

BIULETYN NR 4/2023

z dnia 30 kwietnia 2023 r.

GRUPA DO SPRAW MONITOROWANIA SEKTORA BUDOWNICTWA



Spis treści

INFORMACJE OGÓLNE BRANŻOWE	3
Nr 01 Polacy kupują więcej pomp ciepła niż Niemcy, Austriacy czy Czesi	3
Nr 02 Szefowie firm budowlanych szykują się na ciężkie czasy. W 2023 roku kumulacja problemów	5
Nr 03 Deweloper przygotowuje emisję obligacji o sporej wartości	7
Nr 04 Dobre wyniki budownictwa na starcie sezonu budowlanego 2023	8
Nr 05 Koniunktura w budownictwie – kwiecień 2023	9
Nr 06 Jakie zmiany wprowadza nowe Prawo budowlane?	12
Nr 07 Parter czy piętro – czym kierują się nabywcy wybierając piętro na którym będą mieszkać?	14
Nr 08 Świadectwo charakterystyki energetycznej: ceny 2023	22
Nr 09 Dyrektywa EFBD i ustawa o termomodernizacji: co musisz wiedzieć?	25
Nr 10 Budujesz dom? Mamy złą informację – materiały budowlane podrożały	29
Nr 11 Mieszkanie spółdzielcze własnościowe – co to znaczy?	30
Nr 12 Gdzie najtrudniej kupić dom? Oto najdroższe rynki nieruchomości	37
Nr 13 Zwrot w sprawie „Hongkongu na Woli”. Mikrofałe jednak są w porządku?	38
Nr 14 Ile kosztuje termomodernizacja budynku? Ceny w 2023 roku	40
Nr 15 Eksmisja nieuczciwych lokatorów w praktyce. „Polskie przepisy to relikty PRL-u”	43
TECHNOLOGIA BUDOWLANA	47
Nr 01 Targi BAU 2023 za nami. Najnowsze trendy w architekturze i budownictwie	47
Nr 02 Oszczędzanie energii w mieszkaniach – jak pomaga automatyka	49
Nr 03 Sztuczna inteligencja narysowała osiedle deweloperowi. Oto efekty	51
DANE EKONOMICZNE I FINANSOWE	54
Nr 01 Budownictwo ma kłopoty. Przychody ze sprzedaży maleją	54
Nr 02 Wzrost popytu plus spadek podaży równa się ... wzrost cen?	55
Nr 03 Ruch w kredytach się odradza. „Nie widzieliśmy tego od 9 miesięcy”	63
Nr 04 Ceny w budowlance rosną. Produkcja natomiast spada	64

INFORMACJE OGÓLNE BRANŻOWE

Nr 01 Polacy kupują więcej pomp ciepła niż Niemcy, Austriacy czy Czesi

- o **Autor:** muratorplus.pl
- o **Dodano:** 16 kwietnia 2023 r.



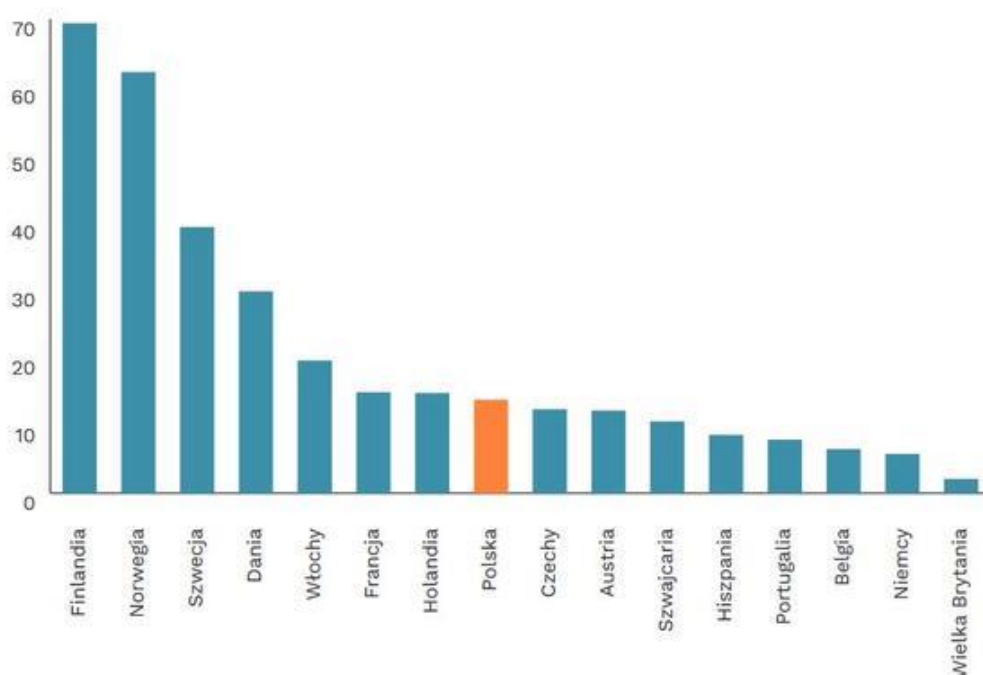
3

Sprzedaż pomp ciepła na świecie wzrosła o 11%, w Europie o 40%, a w Polsce aż o 120% w porównaniu rok do roku. Polska jest na 8 miejscu wśród państw Unii pod względem sprzedaży pomp ciepła. Kupujemy więcej pomp ciepła niż Niemcy, Austriacy, Czesi, Belgowie czy Szwajcarzy.

Polacy kupują pompy ciepła

Według danych PORT PC, w 2022 w Polsce co trzecie sprzedane urządzenie służące do ogrzewania domu było pompą ciepła. 13,8 - tyle wyniosła średnia liczba sprzedanych pomp ciepła w 2022 w Polsce w przeliczeniu na 1000 gospodarstw domowych.

Polska jest na 8 miejscu wśród państw Unii pod względem sprzedaży pomp ciepła. Przed nami są kraje skandynawskie, a także Włochy, Francja i Holandia. Najwięcej pomp ciepła w Unii Europejskiej kupowanych jest w Finlandii. Warto wspomnieć, że włoski rząd dofinansowuje zakup pompy ciepła ponad 100%.



Źródło: opracowanie własne PIE na podstawie danych European Heat Pump Association.

4

Pompy ciepła a niestabilność systemu elektroenergetycznego

Gdyby, przy założeniu obecnej struktury wytwarzania energii elektrycznej, podczas jednej nocy w UE wymienić wszystkie obecne technologie wytwarzania ciepła oparte na paliwach kopalnych na pompy ciepła, to łączne emisje z sektora ciepłownictwa i elektroenergetyki zmniejszyłyby się o 16%. Najwięcej we Francji – o 65%, najmniej w Polsce i Estonii – o 4% (dane komisji europejskiej JRC). Różnice wynikają z charakterystyki miksu energetycznego danego państwa.

Bez budowy nowych, niskoemisyjnych jednostek, opartych na OZE lub energii jądrowej, zwiększone zapotrzebowanie na energię elektryczną będzie kompensowane przez stare, wysokoemisyjne bloki węglowe.

Z drugiej strony, zainstalowanie tak dużej liczby pomp ciepła spowodowałoby także **wzrost zapotrzebowania na energię elektryczną o ok. 18%** w całej UE. Ponadto, popyt rozkładałby się nierównomiernie między miesiącami letnimi i zimowymi. W miesiącach zimowych wzrost popytu na energię elektryczną w szczycie zapotrzebowania wzrósłby w UE średnio o 41% (dane JRC). Wzrost i nierównomierny rozkład zapotrzebowania na energię elektryczną mógłby przyczynić się do niestabilności systemu elektroenergetycznego.

W rozwiązaniu tych problemów ważną rolę odegra rozbudowa mocy o nowe jednostki oparte na OZE oraz stosowanie instalacji wykorzystujących jednocześnie pompy ciepła, instalacje fotowoltaiczne i magazyny energii. Pozwoli to na odciążenie krajowych systemów elektroenergetycznych podczas szczytów zapotrzebowania na energię elektryczną.

Źródło: <https://www.muratorplus.pl/biznes/raporty-i-prognozy/polacy-kupuja-wiecej-pomp-ciepła-niz-niemcy-austriacy-czy-czesi-aa-Roga-CHCd-4Mii.html>

Nr 02 Szefowie firm budowlanych szykują się na ciężkie czasy. W 2023 roku kumulacja problemów

- o **Autor:** wnp.pl
- o **Dodano:** 13 stycznia 2023 r.



5

Firmom z sektora budowlanego będzie trudniej zdobywać nowe zlecenia. Branża liczy na unijne środki i publiczne budżety na inwestycje.

- Szefowie największych firm budowlanych wskazują na kumulację wyzwań: inflację, stopy procentowe i presję płacową, wysokie ceny energii i materiałów budowlanych, wojnę na Ukrainie.
- Niepewność w sektorze mieszkaniowym, będąca pokłosiem tych wszystkich czynników, utrudnia decyzje inwestycyjne, a to oznacza mniej zleceń w budownictwie.
- Inwestycje infrastrukturalne będą jednym z tematów poruszanych w trakcie EEC Trends (6 lutego w Warszawie). Perspektywy sektora budowlanego, jego znaczenie dla gospodarki to także jeden z tematów Europejskiego Kongresu Gospodarczego (Katowice, 24-26 kwietnia).

Ważna jest dalsza praca nad mechanizmami waloryzacji

Prezes Budimeksu Artur Popko zwraca uwagę, że od drugiej połowy 2021 r. firmy budowlane zmagają się z wysokimi kosztami realizacji kontraktów z powodu bezprecedensowego wzrostu cen materiałów i paliw, dwucyfrowej dynamiki wynagrodzeń i rosnących wydatków na obsługę kredytów i leasingu na skutek szybkiego tempa podwyżek stóp procentowych przez RPP.

- Branża zaczyna odczuwać negatywne konsekwencje pogorszenia koniunktury inwestycyjnej w polskiej gospodarce, które przełożą się na stopniowy spadek przychodów przedsiębiorstw budowlanych po 2023 roku.

Kryzys w branży budowlanej grozi odpływem pracowników z budownictwa i tym samym zmniejszania mocy produkcyjnych. Biorąc pod uwagę, że budownictwo stanowi ok. 7 proc. wartość PKB i ok. 70 proc. wartości przychodów tego sektora zasila z powrotem sektor finansów publicznych w różnych formach, to kryzys w tej branży wpłynie niekorzystnie na wzrost gospodarczy i wpływy do budżetu państwa – przestrzega prezes Budimeksu.



6

- Sygnały z rynku wskazują, że hamowanie nowych inwestycji mieszkaniowych już trwa od kilku miesięcy, obejmuje około 20 proc. całego wolumenu produkcji mieszkaniowej i ma charakter długotrwały. Pogarszać się będzie prawdopodobnie z tego powodu rentowność średnich i małych firm budowlanych. Lepiej wygląda rynek inwestycji logistycznych i magazynowych. Na dobrym poziomie są inwestycje drogowe. Brak dostępu do środków z KPO mocno wyhamował przetargi kolejowe – dodaje Artur Popko.

W jego ocenie, większe firmy mają wypełnione portfele zamówień i dobre wyniki. W dłuższej perspektywie, dużo będzie zależało od stabilnych źródeł finansowania inwestycji publicznych i czynników występujących poza segmentem budowlanym - dostępu inwestorów do środków z KPO, sytuacji z łańcuchami dostaw czy od skoków popytu i podaży na wybrane materiały budowlane na rynkach światowych.

- Z uwagą obserwujemy ceny energii oraz paliw, które mają kluczowe znaczenie dla branży budowlanej i całej gospodarki. Dlatego tak ważna jest dalsza praca nad mechanizmami waloryzacji długoterminowych zleceń – zaznacza Artur Popko.

KPO ma napędzić inwestycje w kolej, transport zbiorowy, ale i w służbie zdrowia, oświacie, a także projekty termomodernizacyjne i energetyczne

- Liczymy na rynek zamówień publicznych, szczególnie w służbie zdrowia, inwestycje przemysłowe, a także na te związane z ochroną środowiska – mówi członek zarządu Strabaga Wojciech Trojanowski.

Jego zdaniem przyszły rok będzie trudny dla branży i całej gospodarki. Z wysoką inflacją będziemy się, jak prognozują ekonomiści, mierzyć w kolejnych dwóch latach. A to z pewnością będzie negatywnie wpływać na zamierzenia inwestycyjne.



7

Źródło: <https://www.wnp.pl/budownictwo/szefowie-firm-budowlanych-szykuja-sie-na-ciezkie-czasy-w-2023-roku-kumulacja-problemow,662733.html>

Nr 03 Deweloper przygotowuje emisję obligacji o sporej wartości

- o **Autor:** wnp.pl
- o **Dodano:** 28 kwietnia 2023 r.



Zarząd Ronson Development SE 28 kwietnia 2023 roku podjął uchwałę w sprawie ustanowienia Publicznego Programu Emisji Obligacji o łącznej wartości nominalnej nie wyższej niż 175 mln zł.

Źródło: <https://www.wnp.pl/budownictwo/deweloper-przygotowuje-emisje-obligacji-o-sporej-wartosci,704714.html>

Nr 04 Dobre wyniki budownictwa na starcie sezonu budowlanego 2023

- **Autor:** termomodernizacja.pl
- **Dodano:** 05 kwietnia 2022 r.

W dwóch pierwszych miesiącach 2023 roku oddano do użytkowania mniej mieszkań niż przed rokiem. Spadła również liczba mieszkań, na których budowę wydano pozwolenia lub dokonano zgłoszenia z projektem budowlanym oraz liczba mieszkań, których budowę rozpoczęto.

Według wstępnych danych, w okresie styczeń - luty 2023 roku oddano do użytkowania 34,1 tys. mieszkań, tj. 2,9% mniej niż w analogicznym okresie roku 2022. Deweloperzy przekazali do eksploatacji 18,8 tys. mieszkań – o 2,4% mniej niż przed rokiem, natomiast inwestorzy indywidualni – 14,8 tys. mieszkań, tj. o 1,7% mniej. W ramach tych form budownictwa wybudowano łącznie 98,7% ogółu nowo oddanych mieszkań. W pozostałych formach budownictwa, tj. spółdzielczej, komunalnej, społecznej czynszowej i zakładowej, oddano do użytkowania łącznie 0,5 tys. mieszkań (wobec 0,8 tys. przed rokiem).

8

Budownictwo o dziwo rośnie

Tymczasem według firmy Spectis, podobnie jak w styczniu, pozytywnie zaskoczyła dynamika produkcji budowlanej. Po wzroście o 2,4% w styczniu, w lutym odnotowano 6,6%-owy wzrost produkcji budowlanej, co jest wynikiem zaskakująco dobrym (szczególnie biorąc pod uwagę wysoką bazę porównawczą z lutego 2022 r.). Na lutowy wzrost złożyły się: wyższa aż o 21,5% w gronie wykonawców inżynieryjnych, wzrost o 4,3% w segmencie wykonawców specjalistycznych oraz 2,8% spadek wśród firm wznoszących budynki.

Budownictwo inżynieryjne napędza budownictwo

Stosunkowo wysoki wzrost produkcji budowlanej w lutym jest o tyle zagadkowy, że towarzyszyły mu znaczące spadki w produkcji takich podstawowych materiałów budowlanych jak cement (-15,6%), masa betonowa (-26,8%) czy wapno (-8,8%). Jednocześnie, dynamika produkcji asfaltu nadal była znacząca (87%). Dane o produkcji podstawowych materiałów potwierdzają więc trend rosnącego znaczenia budownictwa inżynieryjnego, które niweluje korektę w budownictwie kubaturowym.

Wyższa od oczekiwanej dynamika budownictwa w lutym może mieć też związek z regularnym niedoszacowywaniem przez GUS rzeczywistej inflacji w budownictwie, w wyniku czego wysokie dynamiki nominalne urealniane są zbyt niskim indeksem cenowym. Na stosunkowo wysoką dynamikę budownictwa inżynieryjnego wpływ mogła mieć również waloryzacja części kontraktów, szczególnie w budownictwie drogowym i kolejowym.

Zmiany realne podstawowych indeksów rynku budowlanego w Polsce (% r/r), styczeń-luty 2023



Źródło: spectis.pl, gus.gov.pl

Źródło: <https://termomodernizacja.pl/dobre-wyniki-budownictwa-na-starcie-sezonu-budowlanego-2023/>

Nr 05 Koniunktura w budownictwie – kwiecień 2023.

- o **Autor:** muratorplus.pl
- o **Dodano:** 29 kwietnia 2023 r.

Koniunktura w budownictwie, czyli nastroje firm budowlanych, są mniej pesymistyczne niż przed miesiącem. Wskaźnik koniunktury w kwietniu 2023 według najnowszych danych GUS wynosi minus 12,5. Największą barierą są koszty zatrudnienia.

Koniunktura w budownictwie kwiecień 2023

Najnowsze dane GUS pokazują, że w kwietniu 2023 wskaźnik ogólnego klimatu koniunktury kształtuje się na poziomie minus 12,5 (przed miesiącem minus 16,9). **Poprawę koniunktury sygnalizuje 9,7% przedsiębiorstw, a jej pogorszenie – 22,3%** (przed miesiącem odpowiednio 8,5% i 25,3%). Pozostałe przedsiębiorstwa uznają, że ich sytuacja nie ulega zmianie.

Wciąż utrzymują się niekorzystne oceny bieżącego portfela zamówień i produkcji budowlano-montażowej na rynku krajowym i diagnozy sytuacji finansowej, ale są one nieco mniej negatywne niż w marcu.

Zgłaszany jest wzrost opóźnień płatności za wykonane roboty budowlano-montażowe, również nieco mniejszy niż w marcu. 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 marcu.

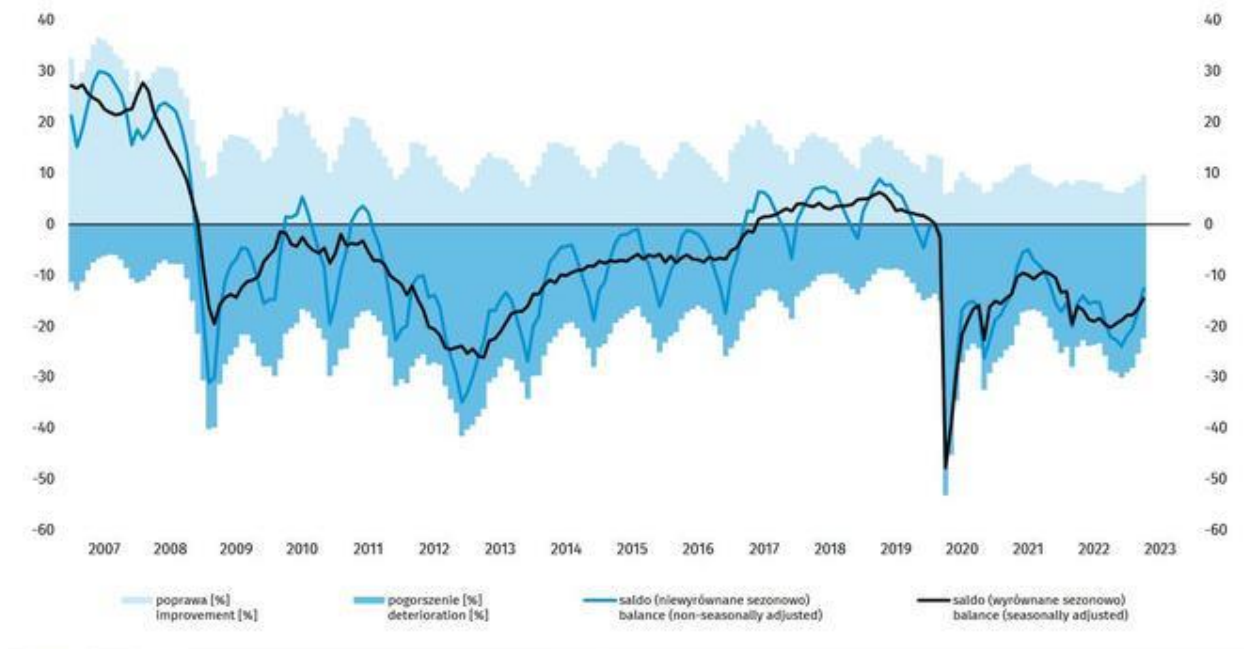


Koniunktura w budownictwie 2022/2023

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
- - 16,9 marzec 2023
- **-12,5 kwiecień 2023**

Wskaźnik koniunktury w kwietniu 2023 jest najlepszy od stycznia zeszłego roku.



11

Na jakie bariery działalności w budownictwie wskazują firmy?

Odsetek przedsiębiorców nieodczuwających żadnych barier w prowadzeniu bieżącej działalności kształtuje się na poziomie 5,4%. Firmy zgłaszające bariery najczęściej wskazują na:

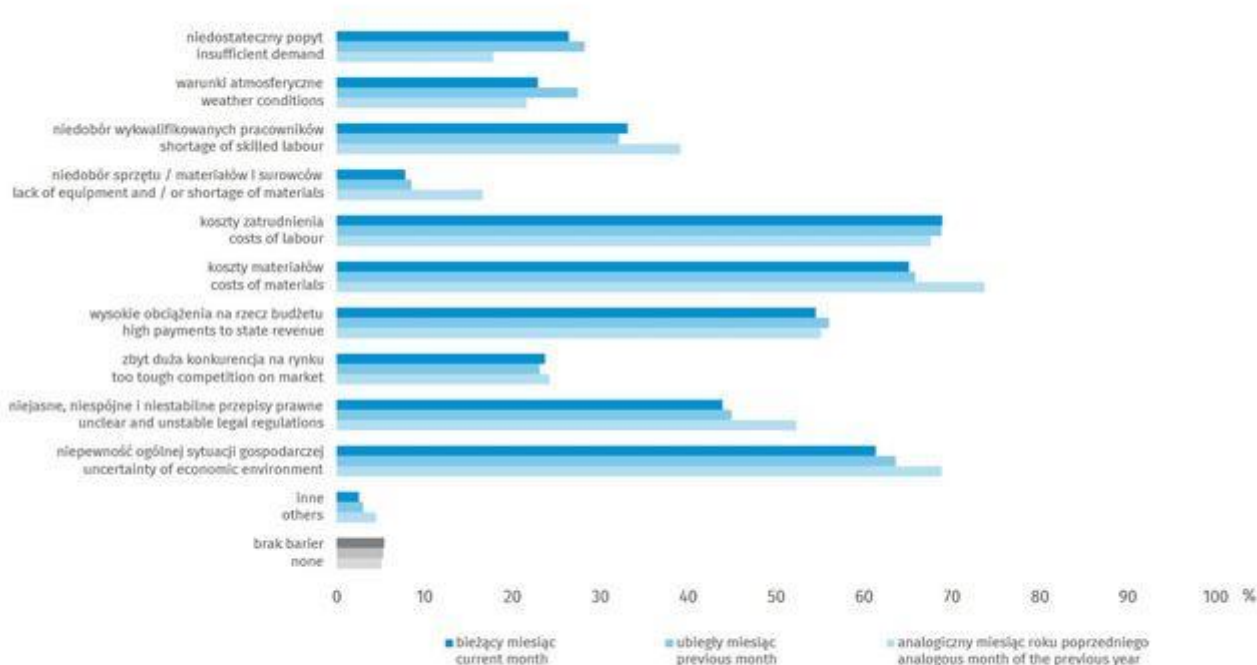
- koszty zatrudnienia (68,9% w kwietniu 2023, 67,6% w analogicznym miesiącu ub.r.),
- koszty materiałów (65,1% w marcu br., 73,7% przed rokiem),
- niepewnością ogólnej sytuacji gospodarczej (61,3% w marcu br., 68,8% w analogicznym miesiącu ub.r.).

W skali roku w największym stopniu wzrosło znaczenie trudności wynikających z niedostatecznego popytu (z 17,8% do 26,4%), a spadła istotność barier związanych z niedoborem sprzętu oraz/lub materiałów i surowców (z przyczyn pozafinansowych) (z 16,6% do 7,8%), kosztami materiałów oraz niejasnymi, niespójnymi i niestabilnymi przepisami prawnymi (z 52,3% do 43,9%).

Sytuacja na rynku budowlanym po pierwszym kwartale tego roku przypomina trudny status quo, z którego branża próbuje się wydostać. Z jednej strony mamy mniej zleceń niż w ciągu ostatniego roku, co sprawia, że firmy póki co nie szukają specjalistów, ale notują też mniejsze przychody. Z drugiej strony słabsza koniunktura oznacza spadek cen materiałów budowlanych – mówi Grzegorz Tymoszewski, prezes Stowarzyszenia Wykonawców Elewacji i podkreśla, że na zmianę sytuacji trzeba poczekać przynajmniej do połowy roku.

W styczniu i lutym do firm budowlanych trafiło więcej zapytań o budowy niż w ciągu ostatniego roku. Z kolei marzec okazał się być rekordowy pod kątem sprzedaży mieszkań wybudowanych pod koniec ubiegłego roku. Złagodzenie warunków oceny zdolności kredytowej przez KNF zwiększyło ich dostępność. A zapowiadane przez rząd niskooprocentowane kredyty na

zakup pierwszego mieszkania już teraz znacznie zwiększyło zainteresowanie wśród indywidualnych inwestorów, szczególnie w sektorze mikroapartamentów.



Źródło: <https://www.muratorplus.pl/biznes/raporty-i-prognozy/koniunktura-w-budownictwie-kwiecien-2023-kolejny-miesiac-z-nieco-wiekszym- optymizmem-aa-Da3o-FMr4-puty.html>

Nr 06 Jakie zmiany wprowadza nowe Prawo budowlane?

- o **Autor:** termomodernizacja.pl
- o **Dodano:** 31 marca 2023 r.

Ustawa Prawo budowlane to jedna z podstawowych ustaw w Polsce regulująca kwestie związane z budową, modernizacją i użytkowaniem obiektów budowlanych. Określa ona m.in. zasady postępowania w procesie inwestycyjnym, prawa i obowiązki właścicieli i użytkowników budynków oraz wymagania dotyczące jakości i bezpieczeństwa konstrukcji budowlanych.

Nowelizacja ma duże znaczenie w Polsce, ponieważ wprowadza szereg zasad i wymagań, których przestrzeganie jest kluczowe dla bezpieczeństwa ludzi oraz trwałości i jakości budynków. Wymagania te dotyczą m.in.

projektowania, budowy, modernizacji i eksploatacji obiektów budowlanych, a także nadzoru i kontroli jakości wykonanych prac.



13

Ustawa ta stanowi również podstawę do wydawania zezwoleń na budowę oraz do prowadzenia postępowań administracyjnych w sprawie obiektów budowlanych. Sama ustawa oraz projekt jej nowelizacji jest bardzo istotnym dokumentem prawnym w Polsce. Ma na celu zapewnienie bezpieczeństwa ludzi oraz ochrony interesów inwestorów i użytkowników obiektów budowlanych.

Procedowana nowelizacja ma na celu dalsze zmniejszenie obciążeń dla inwestorów, organów administracji architektoniczno-budowlanej oraz nadzoru budowlanego, to podstawowe założenia tego projektu. Dotyczy to także cyfryzacji procedur oraz działalności organów administracji publicznej.

Najważniejsze rozwiązania

Budowa jednorodzinnych budynków mieszkalnych, na własne potrzeby mieszkaniowe, o powierzchni zabudowy powyżej i poniżej 70 m² będzie możliwa na podstawie tej samej procedury – jedynie na podstawie zgłoszenia. Oznacza to, że budynki jednorodzinne, także te o powierzchni ponad 70 m², będzie można wznosić bez pozwolenia na budowę. Rozwiązanie to usprawni budowę domów na potrzeby własne.

Z konieczności uzyskania pozwolenia na budowę zwolnione zostaną także przydomowe schrony do 35 m², niewielkie kioski i pawilony sprzedaży ulicznej oraz budynki gospodarcze i wiaty związane z produkcją rolną. Oznacza to, że obiekty te będą mogły powstawać jedynie na podstawie zgłoszenia. Do obiektów zwolnionych z pozwolenia na budowę, lecz wymagających zgłoszenia, zostanie także dodana budowa bezodpływowych zbiorników na wody opadowe lub roztopowe o pojemności większej niż 5 m³ i nie większej niż 15 m³. Budowa zbiorników do 5 m³ nie będzie wymagała zgłoszenia.

Digitalizacja budownictwa

Przechodzimy też na w pełni cyfrowy obieg dokumentów w procesie budowlanym. Zniesiona zostanie możliwość składania dokumentów w postaci papierowej na rzecz pełnej cyfryzacji procesu budowlanego. Organy administracji publicznej będą wydawały w tym zakresie dokumenty jedynie w postaci elektronicznej. Dla całego kraju wprowadzony zostanie jeden system teleinformatyczny, który będzie służył do obsługi postępowań administracyjnych w budownictwie. Będzie to SOPAB.

Baza Projektów Budowlanych

W ramach systemu utworzona zostanie Baza Projektów Budowlanych. Będzie gromadziła projekty budowlane, w tym projekty zagospodarowania działki lub terenu, projekty architektoniczno-budowlane i projekty techniczne, sporządzone w postaci elektronicznej. O zamieszczeniu projektu budowlanego w bazie będzie decydował użytkownik konta na portalu e-Budownictwo, czyli inwestor lub projektant. Projekt budowlany, który zostanie zamieszczony w bazie otrzyma indywidualny, unikalny identyfikator – inwestor będzie mógł go podać we wszelkiego rodzaju wnioskach, zgłoszeniach czy zawiadomieniach składanych w organach administracji architektoniczno-budowlanej oraz organach nadzoru budowlanego.

Nowe przepisy mają wejść w życie co do zasady po 14 dniach od ogłoszenia w Dzienniku Ustaw.

14

Źródło: <https://termomodernizacja.pl/jakie-zmiany-wprowadza-nowe-prawo-budowlane/>

Nr 07 Parter czy piętro – czym kierują się nabywcy wybierając piętro na którym będą mieszkać?

- o **Autor:** rynekpierwotny.pl
- o **Dodano:** 12 kwietnia 2023 r.

Jakie są preferencje osób zainteresowanych zakupem M względem kondygnacji? Jakie są wady i zalety mieszkań na parterze i na piętrze? Czytaj.

Parter, piętro, a może złoty środek? Te pytania zadają sobie wszyscy, którzy chcą kupić własne M. Wybór kondygnacji to jedna z najważniejszych kwestii poruszanych podczas procesu poszukiwania mieszkania. W końcu ma ogromny wpływ na to, jak będziemy się w nim czuć. Jak zatem podjąć tę ważną decyzję? Na co zwrócić uwagę? Podpowiadamy!



Zakup mieszkania względem kondygnacji

Zakup mieszkania to jedna z najważniejszych decyzji w życiu. Nic więc dziwnego, że decydując się na dane M, chcemy wybrać jak najlepiej, aby potem nie żałować. Jednym z ważniejszych kryteriów, jakie bierzemy pod uwagę podczas poszukiwań, jest **położenie mieszkania względem całego budynku**.

Co wybrać? Lokal na parterze, ostatnim piętrze, a może gdzieś w środku? To trudne pytanie, na które nie ma jednoznacznej odpowiedzi. Każda z tych opcji ma swoje **wady i zalety**. Aby podjąć słuszną decyzję, zastanów się nad swoimi upodobaniami i określ to, na czym Ci najbardziej zależy. Spisz swoje spostrzeżenia, a decyzja z pewnością będzie prostsza.

Wielu kupujących twierdzi, że najlepszym rozwiązaniem są mieszkania zlokalizowane w środkowej części bloku, **nie za nisko i nie za wysoko**. Lokal znajdujący się na takiej wysokości to dla wielu osób najlepszy kompromis. Optymalna temperatura, mniejszy hałas i niewielkie prawdopodobieństwo włamań, przekonują do zakupu takiego lokalu. Nie mniej jednak mieszkania na wyższych piętrach i parterze to również ciekawa opcja. To, na którą z nich się zdecydujesz, powinno zależeć od skrupulatnego przemyślenia plusów i minusów każdego z tych rozwiązań.



16

Mieszkanie na parterze - czy warto?

Istnieje wiele powodów, dla których warto zdecydować się na zakup mieszkania na parterze. Dla wielu osób to jedyna opcja posiadania własnego ogródka. Mieszkając w mieście na osiedlach wielorodzinnych, większość osób żegna się z marzeniem o własny kawałek trawnika. Jednak nie ci, którzy kupili parterowe M z ogródkiem. Odpowiednio urządzony ogród może doskonale spełniać swoją rolę i dostarczać relaksu domownikom. Mieszkanie na parterze z ogródkiem to **dobra opcja zwłaszcza dla rodzin z małymi dziećmi**.

Maluchy chętnie skorzystają z miejsca do zabawy na powietrzu. Co więcej, wiele osób decyduje się na taki lokal także **ze względów bezpieczeństwa**. Dzieci chętnie wdrapują się na parapety, wyglądają przez szyby. Mieszkając na niskiej kondygnacji, możemy być odrobinę spokojniejsi.

Parterowe mieszkania to także **dobra opcja dla osób starszych** i poruszających się na wózkach. Zwłaszcza jeżeli w bloku nie ma windy. Zresztą także młodsze i sprawne osoby z pewnością docenią fakt, że nie muszą wspinać się po schodach z wózkiem czy wносить po nich mebli.

Cena za metr kwadratowy mieszkań położonych na niższych kondygnacjach (zwłaszcza na parterze) jest często odrobinę niższa niż pozostałych mieszkań w tym samym bloku. Jeżeli zależy nam na oszczędności, to warto zwrócić uwagę na tę kwestię.



Mieszkanie na parterze - opinie

W powszechnej opinii przyjęło się, że mieszkania na parterze zapewniają **mniej prywatności** i są bardziej **podatne na włamania**. Dodatkowo lokale te ma charakteryzować zimniejsza podłoga, hałas dochodzący z klatki schodowej i drzwi wejściowych. Wiele osób uważa, że w takich mieszkaniach istnieje **duże ryzyko powstawania wilgoci** ze względu na mniejsze nasłonecznienie.

Opinie te dotyczą zwłaszcza lokali z rynku wtórnego. Należy jednak zaznaczyć, że w wielu mieszkaniach wymienione powyżej problemy nie mają miejsca (zwłaszcza w nowych M). Mieszkanie na parterze może być naprawdę przyjemne, zwłaszcza dla osób, które nie lubią chodzić po schodach.

Mieszkanie na parterze w nowym budownictwie - opinie

Deweloperzy budując bloki, starają się **dbać o komfort mieszkańca każdej kondygnacji**. Wybór piętra w przypadku lokali z rynku pierwotnego to raczej kwestia gustu i indywidualnych potrzeb właściciela niż wybór pomiędzy obiektywnymi wadami i zaletami wykończenia czy standardu mieszkania. Nowe budownictwo jest zazwyczaj bezproblemowe, jeżeli chodzi o ogrzewanie czy bezpieczeństwo. Budynki są **dobrze docieplone**, więc nie musimy się martwić, że na parterze będzie zimno.

Mieszkania z rynku pierwotnego położone na najniższej kondygnacji są również optymalnie doświetlone. Problemem nie powinien być także hałas - odpowiednia **izolacja akustyczna** potrafi wiele zdziałać.



Czy mieszkanie na parterze jest bezpieczne?

Zdaniem wielu osób mieszkania na parterze są bardziej narażone na włamania. W starszym budownictwie zakładano **kraty** i w ten sposób chroniono się przed niechcianymi gośćmi. Mieszkania położone na parterze w nowych blokach bardzo często posiadają rolety antywłamaniowe. Na nowych osiedlach zazwyczaj działa także monitoring. Na najniższej kondygnacji montowane są **rolety antywłamaniowe**, a nad bezpieczeństwem całego osiedla czuwa ochrona i recepcja.

Co więcej, w nowym budownictwie bardzo często buduje się tak zwany **wysoki parter**. To znaczy, że na najniższej kondygnacji, do której można wejść bezpośrednio z ulicy, umieszcza się lokale usługowe, a dopiero wyżej mieszkania.

Minusy mieszkania na parterze

Mniejsza prywatność, **trzaskające drzwi na klatce schodowej** i możliwość włamań - to najczęściej wymieniane minusy mieszkań znajdujących się na wysokości parteru. Jednak nowe budownictwo praktycznie całkowicie eliminuje te niedogodności. W nowych blokach stawia się na wysoką jakość materiałów, izolację zarówno cieplną, jak i akustyczną.

Wiele osób obawia się także, że parterowe lokale będą za **słabo doświetlone**. Ciemne mieszkanie na parterze, zwłaszcza w nowym budownictwie, to mit. Odpowiedniej wielkości okna będą lekiem na ten lęk. Jeżeli chcesz kupić M na parterze, koniecznie dowiedz się, w jakiej odległości od Twoich okien będą inne budynki. Jeżeli zostanie zachowany odpowiedni odstęp, nie będziesz musiał martwić się o ilość wpadającego światła do pomieszczeń.



Mieszkanie na piętrze - co warto wiedzieć?

Mieszkania położone wyżej niż parter to chętnie wybierana opcja, zwłaszcza przez osoby, którym zależy na ładnym widoku i osoby aktywne, które nie mają problemu z chodzeniem po schodach. Jednak tak, jak w przypadku M zlokalizowanych na najniższej kondygnacji, mają swoje plusy i minusy. Do zalet takich mieszkań należy **większa prywatność, mniejszy poziom hałasu** czy optymalna temperatura. Zniechęcić do zakupu takiego mieszkania może brak windy (przede wszystkim w starszym budownictwie).

Na którym piętrze najlepiej mieszkać?

Nie ma jednoznacznej odpowiedzi na pytanie, na którym piętrze najlepiej mieszkać. Zależy to bowiem od indywidualnych preferencji mieszkańców. W zależności od potrzeb dobrą decyzją będzie zarówno zakup mieszkania na pierwszym piętrze, środkowym czy tym najwyższym.

Pierwsze piętro to dobra opcja dla osób starszych i niepełnosprawnych, a także tych, którym nie przeszkadza hałas z ulicy.

Środkowe piętra to słuszny wybór dla osób, które **szukają kompromisu między pierwszym a ostatnim piętrem**. Z kolei mieszkania na najwyższych kondygnacjach, oferują najlepszy widok z okna, większą prywatność i najmniej hałasu (na klatce schodowej pojawiają się tylko mieszkańcy ostatniego piętra).

Jeżeli zastanawiasz się nad tym, na którym piętrze zamieszkać **pomyśl o swoich preferencjach i potrzebach.**



20

Mieszkanie na pierwszym piętrze - opinie

Dużym zainteresowaniem cieszą się mieszkania zlokalizowane na pierwszym i drugim piętrze. Wynika to z tego, że przede wszystkim znajdują się one wyżej, co może przekładać się na mniejsze ryzyko włamania, większą ciszę i spokój, a także **dostęp do balkonu czy tarasu**, które zapewniają więcej naturalnego światła oraz lepszy widok z okna.

W dodatku, aby dostać się do takiego mieszkania, nie trzeba pokonywać wielkiej liczby schodów, a to jest bardzo ważne w przypadku rodzin z dziećmi. Co ciekawe, wybór piętra determinuje również **cena za ubezpieczenie**, które jest tańsze dla niższych kondygnacji.

Stawiając na wyższe piętro, mamy pewność lepszej regulacji temperatury w zimnych miesiącach, ponieważ mieszkania te są ogrzewane z każdej strony ciepłem od sąsiadów z góry i z dołu. To zdecydowanie pozwala trochę **zaoszczędzić na ogrzewaniu**. W tych lokalach "nie czuć" zimna z piwnicy czy nie słyszeć hałasu z lokali usługowych znajdujących się na dole (o ile takie są). Minusem jest zdecydowanie to, że w związku z tym iż są to popularne mieszkania, trzeba liczyć się z większym hałasem i natężeniem ruchu na klatce schodowej.



Mieszkanie na ostatnim piętrze - opinie

Piękny widok z okna, więcej prywatności, brak mieszkańców nad głową - to tylko kilka z wielu zalet mieszkań na ostatnim piętrze. Część takich M na nawet dostęp do dachu, na którym często deweloperzy urządzą taras.

Mieszkanie na najwyższym piętrze z reguły jest ciche. Do lokali położonych na szczytowych kondygnacjach **nie docierają hałasy z ulicy**. Im dalej będziesz od źródła dźwięku, tym bardziej się on wytłumia, a co za tym idzie, jest dużo mniej uciążliwy.

Najczęściej wymienianą wadą tak położonych mieszkań jest duża zależność temperatury we wnętrzu od aktualnych warunków pogodowych. Często mówi się o tym, że szczytowe M są **nieznośnie gorące latem i trudne do ogrzania zimą**. Warto jednak mieć na uwadze, że w nowo powstających budynkach problemy tego typu udało się w pełni wyeliminować, dzięki wykorzystaniu dobrych jakościowo izolacji.

Jeżeli nie chcesz, aby przeszkadzali Ci przechodnie i **wolisz unikać ciekawskich spojrzeń**, to również pomyśl o mieszkaniu na wyższym piętrze. Jeżeli natomiast cenisz sobie wygodę i nie chcesz się wdrapywać po schodach (w blokach, w których nie ma windy) to wybierz parterowy lokal albo taki położony na pierwszym piętrze.



Podsumowanie

Przed zakupem mieszkania należy zwrócić uwagę na wiele kwestii. Dla jednych istotna będzie możliwość posiadania ogródka, dla innych liczy się piękny widok z okna. To, na które piętro ostatecznie się zdecydujemy, powinno zależeć od naszych upodobań i potrzeb. Zarówno lokale na parterze, jak i te położone na wyższych kondygnacjach, mają swoje wady i zalety.

Źródło: <https://rynekpierwotny.pl/wiadomosci-mieszkaniowe/mieszkanie-na-parterze-czy-w-chmurach/3996/>

Nr 08 Świadectwo charakterystyki energetycznej: ceny 2023

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

Ile kosztuje świadectwo charakterystyki energetycznej budynku? Jaki jest koszt świadectwa energetycznego mieszkania? Sprawdź koszty świadectwa energetycznego na 2023 rok.



Świadectwo energetyczne - koszty ogólne

W skład świadectwa charakterystyki energetycznej wchodzi informacje o właściwościach termicznych budynku (takich jak: izolacja termiczna, rodzaj okien, drzwi i innych elementów konstrukcyjnych), systemach grzewczych i chłodzących, zużyciu energii przez systemy oświetleniowe i urządzenia AGD, a także inne czynniki wpływające na zużycie energii.

Cena świadectwa charakterystyki energetycznej sprowadza się do przeprowadzonego badania - audytu energetycznego, które kończy się sporządzeniem dokumentu. Właściciel mieszkania lub budynku musi zgłosić się do osoby widniejącej w wykazie osób uprawnionych, a następnie udostępnić audytorowi wszelkie dokumenty potrzebne do przeprowadzenia badania - zwykle jest to projekt budowlany lub dokument z przeprowadzonej inwentaryzacji budynku. Jeśli takich dokumentów nie mamy, musimy liczyć się z dodatkowymi kosztami, by je pozyskać.

Co ważne, opłata nie jest jednorazowa, bowiem świadectwo energetyczne jest ważne przez 10 lat - o ile w międzyczasie w budynku nie będzie przeprowadzony remont, jak np. wymiana stolarki okiennej, ocieplenie budynku czy zmiany ogrzewania lub wentylacji. W przypadku wykonania znaczących zmian, które wpłyną na zapotrzebowanie energetyczne, konieczne będzie, by przeprowadzić ponowny audyt. W takiej sytuacji trzeba też sporządzić nowy dokument.

Ile kosztuje świadectwo energetyczne?

Koszty związane z uzyskaniem świadectwa charakterystyki energetycznej mogą różnić się w zależności od wielu czynników, takich jak: wielkość budynku, lokalizacja, złożoność konstrukcji i wiele innych. Cena za dom będzie oczywiście wyższa niż w przypadku mieszkania w bloku. Zazwyczaj koszt wykonania świadectwa energetycznego wynosi od kilkuset do nawet kilku tysięcy złotych. Należy przy tym pamiętać, że kara za brak wymaganego dokumentu będzie każdorazowo ustalana indywidualnie, ale jej wysokość może wynieść nawet kilka-kilkanaście tysięcy.

Ile kosztuje świadectwo charakterystyki energetycznej budynku?

Do najdroższych należy świadectwo energetyczne budynku. Cena za dom wielorodzinny różni się oczywiście w zależności od lokalizacji, metrażu czy rodzaju zastosowanych instalacji. Najwyższe ceny znajdziemy w dużych miastach - w Warszawie za świadectwo energetyczne budynku koszt wyniesie od 1800 zł wzwyż. We Wrocławiu cena zacznie się od 1200 zł. W Rzeszowie za świadectwo charakterystyki energetycznej budynku cena to około 1000 zł. W mniejszych miastach będzie jeszcze taniej. W podwarszawskim Sulejówku - od 800 zł za świadectwo energetyczne budynku. Cennik może się niestety zmienić w związku z nadchodzącymi zmianami w prawie. Eksperti przewidują, że ceny mogą wzrosnąć nawet dwukrotnie.

Ile kosztuje świadectwo energetyczne domu jednorodzinnego?

Nieco taniej będzie, gdy chcemy świadectwo energetyczne domu jednorodzinnego. Cena w stolicy rozpoczyna się od 500 zł. Podobnie jest w Białymstoku i Poznaniu. We Wrocławiu niewiele taniej, bo trzeba nastawić się na wydatek minimum 400-450 zł. W Szczecinie zapłacimy 350 zł, w Sulejówku za świadectwo charakterystyki energetycznej cena wyniesie już tylko 300 zł, a w Rzeszowie - około 200 zł. Warto jednak zwrócić uwagę, że koszt wykonania świadectwa energetycznego dla domu jednorodzinnego jest inwestycją, która pozwala na oszacowanie zużycia energii przez dom i określenie jego efektywności energetycznej. Dzięki temu można znaleźć sposoby na obniżenie kosztów energii, poprawić komfort termiczny w domu i zwiększyć jego wartość.

24

Świadectwo energetyczne mieszkania w bloku - cena

Średni koszt wykonania świadectwa energetycznego dla mieszkania w bloku w Polsce wynosi około 100-500 złotych. Jednak w przypadku większych i bardziej skomplikowanych mieszkań koszt ten może być znacznie wyższy. Ile musimy zapłacić za świadectwo energetyczne mieszkania? Cena zaczyna się od 100 zł w Rzeszowie, 150 zł w Szczecinie i 250 zł w niedużym Sulejówku. Koszt świadectwa energetycznego mieszkania we Wrocławiu czy Białymstoku wyniesie około 300 zł. Najwyższe ceny znajdziemy oczywiście w dużych miastach - w tym w drogiej stolicy. Tam za świadectwo charakterystyki energetycznej mieszkania cena to około 450 zł.

Świadectwo charakterystyki energetycznej lokalu - cena

Cena wykonania świadectwa charakterystyki energetycznej lokalu może się różnić w zależności od wybranej osoby lub firmy, a także od specyfiki danego lokalu. Przed podjęciem decyzji warto porównać oferty różnych wykonawców, aby wybrać najlepszą opcję pod względem jakości usługi i adekwatnej ceny za świadectwo charakterystyki energetycznej lokalu. Cena za dokument lokalu waha się w granicach 400-700 zł, natomiast wiele firm nie podaje w tym przypadku minimalnej kwoty za świadectwo energetyczne. Ceny są zróżnicowane i często ustalone indywidualnie po podaniu najważniejszych warunków nieruchomości.

Wycena świadectw energetycznych - co warto wiedzieć?

Jak wygląda wycena świadectwa charakterystyki energetycznej? Cennik jest zwykle ustalany na podstawie rodzaju budynku. Firmy zajmujące się przeprowadzaniem badania podają stawki minimalne, natomiast ostateczny koszt zależy od zastosowanych w nieruchomości rozwiązań, które wpłyną na stworzenie świadectwa efektywności energetycznej. Cena jest zbliżona, jeśli weźmiemy pod uwagę usługi firm z jednej lokalizacji. W przypadku skomplikowanych brył, aby wystawić świadectwo charakterystyki energetycznej, koszt ustalany jest indywidualnie.

Ile kosztuje świadectwo energetyczne: podsumowanie

Koszty związane z uzyskaniem świadectwa energetycznego są zróżnicowane i zależą od wielu czynników, takich jak: wielkość budynku, jego lokalizacja, złożoność konstrukcji oraz ilość pracy i czasu potrzebnego do wykonania niezbędnych pomiarów i analiz. Zazwyczaj koszt wykonania świadectwa energetycznego wynosi od kilkuset do kilku tysięcy złotych.

W przypadku prostych budynków koszt ten jest zwykle niższy, a w przypadku bardziej skomplikowanych, takich jak budynki użyteczności publicznej, może być wyższy. W wielu przypadkach jednak nie ma miejsca na pytanie „Czy warto?”, bowiem certyfikat energetyczny zgodnie z nową ustawą w 2023 roku jest obowiązkowy w sytuacjach sprzedaży czy wynajmu, a także budowy nowego domu. Koszt więc będziemy musieli ponieść, niezależnie od tego ile ostatecznie wyniesie.

Źródło: <https://rynekpierwotny.pl/wiadomosci-mieszkaniowe/swiadectwo-charakterystyki-energetycznej-ceny/12268/>

Nr 09 Dyrektywa EFBD i ustawa o termomodernizacji: co musisz wiedzieć?

25

- o **Autor:** rynekpierwotny.pl
- o **Dodano:** 28 kwietnia 2023 r.

Czy termomodernizacja budynków będzie absolutnym obowiązkiem każdego właściciela domu lub nawet mieszkania? Kiedy wejdzie w życie i co dokładnie zmieni Dyrektywa EPBD? Sprawdź, co prawo unijne i polska ustawa o termomodernizacji zmieniają w przypadku Twojej nieruchomości. Co wprowadza Dyrektywa EPBD?

Unijny akt (*ang. Energy Performance of Buildings Directive*), niedawno przegłosowany przez Parlament Europejski, dotyczy ograniczenia emisji gazów cieplarnianych w UE o, co najmniej, 55 proc. (do 2030 roku, w stosunku do poziomu z 1990 roku) przy jednoczesnej poprawie efektywności energetycznej budynków.

Głównym celem jest wywołanie fali renowacji budynków w UE oraz zintensyfikowanie działań proklimatycznych w tym sektorze. Aby to osiągnąć, niezbędna jest **modernizacja od 15 do 30 proc. najmniej efektywnych budynków do 2030 r. oraz eliminacja źródeł ciepła opartych na paliwach kopalnych do 2040 r.**

Dyrektywa EPBD: najważniejsze wymagania

Jeden z głównych elementów dyrektywy to **eliminacja źródeł ogrzewania opartych na paliwach kopalnych**. Ostateczny termin wymiany konwencjonalnych pieców i kotłów prawdopodobnie przypadnie na rok 2040. Jednakże już dużo wcześniej, możliwe, że w 2024 roku, zostaną wygaszone publiczne subsydia na zakup nowych instalacji opalanych węglem i gazem.

Ten krok nie będzie dla Polski wielką rewolucją. Wynika to m.in. ze wstrzymania dopłat do kotłów węglowych, które miało miejsce na początku 2022 roku oraz drastycznego spadku udziału instalacji gazowych w dotacjach z rządowego programu „Czyste Powietrze” z powodu wyższych cen i niepewności na rynku gazu.



Wraz z szeroko zakrojonym programem modernizacji budynków, nowe przepisy wprowadzają również wyższe wymagania dla nowo powstających obiektów. **Nowe budynki w UE już od 2028 roku będą musiały spełniać standardy bezemisyjności.** Jeśli technicznie i ekonomicznie będzie to możliwe, **takie nieruchomości będą musiały być wyposażone w panele słoneczne i pompy ciepła.** Natomiast w przypadku obiektów państwowych, warunek będzie musiał być spełniony jeszcze wcześniej, bo w 2026 roku.

Inną zmianą, związaną z koniecznością przyjęcia unijnych wymogów jest wprowadzenie świadectw charakterystyki energetycznej budynków, które podzielią obiekty na klasy od A (budynek bezemisyjny) do G (najłabsza charakterystyka energetyczna).

Oto kalendarium przewidywanych zmian:

Rok	Zmiana
od 2024	wygaszenie subsydiów na zakup instalacji opalanych węglem i gazem
od 2026	nowe budynki zajmowane, eksploatowane lub będące własnością państwa muszą być zeroemisyjne
od 2027	budynki niemieszkalne powinny osiągnąć klasę E, do 2030 klasę D
od 2028	wszystkie prywatne, nowo wybudowane budynki muszą być zeroemisyjne i wyposażone w technologie słoneczne
od 2030	Budynki mieszkalne będą musiały osiągnąć klasę E, a do 2033 klasę D
od 2032	budynki poddane gruntownej renowacji powinny być zeroemisyjne
do 2040	ostateczny termin wymiany konwencjonalnych pieców i kotłów

Spod działania dyrektywy wyłączone są publiczne mieszkania socjalne, których remonty doprowadziłyby do dużych podwyżek czynszu, niemożliwych do zrekompensowania. Wykluczone spod działania zostaną również obiekty historyczne określane jako zabytki, 'drugie domy' (pod warunkiem korzystania z nich maksymalnie 4 razy w roku), oraz domy poniżej 50 m² czy budynki techniczne.

Co wprowadza polska ustawa o termomodernizacji?

Warto zaznaczyć, że ciężar opracowania planów renowacji czy zasad certyfikacji związanych z wdrożeniem unijnej dyrektywy będzie całkowicie leżał w kompetencjach państw członkowskich, nie Unii Europejskiej czy właścicieli obiektów. To władze odpowiedzialne będą za stworzenie programów wsparcia termomodernizacji oraz wymiany źródeł ciepła, a więc powinny zadbać o to, aby zmiany dostosowane były do regulacji UE, ale nie obciążały nadmiernie gorzej sytuowanych obywateli.

14 listopada 2022 prezydent RP podpisując ustawę o zmianie niektórych ustaw wspierających poprawę warunków mieszkaniowych, podjął kroki w kierunku realizacji unijnych postanowień.

Celem uchwalonego przez Sejm aktu jest wsparcie procesu ekologicznej transformacji budynków przez zwiększenie skali przedsięwzięć termomodernizacyjnych, wzrost produkcji energii ze źródeł odnawialnych, zmniejszenie zapotrzebowania na energię w wielorodzinnych budynkach mieszkalnych, poprawę stanu technicznego budynków komunalnych oraz promowanie wyższych standardów energetycznych w nowo budowanych budynkach socjalnych i komunalnych.

Ustawa o termomodernizacji: system wsparcia

27

Z punktu widzenia beneficjentów, akt wprowadza możliwość ubiegania się o wyższe wsparcie na poprawę efektywności energetycznej ze środków Funduszu Termomodernizacji i Remontów oraz dodatkowe instrumenty finansowania.

W związku ze zmianą ustawy wysokość premii termomodernizacyjnej i remontowej wzrosła o 10 punktów procentowych. Teraz możliwe jest ubieganie się o premię remontową dla budynków oddanych do użytku co najmniej 40 lat przed datą złożenia wniosku o premię, w przeciwieństwie do poprzedniego wymogu dotyczącego budynków oddanych do użytku przed 15 sierpnia 1961 r.

Jeśli chodzi o budynki, w których wszystkie lokale mieszkalne są własnością gminy, możliwe jest ubieganie się o premię MZG na realizację przedsięwzięcia termomodernizacyjnego lub remontowego. Premia ta wynosi 50% kosztów przedsięwzięcia (60% dla budynków pod ochroną konserwatorską lub będących przedmiotem rewitalizacji).

Inwestorzy będą mogli uzyskać dodatkowe wsparcie z nowych instrumentów:

- Grant termomodernizacyjny – dodatkowe 10% kosztów inwestycji, jeśli budynek po zakończonej modernizacji spełni standardy jak dla nowej budowli.
- Grant MZG – zwiększenie premii MZG o dodatkowe 30% kosztów przedsięwzięcia, gdy budynek posiada lub będzie posiadał niskoemisyjne źródło ciepła po przeprowadzonych pracach.
- Grant OZE – dotacja pokrywająca 50% kosztów inwestycji związanej z zakupem, montażem, budową lub modernizacją instalacji odnawialnych źródeł energii w budynkach wielorodzinnych.

Jak przygotować się do termomodernizacji budynków?

Mimo że organy państwowe zobowiązane są do przygotowania odpowiednich procedur oraz udzielenia wsparcia finansowego, wprowadzenie samych zmian termomodernizacyjnych należy do inwestora.

Niezbędnym krokiem jest wykonanie audytu energetycznego budynku lub uproszczonej analizy energetycznej.

Obie metody umożliwiają przeprowadzenie analizy techniczno-ekonomicznej, niezbędnej do opracowania projektu każdej inwestycji termomodernizacyjnej. Audyt energetyczny ma również na celu ocenę aktualnego stanu budynku oraz wskazanie najlepszych rozwiązań w trakcie termomodernizacji domu.

Audyt energetyczny uwzględnia między innymi:

- typ i sposób wykorzystania źródeł energii,
- wiek oraz kondycję urządzeń grzewczych,
- współczynnik dotyczący izolacyjności cieplnej przegród zewnętrznych i wewnętrznych,
- stan techniczny budynku pod względem planowanych modyfikacji.

Ze względu na konieczność przygotowania dokładnej dokumentacji, przeprowadzenie audytu energetycznego powinno zostać powierzone specjalistom. Aktualna metodologia opisana jest w Rozporządzeniu Ministra Infrastruktury z dnia 17 marca 2009 roku.

Dyrektywa EPBD i ustawa o termomodernizacji: podsumowanie

Organy Unii Europejskiej zaniepokojone stanem środowiska naturalnego, już od dłuższego czasu stawiają państwa członkowskie pod ścianą. Jest to zrozumiałe, gdyż stan planety pogarsza się w zastraszającym tempie, a nieefektywnie energetycznie budynki mają w tym swój niebagatelny udział.

28

Ponad 4 mln budynków w Polsce (w tym domów wielorodzinnych i jednorodzinnych) wymaga termomodernizacji, a eksperci wskazują, że do 2050 roku inwestycje pochłoną ponad 1,5 miliarda złotych, co czyni wymagania dyrektywy niezwykle surowymi.

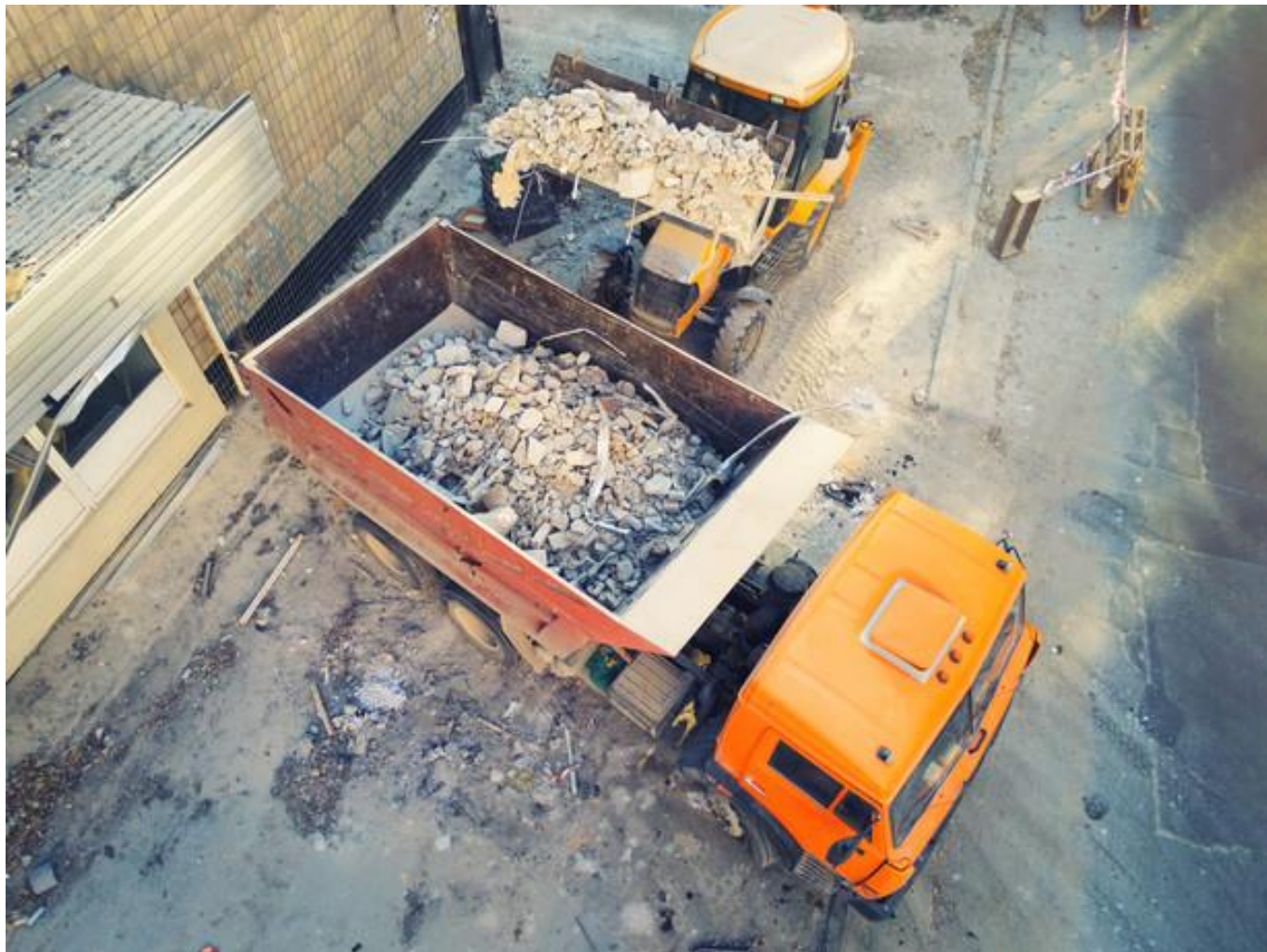
Do znanych już programów wsparcia takich jak Czyste Powietrze, Czyste Powietrze plus, dołącza zmieniona ustawa o uldze termomodernizacyjnej. To rząd będzie musiał zadbać o to, aby kieszeń Polaków nie ucierpiała, ale to nie jedyny problem.

W jego obowiązkach leży również wynegocjowanie porozumienia, które zapewniłoby względnie sprawiedliwą dystrybucję unijnych środków. Jest to dopiero początek, niezwykle trudnej i kosztownej drogi dla polskiego ustawodawcy, jednak ostatecznie wszystkie programy mają przyczynić się do powstania efektywnej energetycznie infrastruktury, która, w długiej perspektywie, przyniesie niższe rachunki i poprawę bezpieczeństwa energetycznego Polski.

Źródło: <https://rynekpierwotny.pl/wiadomosci-mieszkaniowe/dyrektywa-epbd-i-ustawa-o-termomodernizacji-co-musisz-wiedziec/12264/>

Nr 10 Budujesz dom? Mamy złą informację – materiały budowlane podrożały

- o **Autor:** forsal.pl
- o **Dodano:** 17 kwietnia 2023 r.



29

Ceny materiałów budowlanych w pierwszym kwartale tego roku, w porównaniu z analogicznym okresem 2022 r., wzrosły średnio o 14 proc. - podała w poniedziałek Grupa PSB Handel. Najmocniej, o 44 proc. zdrożały cement i wapno.

Jak podano, wzrosty odnotowano w 19 grupach towarowych: motoryzacja (+23 proc.), izolacje wodochronne (+22 proc.), sucha zabudowa (+21 proc.), wykończenia (+19 proc.), płytki, łazienki, kuchnie (+18 proc.), ściany, kominy (+17 proc.), farby, lakiery (+16 proc.), chemia budowlana (+16 proc.), ogród i hobby (+15 proc.), instalacje, ogrzewanie (+14 proc.), stolarka (+13 proc.), narzędzia (+11 proc.), wyposażenie, AGD (+11 proc.), izolacje termiczne (+7 proc.), otoczenie domu (+7 proc.), dekoracje (+7 proc.), dachy, rynny (+6 proc.) oraz oświetlenie, elektryka (+6 proc.).

Ale płyty OSB tanieją

Spadek cen wystąpił tylko w grupie płyty OSB, drewno (-6 proc.).

Grupa PSB Handel działa na rynku od 25 lat, jest największą siecią hurtowni materiałów budowlanych oraz marketów dom i ogród w Polsce. Obecnie Grupa zrzesza 423 małe i średnie, rodzinne firmy z terenu Polski, które prowadzą handel w 294 składach budowlanych, w 354 marketach PSB Mrówka oraz w 75 placówkach handlowych PSB Profi. W punktach tych pracuje ok. 14 tysięcy osób.

Łączne przychody parterów PSB ze sprzedaży materiałów budowlanych oraz do domu i ogrodu, w 2022 r. osiągnęły poziom 9,6 mld zł, zaś przychody Grupy PSB Handel SA (centrali) wyniosły 4,2 mld zł.

Źródło: <https://forsal.pl/nieruchomosci/aktualnosci/artykuly/8700427,budujesz-dom-mamy-zla-informacje-materialy-budowlane-podrozaly.html>

30

Nr 11 Mieszkanie spółdzielcze własnościowe – co to znaczy?

- **Autor:** rynekpierwotny.pl
- **Dodano:** 18 kwietnia 2023 r.



Czy mieszkanie spółdzielcze własnościowe można dziedziczyć? Jak przekształcić mieszkanie spółdzielcze własnościowe w odrębną własność?

Mieszkanie spółdzielcze w najbardziej potocznym rozumieniu tego słowa, to po prostu mieszkanie spółdzielni mieszkaniowej, przeznaczone do użytkowania przez członka tejże spółdzielni.

Z tego artykułu dowiesz się m.in.:

- **jaka jest różnica między prawem spółdzielczym własnościowym, a prawem własności**
- **czy mieszkanie spółdzielcze własnościowe można kupić na kredyt**
- **jak wykupić tego typu mieszkanie**

Mieszkania spółdzielcze dzielimy na **lokatorskie i własnościowe**. W pierwszym przypadku osoba korzystająca z nieruchomości dysponuje spółdzielczym lokatorskim prawem do lokalu, w drugim - spółdzielczym własnościowym prawem do lokalu.

Mieszkanie spółdzielcze lokatorskie to po prostu mieszkanie, które lokator dostaje do użytkowania przez spółdzielnię mieszkaniową. Członek spółdzielni dysponujący lokatorskim prawem do lokalu nie jest jego właścicielem. Nie może też dysponować nieruchomością. Prawa lokatorskiego nie można także zbyć osobie trzeciej ani odziedziczyć.

Drugim rodzajem nieruchomości spółdzielczej jest mieszkanie własnościowe spółdzielcze. Takie prawo do lokalu podobnie jak prawo lokatorskie nie daje - wbrew nazwie - prawa własności do mieszkania. **Nieruchomość formalnie nadal należy do spółdzielni mieszkaniowej.**

Spółdzielczym własnościowym prawem do lokalu można natomiast rozporządzać, włącznie z jego sprzedażą. Podlega ono dziedziczeniu i obrotowi (co różni je od prawa spółdzielczego lokatorskiego, które nie jest dziedziczne i nie podlega obrotowi). Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu może być **przedmiotem zabezpieczenia kredytu bankowego**. Może być objęte hipoteką.

W oparciu o takie prawo do nieruchomości **można mieszkanie wynająć, oddać w bezpłatne korzystanie, czy też sprzedać**. Ta ostatnia transakcja - tak samo, jak sprzedaż mieszkania własnościowego - będzie wymagała formuły aktu notarialnego.



Mieszkanie spółdzielcze własnościowe a księga wieczysta

Mieszkanie spółdzielcze własnościowe może, ale nie musi mieć **założonej księgi wieczystej**. Przepisy nie wymagają jej założenia, jednak będzie to potrzebne oczywiście w sytuacji, kiedy nieruchomość ma stanowić zabezpieczenie kredytu hipotecznego.

Mieszkanie spółdzielcze własnościowe z księgą wieczystą

W przypadku zakupu na kredyt księga wieczysta (KW) jest potrzebna m.in. do tego, by dokonać w niej wpisu hipoteki. Ujawniona ona zostanie w dziale IV księgi wieczystej. Tam też znajdzie się informacja o wysokości hipoteki. Wpis w księdze wieczystej nieruchomości stanowi podstawowe zabezpieczenie kredytu dla banku. Innymi słowy - **tylko mieszkanie spółdzielcze własnościowe z KW może stanowić podstawę przy ubieganiu się o kredyt hipoteczny**.

Mieszkanie spółdzielcze własnościowe bez księgi wieczystej

Mieszkanie spółdzielcze własnościowe - jak już wspomnieliśmy - nie musi mieć założonej księgi wieczystej i fakt ten nie eliminuje możliwości przeniesienia własności spółdzielczego własnościowego prawa do nieruchomości.

Brak księgi wieczystej **utrudnia jednak sprawdzenie stanu prawnego nieruchomości**, a sama sprzedaż mieszkania spółdzielczego własnościowego bez księgi wieczystej staje się tym samym nieco trudniejsza. Wówczas nowy nabywca powinien oczekiwać wglądu do:

- aktu notarialnego - jeśli sprzedający ma prawo własności
- decyzji administracyjnej która to prawo przyznaje
- postanowienia sądu lub notariusza o przejęciu mieszkania na drodze spadku, lub darowizny
- zaświadczenia spółdzielni mieszkaniowej o wydaniu spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu oraz niezaleganiu w opłatach za czynsz, oraz fundusz remontowy,
- zaświadczenie o zameldowaniu
- oświadczenie sprzedawcy o niezaleganiu w płatnościach za media

Kupno mieszkania spółdzielczego własnościowego bez księgi wieczystej na kredyt będzie możliwe pod pewnymi warunkami. W takiej sytuacji bank - jeśli się zgodzi - będzie wymagał jej założenia po podpisaniu aktu notarialnego i dokonania w niej wpisu hipoteki.



33

Mieszkanie własnościowe a spółdzielcze własnościowe: różnice

Własność nieruchomości daje właścicielowi **całkowitą kontrolę** i możliwość rozporządzania mieszkaniem - może je sprzedać, darować, wynająć itp. Pełna własności obejmuje udział właściciela w częściach wspólnych budynku i w gruncie, na którym on stoi.

W przypadku spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu przedmiotem własności nie jest nieruchomość, która formalnie wciąż należy do spółdzielni mieszkaniowej, ale wyłącznie samo to prawo - ograniczone prawo rzeczowe, uregulowane w Ustawie o spółdzielniach mieszkaniowych.

Właściciel może je sprzedać, tym samym prawo do danego lokalu przechodzi na nabywcę. Właściciel może też na gruncie owego prawa mieszkanie spółdzielcze wynająć. Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu **podlega również dziedziczeniu**.

Różnicą względem pełnej własności jest natomiast taka, że spółdzielcze prawa własności do nieruchomości nie dają pełni możliwości rozporządzania mieszkaniem. Niektóre decyzje - np. przekształcenia lokalu mieszkalnego w użytkowy, czy też wyburzenia ścianki działowej, będą wymagały zgody spółdzielni.

Przekształcenie mieszkania spółdzielczego w odrębną własność - procedura

Przekształcenie spółdzielczego własnościowego prawa do mieszkania w pełną własność wymaga złożenia odpowiedniego wniosku do spółdzielni mieszkaniowej. Ta z kolei ma **w ciągu pół roku** ma dokonać przekształcenia, co skutkuje podpisaniem aktu notarialnego i przeniesienia własności nieruchomości ze spółdzielni na mieszkańca. Całkowity koszt przekształcenia (taksa notarialna, wypisy z aktu notarialnego, opłaty sądowe itp. wyniesie **do 2000 zł**.

34



Mieszkanie spółdzielcze własnościowe a grunt

By do przekształcenia prawa spółdzielczego we własność mogło dojść, spółdzielnia mieszkaniowa musi być właścicielem gruntu, na którym stoi nieruchomość. Z kolei lokator nie powinien mieć długów względem spółdzielni za media i inne opłaty. Powinien też spłacić swoją część kredytu zaciągniętego na budowę.

Sprzedaż mieszkania spółdzielczego własnościowego - co warto wiedzieć?

Zbywca mieszkania spółdzielczego, podobnie jak sprzedający mieszkanie własnościowe, będzie musiał zapłacić podatek dochodowy od transakcji. Jego wysokość nie różni się od podatku przy sprzedaży nieruchomości z pełną własnością - wynosi **19 proc.**

Zbywca nie zapłaci podatku w ogóle, jeśli sprzedał swoją nieruchomość, a także spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, po okresie **5 lat od nabycia**, liczonym od końca roku kalendarzowego, w którym zakupił nieruchomość.

Mieszkanie spółdzielcze własnościowe a dziedziczenie

Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu podlega dziedziczeniu na zasadach ogólnych, co oznacza, że spadkobiercą jest osoba wskazana w testamencie lub wyznaczona ustawowo. Po śmierci spadkodawcy inne osoby mieszkające z nim w lokalu mają prawo do korzystania z lokalu jeszcze przez **3 miesiące**. Potem muszą się wyprowadzić. Po upływie tego okresu spadkobierca może zażądać wydania mieszkania.

Zastrzeżenie to nie dotyczy drugiego z małżonków spadkodawcy, chyba że małżonkowie mieli rozdzielność majątkową.



Czy warto kupić mieszkanie spółdzielcze własnościowe? Podsumowanie

Zakup mieszkania spółdzielczego własnościowego może być dobrym rozwiązaniem, jeśli nieruchomość nie ma wad prawnych, a cena jest korzystna. Docelowo jednak najlepiej **przekształcić prawo do nieruchomości w pełną własność**.

Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu stanowi relikט minionej epoki, który powoli odchodzi w przeszłość. Od 2007 roku zgodnie z przepisami nie ma już możliwości ustanawiania takiego prawa na nowych nieruchomościach. Zakup mieszkań "spółdzielczych - własnościowych" dotyczy więc wyłącznie rynku wtórnego.

Jeśli interesuje nas sprzedaż mieszkania spółdzielczego własnościowego, dokumenty wydają się na pozór największym problemem. Obrót takimi mieszkaniami, poza drobnymi niedogodnościami, nie jest jednak specjalnie kłopotliwy, pod warunkiem założenia księgi wieczystej dla spółdzielczego własnościowego mieszkania. Założenie księgi wieczystej dla lokalu często stanowi po prostu **wymóg banku kredytującego nabywcę**, poza tym zwiększa bezpieczeństwo transakcji i finalnie znacznie ułatwia sprzedaż.

Źródło: <https://rynekpierwotny.pl/wiadomosci-mieszkaniowe/mieszkanie-spoldzielcze-wlasnosciove/11963/>

Nr 12 Gdzie najtrudniej kupić dom? Oto najdroższe rynki nieruchomości

- o **Autor:** forsal.pl
- o **Dodano:** 16 kwietnia 2023 r.

To najdroższe rynki nieruchomości na świecie. W tych miejscach na zakup domu przeciętny mieszkaniec musiałby zbierać wiele lat swoją całą pensję.

"Najmniej przystępny" rynek nieruchomości występuje w Hongkongu, gdzie cena domu jest prawie 19 razy (18,8) wyższa niż średni roczny dochód (brutto) gospodarstwa domowego (według International Housing Affordability Survey, Demographia, 2023 r.) Gdzie jeszcze zakup mieszkania lub domu jest sporym wydatkiem? O ile cena nieruchomości jest tam wyższa od rocznego dochodu?



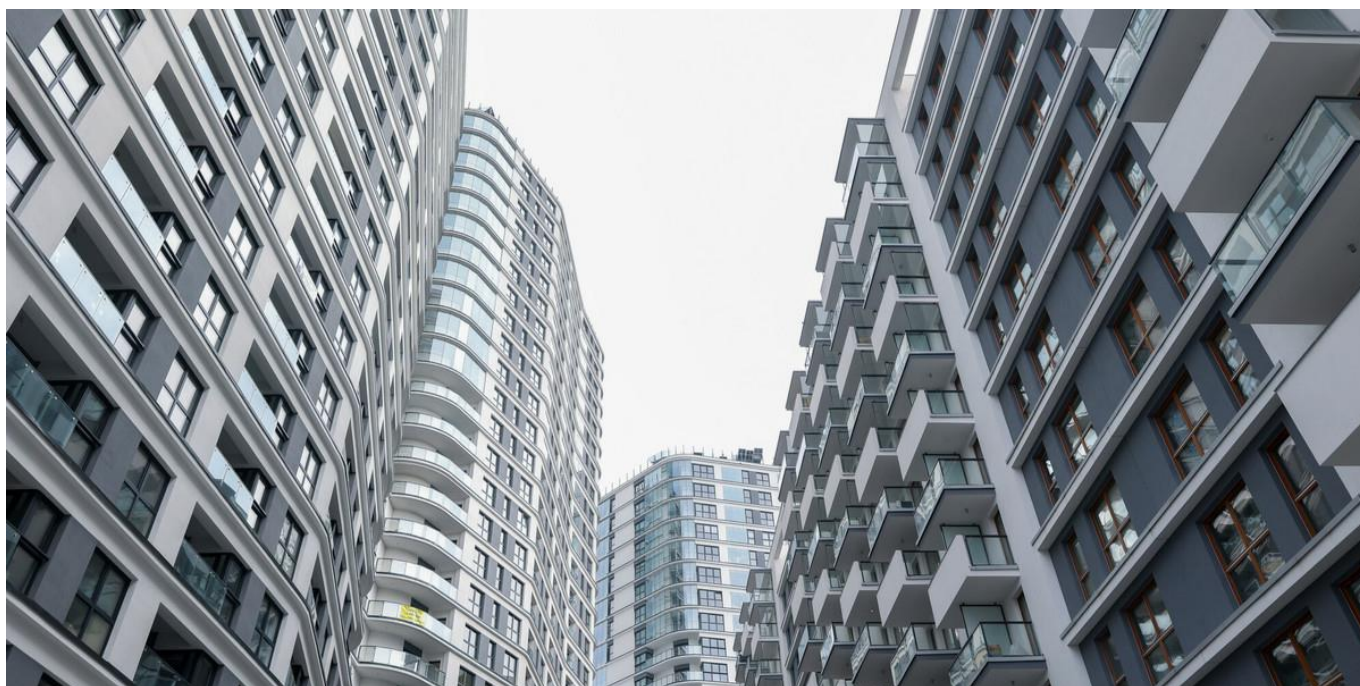
37

Źródło: <https://forsal.pl/nieruchomosci/aktualnosci/galeria/8698962,gdzie-najtrudniej-kupic-dom-oto-najdrozsze-rynki-nieruchomosci.html>

Nr 13 Zwrot w sprawie „Hongkongu na Woli”. Mikrofałe jednak są w porządku?

- o **Autor:** businessinsider.pl
- o **Dodano:** 21 kwietnia 2023 r.

Samorządowe Kolegium Odwoławcze przyznało rację J.W. Construction w głośnym sporze z warszawskim ratuszem — podaje w komunikacie agencja reprezentująca spółkę. Chodzi o tzw. mikroapartamenty, które formalnie nie są mieszkaniami.



38

O sprawie słynnej inwestycji J.W. Cosntruction na warszawskiej Woli informowaliśmy kilkakrotnie. **Urzednicy twierdzą, że lokale poniżej 25 m kw. to pokoje hotelowe i nie chcą stwierdzić tzw. samodzielności mieszkań.** Taka interpretacja przepisów uniemożliwia osobom, które zakupiły nieruchomości w Bliska Wola Tower, uzyskanie aktu notarialnego.

Sprawa trafiła do Samorządowego Kolegium Odwoławczego, a tam, jak podaje spółka, decyzja zapadła na jej korzyść. "Gdy stołeczny ratusz odmówił spółce J.W. Construction, wbrew ustaleniom, obowiązującemu prawu oraz wcześniejszej decyzji Samorządowego Kolegium Odwoławczego, wydania decyzji stwierdzającej samodzielność 157 lokali w inwestycji Bliska Wola Tower w Warszawie, tym samym uniemożliwiając nabywcom podpisanie aktów notarialnych i stanie się pełnoprawnymi właścicielami lokali, za które już zapłacili, sprawa trafiła do Samorządowego Kolegium Odwoławczego po raz drugi. **W wydanym 12 kwietnia br. postanowieniu Kolegium po raz kolejny dowodzi, iż stanowisko miasta jest nieprawidłowe i nie ma podstaw prawnych"**

"Jak wynika z postanowienia SKO, ratusz nie wykazał, że wydane zaświadczenie o samodzielności lokali niemieszkalnych byłoby sprzeczne z udzielonym już pozwoleniem na użytkowanie oraz potwierdził rację dewelopera, że **nie ma przesłanek do tego, by zaszeregować budynek przy ul. Kasprzaka 29 jako obiekt hotelarski.** Z dokumentów wynika, że organ nadzoru budowlanego udzielił pozwolenia na użytkowanie budynku mieszkalnego wielorodzinnego z usługami, biurami, częścią hotelową, garażem podziemnym, infrastrukturą techniczną i

zagospodarowaniem terenu, a ustalenie, czy obiekt inny niż hotelarski spełnia wymagania obiektu hotelarskiego, nie należy do właściwości organu wydającego zaświadczenie o samodzielności lokali" — podaje dalej w komunikacie spółka.

I podkreśla, że "SKO podważył tym samym legalność działań podejmowanych przez ratusz, zwracając uwagę, iż organy władzy publicznej mają nakaz działania jedynie na podstawie i w granicach obowiązującego prawa".

"W ocenie Kolegium skarżone postanowienie ratusza »zostało wydane z naruszeniem ustawy o własności lokali«. **Tym samym SKO po raz kolejny przyznało rację J.W. Construction**" — zaznaczono.

Spółka liczy na to, że tym razem Biuro Architektury i Planowania Przestrzennego "stanie na wysokości zadania i podejmie racjonalne decyzje".

"Niezależnie od tego, czy za decyzją urzędników stoi nieznajomość obowiązującego prawa, czy zwyczajna niechęć do J.W. Construction, ich obstrukcyjne działanie wymierzone jest przede wszystkim w ludzi, niemal 1500 klientów spółki, którzy – zgodnie z prawem i obowiązującymi przepisami – nabyli lokale w nieruchomości wybudowanej na podstawie wydanego przez tych samych urzędników z biura architektury warszawskiego ratusza, a teraz nie mogą skorzystać ze świętego prawa własności" — czytamy na końcu komunikatu.

39

Rynek oczekuje mikroapartamentów?

Do kwestii lokali podobnych do tych, które powstały na Woli, odniósł się w wywiadzie dla Business Insider Polska Konrad Płochocki, dyrektor generalny i wiceprezes Polskiego Związku Firm Deweloperskich.

O samej inwestycji J.W. Construction mówić jednak nie chciał. "Należałoby przede wszystkim zapytać klientów, czy mają świadomość, co kupują lub wynajmują. Rolą dewelopera jest odpowiednie poinformowanie nabywcy. Nabywca musi wiedzieć, że kupuje lokal niemieszkalny i że wiąże się z tym konsekwencje w postaci 23-proc. podatku VAT i podatku od nieruchomości" — stwierdził.

"Czy jest w porządku, że deweloper buduje apartament w górach albo nad jeziorem i sprzedaje pojedyncze lokale inwestorom prywatnym? Myślę, że tak. I czy właściciel takiego lokalu ma prawo pomieszkać w pokoju hotelowym pół roku, rok, dwa lata? Myślę, że tak" — dodał.

Źródło: <https://businessinsider.com.pl/wiadomosci/zwrot-w-sprawie-hongkongu-na-woli-mikrolokale-jednak-sa-w-porzadku/btp130n>

Nr 14 Ile kosztuje termomodernizacja budynku? Ceny w 2023 roku

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



40

Ile kosztuje termomodernizacja budynku? Co składa się na cenę projektu termomodernizacji (np. budynku jednorodzinnego)? Sprawdź, jak prezentuje się kosztorys termomodernizacji budynku.

Ile kosztuje termomodernizacja?

Nie jest możliwe precyzyjne wskazanie, ile kosztuje termomodernizacja budynku. Zależy to od wielu zmiennych, m.in.:

- rodzaju i wieku budynku,
- powierzchni,
- lokalizacji,
- stanu technicznego,
- wybranych materiałów izolacyjnych,
- skomplikowania oraz czasochłonności niezbędnych do wykonania prac.

W 2023 znacząco wzrosły koszty materiałów i robocizny, a tym samym droższa stała się termomodernizacja. Cena za m2 ocieplenia budynku (za materiał i robociznę) w tradycyjny sposób przy użyciu styropianu kształtuje się – w zależności od regionu, na poziomie od 240 do 315 zł. Koszt termomodernizacji domu wełną mineralną może być nieco wyższy – najczęściej wynosi obecnie od 300 do 400 zł za 1 m2 powierzchni użytkowej.

Ile kosztuje ocieplenie domu w nowoczesnym wydaniu?

Dom można ocieplić nie tylko przy użyciu styropianu lub wełny, lecz także poprzez wykorzystanie nowoczesnych materiałów. Zaliczają się do nich zwłaszcza płyty z pianki poliuretanowej PIR, aerożel z tlenku krzemu, płyty mineralne multipor, płyty XPS z polistyrenu ekstrudowanego czy poliuretan PIR w stanie półpłynnym, natryskiwany pod wysokim ciśnieniem.

Zastosowanie nowoczesnych rozwiązań sprawia, że nieco droższa staje się termomodernizacja budynku. Cena samych materiałów jest znacznie wyższa w porównaniu do wełny i styropianu. Na korzyść nowoczesnych sposobów ocieplania przemawia jednak to, że wystarczy użyć materiału o mniejszej grubości, aby uzyskać podobne parametry cieplne.

Co obejmuje projekt termomodernizacji?

Projekt termomodernizacji to dokument, w którym znajdują się wytyczne dotyczące wykonywania prac służących poprawie efektywności energetycznej. Obejmuje on informacje dotyczące m.in.:

- zakresu wykonywanych czynności termomodernizacyjnych oraz ich kolejności,
- wymaganych materiałów ociepleniowych,
- zakresu prac przygotowawczych,
- technik przeprowadzania termomodernizacji.

41

Ile kosztuje projekt termomodernizacji budynku? Zależy to zwłaszcza od zakresu przeprowadzanych czynności, w tym:

- ocieplenia ścian, stropów, dachów, piwnic, podłóg i stropodachów,
- wymiany okien,
- wymiany drzwi zewnętrznych,
- wymiany lub modernizacji systemu wentylacji,
- wymiany instalacji grzewczej,
- wymiany systemu automatycznego sterowania.

Co jeszcze składa się na koszt projektu termomodernizacji? Cena zależy również od wielkości nieruchomości, jej stanu technicznego oraz skomplikowania bryły. W przypadku projektu termomodernizacji budynku wielorodzinnego cena będzie znacznie wyższa niż dla niewielkiego domu jednorodzinnego.

Kosztorys termomodernizacji budynku zwykle jest oparty na wnioskach z przeprowadzonego audytu termomodernizacji. Cena jego wykonania najczęściej wynosi od 1000 do 3000 zł.

Audytork dokonuje stosownych obliczeń, które pozwalają odpowiednio dobrać parametry izolacji w nieruchomości. Wylicza koszty robót i materiałów, a także prognozuje, po jakim czasie inwestorowi zwrócą się wydatki przeznaczone na termomodernizację. Obliczenia opiera zarówno na danych z dokumentacji budynku, informacji uzyskanych od jego właściciela, jak i na własnych pomiarach oraz obserwacjach.

Jak zaplanować wydatki na termomodernizację?

Kwestia tego, ile kosztuje termomodernizacja budynku, w dużym stopniu zależy od jego wieku i rodzaju. Wydatki na termomodernizację warto zaplanować z uwzględnieniem wysokości możliwych do uzyskania oszczędności finansowych oraz okresu zwrotu z inwestycji.

Koszt termomodernizacji będzie zależeć głównie od ceny zakupu materiałów oraz robocizny. Wydatki mogą wzrosnąć, jeśli budynek wymaga czynności przygotowawczych przed ociepleniem, np. osuszenia ścian czy usunięcia tynku.

Jak zaplanować wydatki na termomodernizację mieszkania w bloku?

Ocieplenie ścian od zewnątrz w budynku wielorodzinnym wiąże się z koniecznością uzyskania zgody wszystkich lokatorów i zarządcy budynku. Dlatego właściciel mieszkania zwykle może jedynie ocieplić ściany od wewnątrz.

Koszt termomodernizacji w bloku nie jest wysoki, ponieważ ocieplenia wymagają tylko zimne ściany zewnętrzne. Do ocieplenia od wewnątrz najlepiej zastosować cienkie materiały, które nie zabierają przestrzeni wewnątrz nieruchomości, a zarazem pozwalają uzyskać dobre parametry izolacyjne. Optymalnie sprawdzą się w tym przypadku m.in. płyty z pianką poliuretanową PIR czy płyty gipsowo-kartonowe, które dobrze chronią przed powstawaniem wilgoci w pomieszczeniach. W przypadku niewielkiego metrażu wydatki na ocieplenie nie powinny być wysokie, ponieważ nie potrzeba grubej warstwy materiału.

Koszty termomodernizacji w budynku wielorodzinnym mogą również obejmować wymianę drzwi zewnętrznych i okien, np. na trzyszybowe. Warto też rozważyć ich dodatkowe uszczelnienie, np. za pomocą taśm czy gumowych uszczeltek. Są one dostępne w na tyle niskiej cenie, że nie podnoszą znacząco łącznych kosztów modernizacji cieplnej. Uniknąć strat ciepła pomogą ponadto zastawy termoizolacyjne na oknach.

42

Dobrym rozwiązaniem może okazać się instalacja dodatkowego źródła ogrzewania, np. grzejników elektrycznych czy ekologicznego kominka.

Jak zaplanować wydatki na ocieplenie domu w stanie deweloperskim?

Domy w stanie deweloperskim nie wymagają ponoszenia dodatkowych wydatków związanych z termoizolacją. Są już one odpowiednio ocieplone przed oddaniem do użytku, ponieważ muszą spełniać rygorystyczne normy pod względem izolacyjności termicznej. Deweloper zapewnia zarówno ocieplenie elewacji, dachu, podbitki dachowej, jak i poddasza.

Jak zaplanować wydatki na ocieplenie użytkowanego domu?

Termomodernizacji mogą wymagać domy, które zostały w niewystarczającym stopniu ocieplone. Wynika to z tego, że kilkanaście lat temu wymagane przez polskie prawo standardy efektywności energetycznej były znacznie niższe niż obecnie.

Aby poznać przybliżone koszty ocieplenia użytkowanego domu, wskazane jest przeprowadzenie audytu termomodernizacyjnego. Cena ocieplenia w dużym stopniu zależy od tego, czy budynek wymaga usunięcia starych materiałów izolacyjnych przed ułożeniem nowych.

Jak zaplanować wydatki na ocieplenie starego domu?

Koszt termomodernizacji domu wybudowanego przed wieloma latami jest wysoki – zwłaszcza, jeśli nieruchomość znajduje się w złym stanie technicznym i niezbędna jest gruntowna rekonstrukcja przed instalacją ocieplenia.

Często stare budynki są pozbawione jakiegokolwiek izolacji, co doprowadza do zawilgocenia ścian. Przed rozpoczęciem termomodernizacji trzeba więc osuszyć dom, wzmocnić konstrukcję ścian czy rozwiązać problem z

podciąganiem wody przez fundamenty. Czynności te mogą znacząco zwiększyć koszty termomodernizacji budynku.

Stary dom zapewne będzie wymagać zarówno ocieplenia ścian, jak i poddasza. Czasami wskazane może okazać się również ocieplenie stropu nad nieogrzewaną piwnicą. Zazwyczaj konieczna jest wymiana stolarki okiennej i drzwiowej oraz starego kotła.

Jakie jest dofinansowanie termomodernizacji budynku?

Właściciele budynków mieszkalnych mogą znacznie zmniejszyć koszt termomodernizacji domu czy bloku, jeśli skorzystają ze wsparcia w formie dofinansowania do mieszkania. W 2023 roku dotacje są udzielane zwłaszcza w ramach programu Czyste Powietrze, z którego można otrzymać aż do 135 tysięcy złotych dofinansowania na kompleksową termomodernizację.

Warto również skorzystać z ulgi termomodernizacyjnej. Pozwala ona odliczyć do 53 000 złotych poniesionych wydatków w rocznym zeznaniu podatkowym.

Ile kosztuje termomodernizacja budynku: podsumowanie

43

Termomodernizacja budynku w 2023 roku kosztuje więcej niż w poprzednich latach, zwłaszcza ze względu na wzrost kosztów materiałów i robocizny. Rzeczywista kwota wydatków zależy m.in. od rodzaju i wieku nieruchomości, metrażu, lokalizacji, zakresu termomodernizacji czy zastosowanych materiałów do ocieplenia.

Warto starannie zaplanować wydatki i oprzeć je na profesjonalnym audycie energetycznym oraz projekcie termomodernizacji. Poniesione koszty powinny szybko się zwrócić, a dodatkową korzyścią będzie wzrost komfortu cieplnego mieszkańców. Można zaoszczędzić sporo pieniędzy dzięki skorzystaniu z ulgi termomodernizacyjnej oraz dofinansowania, np. w ramach programu Czyste Powietrze.

Źródło: <https://rynekpierwotny.pl/wiadomosci-mieszkaniowe/ile-kosztuje-termomodernizacja-budynku-ceny/12267/>

Nr 15 Eksmisja nieuczciwych lokatorów w praktyce. „:Polskie przepisy to relikty PRL-u”

- o **Autor:** forsal.pl
- o **Dodano:** 11 kwietnia 2023 r.

W teorii procedura eksmisji jest w Polsce dokładnie opisana w przepisach i w założeniu skuteczna. Praktyka bywa jednak zgoła inna. Nasze rozmówczynie mają za sobą doświadczenia w przeprowadzaniu eksmisji nieuczciwych lokatorów. Opowiadają, jak realnie przebiegały te procesy.

Najpierw pisemne wezwanie do dobrowolnego opuszczenia lokalu, potem skierowanie sprawy do sądu, wydanie wyroku i wyegzekwowanie go. Tak teoretycznie powinien wyglądać proces eksmisji nieuczciwych lokatorów. W rzeczywistości sprawy bywają znacznie bardziej skomplikowane.

Katarzyna Burchacka-Klimczuk wraz z mężem wynajmuje kilka mieszkań w Polsce, głównie na Pomorzu, oraz dwie nieruchomości w Hiszpanii. Problemów z **nielegalnymi lokatorami** doświadczyła w naszym kraju raz. - Oczywiście

na początku byli to legalni najemcy, który podpisali z nami umowę. Zamieszkującym był przedstawiciel handlowy znanej w okolicy firmy, więc na pierwszy rzut oka wydawał się bezpiecznym kontrahentem. Po pewnym czasie pan zaczął płacić w kratkę. Na ten moment za rok zwlekania z opłatami jest nam dłużny kwotę rzędu dwudziestu kilku tysięcy - opisuje.



44

Systematyczne odwiedziny skuteczniejsze od kroków prawnych

Jak mówi właścicielka, z początku próbowała podjąć kroki prawne, by pozbyć się lokatora "na gapę". - Wraz z prawnikiem skierowaliśmy do niego odpowiednie pisma i zapowiedzieliśmy drogę sądową. Mój mąż systematycznie zaglądał do mieszkania i informował zamieszkującego o tym, że chcemy zerwać zawartą umowę. W trakcie tych wizyt mąż zorientował się, że w mieszkaniu lokator przebywa z kobietą i małym dzieckiem. Myślę, że sytuacja, w której mój mąż cyklicznie odwiedzał ich w mieszkaniu była dla tej rodziny bardzo stresująca. Ta presja emocjonalna sprawiła, że problematyczni lokatorzy w końcu sami się wyprowadzili - opowiada Katarzyna Burchacka-Klimczuk.

Ta sytuacja nauczyła rozmówczynię i jej męża większej ostrożności przy zawieraniu nowych **umów najmu**. - Teraz bardzo pilnujemy, by zawsze był to **najem okazjonalny** albo **instytucjonalny**. Zawierając tego typu umowy, można o wiele skuteczniej pozbyć się lokatorów, którzy nie płacą czynszu. Umowa zawierana jest w obecności notariusza, a wynajmujący podaje w niej adres, pod który w wypadku zaległości w płatnościach można go przenieść. Jeżeli nie ma takiego zapisu w umowie, osoba może mieszkać w lokalu ile chce, bez żadnych konsekwencji. Trudno jest bowiem zawrzeć paragraf o ewentualnym przeniesieniu lokatora, jeśli umowa nie jest podpisywana przed notariuszem. Więc w świetle polskiego prawa najem okazjonalny to jedyna w pełni bezpieczna dla nas opcja - podkreśla pani Katarzyna i dodaje, że coraz uważniej przygląda się potencjalnym najemcom. - Patrzymy, czy to ktoś, komu można zaufać, a nie taki, który może narazić nas na dodatkowe koszty. Jednak pozory mogą mylić.

Katarzyna Burchacka-Klimczuk podkreśla, że **droga eksmisji nieuczciwego lokatora** jest w obowiązującym stanie prawnym zupełnie nieskuteczna. - Nawet jeśli mamy już w ręku prawomocny wyrok orzekający eksmisję, to jeśli lokator nie ma dokąd się wyprowadzić, jesteśmy bezsilni. Nasz nieuczciwy najemca nadal jest nam winny ogromną kwotę. Będziemy kierować tę sprawę do komornika, ale nie liczę na jej pozytywny finał. Wynajmujący jest na tyle sprytny, że cały jego majątek jest niewidoczny i nie mamy z czego odzyskać długu za czynsz. Podejrzewam więc, że nasze wszelkie działania będą bezskuteczne - mówi właścicielka.

Dobry sąsiad jest w cenie

Jak podsumowuje, dobrze, że w Polsce istnieje jednak, chociaż w teorii, procedura eksmisji, bo w Hiszpanii właściciele w ogóle nie dysponują takimi środkami prawnymi. - Tam osoba wejdzie do cudzego mieszkania i może w nim przebywać bez żadnego tytułu prawnego. Przezorni właściciele boją się wtargnięcia niechcianych osób, stąd w Hiszpanii mnóstwo lokali posiada kraty w oknach. My w wynajmowanych tam nieruchomościach mamy kamery przed wejściem, które uruchamiają się w wypadku czucia ruchu. Domy znajdują się w takich miejscach, gdzie społeczność lokalna jest mocno zaangażowana, by dzielnica była spokojna i bezpieczna. A dobry sąsiad to najlepsza ochrona - uśmiecha się rozmówczyni.

Karolina Pawłowska prowadzi firmę Estatica oraz Fundację Wolności Mieszkaniowej i zawodowo zajmuje się nieruchomościami z problemami prawnymi. Jak mówi, przychodzi do niej wielu właścicieli, którzy są już reprezentowani przez profesjonalnych pełnomocników. - Adwokaci i radcy najczęściej nie specjalizują się w dziedzinie nieruchomości, przez co proponowane przez nich rozwiązania nie zawsze są korzystne dla właściciela, kto chce osiągnąć rezultat w postaci pozbycia się lokatora. Ja jestem praktykiem i zależy mi właśnie na wywołaniu oczekiwanych skutków. Jeśli ktoś mierzy się z problemem nieuczciwego lokatora, to celem nie jest wysyłanie tej osobie dziesiątek pism, tylko usunięcie go z mieszkania. Staram się więc rozwiązywać sprawy w taki sposób, by pójście do sądu było ostatecznością - tłumaczy.

45

Tytuł wykonawczy to nie koniec problemu

Zdaniem Karoliny Pawłowskiej, obecnie największą bolączką właścicieli jest to, że po wieloletnich bataliach sądowych, skutkiem jest jedynie uzyskanie **tytułu wykonawczego**. W praktyce taki tytuł niewiele daje. - Z takim wyrokiem dopiero udajemy się po jego wyegzekwowanie do komornika. A to dwa zupełnie odrębne postępowania i sprawa może się dalej miesiącami ciągnąć.

Żołyzielka fundacji wspierającej właścicieli mówi, że zawsze stara się znaleźć jakiś kruczek prawny, który będzie kluczem do pomyślnego rozwiązania sprawy. - Przykładowo zgłosiła się do mnie klientka mająca problem z lokatorką, która przez wiele lat mieszkała z jej babcią. Babcia zmarła, a mieszkanie zajmowane jest dalej. Okazało się, że lokatorka jest emerytką, polskie prawo chroni ją więc przed postępowaniem eksmisyjnym i nie da się jej w żaden sposób usunąć z mieszkania. W trakcie czynności sądowych ustalono, że ta emerytka ma swoje mieszkanie, w którym mieszka jej wnuk. Moja klientka wygrała spór z emerytką w sądzie, który zasądził wobec klientki 40 tysięcy złotych odszkodowania. Pozostało pytanie, jak uzyskać te pieniądze. Poradziłam wówczas zabezpieczyć ten dług w księdze wieczystej nieruchomości, której emerytka jest właścicielką. To skutkuje tym, że kiedy ta kobieta będzie chciała upłynnić swoje mieszkanie, to najpierw będzie zmuszona spłacić moją klientkę - opowiada Karolina Pawłowska.

Mediacja zamiast sądu

Często skuteczniejszą niż kroki prawne drogą do rozwiązania konfliktu okazuje się rozmowa i mediacja między zwaśnionymi stronami. - Najczęściej osoby nie potrafią się już ze sobą porozumieć i dlatego potrzebny jest ktoś trzeci. Pomagamy im więc w drodze mediacji. Grunt to dobre zrozumienie drugiej strony i jej motywacji, dlaczego

ta osoba zajmuje nasze mieszkanie i powoduje problemy. W wielu przypadkach okazuje się, że tak naprawdę nie chodzi o nieruchomości czy pieniądze, tylko jest jakieś drugie dno. Trzeba rozwiązać prywatny problem nieuczciwego lokatora - podkreśla Karolina Pawłowska.

Czy zatem polskie prawo, w wielu przypadkach nieskuteczne w zakresie eksmisji lokatorów, powinno ulec zmianie? Pawłowska nie ma co do tego wątpliwości. Podkreśla, że przepisy chronią lokatorów, którzy z założenia są osobami w słabszej pozycji m.in. emerytów czy kobiety z dziećmi lub w ciąży. - Kiedy przychodzi do rozprawy cywilnej w sądzie, takim osobom bardzo łatwo jest udowodnić, że nie mają gdzie pójść - mówi.

Jak twierdzi rozmówczyni, obecny stan prawny skutkuje tym, że "jeśli kogoś w naszym kraju jest stać na drugie mieszkanie, to ten człowiek ma obowiązek utrzymywać osobę w gorszej sytuacji materialnej lub życiowej." - Polskie przepisy to jeszcze relikty PRL-u, kiedy nie było gospodarki wolnorynkowej, niedostosowane do dzisiejszych realiów. Prawo zawiera wiele błędnych sformułowań, które są krzywdzące dla właścicieli, a chronią lokatorów. Jeśli coś miało się zmienić na lepsze, to tylko w drodze wieloletnich zmian.

Podstawą zmian byłaby też lepsza edukacja Polaków w zakresie wynajmu. - Nieświadomość ludzi sprawia, że nie korzystają oni z opcji najmu okazjonalnego, który mógłby uchronić ich przed większością problemów. A w prawie są wdrażane coraz nowsze rozwiązania, o których ludzie po prostu nie wiedzą.

46

Najem okazjonalny też ma wady

Jednak nawet w pozornie idealnej dla właścicieli umowie najmu okazjonalnego zawieranej przed notariuszem znalazł się prawny kruczek na korzyść lokatorów. - Tzw. **wskazanie lokalowe**, czyli wzmianka o lokalu, do którego można przenieść nieuczciwego najemcę, może zostać odwołane ustnie. Wtedy konstrukcja najmu okazjonalnego zupełnie upada - wskazuje Pawłowska. - To samo w przypadku zgłaszania umowy najmu okazjonalnego do urzędu skarbowego. Jeśli taka umowa w ciągu 14 dni od podpisania nie zostanie zgłoszona do fiskusa, to staje się zwykłą umową najmu. Nasza klauzula wskazania lokalowego uzyskana u notariusza traci wówczas swoją moc i staje się wymuszką - dodaje.

Zdaniem rozmówczyni konieczne jest też rozwiązanie sytuacji z lokalami socjalnymi, których wciąż jest zbyt mało i oczekuje się na nie miesiącami. - Przypuśćmy, że mamy najemcę, którym jest na przykład matka z dzieckiem z prawem do lokalu socjalnego. Kiedy wytoczymy powództwo cywilne, sąd przyzna nam, że ta osoba jest nam winna odszkodowanie za bezprawne użytkowanie lokalu. Dodatkowo sąd potwierdza, że ta osoba ma tytuł prawny do lokalu socjalnego. Co wtedy można zrobić? Kiedy gmina przyzna, że lokator powinien się tam przenieść, możemy zaskarżyć gminę i przenieść roszczenie o odszkodowanie na nią. Gmina jest płatnikiem i z założenia nie może się zadłużać, a my jeżeli mamy tytuł sądowy, to nasze roszczenie jest niezaprzeczalne. Można więc odzyskać pieniądze w kwocie podobnej do tej, jaką byśmy uzyskali z najmu.

Pawłowska wierzy, że niemalże w każdej, pozornie beznadziejnej sytuacji znajdzie się kruczek prawny, który może pomóc właścicielowi mieszkania w sporze z nielegalnym lokatorem. - Osoba, która nie jest prawnikiem zawsze popełnia błędy w swoich działaniach. Kiedy korzystamy z pomocy specjalistów, oni w oparciu o swoją wiedzę są nam w stanie pomóc. A Kowalski o wielu rzeczach po prostu nie ma prawa wiedzieć. Nie bójmy się więc prosić o pomoc - kończy.

Źródło: <https://forsal.pl/nieruchomosci/aktualnosci/artykuly/8695571,eksmisja-nieuczciwych-lokatorow-w-praktyce-polskie-przepisy-to-relikt-prl-u.html>

TECHNOLOGIA BUDOWLANA

Nr 01 Targi BAU 2023 za nami. Najnowsze trendy w architekturze i budownictwie

- **Autor:** termomodernizacja.pl
- **Dodano:** 27 kwietnia 2023 r.

Po czterech latach przerwy spowodowanej pandemią (ostatnia edycja miała miejsce 2019 r.) wystawcy z całego świata znowu mogli zaprezentować swoją najnowszą ofertę na starannie przygotowanych ekspozycjach.

W tym roku targi odwiedziło 190 000 ludzi. To o 60 000 tysięcy mniej niż w 2019 roku. Wystawców było więcej niż cztery lata temu ale było to spowodowane tym że, pewna grupa naprawdę dużych firm nie zdecydowała się wystawiać na tegorocznych targach BAU. Między innym dlatego otworzyła się szansa udziału w imprezie firm, które do tej pory oczekiwały na swoje miejsce na targach. Wykorzystały to też nasze rodzime firmy, które w liczbie 76 zameldowały się w Monachium. Do tej pory nigdy nie było tam tylu polskich firm.

47



Jakie trendy w budownictwie?

BAU 2023 to międzynarodowe targi poświęcone architekturze, budownictwu i materiałom budowlanym. Targi BAU 2023 to doskonała okazja dla firm z branży budowlanej i architektonicznej, by zaprezentować swoje produkty i usługi, a także nawiązać kontakty biznesowe. BAU 2023 to wydarzenie, na którym można zapoznać się z najnowszymi trendami i innowacjami w branży budowlanej i architektonicznej. Na targach prezentowane są najnowsze technologie i materiały budowlane, a także innowacyjne rozwiązania w zakresie projektowania i budowy budynków.

Jednym z najważniejszych trendów, który był poruszany na targach BAU 2023, było szeroko pojęte zrównoważone budownictwo. Wiele firm prezentujących swoje produkty na targach koncentrowało się właśnie na ekologicznych aspektach swojej oferty. Ekologia jest ewidentnie trendem w budownictwie widocznym na targach. Wydawało mi się jednak przed samą imprezą, że rozwiązań opartych na tej koncepcji będzie znacznie więcej. Rynek zapewne potrzebuje jeszcze czasu, aby się przystosować do wszystkich wymogów w zakresie ochrony środowiska. Nie było też na targach przełomowych innowacji. Firmy chyba jednak mocno odczuły czas pandemii i w mniejszym stopniu angażowały się we wdrażanie nowych rozwiązań koncentrując się raczej na tym, aby się utrzymać na rynku. To co się na pewno rozwija w budownictwie to digitalizacja. Dotyka ona coraz więcej aspektów budownictwa. Od tego już nie ma odwrotu i ta specjalność z roku na rok będzie odgrywała w naszej branży coraz większą rolę. Podobnie rzecz się ma z prefabrykacją, która też mocno akcentuje swoją obecność we współczesnym budownictwie,

Bardzo interesujące rozwiązania dotyczyły wykorzystania technik pozyskiwania energii słonecznej na dachach. Firmy oferują coraz śmielsze rozwiązania. Prezentowany na targach BAU zintegrowany z pokryciem dachowym panel słoneczny w zasadzie wyznacza nowy kierunek w rozwoju tego typu konstrukcji. Kolejnym etapem będzie coraz śmielsze korzystanie z energii słonecznej już na samych elewacjach, co w tym roku pokazywało kilka firm.

Mało widoczne były technologie dedykowane do renowacji budynków. W mojej ocenie jest to zaskoczenie w kontekście tego wszystkiego co trzeba zrobić w całej Europie w zakresie modernizacji starego budownictwa. Brakowało tego typu rozwiązań podobnie jak wiele naprawdę dużych firm z działu chemii budowlanej. Ta dziedzina na targach BAU nie była mocno reprezentowana. Co prawda na wystawie były uznane marki, ale pamiętam czasy znacznie lepsze dla tej specjalności jeśli chodzi o udział firm

48

Prelegenci i seminaria na targach BAU 2023

Na targach BAU 2023 odbyły się tradycyjnie prelekcje i seminaria poświęcone najnowszym trendom i innowacjom w branży budowlanej i architektonicznej. Tematyka prezentacji i seminariów była bardzo zróżnicowana i obejmowała takie zagadnienia jak m.in. zrównoważone budownictwo, nowe technologie i materiały budowlane, projektowanie i planowanie przestrzeni, a także zarządzanie projektami budowlanymi.

Możliwości networkingowe na targach BAU 2023

Targi BAU 2023 to doskonała okazja do nawiązania kontaktów biznesowych z innymi specjalistami z branży budowlanej i architektonicznej. Na targach można spotkać przedstawicieli wielu firm z całego świata, co pozwala na wymianę doświadczeń i nawiązanie nowych kontaktów biznesowych.

Targi BAU 2023 to wydarzenie, na które warto się wybrać dla wszystkich zainteresowanych branżą budowlaną i architektoniczną. Targi te to doskonała okazja do zapoznania się z najnowszymi trendami i innowacjami, a także do nawiązania kontaktów biznesowych z przedstawicielami wielu firm z całego świata. Kolejna edycja tych targów zaplanowana jest na styczeń w 2025 roku. I ja tam zamierzam być, bo nic lepszego w branży budowlanej jeśli chodzi o targi w tym profilu zapewne nie ma.

Źródło: <https://termomodernizacja.pl/targi-bau-2023-za-nami-najnowsze-trendy-w-architekturze-i-budownictwie/>

Nr 02 Oszczędzanie energii w mieszkaniach – jak pomaga automatyka

- **Autor:** termomodernizacja.pl
- **Dodano:** 11 kwietnia 2023 r.

Z analizy porównawczej SKANSKA Residential Development Poland wynika, że instalacja najnowszych systemów inteligentnej automatyki w nowych budynkach przynosi oszczędności na kosztach energii. Na czym polegała analiza? Jakie wnioski zostały wyciągnięte?



49

Raport SKANSKA

Raport o oszczędzaniu ciepła przygotowano bazując na danych z liczników inwestycji Jaśminowy Mokotów II oraz Jaśminowy Mokotów III. W analizie porównano więc dwie podobne do siebie inwestycje. Punktem wspólnym tych budynków jest zarówno metraż, liczba mieszkań i lokalizacja (położone są blisko siebie). Budynki oddano do użytku odpowiednio w 2020 i 2022 r., a każdy z nich oferuje mieszkania wyposażone w systemy smart home o różnym stopniu zaawansowania.

Jaśminowy Mokotów III wyposażono w system automatyki mieszkaniowej Appartme stworzony przez krakowską firmę S-Labs dla Skanska. W Jaśminowym Mokotowie II natomiast zaimplementowano system smart home starszej generacji. Deweloper postanowił sprawdzić, jakie są realne oszczędności i odczyty zużycia energii systemu Appartme.

Jaśminowy Mokotów II	Jaśminowy Mokotów III
96 mieszkań	94 mieszkania
6 375,35 m ²	6 036,89 m ²
Oddany w 2020 r.	Oddany w 2022 r.

Dzięki podobnej charakterystyce budynków możliwe było przeprowadzenie rzetelnej analizy kosztów eksploatacji budynków ze względu na ilość ciepła, które zużywają mieszkańcy. Okazało się, że inwestycja z 2022 r., korzystająca z rozwiązań Appartme, pozwala właścicielom mieszkania zaoszczędzić średnio nawet do:

- **32% energii** w okresie sierpień-wrzesień
- 23% energii w okresie wrzesień-październik
- 13% energii w styczniu i lutym.

50

Wartość średnia zużycia energii potrzebnej wyłącznie do ogrzewania dla jednego mieszkania była niższa o ok. 18% niż w starszym systemie smart home.

W jakich obszarach pomaga automatyka?

Artur Łeszczyński, dyrektor ds. rozwoju biznesu Skanska Residential Poland zaznacza, że rozwiązania smart home stale zyskują popularność. Dzięki nim osiągnąć jest zarówno cel ekonomiczny, ekologiczny, jak i użytkowy. Efektem oszczędzania energii są niższe rachunki, a w efekcie więcej pieniędzy zostaje w budżecie na inne obszary życia. Ponadto zredukowany jest ślad węglowy i emisje związane z energią. Jak więc działa Appartme?

“Aplikacja sterująca umożliwia zarządzanie zapotrzebowaniem na ciepło, efektywne zarządzanie oświetleniem czy obsługą sprzętów RTV i AGD. Mieszkańcy osiedli wybudowanych przez Skanska mogą łatwo tworzyć harmonogramy ogrzewania, by przez całą dobę kontrolować temperaturę” - zaznacza Łeszczyński, Skanska.

Wskazuje także, że możliwość szybkiego odłączenia od zasilania urządzeń w trybie czuwania pozwala na generowanie większych oszczędności. Urządzenia te bowiem bywają tzw. wampirami energetycznymi w mieszkaniu.

Systemy automatyki (takie jak Appartme) dają pełną kontrolę nad mieszkaniem w czterech obszarach: oświetlenie, elektryczność, ogrzewanie i woda. Co więcej, bardzo często sterowanie może odbywać się zdalnie. Tak działają chociażby pompy ciepła, które można załączać z poziomu smartfona. Dzięki automatyce w budynku zyskujemy więc niezwykle komfort użytkowania domu lub mieszkania.

Źródło: <https://termomodernizacja.pl/oszczedzanie-energii-w-mieszkaniach-jak-pomaga-w-tym-automatyka/>

Nr 03 Sztuczna inteligencja narysowała osiedle deweloperowi. Oto efekty

- o **Autor:** businessinsider.pl
- o **Dodano:** 25 kwietnia 2023 r.



51

Lokalizacja osiedla to Kępa Mieszczańska. Miałaby być kolejnym etapem inwestycji dewelopera River Point.

Szczerze wierzymy w potencjał Kępy Mieszczańskiej jako lokalizacji naszej inwestycji, jednak chcieliśmy w pewien sposób go urzeczywistnić. Z tego powodu do dyskusji o nowych etapach River Point zaprosiliśmy cenionych architektów i urbanistów. W lepszym wyobrażeniu przyszłości Kępy pomógł nam wernisaż obrazów wygenerowanych przez sztuczną inteligencję. **Wiele powstałych w ten sposób prac było zaskakujących – futurystycznych, pokazujących życie mieszkańców w symbiozie z naturą na zupełnie nowym poziomie. Jesteśmy jednak przekonani, że właśnie tak będzie wyglądała przyszłość tej lokalizacji** – jako nowoczesnej i zielonej wyspy w centrum Wrocławia powiedziała na spotkaniu Ewelina Parzych, Koordynator Marketingu i Sprzedaży w Archicom.



Klementyna Sobieraj, dyrektor ds. marketingu w Archicomie w rozmowie z "Pulsem Biznesu" powiedziała zaś, że sztuczna inteligencja miała pomóc w stworzeniu wizji przyszłości.

— **Nie będziemy tego adaptować w 100 proc. ponieważ liczy się przede wszystkim opinia klientów.** Natomiast pokazanie nawet futurystycznych obrazów pozwala na swobodną, nieograniczoną stereotypowym myśleniem dyskusję inwestorów, architektów, urbanistów czy organizacji lokalnych — wyjaśniła.



53

Źródło: <https://businessinsider.com.pl/wiadomosci/sztuczna-inteligencja-narysowala-osiedle-deweloperowi-oto-efekty/dmkfbg2>

DANE EKONOMICZNE I FINANSOWE

Nr 01 Budownictwo ma kłopoty. Przychody ze sprzedaży maleją

- **Autor:** termomodernizacja.pl
- **Dodano:** 03 kwietnia 2023 r.

Na rynku jest mniej zakontraktowanych inwestycji, tych dużych i mniejszych. Mimo okresowych stabilizacji, koniunktura w budownictwie znów hamuje, a niektóre branże notują niewielkie spadki. Branżę budowlaną czekają trudne miesiące zapowiadają eksperci ze Stowarzyszenia Wykonawców Elewacji.



54

Ceny części materiałów budowlanych są niższe niż w kwietniu czy maju ubiegłego roku, czyli niedługo po wybuchu wojny w Ukrainie i zerwaniu łańcuchów dostaw, kiedy rynkiem wstrząsnęły problemy z zamówieniami, a stawki poszybowały w górę. Teraz większość cen się stabilizuje i nie ma problemów z dostawami. A mimo to przychody ze sprzedaży maleją.

“Sytuacja na rynku budowlanym po pierwszych miesiącach nowego roku nie napawa optymizmem. Część inwestycji została wstrzymana, nowych jest niewiele. A względnie łagodna zima sprawiła, że budowy zaplanowane na kilka miesięcy, udało się skończyć wcześniej. Przez to zrobiło się luźniej w kalendarzach firm, a i zapotrzebowanie na pracowników jest nieco mniejsze” – mówi Tymoszewski, prezes Stowarzyszenia Wykonawców Elewacji i podkreśla, że kwiecień może być weryfikatorem sytuacji cenowej na rynku.

Jak zmieniają się ceny materiałów budowlanych

Niezmiennie, i zgodnie z zapowiedziami producentów, w górę idą ceny chemii budowlanej (wzrost o 16%), co jest efektem drożęjącego cementu, który średnio kosztuje teraz 650 zł za tonę. W porównaniu rok do roku, więcej trzeba też zapłacić za wapno (skok aż o 49%), suchą zabudowę (wzrost o 25%), stolarkę czy izolacje termiczne – odpowiednio – 14% i 12% drożej. Spadła za to cena wełny elewacyjnej i teraz za metr kwadratowy trzeba zapłacić średnio 66 zł. Z kolei stal, która w ubiegłym roku kosztowała rekordowe 9 000 zł za tonę, spadła do 3 500 zł. Od maja tamtego roku, kiedy styropian kosztował najwięcej, cena systematycznie spada i teraz kosztuje średnio od 173 zł do 190 zł, w zależności od jego rodzaju i parametrów. Problemu nie ma też z jego dostępnością. A na dostawę czeka się teraz zaledwie kilka dni.

Cała nadzieja w niskooprocentowanych kredytach

Koniunktura w budownictwie słabnie. W lutym ruszyły budowy niecałych 6,6 tys. lokali. To o prawie 42% mniej, niż w analogicznym okresie 2022 roku. To złe prognozy dla całego sektora nieruchomości, bo w przyszłości luka mieszkaniowa się pogłębi i może przekroczyć nawet milion brakujących mieszkań. Przełomem dla branży może być wprowadzenie niskooprocentowanych kredytów na zakup pierwszego mieszkania, które zapowiada rząd. Jak podkreślają eksperci ze Stowarzyszenia Wykonawców Elewacji, rezultat rządowych pomysłów będzie widoczny najwcześniej za rok, jeśli klienci indywidualni zdecydują się na zakup nieruchomości.

55

Źródło: <https://termomodernizacja.pl/budownictwo-ma-klopoty-przychody-ze-sprzedazy-maleja/>

Nr 02 Wzrost popytu plus spadek podaży równa się ... wzrost cen?

- **Autor:** rynekpierwotny.pl
- **Dodano:** 17 kwietnia 2023 r.

Jak wyglądał rynek mieszkaniowy w marcu? Jak zmieniły się ceny? Czytaj więcej na RynekPierwotny.pl.

W pierwszym kwartale 2023 r. wzrosło prawdopodobieństwo dalszego wzrostu średniej ofertowej ceny metra kwadratowego mieszkań w największych miastach – ostrzegają eksperci portali RynekPierwotny.pl i GetHome.pl. Zwracają uwagę na kurczącą się ofertę nowych mieszkań.

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



W końcówce ubiegłego roku ceny transakcyjne bywały niższe od ofertowych, bo wiele firm deweloperskich proponowało kupującym rabaty i różnego rodzaju bonusy. Natomiast w pierwszych miesiącach tego roku deweloperzy częściej **podwyższali ceny oferowanych mieszkań**.

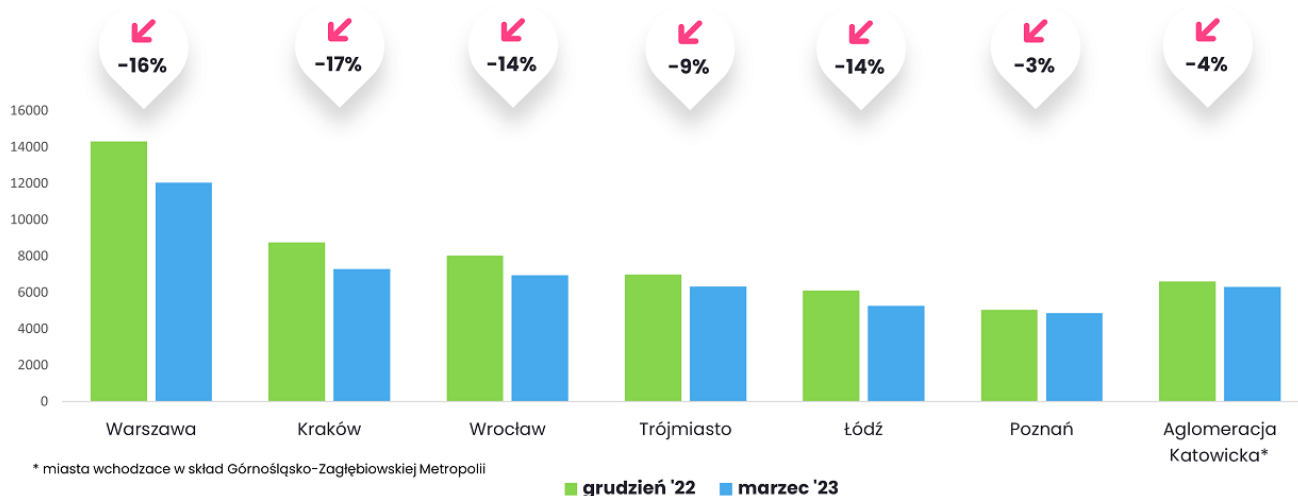
Niektórzy deweloperzy mogli sobie na to pozwolić, bo **zwiększył się ruch w ich biurach sprzedaży**. Co ważne, sprzedaż nowych mieszkań wzrosła we wszystkich metropoliach bez wyjątku, a jedną z przyczyn tego zjawiska jest odzyskanie zdolności kredytowej przez wielu potencjalnych nabywców.

Od listopada ubiegłego roku zaczęła bowiem spadać stopa trzymiesięcznego WIBOR, która jest składnikiem oprocentowania kredytów mieszkaniowych. Ponadto Komisja Nadzoru Finansowego dała bankom zielone światło do obniżenia buforu ostrożnościowego (**z 5% do 2,5%**).

Do biur sprzedaży firm deweloperskich wrócili jednak nie tylko ci, którzy wstrzymywali się z decyzją o zakupie mieszkania z powodu zbyt niskiej zdolności kredytowej.

Wśród kupujących było też wielu takich, którzy ją mieli, ale liczyli na spadek cen mieszkań. Takich przecen nie było, więc dalsze odkładanie decyzji zakupowej przestało mieć sens. Tym bardziej, że rząd zapowiedział uruchomienie od lipca programu „Bezpieczny Kredyt 2%”, a oferta **mieszkań już teraz się kurczy**. Najpewniej z tego samego powodu mieszkania kupowali posiadacze znacznych nadwyżek finansowych, którzy inwestują w mieszkania, np. z myślą o wynajmie.

Mieszkania w ofercie deweloperów na koniec miesiąca



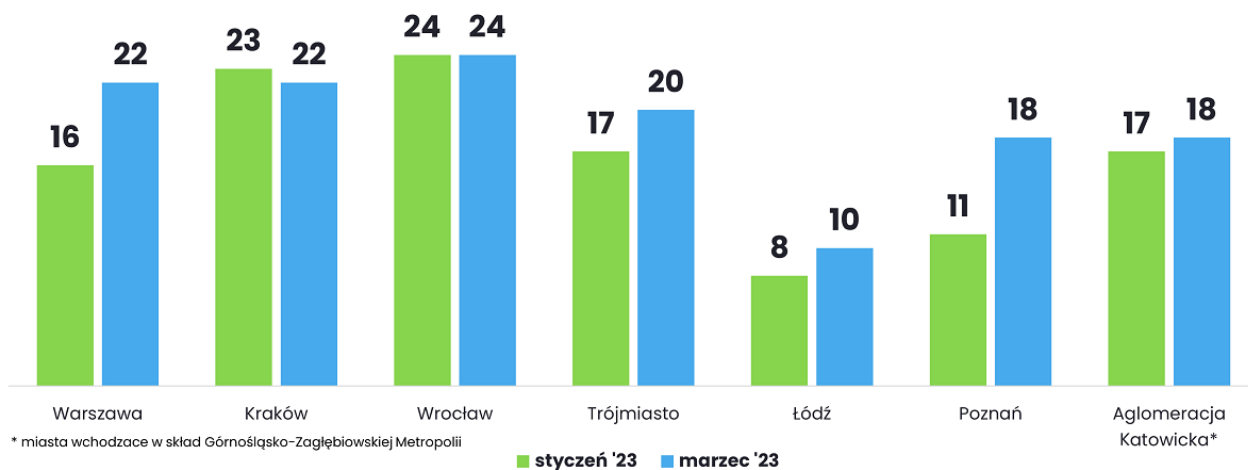
57

W ostatnich pięciu latach nie było tak słabego początku roku pod względem liczby mieszkań wprowadzonych do sprzedaży. W ciągu zaledwie trzech miesięcy oferta mieszkaniowa na warszawskim rynku pierwotnym skurczyła się aż o 16%. W Krakowie ten spadek był jeszcze większy, bo 17%. Najmniej zmniejszyła się liczba oferowanych mieszkań w Poznaniu (o 3%).

Jedną z przyczyn **wstrzymywania inwestycji** może być rosnący udział gotowych mieszkań w ofercie deweloperów. Takie zjawisko zaobserwowaliśmy w Poznaniu, Warszawie, Trójmieście, Łodzi i Aglomeracji katowickiej. Pod koniec marca największy odsetek gotowych mieszkań był we Wrocławiu (ok. 24%), zaś najmniej – w Łodzi (ok. 10%).

Deweloperzy mogą w każdej chwili **zwiększyć podaż mieszkań**, bo dysponują zapasem mieszkań, na które uzyskali w ubiegłym roku pozwolenia na budowę, ale jeszcze jej nie zaczęli. Zrobią to, kiedy łatwiej im będzie utrzymać w ryzach koszty budowy, a gospodarka wróci na ścieżkę wzrostu.

Udział gotowych mieszkań w ofercie deweloperów na koniec miesiąca (w %)

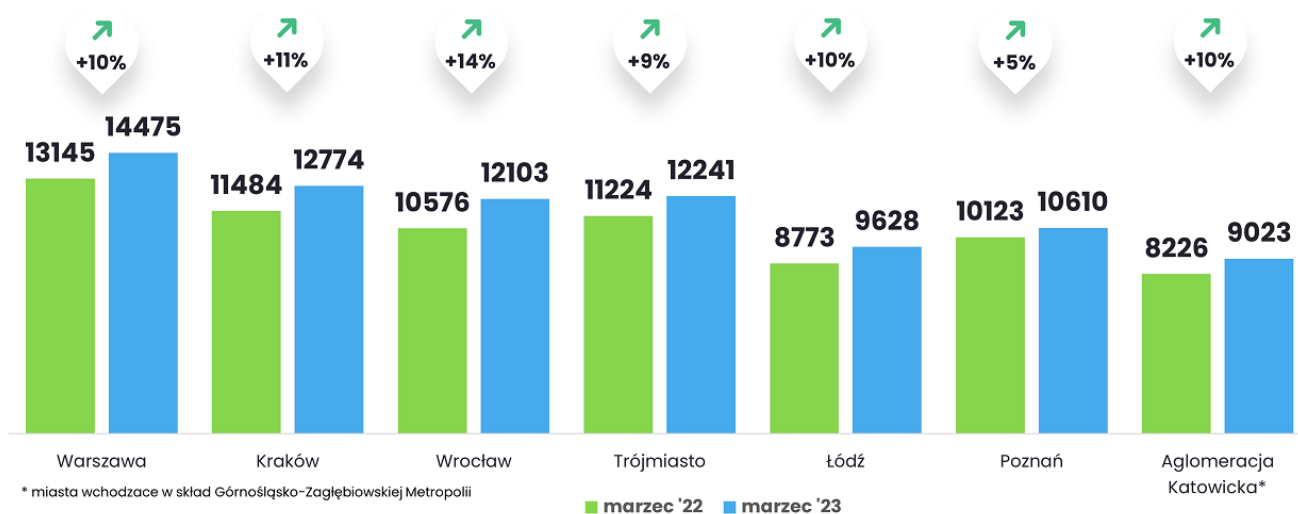


58

Ceny mieszkań na rynku pierwotnym

Tymczasem, oferta się kurczy, a skoro wzrósł popyt, to niektórzy deweloperzy mogą sobie pozwolić na **podniesienie cen**. Pamiętajmy jednak, że funkcjonują oni w warunkach wysokiej inflacji. W większości metropolii, a szczególnie w Poznaniu i Trójmieście, realnie mieszkania potaniały w ciągu ostatnich 12 miesięcy, bo w tym okresie ich ceny rosły wolniej od kosztów budowy. Według GUS, w lutym były one aż **o 13,9% wyższe niż przed rokiem**.

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



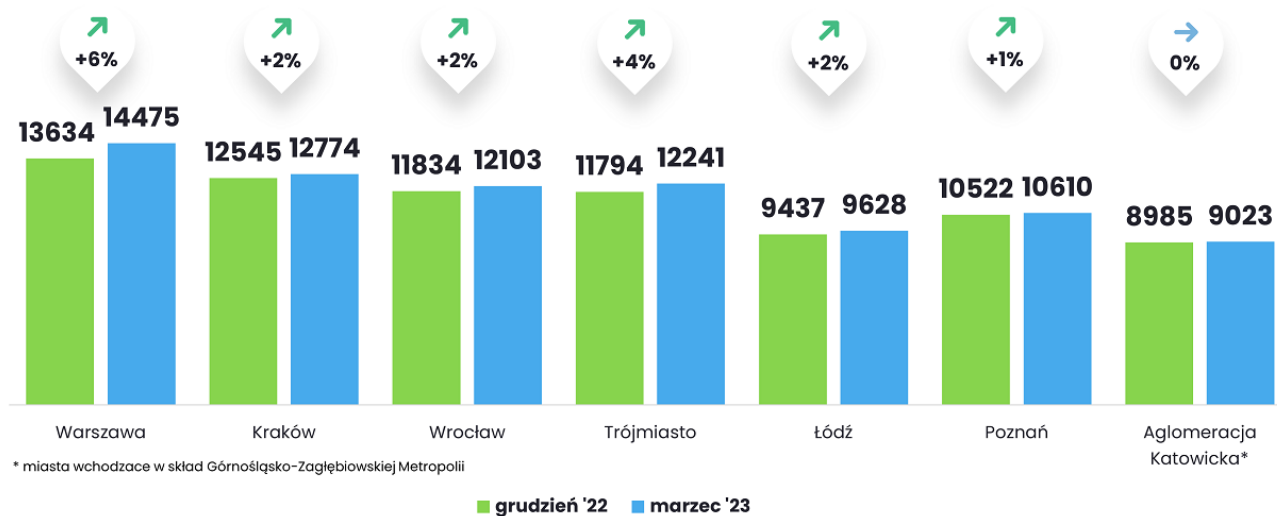
59

W tej sytuacji **coraz mniej prawdopodobna jest korekta cen mieszkań**. Z danych BIG DATA RynekPierwotny.pl wynika, że tylko w aglomeracji katowickiej średnia cena metra kwadratowego mieszkań w ofercie firm deweloperskich utrzymała w marcu poziom z grudnia ubiegłego roku.

W pozostałych metropoliach ceny poszły w górę, np. w Warszawie **aż o 6%**, a w Trójmieście – **o 4%**. Dzieje się tak między innymi dlatego, że deweloperzy, którym nie minął zapał do budowania mieszkań, wciąż dedykują je głównie zamożnym klientom. Np. w stolicy pojawiło się w lutym na rynku ponad 330 mieszkań ze średnią ceną ok. 24 tys. zł za m kw.

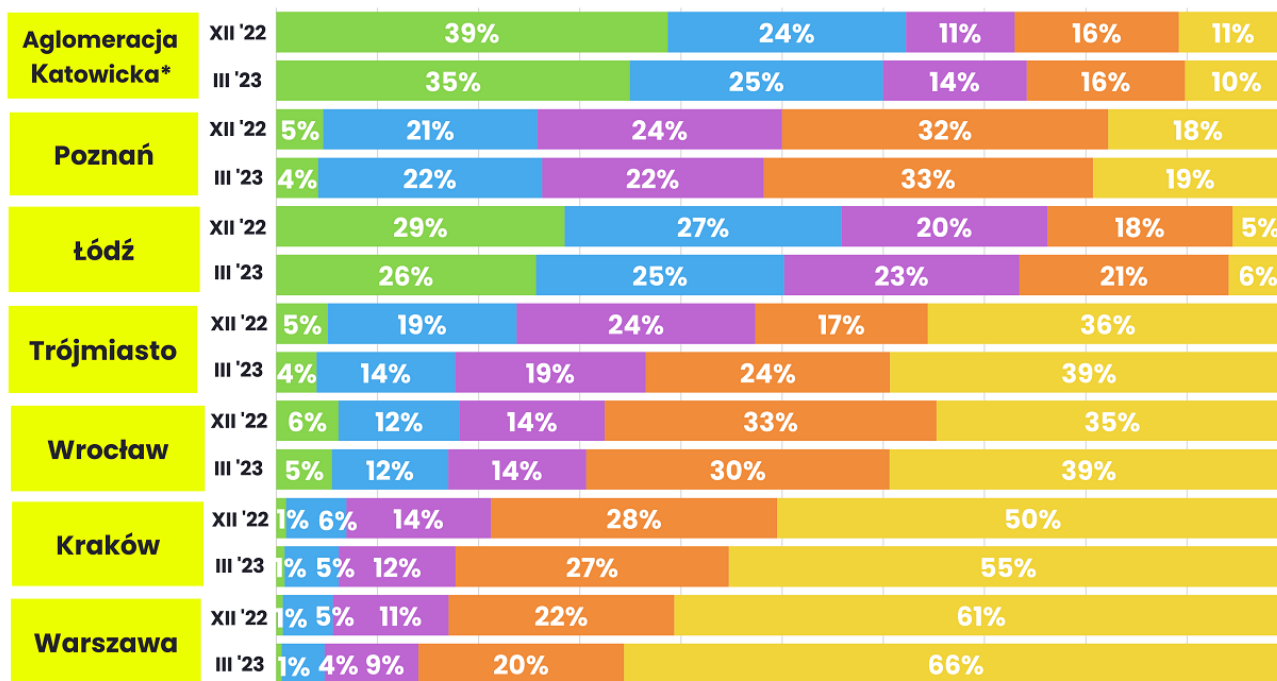
Średnia cena metra kwadratowego w ofercie rośnie też wtedy, gdy ubywa w niej mieszkań najtańszych. Powyższe zjawiska najlepiej obrazuje struktura cenowa oferty firm deweloperskich, która w I kw. 2023 r. dość mocno się zmieniła. We wszystkich metropoliach **skurczył się odsetek mieszkań z ceną poniżej 8 tys. zł za m kw.** Np. w Trójmieście - z 5% do 4%. Równocześnie z 36% do 39% wzrósł tu odsetek mieszkań z ceną ofertową powyżej 12 tys. zł za metr.

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



60

Struktura cenowa mieszkań w ofercie deweloperów



■ do 8 tys. zł 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.

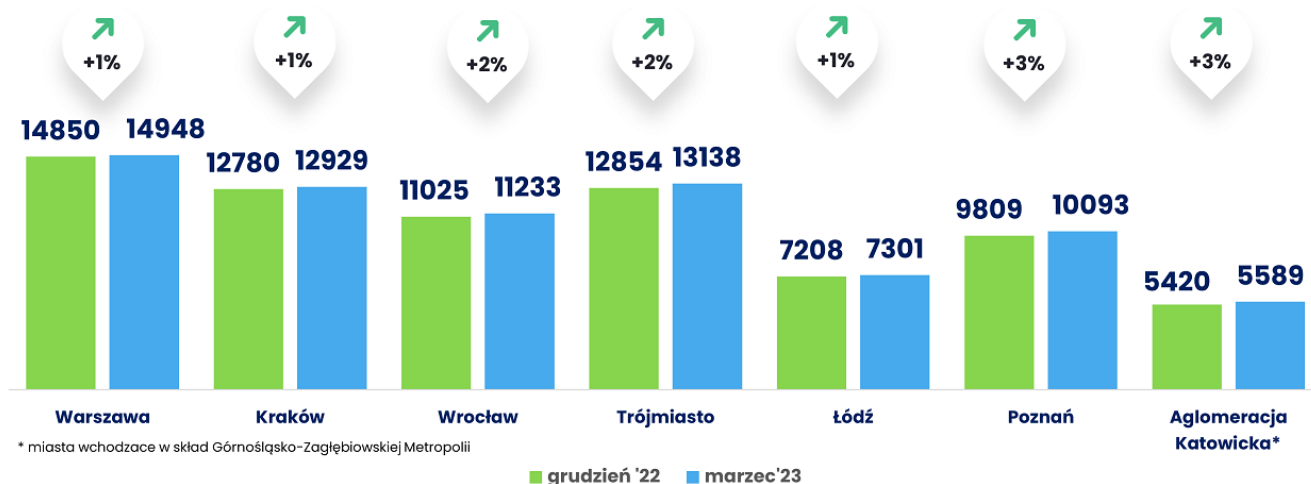
Spektakularne zmiany w strukturze cenowej oferty firm deweloperskich odnotowaliśmy również w Warszawie i Krakowie, gdzie mieszkań z ceną poniżej 8 tys. zł za m kw. już praktycznie nie ma. Za to odsetek mieszkań z ceną przekraczającą **12 tys. zł za metr** wzrósł w ciągu ostatnich trzech miesięcy odpowiednio z 61% do 66% oraz z 50% do 55%.

Ceny mieszkań na rynku wtórnym

Także na rynku wtórnym pierwszy kwartał 2023 r. przyniósł wzrost średniej ceny metra kwadratowego mieszkań oferowanych przez agencje pośrednictwa w obrocie nieruchomościami.

Pierwsze dwa miesiące tego roku zapowiadały **cenową stabilizację**. Jednak w marcu średnia zaczęła piąć się w górę. Jak wynika z danych GetHome.pl w Poznaniu i Aglomeracji Katowickiej pod koniec marca średnia cena metra kwadratowego była o 3% wyższa niż w grudniu ubiegłego roku. We Wrocławiu i Trójmieście średnia wzrosła w tym okresie o 2%, zaś w Warszawie, Krakowie i Łodzi wzrost był raczej symboliczny, bo wyniósł 1%.

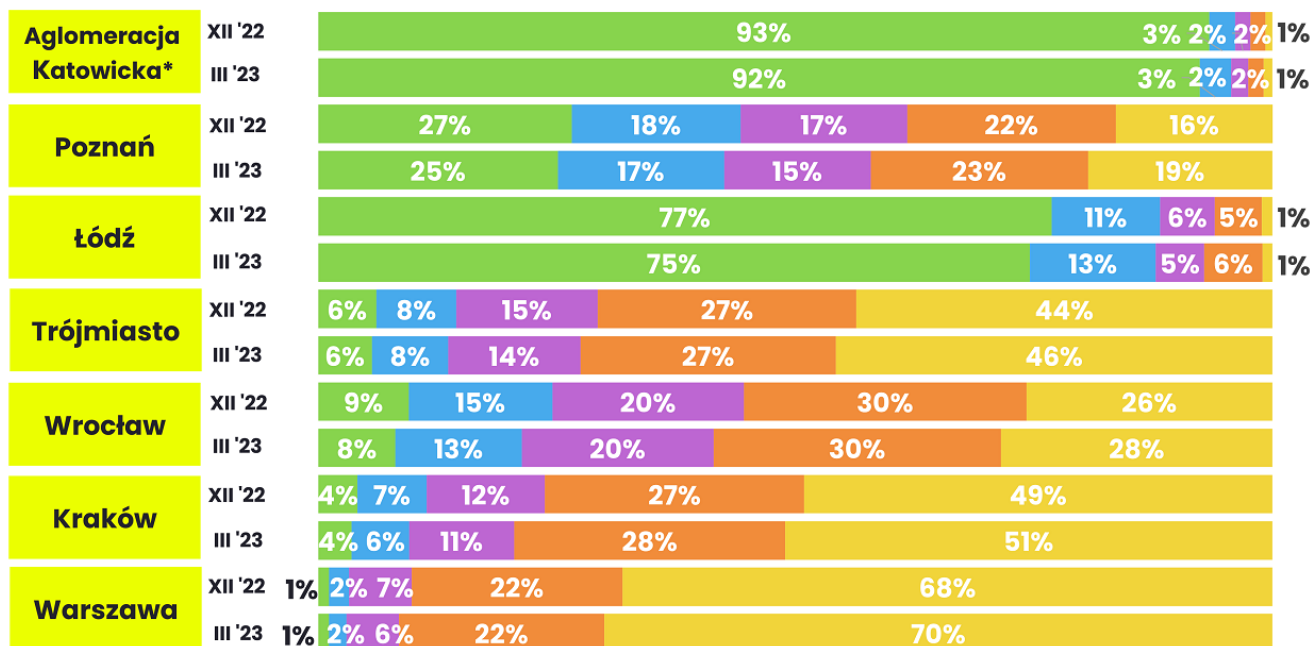
Średnia cena mieszkań oferowanych na rynku wtórnym (w zł za m kw.)



Stosunkowo duża na tle pozostałych metropolii podwyżka w Poznaniu i Aglomeracji Katowickiej jest prawdopodobnie **efektem wyprzedawania najtańszych lokali**. Np. w stolicy Wielkopolski średnia cena metra kwadratowego mieszkań, na które agencje pośrednictwa znalazły chętnych wynosiła w marcu niespełna 9,6 tys. Średnia w tym mieście sięga zaś **10,1 tys. zł za metr**. W Katowicach wpływ na nią miało najpewniej także wprowadzenie na rynek mieszkań ze średnią ceną ok. 5,7 tys. zł za m kw., a więc wyższą od średniej dla całej oferty.

Także na rynku wtórnym zaszły więc w tym roku spore zmiany w strukturze cenowej oferty, choć były one nieco mniejsze niż na rynku pierwotnym.

Struktura cenowa mieszkań w ofercie pośredników



* miasta wchodzące w skład Górnośląsko-Zagłębiowskiej Metropolii

■ 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.

Największą zmianę zaobserwowaliśmy w Poznaniu i Wrocławiu. W pierwszym z tych miast w grudniu ubiegłego roku 62% mieszkań w ofercie agencji pośrednictwa kosztowało **mniej niż 10 tys. zł za m kw.** W marcu tego roku udział takich lokali skurczył się do 58%. Z kolei z 38% do 42% zwiększył się odsetek mieszkań z ceną ofertową powyżej 10 tys. zł za metr.

Warto zauważyć, że w Warszawie, Krakowie i Trójmieście średnia cena metra kwadratowego mieszkań z drugiej ręki jest wyższa niż kupowanych od deweloperów.

W pozostałych metropoliach mieszkania na rynku wtórnym są tańsze. Np. w Aglomeracji Katowickiej aż o 38%. Można to tłumaczyć w tym, że w ofercie agencji pośrednictwa jest duży udział mieszkań w starych blokach i kamienicach, których stan techniczny pozostawia wiele do życzenia.

Źródło: <https://rynekpierwotny.pl/wiadomosci-mieszkaniowe/raport-cenowy-marzec-2023/12263/>

Nr 03 Ruch w kredytach się odradza. „Nie widzieliśmy tego od 9 miesięcy”

- o **Autor:** businessinsider.pl
- o **Dodano:** 25 kwietnia 2023 r.

Choć banki i SKOK-i udzieliły w marcu o 42,7 proc. mniej kredytów mieszkaniowych w ujęciu rok do roku, to miesiąc do miesiąca widać spory wzrost. Analityk Grupy BIK Waldemar Rogowski ocenił wręcz liczbowy wynik w marcu jako "bardzo dobry".



63

W marcu 2023 r. średnia wartość udzielonego kredytu mieszkaniowego wyniosła 341,3 tys. zł i była niższa w ujęciu rocznym o -0,7 proc.

"Dla kredytów mieszkaniowych marzec na tle ostatnich miesięcy wypadł korzystnie. W ujęciu liczbowym wynik był bardzo dobry, ponieważ banki udzieliły 10,4 tys. kredytów, podczas gdy w lutym — tylko 6,7 tys." — skomentował główny analityk Grupy BIK Waldemar Rogowski, cytowany w komunikacie.

"W ujęciu wartościowym banki udzieliły kredytów mieszkaniowych na kwotę 3 mld 545 mln zł (w lutym 2 mld 248 mln zł). Co prawda w porównaniu do marca 2022 r. jest to o 43 proc. niższa wartość, ale takiej sprzedaży kredytów mieszkaniowych nie widzieliśmy od 9 miesięcy (od czerwca 2022 r.). Skąd ten wzrost akcji kredytowej? Jest on wynikiem wzrostu popytu na kredyty mieszkaniowe w następstwie liberalizacji wymagań nadzorczych w zakresie liczenia zdolności kredytowej — zmniejszenie wymaganego poziomu bufora na stopę procentową" — dodał.

Miesięczny odczyt Indeksu Jakości portfela kredytów mieszkaniowych w marcu 2023 r. wyniósł 1,79 proc. W ostatnich 12-miesiącach (od marca 2022 r. do marca 2023 r.) jakość portfela pogorszyła się, o czym świadczy wzrost Indeksu o (+1,19 pkt proc.).

"Obecny odczyt Indeksu jest gorszy od tego sprzed miesiąca (pogorszenie o +0,18 pkt proc.). Wartość Indeksu kredytów mieszkaniowych sukcesywnie pogarsza się (wzrost wartości Indeksu) również w ujęciu 3-, 6- oraz 12-miesięcznym. W momencie

wprowadzenia moratoriów kredytowych zakładałem, że negatywny efekt pogarszania jakości kredytów złotówkowych zostanie ograniczony. Jednak partycypacja w moratoriach kredytowych nie wystarczyła, by w pełni wyhamować wzrost szkodowości złotówkowych kredytów mieszkaniowych" – zwraca uwagę Rogowski.

Źródło: <https://businessinsider.com.pl/wiadomosci/ruch-w-kredytach-sie-odradza-nie-widzielismy-tego-od-9-miesiecy/sfxrfw2>

Nr 04 Ceny w budowlance rosną. Produkcja natomiast spada

- o **Autor:** money.pl
- o **Dodano:** 24 kwietnia 2023 r.

Produkcja budowlano-montażowa w marcu spadła o 1,5 proc. w porównaniu z danymi sprzed 12 miesięcy. To wynik rozbieżny z oczekiwaniami rynku, który spodziewał się nieznacznego wzrostu. Jednocześnie ceny w budowlance wzrosły o 12 proc. Tak wynika ze wstępnych danych GUS.

64



Najnowsze dane Głównego Urzędu Statystycznego wskazały, że produkcja budowlano-montażowa zrealizowana na terenie kraju przez przedsiębiorstwa budowlane o liczbie pracujących powyżej dziewięciu osób **spadła o 1,5 proc. rok do roku**, a zarazem wzrosła 30,6 proc. w porównaniu z poprzednim miesiącem. To poniżej oczekiwań, gdyż

rynek spodziewał się wyników na poziomie odpowiednio: 0,8 proc. i 33,7 proc.

Ostudzenie rynku pokazuje też porównanie z danymi GUS-u z marca 2022 r. Wtedy produkcja budowlano-montażowa wzrosła o 27,6 proc. w porównaniu z marcem 2021 r.

Ceny w budowlance w górę

Zarazem rosną też ceny w budowlance. Ze wstępnych danych GUS-u wynika, że **w marcu ceny były przeciętnie wyższe o 12 proc.** w porównaniu z tymi z analogicznego miesiąca 2022 r. W porównaniu z lutym natomiast było drożej średnio o 0,5 proc.

[@GUS_STAT](#)

[@GłównyUrządStatystyczny](#)

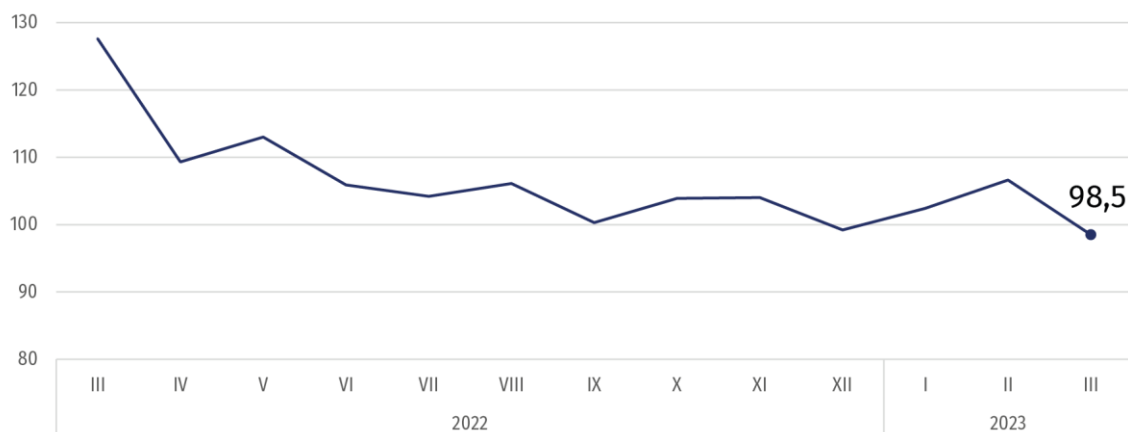
[Główny Urząd Statystyczny](#)

[@gus_stat](#)

[Główny Urząd Statystyczny GUS](#)

Dynamika produkcji budowlano-montażowej

ten sam okres poprzedniego roku = 100



65

#DynamikaProdukcji

MARZEC 2023

Źródło: <https://www.money.pl/gospodarka/ceny-w-budowlance-rosna-produkcja-natomiast-spada-6890796977691200a.html>