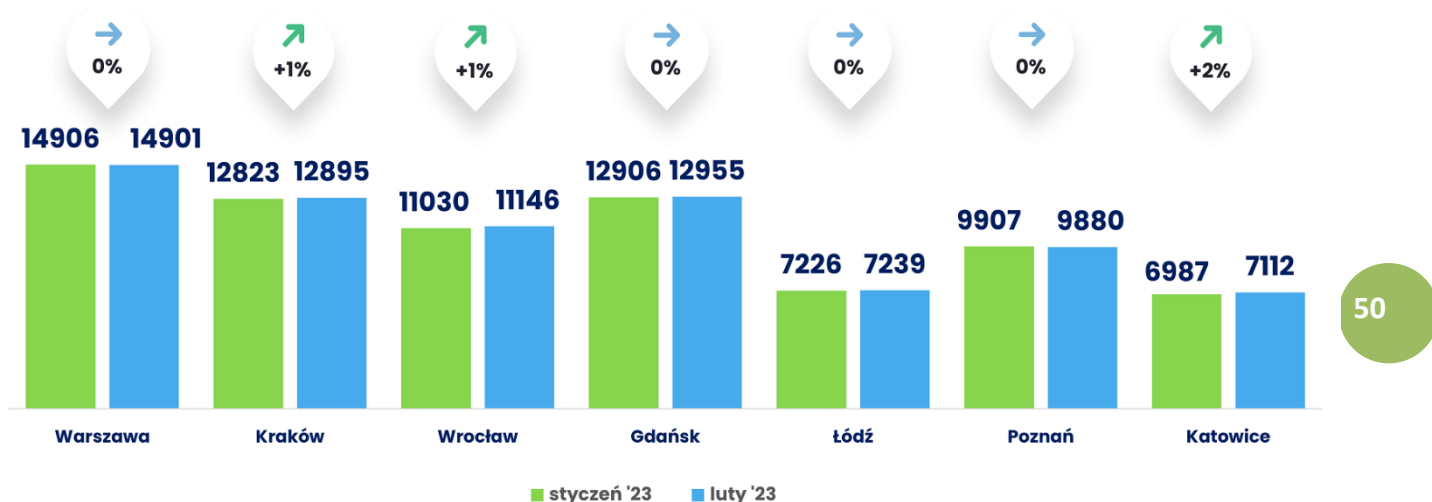
Średnia cena m kw. mieszkań w ofercie deweloperów w lutym 2023 r. (w zł za m kw.)



Ceny mieszkań na rynku wtórnym

Z kolei na rynku wtórnym luty był już **trzecim z rzędu miesiącem stabilizacji średniej ceny** metra kwadratowego mieszkań oferowanych przez agencje pośrednictwa w obrocie nieruchomościami.

Średnia cena mieszkań oferowanych na rynku wtórnym (w zł za m kw.)



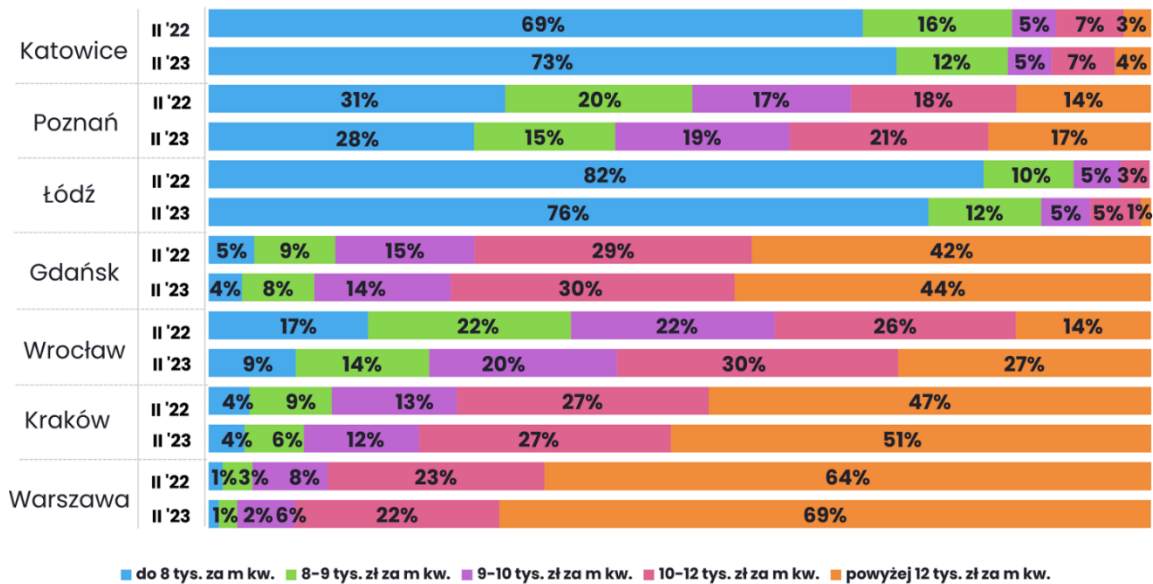
Jak wynika z danych BIG DATA GetHome.pl w Krakowie i Wrocławiu średnia cena metra kwadratowego wzrosła o symboliczny **1%**, zaś w Katowicach podwyżka wyniosła **2%**, co można tłumaczyć wyprzedawaniem się najtańszych lokali.

W pozostałych metropoliach średnia utrzymała poziom ze stycznia, który pod tym względem był bardzo podobny. Także na rynku wtórnym zaszły zmiany w strukturze cenowej oferty, choć nie były one tak duże jak na rynku pierwotnym.

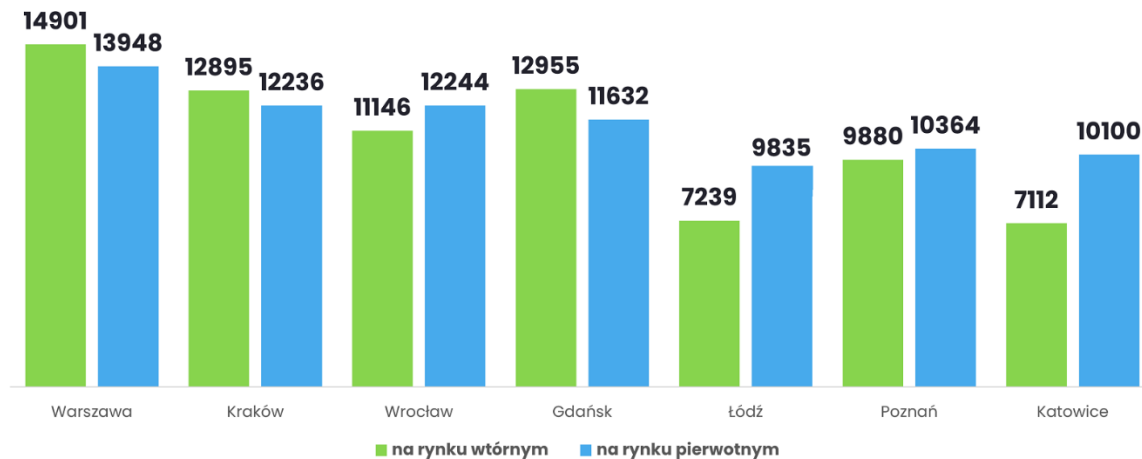
Najbardziej spektakularną zmianę zaobserwowaliśmy we Wrocławiu, gdzie w lutym ubiegłego roku 40% mieszkań w ofercie agencji pośrednictwa kosztowało więcej niż 10 tys. zł za m kw. W lutym tego roku udział takich lokali wyniósł 57%. Z kolei **z 17% do 9%** skurczył się odsetek mieszkań z ceną ofertową poniżej 8 tys. zł za metr.

Należy podkreślić, że w wielu przypadkach ceny transakcyjne mogły być niższe od ofertowych, bo niektórzy sprzedający zgodzali się na **rabaty**. Ponadto w większości największych miast średnia cena metra kwadratowego mieszkań z drugiej ręki jest niższa niż kupowanych od deweloperów.

Struktura cenowa mieszkań w ofercie agencji pośrednictwa na koniec lutego 2022 i 2023 r.



Średnia ofertowa cena mieszkań w lutym 2023 r. (w zł za m kw.)



Źródło: <https://rynekpierwotny.pl/wiadomosci-mieszkaniowe/raport-cenowy-luty-2023/12244/>

Nr 05 Wzrost cen materiałów budowlanych wyraźnie zwalnia. Ale są wyjątki

- o **Autor:** businessinsider.pl
- o **Dodano:** 16 luty 2023 r

Zwalnia wzrost cen materiałów budowlanych za wyjątkiem cementu i wapna — podał w czwartek RynekPierwotny.pl. Zdaniem ekspertów portalu parametry wzrostu cen materiałów budowlanych mogą wrócić do wartości jednocyfrowych przed końcem roku pod warunkiem podobnego ruchu inflacji CPI.



52

Dynamika wzrostu cen materiałów budowlanych, która wiosną ub. roku osiągnęła średni poziom 34 proc. rdr, w styczniu br. wyhamowała o połowę i wyniosła 17 proc., osiągając tym samym wartości zbliżone do krajowej inflacji — poinformował RynekPierwotny.pl.

"Oznacza to, trwający już dziewiąty miesiąc z rzędu, trend spadkowy. W optymistycznym wariantcie tego typu sytuacja daje nadzieję na powrót parametrów wzrostu cen do wartości jednocyfrowych jeszcze przed końcem bieżącego roku" — zwrócono uwagę w raporcie portalu.

Autorzy opracowania stwierdzili, że najnowszy odczyt dynamiki cen materiałów budowlanych autorstwa Grupy PSB potwierdza utrwalenie tendencji z ostatnich miesięcy.

"W dalszym ciągu jedyną pozycją coraz mocniej zwyżkującą jest cement z wapnem, drożące rok do roku już o 55 proc." — podkreślili. "We wszystkich pozostałych przypadkach dynamika drożyzny wyraźnie maleje. Na drugim biegunie klasyfikację zamykają płyty OSB i drewno z ujemną dynamiką rzędu 6 proc. Dokładnie przed rokiem właśnie ta grupa towarowa była na samej górze wzrostów cen materiałów z wynikiem 54 proc. rok do roku, natomiast cement i wapno zamykały stawkę z zaledwie 6-proc. dynamiką zwyżki" — zwrócili uwagę.

Zdaniem ekspertów silne wzrosty cen cementu były trafnie prognozowane już przed rokiem, kiedy to wybuch wojny w Ukrainie drastycznie ograniczył możliwości importu tego spoiwa ze Wschodu, głównie z Białorusi, a także stał się katalizatorem wzrostu cen

energii, która w tym przypadku stanowi nawet połowę kosztów produkcji. "Do tego dochodzą koszty uprawnień do emisji CO₂, które ostatnio ponownie wybiły w okolice rekordowych poziomów, a za które musi zapłacić końcowy odbiorca" — dodali.

W dalszym ciągu notowania giełd surowcowych, które często mają decydujący wpływ na ceny materiałów budowlanych, sugerują zastopowanie hossy najważniejszych dla realizacji inwestycji budowlanych pozycji — ocenił RynekPierwotny.pl.

Dodano, że obserwowane słabnięcie wzrostowej dynamiki cen materiałów budowlanych ma także bezpośredni związek z sytuacją na rodzimym pierwotnym rynku mieszkaniowym, na którym załamanie sprzedaży nowych mieszkań skutkuje postępującym ograniczeniem aktywności inwestycyjnej firm deweloperskich.

Portal przypominał, że według danych GUS dotyczących budownictwa mieszkaniowego deweloperzy w 2022 r. rozpoczęli budowę 115 tys. lokali, czyli o prawie jedną trzecią mniej rok do roku.

"Według prognoz PZFD (Polski Związek Firm Deweloperskich — PAP) rok bieżący zaznaczy się kolejnym regresem uruchamianych inwestycji mieszkaniowych do poziomu nawet 70 tys. lokali. Gdyby prognoza ta miała się sprawdzić, oznaczałoby to drastyczny spadek popytu na materiały budowlane oraz presję na niższą ich cen" — ocenili eksperci.

53

Jak zastrzegli, **trudno oczekiwać, by "materiały budowlane taniały na potęgę tylko z powodu spowolnienia w mieszkaniówce"**. Według ekspertów najbardziej prawdopodobne jest utrzymanie w przyszłości korelacji dynamiki cen materiałów budowlanych z dynamiką inflacji.

"Stąd wniosek, że zejście tempa wzrostu cen materiałów do wartości jednocyfrowych w przewidywalnej przyszłości jest możliwe tylko pod warunkiem podobnego ruchu wartości CPI" — ocenili eksperci portalu RynekPierwotny.pl.

Źródło: <https://businessinsider.com.pl/biznes/wzrost-cen-materialow-budowlanych-wyraznie-zwalnia-ale-sa-wyjatki/et9tnm3>

Nr 06 Dezinflacja w budowlance. Potężnych wzrostów cen jednak wciąż nie brakuje

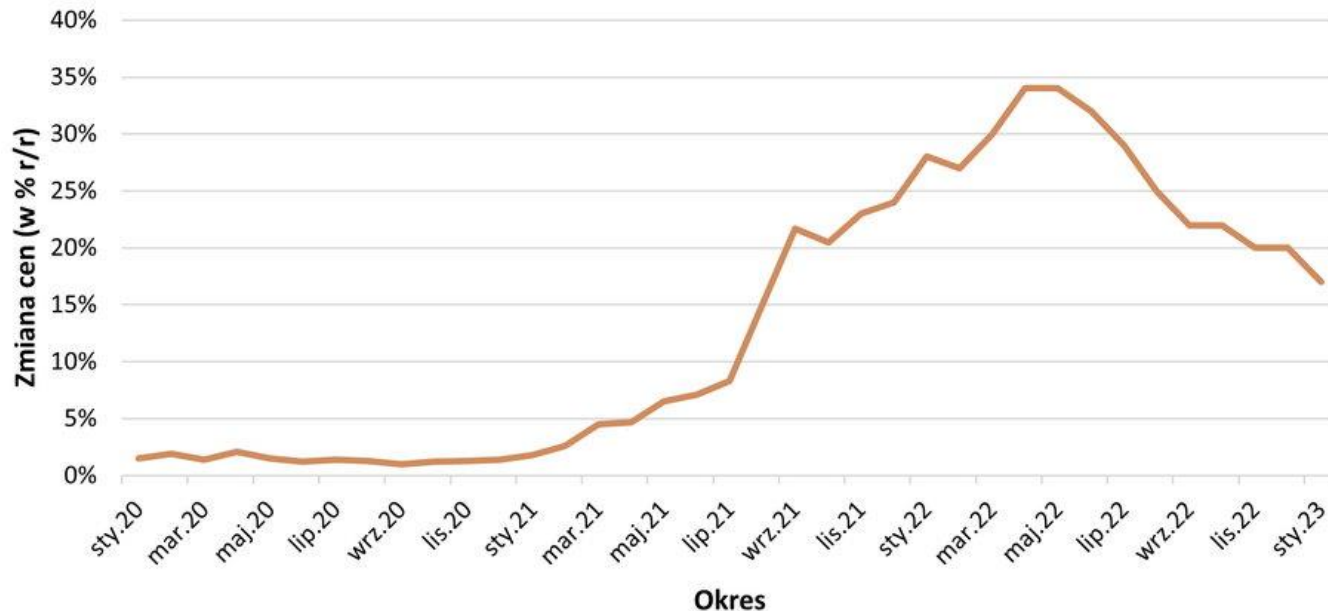
- o **Autor:** businessinsider.pl
- o **Dodano:** 20 luty 2023 r.

Ceny materiałów budowlanych w większości przypadków wciąż rosną, ale już nie w takim tempie, jak rok temu. Do tego są nawet produkty tańsze niż przed rokiem. Wciąż też są jednak i takie, za które trzeba płacić o ponad 50 proc. więcej niż na początku 2022 r.



Ceny materiałów budowlanych w styczniu 2023 r. urosły średnio o 17 proc. rok do roku. Zwyżki wciąż są zatem pokaźne, ale jednak **mamy do czynienia z dezinflacją**. Tempo wzrostu cen maleje już od 9 miesięcy.

Zmiany cen materiałów budowlanych

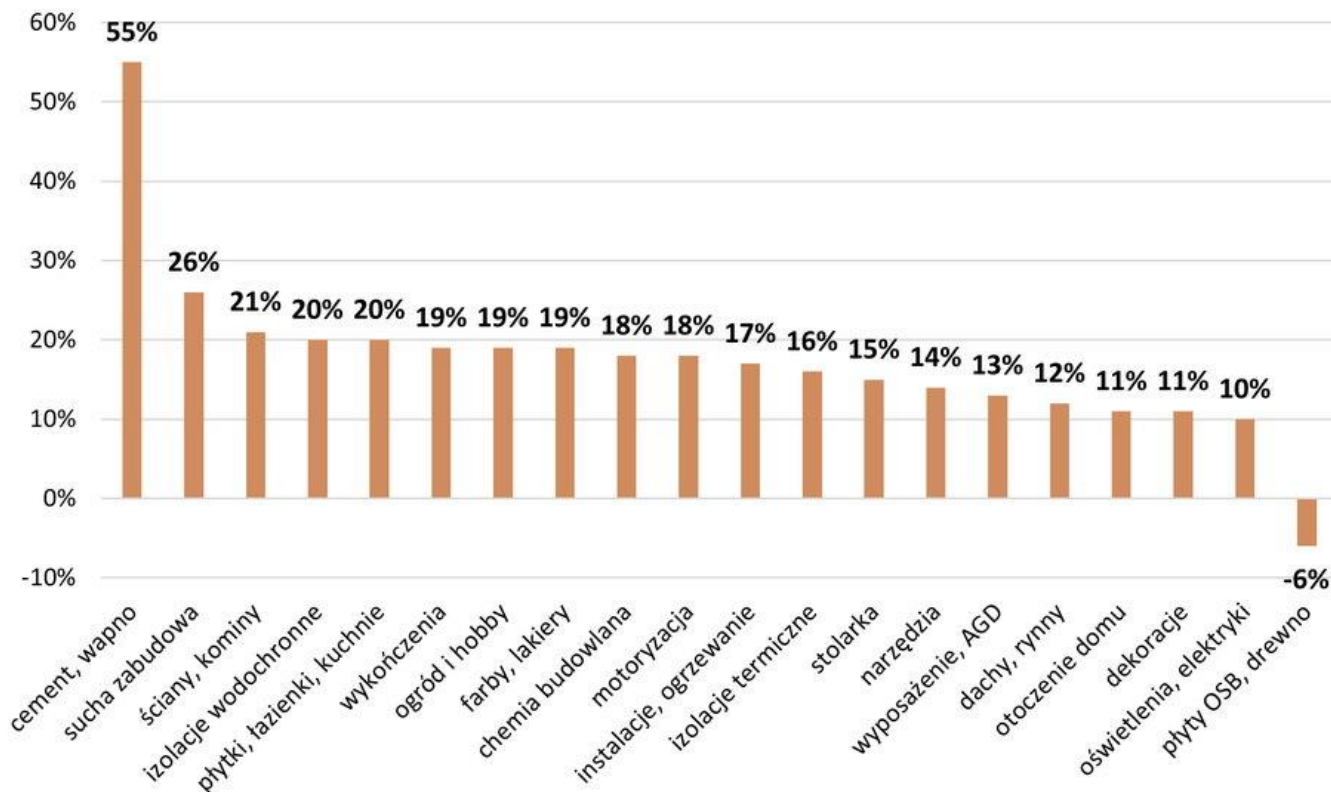


Opracowanie HRE Investments na podstawie danych PSB

Mało tego, jak zauważa Oskar Sękowski z HRE Investments, **jest nawet grupa produktów, której ceny w stosunku do stycznia 2022 r. spadły — mowa np. o płytach OSB i drewnie**. "Te wg danych PSB są dziś przeciętnie o 6 proc. tańsze niż na początku 2022 r. Mniej niż przed rokiem musimy też płacić za stal potrzebną przy budowie. Z danych Polskiej Unii Dystrybutorów Stali wynika na przykład, że 12-milimetrowe pręty zbrojeniowe kosztowały w szóstym tygodniu 2023 r. o 12 proc. mniej niż przed rokiem, ale też aż o 45 proc. mniej niż w szczytowym momencie — po

rozpoczęciu agresji Rosji na Ukrainę" — czytamy.

Zmiany cen wybranych materiałów budowlanych (01.2023/01.2022)



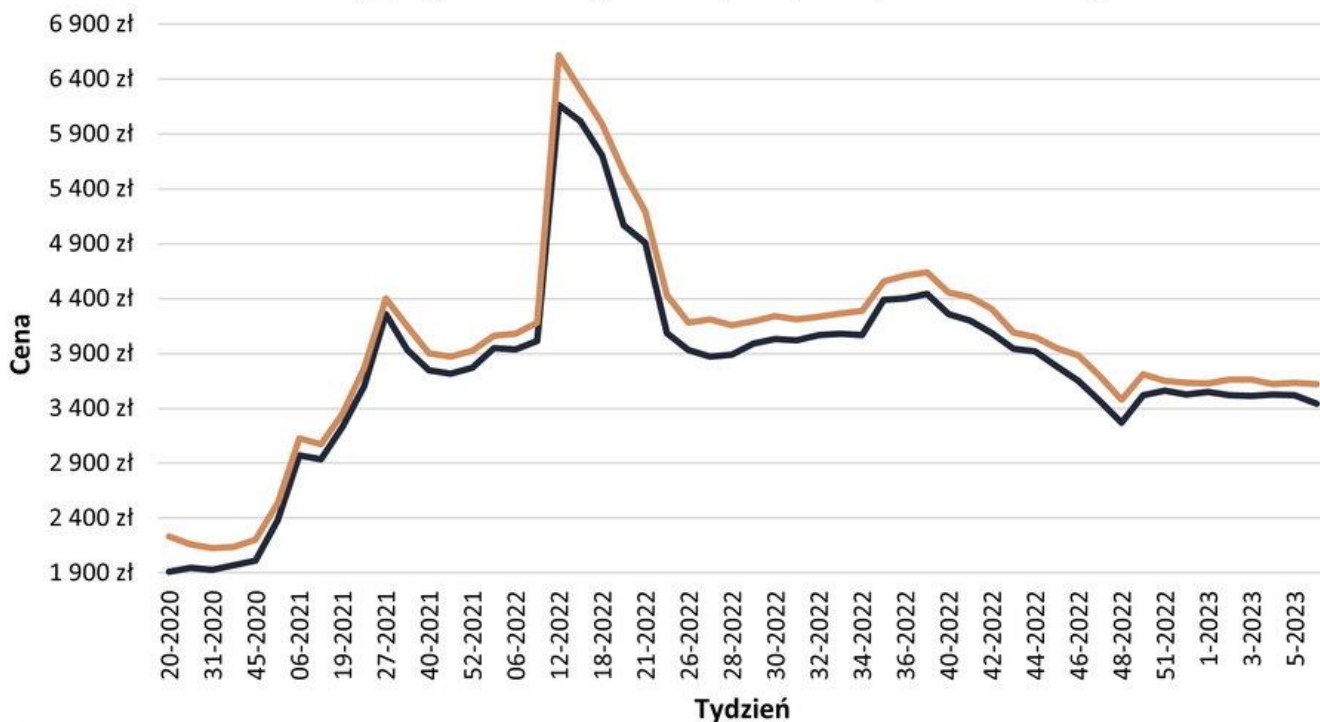
55

Opracowanie HRE Investments na podstawie danych PSB

To na razie jednak tylko pojedyncze jaskółki spadków. Większość kategorii produktów wciąż drożeje, w tym są takie, które zanotowały spektakularne wzrosty.

"Najwyższe wzrosty cen na początku 2023 r. dotyczą cementu i wapna, za które obecnie trzeba zapłacić 55 proc. więcej niż w analogicznym miesiącu minionego roku – wynika z danych PSB. Przez rok o ponad jedną czwartą wzrosły też ceny suchej zabudowy. Więcej o 20 proc. musimy też płacić za materiały z kategorii: płytki, łazienki, kuchnie, izolacje wodochronne czy ściany i kominy" — czytamy.

Ceny prętów zbrojeniowych (fi 12; w zł za tonę)



Opracowanie HRE Investments na podstawie danych PUDS

56

Źródło: <https://businessinsider.com.pl/wiadomosci/dezinflacja-w-budowlance-potecznych-wzrostow-cen-jednak-wciaz-nie-brakuje/b765yw7>

Nr 07 Jaki jest koszt wykończenia mieszkania?

- **Autor:** rynepierwotny.pl
- **Dodano:** 07 lutego 2023 r.

Ile kosztuje wykończenie mieszkania w stanie deweloperskim? Ile biorą fachowcy za wykończenie mieszkania w 2023 roku? Sprawdź koniecznie.

Zakup wymarzonego M w stanie deweloperskim to tylko początek drogi i... wydatków. Kolejnym etapem jest wykończenie nieruchomości, co - choć już znacznie tańsze niż samo mieszkanie - również swoje kosztuje. Jak kształtują się te ceny? Ile musimy zapłacić za nieruchomość gotową do wprowadzenia? Podpowiadamy!

Z tego artykułu dowiesz się m.in.:

- co wchodzi w koszt wykończenia mieszkania za m²
- ile wynosi koszt wykończenia mieszkania - kalkulator
- czy można wziąć kredyt na prace wykończeniowe

Co się składa na koszt wykończenia mieszkania?

Zanim zastanowimy się, na co będziemy musieli przeznaczyć środki, warto uzmysłowić sobie, co już mamy. Co to znaczy? Kupując mieszkanie z rynku pierwotnego, zwykle otrzymujemy lokal **w tzw. stanie deweloperskim**. Nie ma jednoznacznej definicji tego pojęcia, dlatego każdorazowo warto upewnić się, co oferuje konkretny deweloper i co jest dla niego standardem. Zazwyczaj, gdy przeprowadzamy odbiór mieszkania, otrzymujemy: tynki, ściany przygotowane do malowania, wylewkę podłogową, instalacje wodno-kanalizacyjną, wentylacyjną, grzewczą i elektryczną, a także drzwi wejściowe, okna i grzejniki. To już wiele, ale nadal pozostaje sporo do zrobienia.



57

Na ostateczny koszt wykończenia składa się wiele czynników, ale najważniejsze z nich to **robocizna i materiały**. Ile biorą fachowcy za wykończenie mieszkania? Oczywiście te kwoty są zmienne w zależności od tego, jaką ekipę zatrudnimy, na jakie rozwiązania się zdecydujemy, a także jaki jest metraż naszego M. Wpływ na ostateczny cennik będą miały także lokalizacja oraz **jakość materiałów**, które wybierzemy.

Ile kosztuje wykończenie mieszkania w 2023 roku?

Od jakiegoś czasu obserwujemy **stałe wzrosty cen**, zarówno w obrębie robocizny, jak i (a może przede wszystkim) materiałów budowlanych. Niestety nic nie wróży szybkiego spadku, więc możemy zakładać, że będzie coraz drożej. Warto też zaznaczyć, że górna granica kosztu wykończenia mieszkań nie istnieje.

Decydując się na ekskluzywne materiały w apartamencie o powierzchni ponad 100 metrów kwadratowych, na pewno nie możemy liczyć na kosztorys mieszczący się w kilkudziesięciu tysiącach złotych. Weźmy jednak pod lupę nieco mniej luksusowy wariant, czyli koszt wykończenia mieszkania 70m² w średnim standardzie. **Jak będą kształtowały się ceny?**



Ile kosztuje wykończenie mieszkania w stanie deweloperskim?

58

Jak wspomnieliśmy, decydując się na zakup nieruchomości z rynku pierwotnego, zazwyczaj nabywamy mieszkanie już w stanie deweloperskim. Standard takiego wykończenia może się nieznacznie różnić między deweloperami i może się okazać, że w niektórych przypadkach będziemy musieli samodzielnie np. **zamontować parapety**.

Deweloperzy często też przygotowują ściany do malowania, ale ich jakość nierzadko pozostawia nieco do życzenia, a powierzchnia jest nierówna. Ile może wynieść koszt wykończenia mieszkania deweloperskiego? Trudno powiedzieć, nie znając szczegółów nieruchomości, ale we wspomnianej sytuacji konieczne może być nałożenie gładzi, aby wyrównać ściany. Koszt tej usługi zaczyna się od **20 zł za metr kwadratowy**. Podobnie będzie z wylewką samopoziomującą, jeśli i podłoga okaże się zbyt krzywa. Koszt robocizny to około 25 zł/m², przy czym są to ceny raczej w mniejszych miastach.

Ile kosztuje wykończenie mieszkania pod klucz?

Wykończenie mieszkania pod klucz obejmuje wszystkie prace związane z malowaniem, układaniem podłogi i glazury, montażem armatury, mebli w zabudowie i punktów elektrycznych. Jeśli chcemy dokonać zmian w instalacji elektrycznej (na przykład przenieść włącznik światła lub zrobić dodatkowe gniazdko) - będzie to dla nas **dodatkowy koszt**. Jest on jednak uzależniony od wielkości zmian i trudności w ich przeprowadzeniu, więc ekipa budowlana powinna to indywidualnie wycenić.

Podstawowe koszty robocizny, na które musimy się przygotować to m.in.: montaż paneli podłogowych (od 35 zł/m² w mniejszym mieście, ale już ułożenie podłogi drewnianej zacznie się od 50 zł/m² w górę), montaż listew przypodłogowych (od 20 zł/mb.) ułożenie płytek ceramicznych (od 60 zł/m²), malowanie ścian (od 15 zł/m²), ułożenie płytek gresu (od 90 zł/m²) czy montaż drzwi wewnętrznych (od 250 zł za sztukę).

Koszt robocizny wykończenia mieszkania w stanie deweloperskim będzie się różnił w zależności od **lokalizacji oraz renomy firmy budowlanej**. Zastosowanie nietypowych rozwiązań również może wpłynąć na ostateczną cenę.

Do tego należy doliczyć **koszty samych materiałów wykończeniowych**, jednak i tutaj mamy ogromne rozbieżności cenowe. Zakup paneli podłogowych to koszt od ok. 40 do nawet 400 zł/m². Płytki z kolei zaczynają się od ceny ok.

20 zł/m², ale znajdziemy również takie w cenie 300 zł/m². Nie zapominajmy, że do tych wyliczeń należy doliczyć np. klej czy, jak w przypadku płytek, fugę. Farba to około 5 zł/m², a drzwi wewnętrzne ok. 500 zł za sztukę.

Musimy także wziąć pod uwagę armaturę: sedes (ok. 500-1000 zł), umywalka (od 300 zł), wanna (od około 600 zł) lub prysznic (również od około 600 zł). Drogo będzie również w kuchni, którą musimy wyposażać w podstawowe sprzęty AGD, jak kuchenkę (ok. 900 zł za płytę indukcyjną), piekarnik (od 1200 zł), lodówkę (od 2000 zł) czy zmywarkę (od 1100 zł).

Jak widać, możemy podać szacunkowe ceny materiałów budowlanych, ale ich mnogość powoduje, że nie da się jednoznacznie określić cenę wykończenia mieszkania. Podobnie ma się rzecz z robocizną. Z tego względu przed przystąpieniem do prac warto zrobić **własny kosztorys wykończenia mieszkania**, by wiedzieć, na co być przygotowanym. Możemy też skorzystać ze specjalnego narzędzia typu kalkulator wykończenia mieszkania. Uogólniając można jednak przyjąć, ile potrzebujemy na wykończenie mieszkania.

Cena za metr to minimum 1500 zł/m², jednak w tym przypadku warto zrobić sobie zapas środków na nieprzewidziane wydatki.

Jak zoptymalizować koszty wykończenia mieszkania?

59

Skoro głównymi składowymi kosztów są **materiały i robocizna**, możliwości na obniżenie wydatków są dwie. Pierwsza dotyczy materiałów, możemy bowiem zdecydować się na produkty nieco niższej jakości, które będą znacznie tańsze. W skali całego mieszkania może nam to przynieść porządne oszczędności, jednak trzeba liczyć się z tym, że trwałość takich materiałów jest mniejsza, więc może się okazać, że będziemy potrzebowali remontu szybciej, niż by to nastąpiło przy wysokiej jakości produktach.

Druga opcja, może nieco bezpieczniejsza, to zminimalizowanie udziału fachowej ekipy budowlanej, co obniży koszt robocizny wykończenia mieszkania za m². Wiele prac wykończeniowych w mieszkaniu **możemy wykonać sami** lub z pomocą najbliższych. Dzięki temu odejdzie nam sporo kosztów. Jednak i tutaj pojawia się haczyk.

Czy na pewno mamy umiejętności (i narzędzia), aby samodzielnie wykonać prace? O ile z malowaniem ścian powinniśmy sobie poradzić, o tyle montaż hydrauliki czy ułożenie glazury może być prawdziwym wyzwaniem. Warto więc znaleźć złoty środek i tam, gdzie można zaoszczędzić, rzeczywiście włączyć się samemu w prace, natomiast trudniejsze zadania zostawić fachowcom.

Źródło: <https://rynekpierwotny.pl/wiadomosci-mieszkaniowe/ile-kosztuje-wykonczenie-mieszkania/10357/>

Nr 08 Przejęcie mieszkania przez bank – ile mieszkań mogą przejąć banki?

- o **Autor:** rynekpierwotny.pl
- o **Dodano:** 14 luty 2023 r.



60

Eksmisja to rozwiązanie, które z pewnością budzi bardzo duże kontrowersje. Ilu posiadaczy kredytów mieszkaniowych jest zagrożonych najgorszym scenariuszem? Czytaj.

Spora część wyroków eksmisyjnych jest następstwem niepłaconego czynszu, a nie zaległych rat kredytu. Warto jednak zdawać sobie sprawę, że liczba Polaków potencjalnie zagrożonych eksmisją z powodu kredytu mieszkaniowego lub pożyczki hipotecznej przekracza 100 000 osób.

Z tego artykułu dowiesz się m.in.:

- o ile wzrosły raty kredytów mieszkaniowych
- ilu Polaków jest zagrożonych eksmisją
- na czym polega sprzedawanie długu

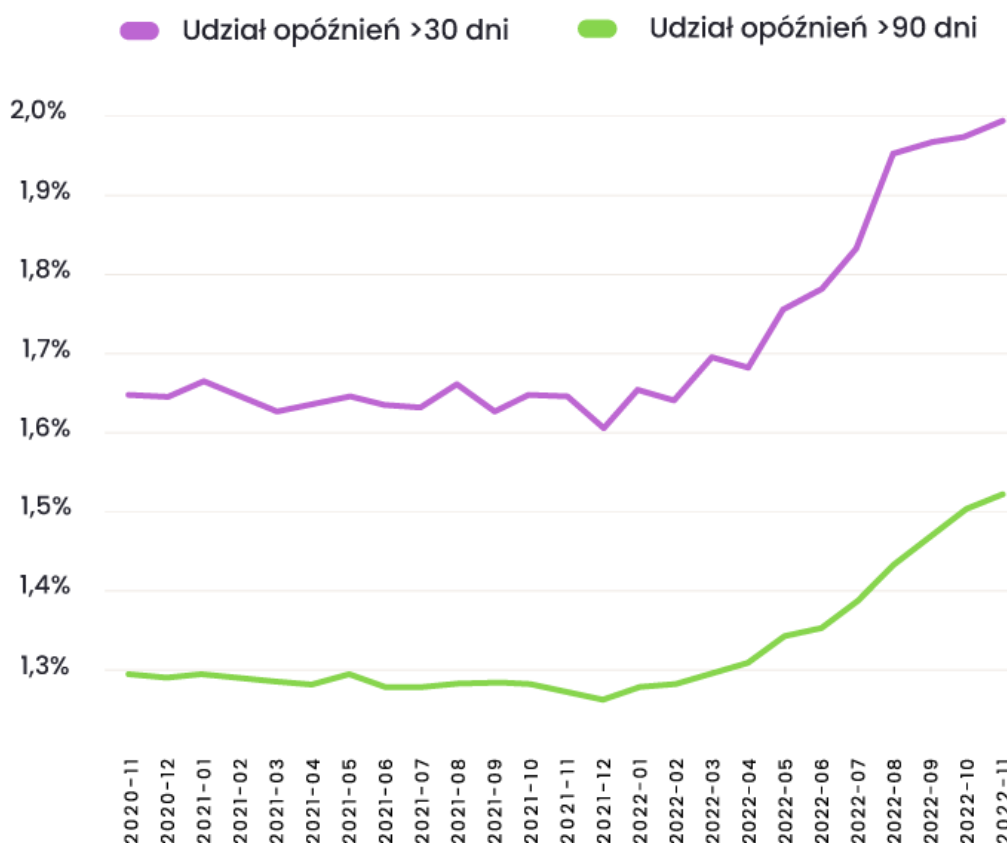
Niepłacone kredyty mieszkaniowe w 2022 roku - statystyki

W panelu analitycznym **Biura Informacji Kredytowej** można znaleźć ciekawe dane na temat liczby i wartości nieterminowo spłacanych kredytów mieszkaniowych. Według tych danych BIK, pod koniec listopada 2022 r. około 1,5%/40 000 kredytów mieszkaniowych cechowało się opóźnieniem w spłacie wynoszącym **powyżej 90 dni**. W przypadku takich „hipotek”, maleją szanse na uniknięcie interwencji komornika albo sprzedaży długu firmie windykacyjnej. Duża część kredytów z opóźnieniem wynoszącym ponad 90 dni jest już po prostu **trwale niespłacalna**. Nieco lepiej przedstawia się sytuacja dotycząca kredytów mieszkaniowych z opóźnieniem 30 dni - 90

dni, których pod koniec listopada 2022 r. było około 0,5% (13 000).

Informacje zgromadzone przez BIK wskazują, że pod koniec listopada 2022 r. liczba i wartość kredytów mieszkaniowych opóźnionych o ponad 30 dni/90 dni, niestety była wyższa od wyników sprzed 12 miesięcy oraz 24 miesięcy. W tym kontekście, znaczenie na pewno miał **wzrost rat kredytów mieszkaniowych** w PLN o około 100% - 120% względem połowy 2021 roku. Jak widać, wprowadzenie przez rząd ustawowych wakacji kredytowych nie rozwiązało wszystkich problemów ze spłatą „hipotek”.

Zmiany udziału opóźnionych kredytów mieszkaniowych (XI 2020 r. – XI 2022 r.)



61

Ile osób w Polsce może stracić mieszkanie?

Po przyjęciu liczby problematycznych kredytów mieszkaniowych na poziomie 40 000 (pod koniec listopada 2022 r.), można łatwo oszacować, że **potencjalne zagrożenie eksmisją obecnie dotyczy około 100 000 osób**. Taki rachunek wynika z przemnożenia liczby „złych” kredytów mieszkaniowych przez przeciętną wielkość gospodarstwa domowego w Polsce (ok. 2,5 osoby).

Warto jednak zdawać sobie sprawę, że wspomniany wynik uwzględnia tylko zagrożenie eksmisjami związanymi z kredytem mieszkaniowym. W praktyce zagrożenie eksmisyjne dotyczy również innych grup kredytobiorców. Najważniejszą z nich są posiadacze **pożyczek bankowych** z zabezpieczeniem hipotecznym na mieszkaniu lub domu.

Sprzedawanie długu

Warto dodać, że czasem w przeszłości pozytywne zmiany odsetka niespłacanych kredytów mieszkaniowych wynikały głównie z działań banków. Mowa o tak zwanym „czyszczeniu bilansu”. Przykładowo, od stycznia do grudnia 2019 r. kredytodawcy sprzedali firmom windykacyjnym oraz podobnym podmiotom kredyty mieszkaniowe o rekordowej wartości **3,90 mld zł**.

Te sprzedane kredyty stanowiły **0,90% sumy wszystkich umów finansujących mieszkania** (patrz poniższa tabela). Porównywalne wyniki z poprzednich lat były znacznie mniejsze. Można żałować, że KNF nie zawsze podaje roczną wartość kredytów mieszkaniowych podlegających sprzedaży. Przykładem są lata 2020 - 2022.

62

Wartość i udział kredytów mieszkaniowych sprzedanych przez banki (2013 r. – 2019 r.)

Rok	Wartość kredytów mieszkaniowych sprzedanych przez banki	Wartość sprzedanych kredytów w relacji do wartości wszystkich kredytów mieszkaniowych
2013 r.	0,300 mld zł	0,09%
2014 r.	0,726 mld zł	0,21%
2015 r.	1,908 mld zł	0,51%
2016 r.	0,488 mld zł	0,13%
2017 r.	brak danych	brak danych
2018 r.	0,912 mld zł	0,21%
2019 r.	3,900 mld zł	0,90%

Podsumowanie

W nawiązaniu do analizowanych informacji warto wspomnieć, że decyzja banku o sprzedaży niespłaconego kredytu firmie windykacyjnej, niekoniecznie musi być najgorszym wariantem dla dłużnika. **Firmy windykacyjne często są bardziej skłonne niż banki do negocjacji warunków spłaty** lub częściowego umorzenia długu.

Opisywana sytuacja wynika ze sposobu działania windykatora kupującego kredyt mieszkaniowy za część jego nominalnej wartości (np. 30% - 40%). Dzięki taniemu zakupowi długu, firma windykacyjna może osiągnąć zysk nawet wtedy, gdy zobowiązanie nie zostanie spłacone w 80% - 100% kwoty wcześniej należnej bankowi.

Źródło: <https://rynekpierwotny.pl/wiadomosci-mieszkaniowe/ile-mieszkan-moga-przejac-banki/9458/>

Nr 09 To dobry rok na inwestycje w mieszkania na wynajem?

- o **Autor:** regiodom.pl
- o **Dodano:** 20 lutego 2023 r.

63



W 2023 r. warto inwestować w mieszkania na wynajem – zapewniają eksperci. Czynsze najmu są dziś wysokie, a przypadku kawalerek przeciętna rentowność inwestycji sięga 6,1 proc. Co więcej, Polska jest dziś na 5. miejscu wśród krajów Europy, w których zagraniczni inwestorzy spodziewają się największych zwrotów z nieruchomości.

Czynsze najmu wzrosły średnio o 18 proc. To zachęta do inwestycji w mieszkania na wynajem

Miniony rok był na rynku najmu burzliwy – napływ imigrantów z Ukrainy spowodował gwałtowny wzrost popytu na mieszkania, a później zaczęły się silne podwyżki czynszów. To oczywiście złe wieści dla najemców, ale dobre dla inwestorów chcących zarabiać na mieszkaniach na wynajem. Jak podają eksperci portali RynekPierwotny.pl i GetHome.pl, **w największych miastach czynsze najmu wzrosły w skali roku o 20–30 proc.** W skali całego kraju wynajem podrożał o średnio 18 proc. (między listopadem 2021 a listopadem 2022) – to drugi najszybszy wzrost

czynszów w Europie, zaraz po Litwie (30 proc.).

Roczna zmiana czynszów mieszkaniowych w krajach UE (XI 2021 r. – XI 2022 r.)

Litwa	30%	Portugalia	3%
Polska	18%	Holandia	3%
Estonia	15%	Dania	3%
Węgry	14%	Grecja	3%
Słowenia	11%	Norwegia	3%
Irlandia	10%	Niemcy	2%
Bułgaria	8%	Włochy	2%
Rumunia	7%	Hiszpania	2%
Islandia	6%	Szwecja	2%
Czechy	6%	Szwajcaria	1%
Słowacja	5%	Finlandia	1%
Belgia	5%	Francja	1%
Chorwacja	4%	Łotwa	-3%
Austria	4%		

64

Pewne obniżki przyniosła dopiero końcówka roku. Jak podają analitycy Expandera i Rentier.io, w IV kwartale 2022 r.:

- najem dużych mieszkań potaniał w połowie analizowanych miast (nawet o 12 proc. z kwartału na kwartał),
- najem średniej wielkości mieszkań podrożał w ponad połowie miast (nawet o 8,2 proc.),
- koszt najmu małych mieszkań pozostał na stabilnym poziomie.

Dane te sugerują, że początek 2023 r. to dobry czas na zakup mieszkania dla inwestorów dysponujących gotówką. Jak obliczyli cytowani eksperci, pod koniec ubiegłego roku **rentowność inwestycji w małą nieruchomość wynosiła ok. 6,1 proc.** (przy założeniu wynajmu przez pełne 12 miesięcy w roku).

– W przypadku małych mieszkań przeciętna rentowność netto wyniosła 6,1 proc., co jest odpowiednikiem lokaty bankowej z oprocentowaniem 7,55 proc. Dla średniej wielkości mieszkań było to 5,5 proc. (odpowiednik 6,8 proc.). Z kolei w przypadku dużych lokali rentowność netto wyniosła 4,8% (odpowiednik 6 proc.) – wyliczają eksperci Expandera i Rentier.io.

Deweloperzy spodziewają się w 2023 r. aktywności ze strony inwestorów

Również deweloperzy spodziewają się, że 2023 r. będzie na rynku mieszkaniowym należał do inwestorów. To pokłósi przede wszystkim **trudnej sytuacji na rynku kredytów hipotecznych** – nawet mimo nowej rekomendacji KNF wciąż trudno jest je dziś otrzymać, więc wiele osób musiało odłożyć zakup M na później. Na rynku pierwotnym pozostali nabywcy z wysoką zdolnością kredytową oraz inwestorzy, którzy na ogół nie muszą posiłkować się kredytem.

– Na pewno duży udział w rynku będą mieć klienci gotówkowi. Kredyty, obecnie trudno dostępne oraz bardzo drogie, uzyskiwać będą tylko nieliczni, którzy okażą się wystarczająco wiarygodni dla banków – zauważa w wypowiedzi dla Prime Time PR Grzegorz Woźniak, prezes spółki Q3D Locum.

Miasto	Małe mieszkanie (30 m2)	Średnie mieszkanie (50 m2)	Duże mieszkanie (70 m2)
Białystok	nd (nd)	4,6% (5,7%)	nd (nd)
Bydgoszcz	6,3% (7,7%)	5,4% (6,7%)	4,4% (5,5%)
Częstochowa	nd (nd)	6,3% (7,8%)	5,0% (6,2%)
Gdańsk	5,4% (6,7%)	5,3% (6,5%)	4,7% (5,8%)
Gdynia	5,1% (6,3%)	5,1% (6,2%)	4,0% (4,9%)
Katowice	6,1% (7,5%)	5,8% (7,1%)	5,3% (6,5%)
Kraków	5,8% (7,2%)	5,4% (6,7%)	4,5% (5,6%)
Lublin	nd (nd)	5,7% (7,0%)	4,9% (6,0%)
Łódź	7,0% (8,7%)	6,0% (7,4%)	4,9% (6,1%)
Poznań	5,5% (6,8%)	5,5% (6,8%)	4,9% (6,0%)
Radom	nd (nd)	5,5% (6,8%)	nd (nd)
Rzeszów	nd (nd)	5,0% (6,2%)	5,3% (6,5%)
Sosnowiec	6,6% (8,2%)	6,0% (7,4%)	nd (nd)
Szczecin	7,0% (8,7%)	5,9% (7,3%)	5,1% (6,3%)
Toruń	nd (nd)	5,1% (6,2%)	3,9% (4,8%)
Warszawa	5,9% (7,3%)	5,5% (6,8%)	5,4% (6,7%)
Wrocław	6,4% (7,9%)	6,0% (7,4%)	5,5% (6,8%)

Źródło: Raport  i  Rentier.io

Ogółem firmy deweloperskie spodziewają się raczej trudnego sprzedażowo roku, ale i one nastawiają się na sporą aktywność inwestorów – tak polskich, jak i zagranicznych. Rośnie zwłaszcza aktywność **funduszy inwestycyjnych**

(sektor PRS), dla których deweloperzy coraz częściej stawiają w atrakcyjnych lokalizacjach budynki z góry przeznaczone pod najem instytucjonalny.

– Nieruchomości to nadal jedna z najbezpieczniejszych form lokowanie kapitału – mówi Krystian Bielas, członek zarządu Besim Group. – Ze względu na zwiększenie przychodów z najmu, zamożni Polacy inwestują w mieszkania na wynajem, zlokalizowane w centrach dużych miast. Z drugiej strony mamy wielu inwestorów zagranicznych, inwestujących w segment PRS i ten trend zostanie z nami na dłużej.

Źródło: <https://regiodom.pl/to-dobry-rok-na-inwestycje-w-mieszkania-na-wynajem-polska-kusi-zagranicznych-inwestorow-bardziej-niz-portugalia-i-szwajcaria/ar/c9-17305827>

DANE STATYSTYCZNE

Nr 01 Koniunktura w budownictwie – pesymistyczne dane GUS za luty 2023

- o **Autor:** muratorplus.pl
- o **Dodano:** 24 luty 2023 r.



67

Koniunktura w budownictwie, czyli nastroje firm budowlanych, tradycyjnie już wymieniane są jako jedno z najbardziej pesymistycznych. Wskaźnik koniunktury w lutym 2023 według najnowszych danych GUS wynosi minus 20,4. Coraz większe znaczenie dla branży ma niepewność ogólnej sytuacji gospodarczej.

Koniunktura w budownictwie luty 2023

Najnowsze dane GUS pokazują, że w lutym 2023 wskaźnik ogólnego klimatu koniunktury kształtuje się na poziomie minus 20,4 (przed miesiącem minus 21,7). **Poprawę koniunktury sygnalizuje 7,7% przedsiębiorstw, a jej pogorszenie – 28,1%**(przed miesiącem odpowiednio 7,3% i 29,0%). Pozostałe przedsiębiorstwa uznają, że ich sytuacja nie ulega zmianie.

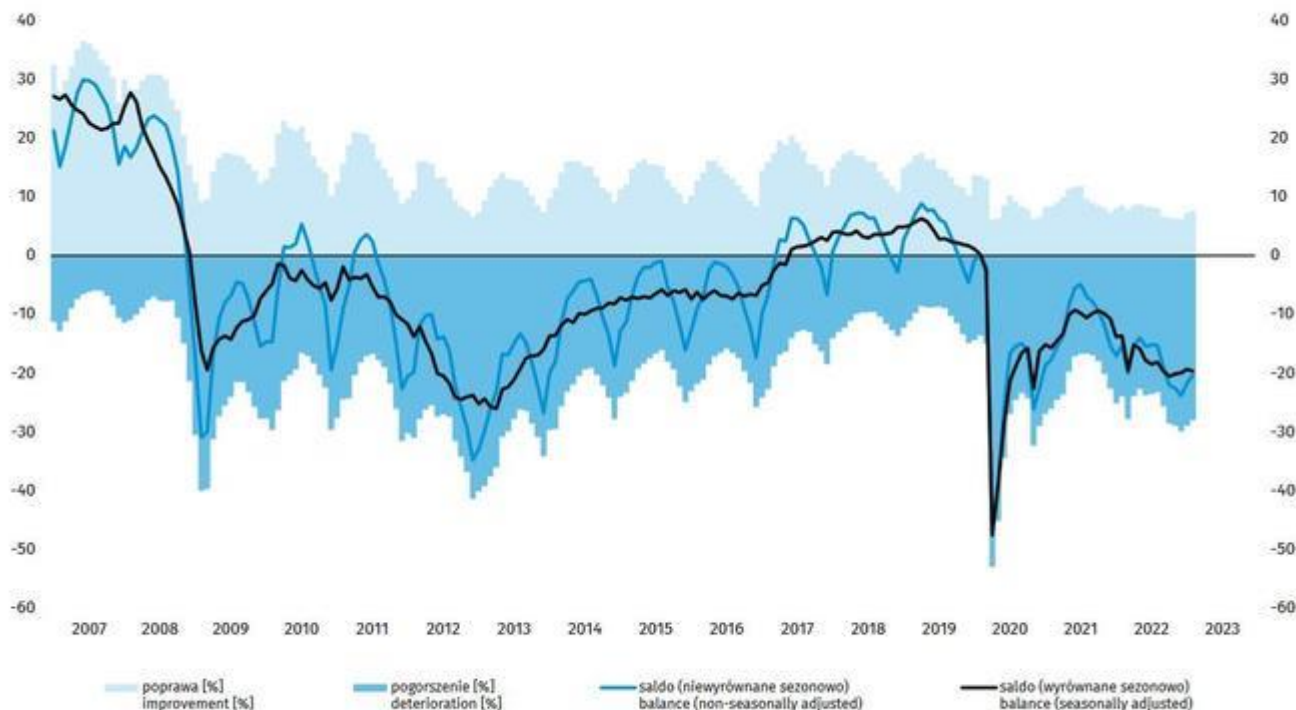
Utrzymują się niekorzystne oceny bieżącego portfela zamówień i produkcji budowlano-montażowej na rynku krajowym, a diagnozy sytuacji finansowej są nieco bardziej negatywne niż w styczniu.

Zgłaszany jest wzrost opóźnień płatności za wykonane roboty budowlano-montażowe, podobny jak w styczniu. Dyrektorzy firm budowlanych przewidują ograniczenie zatrudnienia, choć mniej znaczące od prognozowanego w ubiegłym miesiącu. Przewidywany jest wzrost cen robót budowlano-montażowych, ale wolniejszy niż w styczniu.

Koniunktura w budownictwie 2022/2023

Dla porównania podajemy wskaźniki koniunktury w poszczególnych miesiącach:

- - 17,1 styczeń 2022
- - 15,4 luty 2022
- - 20,1 marzec 2022
- - 15,4 kwiecień 2022
- - 14,0 maj 2022
- - 15,5 czerwiec 2022
- - 15,2 lipiec 2022
- - 15,3 sierpień 2022
- - 19,1 wrzesień 2022
- - 22,1 październik 2022
- - 22,6 listopad 2022
- - 23,9 grudzień 2022
- - 21,7 styczeń 2023
- - 20,4 luty 2023



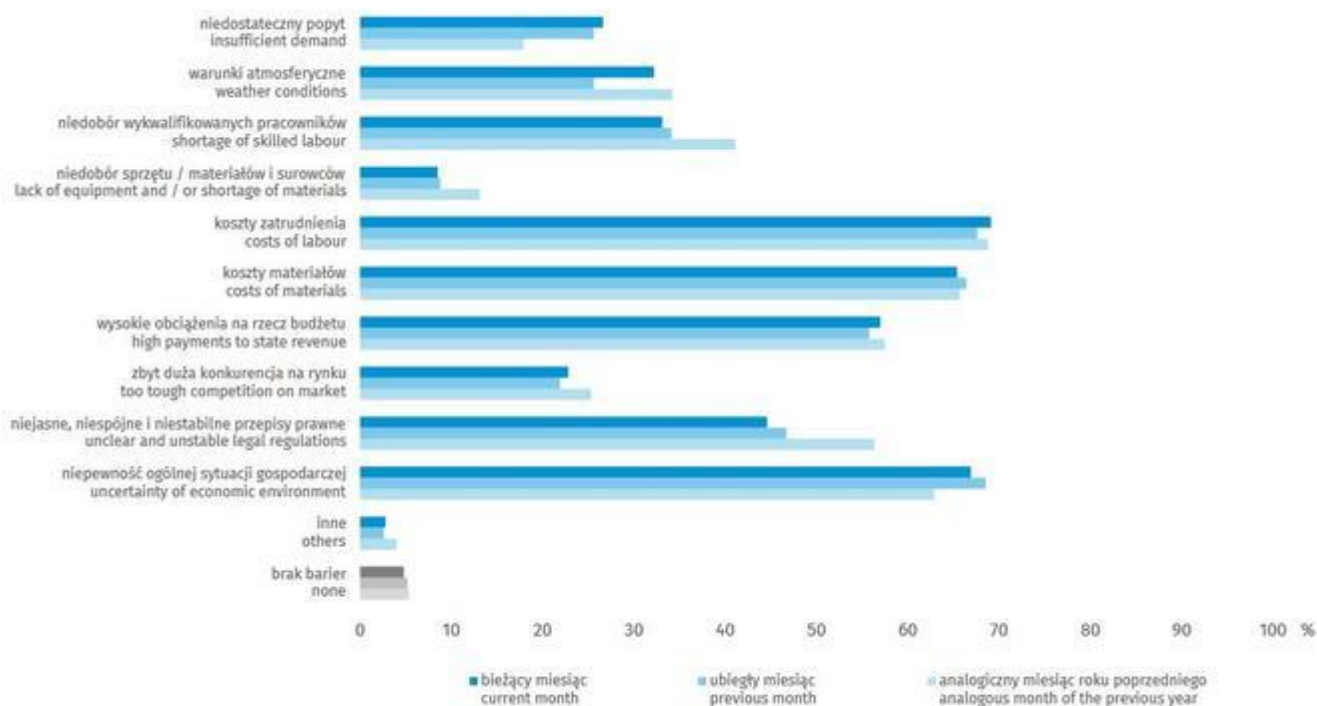
Na jakie bariery działalności w budownictwie wskazują firmy?

Odsetek przedsiębiorców nieodczuwających żadnych barier w prowadzeniu bieżącej działalności kształtuje się na poziomie 4,8%. Firmy zgłaszające bariery najczęściej wskazują na:

- koszty zatrudnienia (69,1% w lutym br., 68,8% w analogicznym miesiącu ub.r.),
- niepewnością ogólnej sytuacji gospodarczej (66,9% w lutym br., 62,9% przed rokiem),
- koszty materiałów (65,4% w lutym br., 65,7% w analogicznym miesiącu ub.r.).

W skali roku w największym stopniu wzrosło znaczenie trudności wynikających z niedostatecznego popytu (z 17,9% do 26,6%), a spadła istotność barier związanych z niejasnymi, niespójnymi i niestabilnymi przepisami prawnymi (z 56,3% do 44,6%) oraz niedoborem wykwalifikowanych pracowników (z 41,1% do 33,1%).

Rosnące ceny materiałów to poważny problem branży. Wynika głównie z wysokich cen samych surowców, rekordowych cen energii, a także presji płacowej ze strony pracowników. Ekspertiści mówią także o wyhamowaniu inwestycji budowlanych z powodu wysokich stóp procentowych i inflacji. Do tego wszystkiego dochodzi niepewność i niestabilność przepisów prawnych.



70

Źródło: <https://www.muratorplus.pl/biznes/raporty-i-prognozy/koniunktura-w-budownictwie-pesymistyczne-dane-gus-za-luty-2023-aa-Da3o-FMr4-puty.html>

Nr 02 Słaby styczeń w budownictwie mieszkaniowym.

- **Autor:** forsal.pl
- **Dodano:** 22 luty 2023 r.

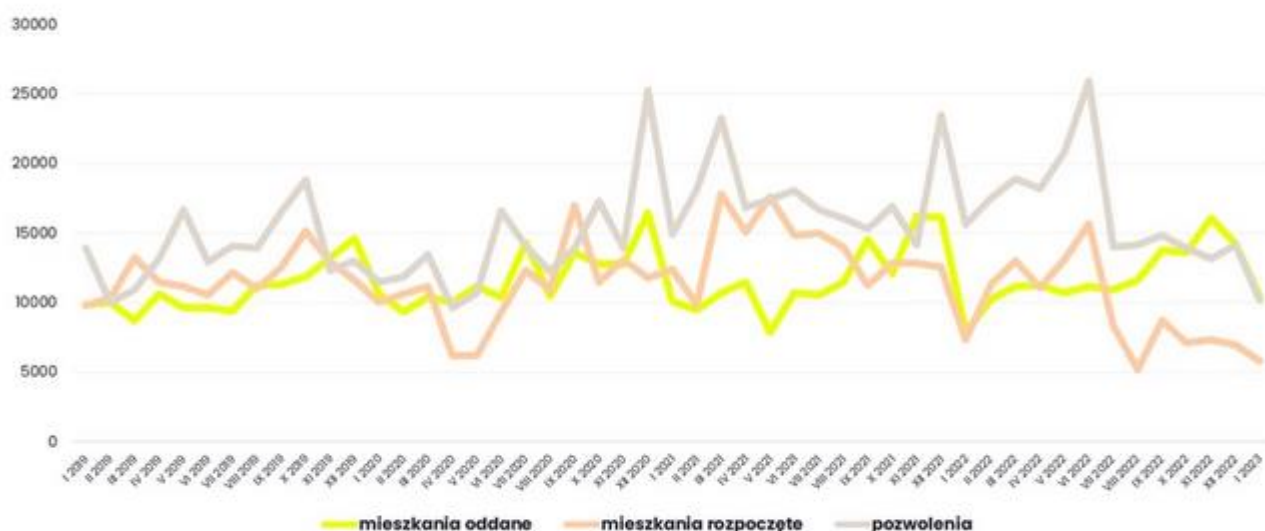
Jeśli przyjąć zasadę, wg której „jaki styczeń, taki cały rok”, to najnowsza informacja GUS, prezentująca wstępne wyniki budownictwa mieszkaniowego w pierwszym tegorocznym miesiącu, jawi się prognostycznie w zdecydowanie pesymistycznych barwach.

Początek bieżącego roku bardzo wyraźnie zasygnalizował perspektywę utrzymania, a nawet przyspieszenia procesu słabnięcia koniunktury inwestycyjnej rynku mieszkaniowego w kolejnych miesiącach. Tym razem silnie korekcyjny charakter styczniowych danych GUS solidarnie dotyczy wszystkich trzech tematów statystyk inwestycyjnych mieszkaniówki, czyli mieszkań oddanych do użytkowania, nowych pozwoleń oraz inwestycji rozpoczętych.



Te ostatnie, jak tłumaczą eksperci portalu RynekPierwotny.pl, mają fundamentalne znaczenie dla oceny stanu bieżącej koniunktury. Tymczasem w styczniu rozpoczęto ogółem budowę ledwo 9,4 tys. mieszkań, co jest wynikiem gorszym licząc rok do roku o jedną piątą, a jednocześnie najniższym od wielu lat. Z kolei sami deweloperzy ruszyli z budową zaledwie 5,8 tys. lokali, co także jest rezultatem tylko minimalnie lepszym od dna z sierpnia ub. roku.

Statystyki GUS mieszkaniowych inwestycji deweloperskich w Polsce (I 2019 – I 2023)



W przypadku budownictwa mieszkaniowego, niezależnie od stanu koniunktury rynkowej, dość mocno utrwaloną od lat tradycją jest widoczne hamowanie aktywności inwestycyjnej w pierwszych tygodniach każdego roku. W efekcie styczeń zazwyczaj jest od lat najsłabszym miesiącem w mieszkaniówce pod względem statystyk nowo rozpoczynanych budów. Ich wolumen w pierwszym miesiącu roku jest najczęściej znacząco niższy od średniej całorocznej, wyznaczając tym samym dołek, od którego w kolejnych okresach następuje odbicie.

Tym razem jednak rynek znajduje się w głębokiej defensywie, wydając się mocno zaabsorbowany procesem poszukiwania koniunkturalnego dna dla swoich statystyk inwestycyjnych, a w związku z tym nie ma żadnej gwarancji, że w kolejnych miesiącach nastąpi tradycyjne ich odbicie. Za sprawą solidarnego załamania danych nowych budów deweloperskich i budownictwa indywidualnego, statystyki ogółem sięgnęły dna, zniżkując do poziomu jednego z najgorszych wyników miesięcznych w historii. Początek bieżącego roku może więc sugerować, że inwestorzy wyraźnie przymierzają się do dalszego ograniczenia swojej aktywności inwestycyjnej nie tylko w kolejnych miesiącach, ale i kwartałach.

Załamanie w nowych pozwoleniach

Tymczasem w przypadku statystyk nowych pozwoleń na budowę lub zgłoszeń z projektem budowlanym, styczeń zaowocował korekcyjnym rozstrzygnięciem o dawno nie widzianym, spektakularnym wymiarze. GUS doliczył się ich ogółem w ubiegłym miesiącu zaledwie nieco ponad 15 tys., czyli niemal dokładnie o jedną czwartą mniej w stosunku do grudnia 2022 r. i jedną trzecią mniej w relacji rok do roku. Tej skali tąpnięcia w pozwoleniach nie notowano od dawna, podobnie jak i najsłabszego od lat samego wyniku miesięcznego.

72

Mieszkania oddane również z impulsem spadkowym

W ostatnich czasach najmocniejszym ogniwem GUS-owskich danych z budownictwa mieszkaniowego pozostawały statystyki mieszkań oddanych do użytkowania. Tymczasem styczeń przyniósł ich wyraźną korektę do poziomu 18,2 tys., co oznacza liczony miesiąc do miesiąca regres rzędu jednej czwartej, jednak w relacji rok do roku wzrost o 9 proc.

Statystyki mieszkań oddawanych do użytku nie zależą jednak od aktualnej sytuacji rynkowej, ale są efektem stanu koniunktury inwestycyjnej sprzed około dwóch lat, a więc okresu odpowiadającego cyklowi budowlanemu w mieszkaniówce. W związku z tym, w tym przypadku, w odróżnieniu od nowych pozwoleń i budów rozpoczętych, można wciąż liczyć na odbicie w kolejnych miesiącach.

Koniunktura inwestycyjna rynku pierwotnego w najbliższych miesiącach będzie podporządkowana procesowi poszukiwania koniunkturalnego dna dla GUS-owskich danych budownictwa mieszkaniowego. Na chwilę obecną nie jest do końca przesądzone dalsze drastyczne ich pogorszenie. Tegoroczny styczeń dla deweloperów sprzedażowo okazał się okresem o umiarkowanie optymistycznej wymowie, co w przypadku ewentualnego zahamowania regresu kontraktacji w kolejnych miesiącach może zaowocować nieco śmielszym podejściem przedsiębiorców do uruchamiania nowych inwestycji.

Niestety legislacyjne pomysły ograniczania popytu pierwotnego segmentu mieszkaniówki, przez wprowadzanie nowych podatków i wyznaczanie limitów zakupów inwestycyjnych, mogą na długie miesiące skutecznie storpedować wszelkie nadzieje na choćby umiarkowane odbicie w danych GUS budownictwa mieszkaniowego.

Źródło: <https://forsal.pl/nieruchomosci/mieszkania/artykuly/8665412,budownictwo-mieszkaniowe-styczen-2023.html>

Nr 03 Koniunktura w przetwórstwie przemysłowym, budownictwie, handlu i usługach 2000 - 2023

- o **Autor:** stat.gov.pl
- o **Dodano:** 24 luty 2023 r.

Ocena sytuacji przedsiębiorstw przemysłowych, budowlanych, handlowych i usługowych (z pogłębioną prezentacją wyników dla sekcji zakwaterowanie i gastronomia) uzyskana na podstawie subiektywnych ocen aktualnej i przewidywanej koniunktury gospodarczej wyrażonych przez dyrektorów ankietowanych firm.

W styczniu, kwietniu, lipcu i październiku udostępniane są dane kwartalne w przetwórstwie przemysłowym.

W marcu i październiku udostępniane są dane z zakresu inwestycji w przetwórstwie przemysłowym i inwestycji w budownictwie.

Informacje statystyczne
Statistical information

 **GUS**

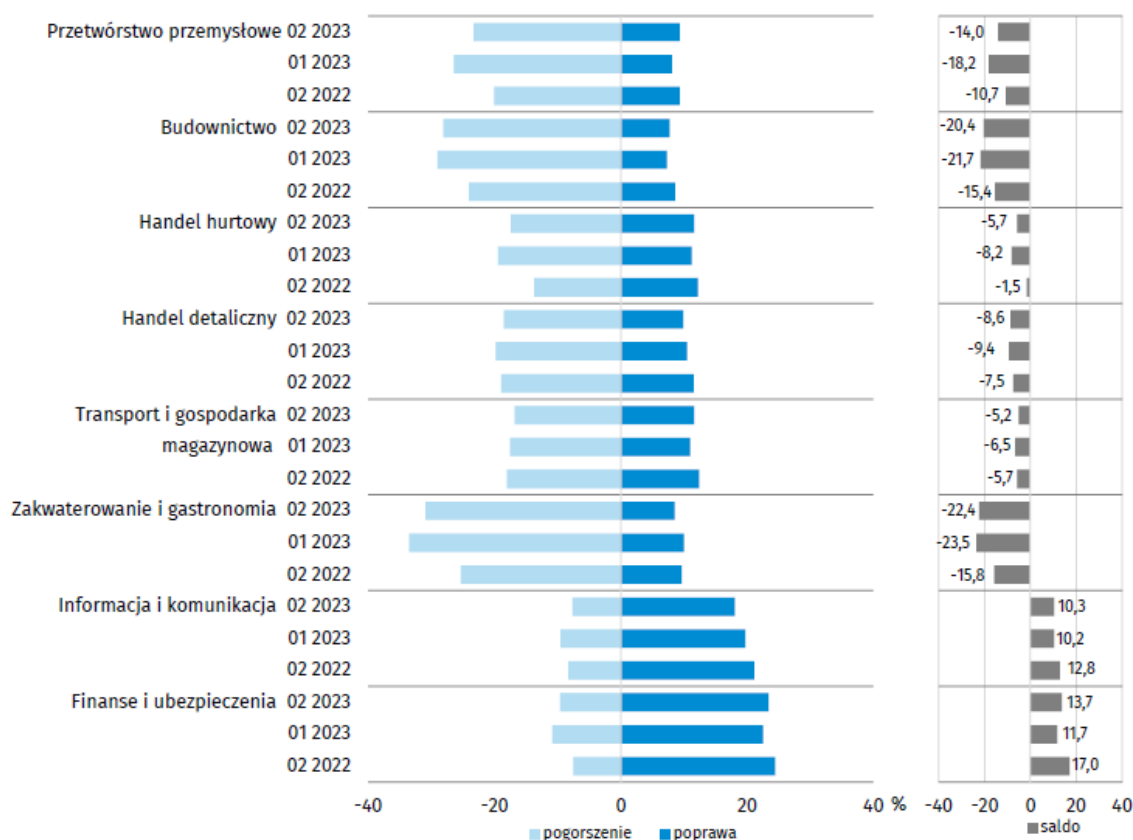
73



W lutym jednostki ze wszystkich prezentowanych obszarów gospodarki oceniają koniunkturę nieco lepiej lub podobnie jak przed miesiącem. Wskaźnik ogólnego klimatu koniunktury znajduje się poniżej średniej długookresowej we wszystkich obszarach. Jednostki z sekcji działalność finansowa i ubezpieczeniowa (plus 13,7) oraz informacja i komunikacja (plus 10,3) jako jedyne oceniają koniunkturę korzystnie, choć poniżej średniej długookresowej (odpowiednio plus 26,0 i plus 18,3). Najbardziej pesymistycznie oceniają koniunkturę podmioty z sekcji zakwaterowanie i gastronomia (minus 22,4) oraz budownictwo (minus 20,4).

W skali roku w największym stopniu zwiększyła się uciążliwość barier związanych z wysokimi odsetkami bankowymi w handlu hurtowym i detalicznym. W większości prezentowanych obszarów gospodarki zauważalny jest, w porównaniu z lutym ub.r., istotny wzrost znaczenia bariery wynikającej z niepewności ogólnej sytuacji gospodarczej.

Wykres 1. Wskaźniki ogólnego klimatu koniunktury według rodzaju działalności (sekcje i działy PKD 2007)



WSKAŹNIK OGÓLNEGO KLIMATU KONIUNKTURY GOSPODARCZEJ jest wskaźnikiem złożonym. Obliczany jest jako średnia arytmetyczna sald odpowiedzi na pytania z ankiety miesięcznej dotyczące bieżącej i przewidywanej sytuacji gospodarczej przedsiębiorstwa. Przyjmuje wartości od -100 do +100, przy czym wartości poniżej zera są oceniane jako negatywne (wskazujące na gorszą koniunkturę), a powyżej zera – jako pozytywne (wskazujące na dobrą koniunkturę). Wskaźnik przyjmujący wartość równą zero oznacza sytuację, gdy koniunktura nie zmienia się.

Źródło: <https://stat.gov.pl/obszary-tematyczne/koniunktura/koniunktura/koniunktura-w-przetworstwie-przemyslowym-budownictwie-handlu-i-uslugach-2000-2023-luty-2023,4,70.html>