

BIULETYN NR 5/2023

z dnia 31 maja 2023 r.

GRUPA DO SPRAW MONITOROWANIA SEKTORA BUDOWNICTWA



Spis treści

INFORMACJE OGÓLNE BRANŻOWE	3
Nr 01 Rynek nowych mieszkań wychodzi z kryzysu? Twarde dane za kwiecień 2023 tego nie potwierdzają	3
Nr 02 Jakie są aktualne ceny mieszkań w Polsce? Rynek pierwotny – maj 2023 RAPORT	6
Nr 03 Przegląd prasy – maj 2023	9
Nr 05 Rozmowy o przyszłości branży budowlanej	15
Nr 06 Deweloperzy budują zbyt mało nowych mieszkań	17
Nr 07 Ile zarabia inżynier budowlany – sprawdź zarobki inżyniera w maju	20
Nr 08 Jakie rzeczy warto ubezpieczyć w swoim mieszkaniu?	22
Nr 09 Koszty notarialne przy zakupie mieszkania i domu	24
Nr 10 Dotacje na termomodernizację budynków: co warto wiedzieć?	29
Nr 11 Polacy znów chętniej szukają domów. Jak odmrożenie popytu wpłynie na ceny?	31
Nr 12 Mieszkania wciąż drożeją. Ale tempo wzrostu spowalnia. Są miasta, gdzie były spadki	34
Nr 13 Nowe mieszkania premium w centrum Wrocławia. Rusza sprzedaż Legnickiej Residance	35
Nr 14 Boom na remont. Mimo wysokich cen Polacy planują odświeżanie mieszkań	39
Nr 15 Audyt energetyczny budynku: cena, uprawnienia i obowiązki	41
DANE STATYSTYCZNE	45
Nr 01 Produkcja budowlana lekko w górę. Są najnowsze dane	45
DANE EKONOMICZNE I FINANSOWE	47
Nr 01 Zarobki w budownictwie 2023 – kto może liczyć na podwyżkę? Możesz się zdziwić kto ile zarabia	47
Nr 02 Będą nowe taryfy opłat za wodę i ścieki. Gospodarstwa domowe zapłacą więcej	49
Nr 03 Ceny mieszkań rosną, bo ubywa najtańszych. Sytuacja na Śląsku może wręcz szokować!	52
Nr 04 Nadchodzą gigantyczne podwyżki cen za prąd i ogrzewanie! Już w 2024	58
Nr 05 Jak zmieniają się ceny instalacyjnych materiałów budowlanych w 2023 roku?	60

INFORMACJE OGÓLNE BRANŻOWE

Nr 01 Rynek nowych mieszkań wychodzi z kryzysu? Twarde dane za kwiecień 2023 tego nie potwierdzają

- o **Autor:** muratorplus.pl
- o **Dodano:** 25 maja 2023 r.



3

Zaklinanie rzeczywistości, że jest dobrze, nie sprawdza się na rynku mieszkaniowym. Nic też nie daje, przynajmniej na razie, zapowiedź programu Bezpieczny Kredyt 2%. Same hasła i obietnice nie napędzą koniunktury na rynku pierwotnym.

W ciągu ostatnich tygodni nie brakowało hurraoptymistycznych komentarzy, że wystarczyło, by pojawił się tylko projekt programu Pierwsze Mieszkanie, a na rynku mieszkaniowym – zwłaszcza nowych – wrócił ruch.

Deweloperzy nie potwierdzali rzekomych rezerwacji, a notariusze – oni też z utęsknieniem czekają na powrót koniunktury – śmiali się w głos. Niestety, nie bez powodu. Twarde dane z kwietnia 2023 - informacje GUS o liczbie mieszkań, których budowa zaczęła się w kwietniu oraz wyniki kwietniowej sprzedaży kredytów hipotecznych przez banki i SKOKi - nie dają podstaw do odrzucenia końca marazmu na rynku mieszkaniowym.

Deweloperzy niechętnie zaczynają nowe inwestycje mieszkaniowe

Jarosław Jędrzyński, ekspert portalu RynekPierwotny.pl, kwietniowe statystyki komentuje w sposób następujący. Kategorią GUS-owskich danych o pierwszorzędnym znaczeniu dla oceny stanu bieżącej koniunktury rynkowej są wolumeny mieszkań rozpoczętych. W sumie w ubiegłym miesiącu inwestorzy ruszyli z budową zaledwie 14,5 tys. mieszkań, co jest rezultatem o 28% gorszym od kwietnia ub. roku i aż o ponad 1/5 słabszym od tegorocznego marca. Co istotne, na tak słaby rezultat główny wpływ miały wyniki deweloperów, którzy z miesięcznym wynikiem niespełna 7 tys. rozpoczętych w kwietniu lokali zaprezentowali regres w relacjach zarówno rok do roku jak i miesiąc do miesiąca. Chodzi o spadek rzędu 37%.

W sumie w czterech pierwszych miesiącach br. w Polsce ruszyła budowa 53 tys. mieszkań i domów, o prawie 28% mniej niż w analogicznym okresie ub. roku. Głównym hamulcowym ponownie okazali się deweloperzy z wynikiem 30 tys. lokali rozpoczętych, czyli aż o 29% mniej niż przed rokiem.

Ubijanie koniunkturalnego dna przez statystyki inwestycji budownictwa mieszkaniowego trwa już dziewiąty miesiąc z rzędu, a oznak jego zakończenia wciąż nie widać. Wyraźniejsze odbicie w marcu, dające nadzieję na wiosenne ożywienie aktywności inwestorów okazało się fałszywym sygnałem, po którym rynek powrócił do trwającego marazmu. Najwyraźniej widać to w kategorii mieszkań rozpoczętych, przy relatywnie lepiej prezentujących się w samym kwietniu danych dotyczących nowych pozwoleń na budowę – mówi Jarosław Jędrzyński.

4

Analitik podkreśla, że mimo lekkiej poprawy w kwietniu w dalszym ciągu silne osłabienie rynkowej euforii inwestycyjnej komunikują także GUS-owskie dane dotyczące nowych pozwoleń na budowę lub zgłoszeń z projektem budowlanym. W sumie, w kwietniu, w ramach wszystkich form budownictwa wydano nieco ponad 20 tys. przedmiotowych decyzji administracyjnych, co jest wynikiem o symboliczny 1% lepszym licząc miesiąc do miesiąca, jednak już o 27% gorszym w relacji rok do roku. Natomiast od początku roku nowych pozwoleń było ogółem 72 tys., czyli o blisko 1/3 mniej niż w analogicznym okresie ub. roku.

Kredyty hipoteczne - wzrost o 1,2% - to już ożywienie?

Chwilę temu KNF poluzował sławną rekomendację S co spowodowało, że zdolność kredytowa potencjalnych kredytobiorców hipotecznych z marszu wzrosła o 15-40%. Mimo to, ich szturm na banki nie widać. Nie pokazują tego liczby ani zawartych umów kredytowych, ani zapytań o kredyt - wzrost jedynie o 1,2%.

Jak wyliczyło Biuro Informacji Kredytowej (BIK) w kwietniu br. w porównaniu z kwietniem 2022 r., na rynku kredytów mieszkaniowych nadal w ujęciu rocznym notowano wysokie spadki zarówno liczby (-40,3%), jak i wartości (-39,2%) udzielonych kredytów mieszkaniowych. W kwietniu 2023 r. średnia wartość udzielonego kredytu mieszkaniowego wyniosła 357,3 tys. zł i była wyższa w ujęciu rocznym o 1,9%.

Choć w samym kwietniu udzielono około 9,5 tys. kredytów hipotecznych, co jest wynikiem najlepszym od czerwca 2022 r., to jak zwraca uwagę dr hab. Waldemar Rogowski, główny analityk BIK jest to głównie efekt wzrostu popytu na kredyty mieszkaniowe w następstwie liberalizacji wymagań nadzorczych w zakresie liczenia zdolności kredytowej. Chodzi o zmniejszenie wymaganego poziomu bufora na stopę procentową, co przełożyło się na wzrost zdolności kredytowej nawet o około 30%.

Czy ożywienie będzie trwalsze i dłuższe, czy to tylko krótkie odbicie? W kolejnych miesiącach przekonamy się, który scenariusz będzie „w grze”. Potwierdza się moja opinia, że rok 2023, z uwagi na dużą zmienność, będzie bardzo ciekawy na rynku kredytów mieszkaniowych – stwierdza główny analityk Grupy BIK.

Kwiecień na rynku nowych mieszkań: ceny jednak spadną?

Analitycy niemal zgodnie odpowiadają, że nie ma co na to liczyć. Deweloperzy nie rozpoczynają nowych inwestycji także dlatego, by nie doszło do obniżki cen, co nie tylko zmniejszyłoby skalę ich zysków, ale zwiększyło ryzyko strat związanych z wciąż rosnącymi kosztami działalności.

Przy wyhamowanej podaży popyt na mieszkania w Polsce tylko się potęguje. Bartosz Turek, główny analityk HREIT, zwraca uwagę na najnowsze dane Eurostatu. Wynika z nich, że już ponad połowa dorosłych Polaków mieszka z rodzicami co jest wynikiem najgorszym od 2005 roku. W Polsce problem braku własnego mieszkania dotyczy już 2,5 mln osób.

Od 2020 roku sytuacja młodych dorosłych pogorszyła się wręcz skokowo. Była to nagła i dość nieoczekiwana zmiana. Wcześniej bowiem, w latach 2015-2019, malał odsetek młodych dorosłych mieszkających z rodzicami. W tym czasie poprawiająca się sytuacja materialna obywateli nie ominęła też młodych, którym łatwiej było podjąć decyzję o usamodzielnieniu się – wskazuje Bartosz Turek.

5

Już sam tak wielki zamrożony popyt na mieszkania przeczy wszystkim prognozom, w myśl których, marazm przedłużający się na rynku mieszkaniowym musi wcześniej lub później doprowadzić do spadku cen. Może pomogą nowe programy rządowe? Zdania analityków są podzielone.

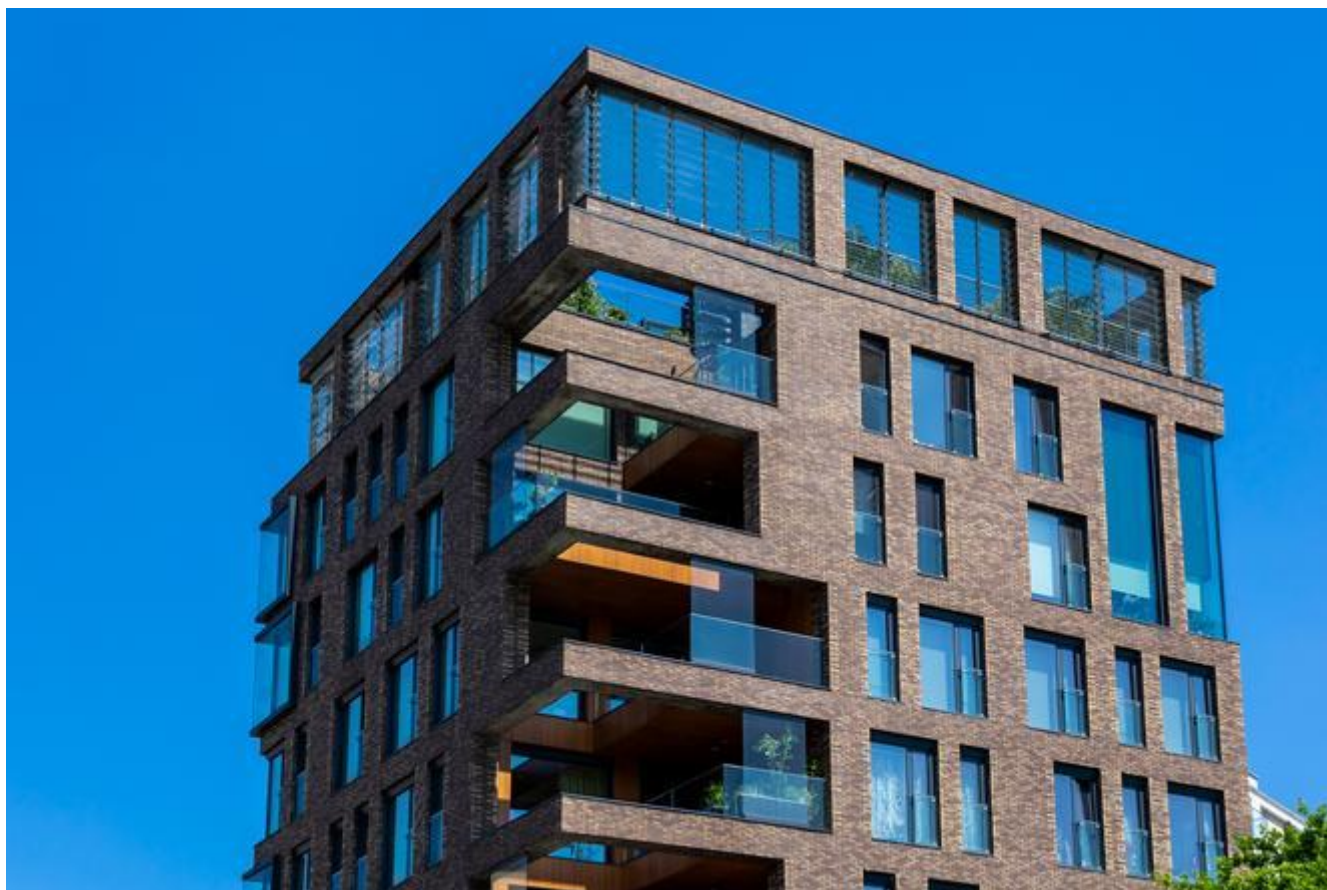
Dopiero jednak czas pokaże czy te programy pozwolą poprawić sytuację na rynku mieszkaniowym. Nie ulega jednak wątpliwości, że w końcu, po 3 latach coraz gorszej sytuacji młodych Polaków, którzy chcieliby się usamodzielnąć, pojawia się szansa, aby było im chociaż trochę łatwiej – uważa Bartosz Turek.

Z kolei Jarosław Jędrzyński, widzi to jednak inaczej: - Jak widać na hamowanie wolumenów nowych budów mieszkaniowych nie wpływa nawet bliska już perspektywa uruchomienia programu kredytów preferencyjnych. Prawdopodobnie w ocenie deweloperów Bezpieczny Kredyt 2% będzie miał marginalny wpływ na statystyki popytowe pierwotnego rynku mieszkaniowego. Z kolei rozkręcająca się karuzela wyborczych obietnic i kolejnych wielomiliardowych transferów socjalnych, może co najwyżej utrwalić inflację i wzrosty cen mieszkań, a w konsekwencji oddalić w czasie moment koniunkturalnego przesilenia w mieszkaniówce, skutkującego trwałym wzrostem popytu na nowe mieszkania - mówi ekspert portalu RynekPierwotny.pl.

Źródło: <https://www.muratorplus.pl/biznes/raporty-i-prognozy/rynek-nowych-mieszkam-wychodzi-z-kryzysu-twarde-dane-za-kwiecien-2023-tego-nie-potwierdza-aa-T2Fo-69CY-2dqS.html>

Nr 02 Jakie są aktualne ceny mieszkań w Polsce? Rynek pierwotny – maj 2023 RAPORT

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



6

Ceny nowych mieszkań wyraźnie idą w górę. W większości dużych polskich aglomeracji cena metra kwadratowego w inwestycjach deweloperskich wzrosła w stosunku odczytu sprzed miesiąca (kwiecień 2023). Ubyło przy tym najtańszych lokali. Rekordzistą podwyżek jest Trójmiasto, niedaleko za nim plasują się Kraków i Łódź. Publikujemy najnowszy raport: ceny mieszkań w Polsce rynek pierwotny – maj 2023.

Ceny mieszkań w Polsce – maj 2023

Podsumowanie kwietnia pokazuje, że maj 2023 na rynku pierwotnym rozpoczął się z wyższymi niż wcześniej poziomami cen. Nieruchomości deweloperskie drożeją w prawie wszystkich dużych aglomeracjach. Najbardziej widoczne podwyżki notują:

- Trójmiasto – wzrost aż o 5% miesiąc do miesiąca,
- Kraków – o 4%,
- Łódź – o 3%.

W Warszawie, gdzie poziom cen mieszkań na rynku pierwotnym jest najwyższy (przeciętnie 14 612 zł), spektakularnych podwyżek nie było. Podobnie jak we Wrocławiu czy Poznaniu, podwyżki sięgają 1%.

Średnie ceny mieszkań od deweloperów maj 2023

- Warszawa – 14 462 zł/m²
- Kraków – 13 260 zł/m²
- Trójmiasto – 12 792 zł/m²
- Wrocław – 12 189 zł/m²
- Poznań – 10 675 zł/m²
- Łódź – 9733 zł/m²
- aglomeracja katowicka – 9020 zł/m²

Mieszkania od deweloperów - trwa seria podwyżek

Warto zwrócić uwagę, że w stolicy Polski analogiczne drobne korekty (wyłącznie w górę) trwają od miesięcy. Tylko na tle odczytów z grudnia oznacza to, że ceny mieszkań deweloperskich w Warszawie wzrosły o 7%. To zaledwie o 1 punkt procentowy mniej niż w analogicznym okresie przed rokiem.

7

W prawie wszystkich największych miastach w ciągu pierwszych czterech miesięcy 2023 r. podwyżki były większe niż rok wcześniej:

- Trójmiasto – aż o 9%,
- Kraków – o 6%
- Łódź – o 5%
- Wrocław – o 3%,
- Poznań – o 2%.

Co jednocześnie należy przypomnieć, wzrosty te są niższe niż wynosi stopa inflacji. Choć więc nominalne kwoty rosną, realnie mieszkania na rynku pierwotnym nawet w Trójmieście są tańsze niż przed rokiem.

Aglomeracja katowicka – tylko tu ceny u deweloperów nie rosą

Na tle ogólnego krajobrazu niewielkich, lecz stałych podwyżek wyróżnia się aglomeracja katowicka – formalnie Górnośląsko-Zagłębiowska Metropolia (GZM). Tu ceny mieszkań na rynku pierwotnym w ujęciu rok do roku nieznacznie drgnęły w górę, a miesiąc do miesiąca – wręcz symbolicznie spadły.

Dlaczego tak się stało? Przyczyna jest prosta – wprowadzane na rynek pierwotny nieruchomości pozycjonowane były w segmencie popularnym. Wyceniano je poniżej średniej dla GZM, w której pewną rolę odgrywają także apartamenty o wyższym standardzie.

Dlaczego mieszkania na rynku pierwotnym drożeją?

Jakie są natomiast przyczyny generalnie rosnących cen na rynku mieszkań deweloperskich? Eksperti wskazują trzy:

- rosnące koszty budowy – związane z podwyżkami kluczowych materiałów, robocizny, a także paliwa i energii elektrycznej, co przekłada się na ceny nieruchomości dopiero wprowadzanych na rynek,
- wyprzedawanie się mieszkań najtańszych – szybko znikają z rynku, bo tylko na nie mogą sobie pozwolić osoby młode, które jednocześnie myślą o usamodzielnieniu się czy założeniu rodziny, a zarazem te same lokale są obiektem zainteresowania wielu inwestorów,
- rozwinięta oferta nieruchomości premium – budowanych z myślą o najzamożniejszych i najbardziej wymagających klientach, również inwestycyjnych.

Przybywa apartamentów premium, ubywa tanich mieszkań

Co do wspomnianego segmentu podwyższonego standardu, warto odnotować m.in. nowe apartamenty w Gdańsku oferowane w uśrednionej cenie ok. 30 tys. zł/m² (na tle średniej dla miasta wynoszącej 12,9 tys. zł przy uwzględnieniu także rynku wtórnego). Jest to rekord, ale z drugiej strony trzeba zauważyć, że (z uwagi na walory wypoczynkowe tego miasta oraz nasilony ruch turystyczny) obecnie deweloperzy oferują tu nieruchomości w cenach zaczynających się od 17,8 tys. zł/m².

8

Warto też wiedzieć, że średnią cenę metra kwadratowego ciągnie w górę nie tylko rosnąca pula nieruchomości droższych, ale także kurczący się segment mieszkań najtańszych. Jeśli górną granicą będzie tu 9 tys. zł/m², to ich odsetek w ofertach deweloperów wynosi:

- Górnoląsko-Zagłębiowska Metropolia – 60%,
- Łódź – 45%,
- Poznań – 25%,
- Trójmiasto – 17%,
- Wrocław – 15%,
- Kraków – 5%,
- Warszawa 5%.

We wszystkich największych miastach objętych analizą odsetek mieszkań deweloperskich z tego segmentu cenowego skurczył – rzecz jasna kosztem nieruchomości ze średniego segmentu oraz segmentu premium.

Źródło: <https://obiekty mieszkalne.muratorplus.pl/inwestycje/jakie-sa-aktualne-ceny-mieszkan-ceny-mieszkan-w-polsce-rynek-pierwotny-maj-2023-raport-aa-Nhpi-ZtMK-n255.html>

Nr 03 Przegląd prasy – maj 2023

- **Autor:** rynekpierwotny.pl
- **Dodano:** 29 maja 2023 r.



9

Rosnące koszty użytkowania nieruchomości, wynajem mieszkań poniżej 25 mkw., kwietniowe dane GUS na temat budownictwa mieszkaniowego - te i inne tematy były najczęściej poruszane w branży nieruchomości w ubiegłym tygodniu. Więcej ciekawych tematów i rozwinięcie powyższych, znajdziesz w przeglądzie prasy.

Użytkowanie nieruchomości coraz droższe

Szybko rosnące koszty użytkowania lokali i domów to problem, który już od ponad roku dręczy Polaków. Co o skali tego niekorzystnego zjawiska mówią dane GUS z I kw. 2023 roku? O tym: ceo.com.pl, terazdom.pl, fxmag.pl, egospodarka.pl



Budownictwo mieszkaniowe - najnowsze dane GUS

Jak wyglądało budownictwo mieszkaniowe w kwietniu 2023 roku? Z danych GUS wynika, że w ubiegłym miesiącu oddano do użytkowania 20 678 mieszkań, tj. 11 proc. więcej niż rok temu. Deweloperzy przekazali do eksploatacji 10 550 lokali - 2,6 proc. mniej niż przed rokiem. Więcej na ten temat: ceo.com.pl, fxmag.pl, parkiet.com, rp.pl



Czy może zabraknąć mieszkań?

10

Podaż mieszkań nie nadąża za popytem. To oznacza podwyżki cen. Problem może się nasilić, gdy na rynek wrócą klienci kredytowi, a podaż nie zostanie zwiększona. Temat porusza rp.pl



Państwo spłaci nam część kredytu na budowę domu?

Rząd proponuje spłatę sporej części kredytu na budowę domu (po narodzinach dziecka). Jakie należy spełnić warunki? Sprawdź na wp.pl



Pomysły polityków pchają ceny mieszkań w górę

Ceny ofertowe mieszkań rosną niemal nieprzerwanie od wielu lat. Czy przedwyborcze obietnice sprawią, że ceny będą rosły jeszcze szybciej? Czytaj więcej na businessinsider.com.pl



Czy Bezpieczny Kredyt 2% podniesie ceny mieszkań?

Jak program Bezpieczny Kredyt 2% wpłynie na rynek mieszkaniowy? Według wielu ekspertów podniesie on ceny mieszkań. Mimo to, chętnych na tego typu pomoc nie będzie brakowało. O tym onet.pl



Miasta, w których nie sprzedają się nowe mieszkania

Chełmno, Stalowa Wola, Nisko, Gorlice, Kraśnik - między innymi w tych miastach w ostatnich latach nie odnotowano obrotu nowymi mieszkaniami. Dlaczego deweloperzy nie budują w tych regionach Polski? Sprawdź na wyborcza.biz

Wynajem mieszkań poniżej 25 mkw.

W wielu starszych budynkach znajdują się mieszkania mniejsze niż 25 m kw. Czy mimo obecnych przepisów takie M można legalnie wynajmować? Sprawdź na wyborcza.biz



W największych miastach Polski odnotowano wzrost cen mieszkań w ujęciu rocznym w kwietniu. Pomimo że najdrożej wciąż jest w Warszawie, najszybciej ceny rosną w stolicy Wielkopolski. Eksperci spodziewają się kolejnych wzrostów w II połowie roku. O tym fxmag.pl

Coraz więcej chętnych na zakup mieszkania, a deweloperzy latami czekają na pozwolenia

Zainteresowanie programem Bezpieczny Kredyt 2% cały czas jest wysokie, co skutkuje zwiększonym ruchem również w biurach sprzedaży nieruchomości. Czy ożywienie jest również widoczne w przypadku pozyskania przez deweloperów pozwoleń na budowę? Czy sytuacja uległa poprawie również w tej kwestii? O tym fxmag.pl

FXMAG.PL

Materiały budowlane drożeją wolniej

Jak wygląda sytuacja na rynku materiałów budowlanych? Ile wynosi średnia dynamika wzrostu cen? O tym: ceo.com.pl, investorrealestateexpert.co, fxmag.pl, egospodarka.pl



12

Rodzinny [Kredyt Mieszkaniowy](http://fxmag.pl)

W marcu br. zmieniły się zasady rodzinnego kredytu mieszkaniowego. Rząd planuje kolejne zmiany. Dlatego kredyt rodzinny zacznie wzbudzać większe zainteresowanie. O tym: ceo.com.pl, fxmag.pl, egospodarka.pl



MRiTu chce

cyfryzacji rynku nieruchomości

Analitycy chwalą pomysł stworzenia ultranowoczesnego systemu z cenami transakcyjnymi. Mają jednak pewne wątpliwości co do jego realizacji. Dlaczego? Więcej na ten temat pb.pl



Wyniki finansowe spółek deweloperskich

Największe spółki deweloperskie opublikowały wyniki finansowe za I kw. Pierwsze trzy miesiące roku przyniosły rynkowe ożywienie objawiające się lepszymi rezultatami sprzedażowymi. Przedstawiciele

zgadzają się co do perspektyw na rozwoju kolejne lata. Deweloperzy nie zwalniają tempa, nabywają grunty i planują nowe inwestycje. O tym fxmag.pl

FXMAG.PL

Ożywienie na rynku deweloperskim we Wrocławiu

Rok do roku ceny nowych mieszkań we Wrocławiu wzrosły o ponad 1083 zł na metrze kwadratowym. Teraz trwają w sumie 82 inwestycje deweloperskie na terenie całego miasta. Na rynku widać ożywienie - deweloperzy sprzedają więcej mieszkań. Ale czy kupujący też mają się z czego cieszyć i czy grozi nam nierównowaga popytu i podaży? Więcej na wyborcza.pl 30,8 proc. - tyle wyniosła marża największych deweloperów w Polsce osiągnięta w roku 2022. Zdaniem ekspertów w kolejnych latach przybędzie czynników wpływających na pogorszenie sytuacji finansowej. Więcej na ten temat rp.pl, parkiet.com, gazeta.pl

13



Na kredyt kupimy tylko małe mieszkania?

Pomimo wzrastającej zdolności kredytowej oraz większego ruchu w agencjach nieruchomości i u pośredników kredytowych nie zmieniła się diametralnie sytuacja przeciętnego Kowalskiego. Nadal może on pozwolić sobie na sfinansowanie kredytem co najwyżej kawalerki lub małego 2- pokojowego mieszkania. Czytaj więcej na: fxmag.pl, forsal.pl, rp.pl



Inwestycje z eco rozwiązaniami

Czy klienci biur deweloperskich coraz częściej pytają o inwestycje wykorzystujące zielone technologie? Czy cieszą się one większym zainteresowaniem niż te, które nie posiadają takich rozwiązań? Sprawdź na ceo.com.pl, fxmag.pl

**FXMAG.PL**

Mimo nadzwyczajnych warunków (np. kosztów [wakacji kredytowych](#)), zyski banków są bardzo dobre. Warto wyjaśnić, dlaczego ma miejsce taka sytuacja? O tym [forsal.pl](#)

FORSAL.PL

Jak wynika z raportu RynekPierwotny.pl i GetHome.pl, w kwietniu o 12 proc. wzrosła średnia [cena metra kwadratowego](#) mieszkań na rynku wtórnym w Górnośląsko-Zagłębiowskiej Metropolii. Na rynku pierwotnym prym wśród drożących aglomeracji wiodło Trójmiasto, gdzie średnio ceny wzrosły o 5 proc. Temat porusza [money.pl](#)

14

money.pl

Waldemar Buda, Minister Rozwoju i Technologii, zapowiedział walkę z tzw. patodeweloperką. Wśród propozycji jest zwiększenie odległości pomiędzy budynkami oraz uderzenie w podmioty, które budują lokale usługowe, a następnie sprzedają je jako "[mikroapartamenty](#)". O tym [fxmag.pl](#)

FXMAG.PL

Od kilku miesięcy zdolność kredytowa rośnie. Czy to oznacza poprawę sytuacji kupujących i możliwość nabycia większego lokum? Sprawdź na [egospodarka.pl](#)



W ostatnich latach instalacje fotowoltaiczne (PV) zyskały na popularności. Chodzi nie tylko o kilkuletnie budynki. Na rynku spotkamy również starsze domy, które w ramach kompleksowego remontu zostały wyposażone w instalację

fotowoltaiczną. czy w razie zakupu domu wraz z instalacją fotowoltaiczną nadwyżka prądu „przejdzie” na nowego właściciela? Więcej na bankier.pl

Bankier.pl

W kwietniu średnie stawki za metr znów poszły w górę zarówno na rynku pierwotnym, jak też wtórnym. Jakie są powody takiej sytuacji? Czytaj na pb.pl

Coraz bardziej zielono w mieszkaniach i magazynach

Certyfikowanych osiedli i obiektów logistyczno-przemysłowych przybywa szybciej niż biurowców. W Polsce już ponad 1,6 tys. budynków posiada zielony certyfikat, typu BREEAM, LEED, WELL, czy Zielony Dom. O tym pb.pl



15

Źródło: <https://rynekpierwotny.pl/wiadomosci-mieszkaniowe/przegląd-prasy-maj-2023/12271/>

Nr 05 Rozmowy o przyszłości branży budowlanej.

- o **Autor:** regiodom.pl
- o **Dodano:** 09 maja 2023 r.

Wiedza, prestiż, kontakty – te trzy słowa najlepiej definiują Kongres Stolarki Polskiej, organizowany przez Związek POiD. Tegoroczna odsłona wydarzenia odbędzie się w dniach 24-25 maja w hotelu DoubleTree by Hilton w Warszawie. Na uczestników Kongresu czekają: złożony z trzech bloków tematycznych bogaty program merytoryczny, inspirujące rozmowy i wieczorna Gala, na której wręczone zostaną branżowe nagrody.

Kongres Stolarki Polskiej to najważniejsze spotkanie w rodzimej branży stolarki budowlanej. Corocznie uczestniczy w nim ponad 300 osób: przedstawiciele firm z branży, reprezentanci świata biznesu, nauki, polityki i mediów. Podejmowane podczas Kongresu decyzje wpływają na przyszłość całego sektora i wyznaczają dalsze kierunki jego rozwoju. Udział w wydarzeniu jest również doskonałą okazją do bezpośrednich rozmów oraz nawiązania bezcennych kontaktów biznesowych.



Tegoroczny Kongres odbędzie się w dniach 24-25 maja w DoubleTree by Hilton Hotel & Conference Centre Warsaw****, przy ul. Skalnicowej 21 w Warszawie. Tematyka wydarzenia to: przyszłość branży budowlanej w Polsce, termomodernizacja budownictwa i recykling oraz najnowsze trendy marketingowe.

XIII Kongres Stolarzki Polskiej będzie wyjątkowy nie tylko z uwagi na swój program, lecz również międzynarodowy charakter: obecność 50 wysokiej rangi menadżerów, przedstawicieli firm członkowskich EPPA (Europejskie Stowarzyszenie Branżowe Dostawców Systemów Okiennych z PCV) z całej Europy, którzy będą uczestniczyć w wydarzeniu.

W ramach trzech bloków tematycznych Kongresu, wraz z cenionymi ekspertami, omówione zostaną m.in.: najważniejsze zagadnienia wpływające na funkcjonowanie branży budowlanej w kontekście sytuacji gospodarczej w Polsce i na świecie, koniunktura na rynku materiałów budowlanych w Polsce, termomodernizacja i rządowe programy wsparcia jako impuls dla budownictwa oraz rozwój recyklingu wyrobów stolarzki. Nie zabraknie również dyskusji o najważniejszych obszarach marketingowych w branży budowlanej w 2023 roku.

Na koniec pierwszego dnia Kongresu odbędzie się uroczysta Gala, podczas której dowiemy się, kto dołączy do grona Członków Honorowych POiD i poznamy laureatów branżowych nagród, w tym prestiżowych Orłów Polskiej Stolarzki. W ramach podsumowania XIII Kongresu Stolarzki Polskiej nastąpi natomiast przyjęcie rezolucji kongresowej, która określi przyszłe działania Związku POiD i wpłynie na dalszy rozwój branży.

Źródło: <https://regiodom.pl/przed-nami-xiii-kongres-stolarzki-polskiej-rozmowy-o-przyszlosci-branzy-budowlanej-juz-w-dniach-2425-maja-2023-roku-w-warszawie/ar/c9-17525105>

Nr 06 Deweloperzy budują zbyt mało nowych mieszkań

- o **Autor:** obiekty mieszkalne.muratorplus.pl
- o **Dodano:** 24 maja 2023 r.



17

Kwiecień przyniósł niepokojące dane z budownictwa mieszkaniowego - deweloperzy znowu rozpoczęli budowę małej liczby mieszkań. Spadek o ponad 1/3 jest o tyle złą informacją, że do biur sprzedaży deweloperów wrócili kupujący. Od co najmniej kilku miesięcy topnieje oferta mieszkań w biurach sprzedaży deweloperów. Wniosek wydaje się być oczywisty - nie będzie spadku cen mieszkań w Polsce.

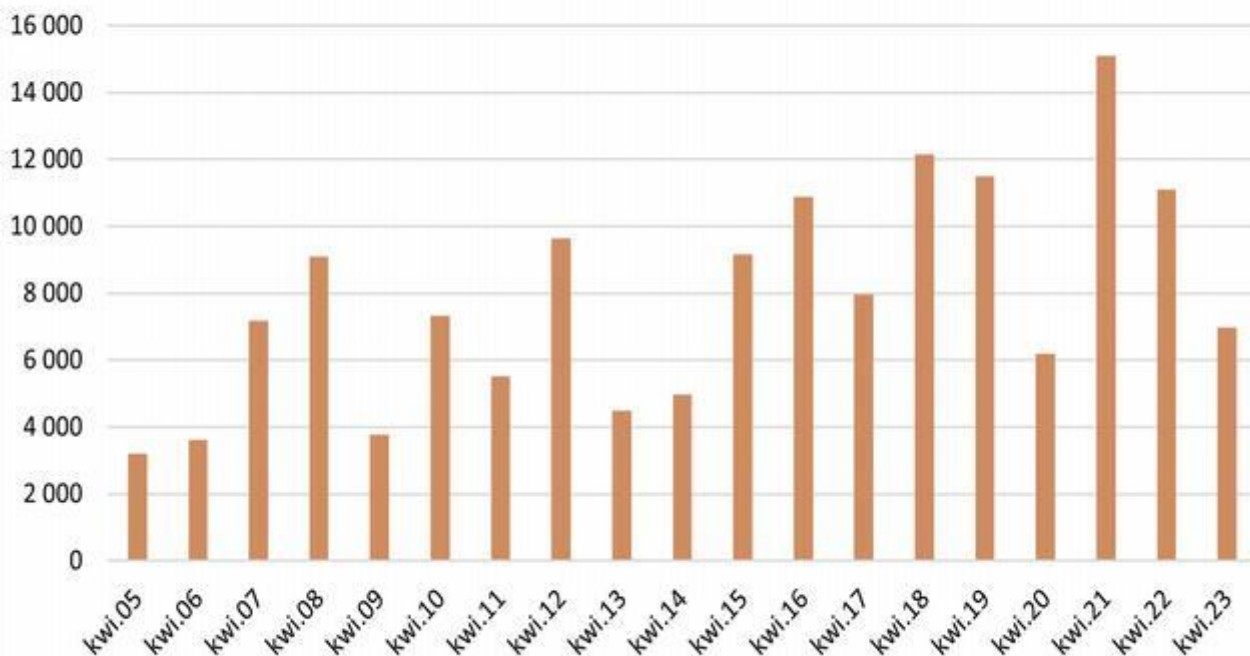
Budownictwo mieszkaniowe dane GUS

Spójrzmy na najnowsze dane urzędowe. W kwietniu 2023 roku deweloperzy zaczęli budować mniej niż 7000 nowych mieszkań. Wróciliśmy tym samym do słabych wyników z 2 półrocza 2022 roku i początku 2023 roku, kiedy firmy budujące mieszkania bardzo oszczędnie dozowały na rynek nowe inwestycje rozpoczynając projekty opiewające na zaledwie kilka tysięcy mieszkań miesięcznie.

Aby obrazowo pokazać jak mało deweloperzy rozpoczęli w kwietniu nowych projektów, możemy pokazać prostą analogię. Ostatnio w kwietniu deweloperzy rozpoczynali tak mało budów trzy lata temu, a więc na początku epidemii, kiedy ruch na rynku mieszkaniowym zamarł na kilka tygodni, a urzędy i wielu

pracowników biurowych przeszło na pracę zdalną.

Liczba mieszkań, których budowę deweloperzy rozpoczęli w kwietniu



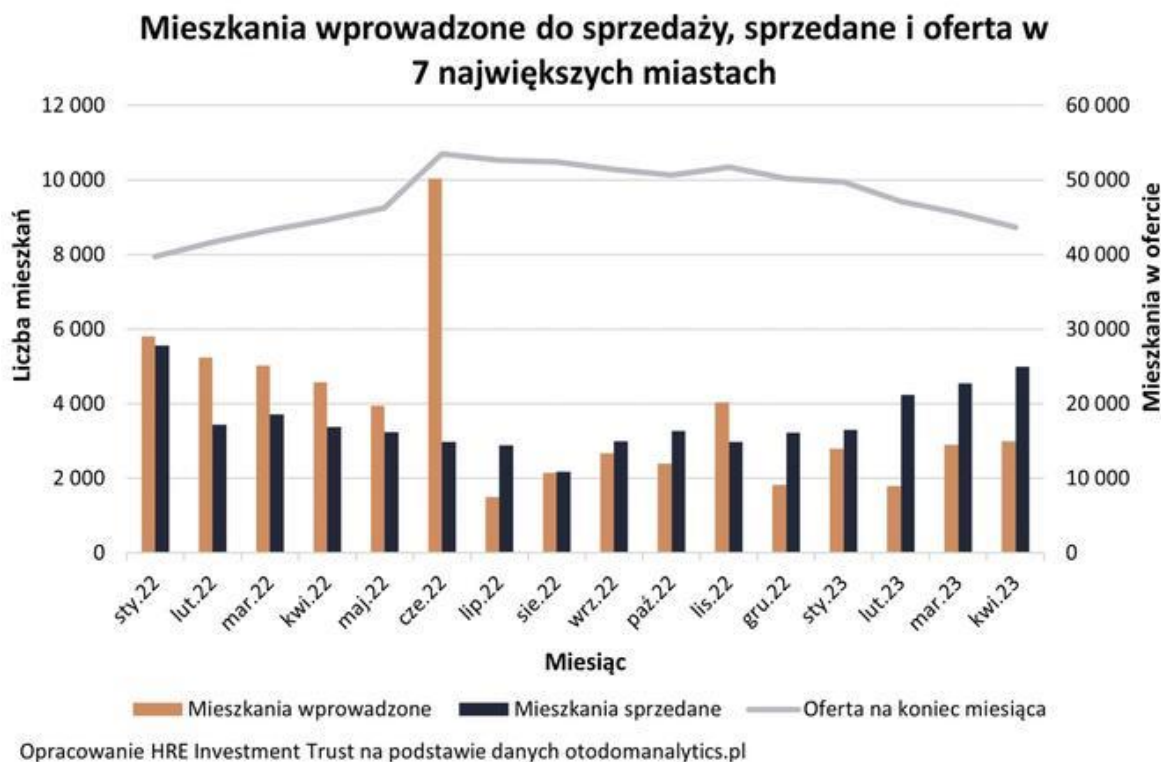
Opracowanie HREIT na podstawie danych GUS

18

Czemu się tak dzieje, skoro z danych Otodom Analytics wynika, że sprzedaż mieszkań wyraźnie odbiła i w samym tylko kwietniu br. była o połowę wyższa niż rok temu (5000 lokali na 7 największych rynkach)?

Wszystko dlatego, że podaż mieszkań nie jest z gumy. Popyt, owszem, może szybko się odbudowywać – tak jak dziś, gdy banki na nowo odkręciły kurki z kredytami. Gdy jednak zmiany po stronie kupujących zachodzą szybko, to popyt łatwo może się spotkać ze ścianą. I choć sytuacja nie jest dziś aż tak dramatyczna, to deweloperzy nie są przecież w stanie z dnia na dzień uruchamiać nowych inwestycji.

Nawet posiadając działkę z projektem i pozwoleniem na budowę przeważnie nie możemy momentalnie uruchomić sprzedaży i budowy. Wprowadzenie inwestycji wymaga co najmniej przygotowania dokumentów, materiałów marketingowych i biura sprzedaży. W dokumentach trzeba ponadto zadeklarować termin oddania mieszkań do użytkowania. Bez widoków na ekipę budowlaną i doprowadzenie mediów byłoby to ryzykowne. W idealnych warunkach przygotowanie wszystkiego trwać może kilka tygodni, ale zazwyczaj czas ten liczymy w miesiącach czy nawet kwartałach.



Autor: Opracowanie HRE Investment Trust na podstawie danych otodomanalytics.pl Mieszkania wprowadzone do sprzedaży, sprzedane i oferta w 7 największych miastach

Czy ceny mieszkań pójdą w górę?

Deweloperzy są w stanie uruchomić całkiem sporo nowych budów. Co najmniej część deweloperów ma w zapasie projekty, które mogą dość sprawnie zaoferować na rynku. Oczywiście nie może się to stać z dnia na dzień, ale w perspektywie kilku miesięcy jest to jak najbardziej możliwe. Przecież w samym tylko 2022 roku firmy budujące mieszkania na sprzedaż dostały pozwolenia na budowę 203 000 mieszkań. To o około 88 000 więcej niż mieszkań, których budowę deweloperzy w ubiegłym roku rozpoczęli. W bieżącym roku jest póki co podobnie – pozwoleń jest więcej niż faktycznie zaczynanych budów. Do kwietnia deweloperzy dostali bowiem pozwolenia na ponad 48 000 lokali, a faktycznie zaczęli budowę ponad 30 000.

Możemy więc być spokojni – mieszkań póki co nie zabraknie. Inną kwestią jest to jakie będą ceny nowo wprowadzanych inwestycji. Ograniczona ilość inwestycji deweloperskich, ceny gruntów, materiałów i stawki za robociznę każą sądzić, że będzie drożej. Z kronikarskiego obowiązku należy jeszcze dodać, że w kwietniu deweloperzy oddali do użytkowania prawie 10 600 mieszkań. To o niecałe 3% mniej niż w analogicznym okresie przed rokiem – wylicza GUS. Niestety dane te niewiele mówią o bieżącej kondycji mieszkaniówki. Wszystko dlatego, że fakt oddania mieszkania do użytkowania jest efektem finalnym decyzji podejmowanych często kilka lat temu i budów rozpoczętych przeciętnie dwa lata temu. Są to więc dane świadczące o koniunkturze z ubiegłych lat.

Źródło: <https://obiektymieszkalne.muratorplus.pl/aktualnosci/deweloperzy-buduja-zbyt-malo-nowych-mieszkan-aa-qoVe-MHtz-BWth.html>

Nr 07 Ile zarabia inżynier budowlany – sprawdź zarobki inżyniera w maju.

- o **Autor:** muratorplus.pl
- o **Dodano:** 17 maja 2023 r.



20

Ile obecnie zarabia inżynier budownictwa? Przez dłuższy czas zarobki w budownictwie znacząco rosły, a inżynier budowy był zawodem dobrze opłacanym. Jednak, najpierw pandemia, a teraz okres dekonunktury, wyhamowały inwestycje budowlane. To ma wpływ na zarobki w budownictwie. Z drugiej strony firmy budowlane stale sygnalizują problem z wykwalifikowanymi pracownikami. Ile więc teraz zarabiają inżynierowie budownictwa i jakie rysują się dla nich perspektywy w 2023 roku?

Dane historyczne pokazują, że w minionym, 2022 roku, przez branżę budowlaną, podobnie jak przez wiele innych, przeszła fala podwyżek płac, wynikająca z wysokiej inflacji i zmian przepisów podatkowych. Jak wynika z Raportu Płacowego 2023 Hays Poland, przyznawane podwyżki najczęściej oscylowały w przedziale 5-15%.

W bieżącym roku jednak nie jest już tak optymistycznie. Analitycy wskazują, że pogarszająca się sytuacja na rynku budowlanym nie sprzyja wzrostom wynagrodzeń w roku 2023, z czego pracownicy zdają się sobie zdawać sprawę, stąd i presja z ich strony na podwyżki jest znacznie mniejsza niż rok wcześniej.

Inżynier budowy - ile zarabia w 2023 roku

Z najobszerniejszego badania płac autorstwa agencji Sedlak&Sedlak – Ogólnopolskie Badanie Wynagrodzeń (prawie 2,2 mln badanych) wynika, że w styczniu 202 **średnia płaca inżyniera budowy wynosiła 6420 zł brutto**. Jednocześnie 25% zatrudnionych zarabiała w przedziale 5490-6420 zł brutto, a pozostałe 25% w przedziale 6420-7500 zł brutto.

Podobnie jak w innych zawodach budowlanych, ostateczna płaca osoby zatrudnionej w charakterze inżyniera budownictwa zależy od wielu zmiennych, w tym zwłaszcza stażu pracy, wykształcenia – w tym posiadanych dodatkowych uprawnień, wielkości firmy a nawet regionu.

Spośród tzw. benefitów płacowych kierownicy budowy mogli liczyć najczęściej na telefon komórkowy (36%), komputer przenośny (35%) - oba do użytku prywatnego oraz prywatną opiekę medyczną.

Według ustaleń agencji Jobted inżynier budownictwa na poziomie początkującym, czyli osoba mająca mniej niż trzy lata doświadczenia, może liczyć na całkowite wynagrodzenie 4570 zł brutto miesięcznie. Z kolei inżynier budowy z wieloletnim stażem – dziesięć-dwadzieścia lat – może oczekiwać zarobków na poziomie 6320 zł.

21

Z danych rynkowych tej agencji wynika, że aktualnie średnie miesięczne wynagrodzenie inżyniera budowy wynosi 5470 zł brutto, a średnie premie dla tej grupy zawodowej wynoszą 1720 zł miesięcznie.

Od czego zależą zarobki inżyniera budowy?

Zróżnicowanie płac związane jest też z konkretnymi zadaniami jakie wykonuje inżynier budowy. Jego obowiązki są bowiem rozległe. Ogólnie jest on ekspertem z zakresu nadzoru budowlanego i budownictwa. Zarządza zespołem i kontroluje postępy wszystkich prac w czasie ich realizacji, sprawdza czy są zgodne z prawem budowlanym i projektem. Według Klasyfikacji Zawodów i Specjalności inżynierowie budownictwa mogą mieć wiele specjalności – od budownictwa ogólnego czy budownictwa przemysłowego, po budownictwo okrętowe, budowy dróg czy wyburzania obiektów.

Z przywołanego już Raportu Płacowego 2023 Hays Poland wynika, że zarobki inżyniera budowy wynoszą obecnie:

- minimalne 6000 zł brutto,
- średnie 7000 zł brutto,
- a maksymalne 9000 zł.

A w zależności od konkretnego rodzaju nadzorowanych płac mogą się kształtować następująco:

- inżynier robót elektrycznych: minimalne wynagrodzenie 6000 zł brutto, średnie 7000 zł brutto a maksymalne 9000 zł,
- inżynier robót sanitarnych tyle samo: minimalne wynagrodzenie 6000 zł brutto, średnie 7000 zł brutto a maksymalne 9000 zł.

Inżynier budowy: czy w 2023 znajdzie pracę i gdzie najszybciej?

Według oceny analityków rynku pracy w budownictwie firmy Hays Poland specjaliści w dziedzinie budownictwa, w tym inżynierowie budowy mogą liczyć nadal na ciekawe oferty pracy. O podwyżkę wynagrodzeń jednak jest znacznie trudniej niż przed rokiem.

Największe wyzwania wiążą się z budowami realizowanymi w ramach rządowych planów dotyczących infrastruktury. Oczywiście najbardziej pożądanymi są tam inżynierowie budowy ze specjalnościami: budowlę i drogi wodne (kod 214201 w Klasyfikacji Zawodów i Specjalności) czy – linie, węzły i stacje kolejowe (kod 214204), ale praca znajdzie się także dla inżynierów budowy o specjalności budownictwo ogólne (kod 214202).

Wyzwaniem może się okazać szeroki rozrzut geograficzny inwestycji, co będzie wymagało od pracowników wysokiej mobilności – komentuje Karolina Białowarczuk Business Manager w Hays Poland. Największych trudności rekrutacyjnych doświadczają wykonawcy w województwach wschodnich oraz przy zachodniej granicy kraju – dodaje.

Źródło: <https://www.muratorplus.pl/biznes/raporty-i-prognozy/ile-zarabia-inzynier-budowy-sprawdz-zarobki-inzyniera-w-maju-2023-czy-w-2023-ma-szanse-na-podwyzke-aa-KeNT-BYrX-frLS.html>

22

Nr 08 Jakie rzeczy warto ubezpieczyć w swoim mieszkaniu?

- o **Autor:** wielkiebudowanie.pl
- o **Dodano:** 25 maja 2023 r.



Ochrona w przypadku nieprzewidzianych zdarzeń jest przydatna nie tylko ze względu na gwarancję pokrycia różnych kosztów, ale także na komfort psychiczny. Aby upewnić się, że wszystko, co cenne w naszym domu jest objęte polisą, warto zdecydować się na ubezpieczenie wyposażenia. Co dokładnie możemy ubezpieczyć w mieszkaniu?

Ruchomy majątek – co to takiego?

Decydując się na ubezpieczenie dopasowane do własnych potrzeb, trzeba rozumieć, czym ruchomy majątek tak naprawdę jest. W uproszczeniu ruchomości domowe to przedmioty, które nie są na stałe przytwierdzone do ścian, sufitu czy podłóg. Jeśli więc bez problemu udaje się wynieść takie rzeczy z mieszkania, ale bez pomocy użycia siły i narzędzi, mamy do czynienia z wyposażeniem, które możemy ubezpieczyć. Dopiero w następnej kolejności można zastanowić się, jakie obejmujemy ochroną własne **ruchomości domowe - jak ubezpieczyć wyposażenie mieszkania?** Od razu warto postawić na te najbardziej cenne przedmioty. Oczywiście nie musi chodzić wyłącznie o ich wysoką wartość pieniężną, liczyć się będzie także ich znaczący dla nas charakter. Co ważne, niektóre towarzystwa ubezpieczeniowe oferują zakres ochrony obejmujący zwierzęta domowe, dzięki temu śmiało możemy poszerzyć polisę i zapewnić ubezpieczenie naszemu pupilowi.

Do najpowszechniejszych ruchomości domowych, które obejmuje polisa, należą m.in.:

- urządzenia elektroniczne,
- meble wolnostojące,
- przedmioty osobiste, np. biżuteria, zegarki, ubrania, obuwie,
- sprzęt sportowy i rehabilitacyjny,
- instrumenty muzyczne.

23

Poza tym ubezpieczymy także markowe alkohole z naszej kolekcji, gotówkę przechowywaną w domu, kosmetyki czy książki. Gdy zależy nam na szerokim zakresie ochrony, należy zapoznać się dokładnie z warunkami proponowanymi przez różne towarzystwa. Ofertę dopasowaną do indywidualnych potrzeb znajdziemy, porównując co najmniej kilka polis.

Ubezpieczenie ruchomości domowych – co warto wiedzieć?

Wykupienie polisy dla mienia ruchomego wiąże się z tym, że zakres ochrony będzie obejmował nasze wyposażenie mieszkania na tych samych zasadach co elementy stałe i mury. Oznacza to, że w przypadku niektórych zdarzeń, takich jak kradzież z włamaniem, powódź czy stłuczenie przedmiotów szklanych, ubezpieczenie nie pokryje kosztów. Z tego powodu warto zdecydować się na pewne rozszerzenia, które zapewniają szerszą ochronę niż podstawa wybranej polisy. Każdy z takich dodatków należy dobrać do indywidualnej sytuacji, ponieważ nie dla wszystkich okażą się one potrzebne. Wykupując np. dodatek o nazwie Rabunek, zyskamy pewność, że nasze ruchomości domowe będą ubezpieczone również poza mieszkaniem. Może się to okazać szczególnie pomocne, jeśli dużo podróżujemy – takie rozszerzenie obejmuje m.in. bagaż podręczny, laptop i inne cenne przedmioty, które mamy ze sobą.

Najbardziej kompleksową ochronę uzyskamy, wybierając rozszerzenie do polisy All Risk. Oprócz większej ilości przykrych zdarzeń, od których ubezpieczymy nasz majątek ruchomy, zakres działania tego dodatku obejmuje także rzeczy gości, którzy odwiedzają nas w mieszkaniu. Choć takie rozszerzenie również posiada pewne wyłączenia, ich lista jest znacznie krótsza niż w przypadku podstawowego pakietu.

Czego nie obejmuje takie ubezpieczenie?

Przed zdecydowaniem się na daną polisę trzeba zdawać sobie sprawę z tego, że nie wszystkie przedmioty z wyposażenia naszego domu mogą być chronione. Z ubezpieczenia najczęściej wyłączone są ruchomości domowe, których posiadanie wiąże się z pewnym ryzykiem. Chodzi m.in. o broń palną, amunicję, nielegalnie przechowywane rzeczy czy zwierzęta egzotyczne. Jednak nie ubezpieczymy także ruchomego majątku, którego nie sposób ocenić wartości, np. rękopisy lub specjalne przedmioty kolekcjonerskie. Co ważne, polisa nie obejmuje też mienia, które wykorzystywane jest do prowadzenia firmy, ale przechowujemy je w mieszkaniu.

Źródło: <https://www.wielkiebudowanie.pl/go.live.php/PL-H30/aktualnosci/1557/jakie-rzeczy-warto-ubezpieczyc-w-swoim-mieszkaniu.html>

Nr 09 Koszty notarialne przy zakupie mieszkania i domu

- o **Autor:** rynekpierwotny.pl
- o **Dodano:** 29 maja 2023 r.

24



Koszty notarialne przy zakupie mieszkania oraz domu to jedno z najbardziej strategicznych wydatków, które czekają przed każdym kupującym. Sprawdź, ile musisz zapłacić za samą obsługę prawną. Czytaj na rynekpierwotny.pl.

Zarówno przy zakupie mieszkania od dewelopera, jak i przy kupnie mieszkania z rynku wtórnego nabywca ponosi koszty notarialne. Podstawowym kosztem jest taksa notarialna, jednak warto mieć świadomość, że to nie jedyna opłata, którą trzeba będzie ponieść w przypadku zakupu nieruchomości.

Z tego artykułu dowiesz się:

- jakie są opłaty notarialne przy zakupie mieszkania,
- ile kosztuje sporządzenie aktu notarialnego i ile mogą wynieść koszty notarialne 2023,
- kto płaci za notariusza,
- jakie są dodatkowe koszty notarialne.

Czym są koszty notarialne?

Koszty notarialne to wynagrodzenie notariusza za dokonanie określonych czynności notarialnych - zarówno przy zakupie mieszkania na rynku wtórnym, jak i pierwotnym. Mowa m.in. o sporządzeniu umowy kupna-sprzedaży nieruchomości w formie aktu notarialnego, choć nie tylko.

Warto jednocześnie mieć świadomość, że wysokość kosztów notarialnych regulują przepisy prawa, a konkretniej rozporządzenie Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 czerwca 2004 r. w sprawie maksymalnych stawek taksy notarialnej. Tym samym osoba, która dokonuje zakupu nieruchomości od dewelopera lub prywatnej osoby nie musi obawiać się, że opłata notarialna przekroczy ustalony poziom.

25

Jakie koszty notarialne przy kupnie mieszkania lub domu trzeba ponieść?

Wydatki związane z zakupem mieszkania nie ograniczają się jedynie do kupna samej nieruchomości czy podatku od czynności cywilnoprawnych (w przypadku zakupu mieszkania z rynku wtórnego). Nabywca musi również ponieść m.in. koszty sporządzenia aktu notarialnego.

Koszty notarialne przy zawieraniu umowy kupna-sprzedaży nie ograniczają się jednak wyłącznie do sporządzenia aktu notarialnego dotyczącego zakupu nieruchomości. Konieczne jest również uiszczenie opłaty za założenie księgi wieczystej (w przypadku nieruchomości z rynku pierwotnego) lub wpis do księgi wieczystej (w przypadku zakupu mieszkania na rynku wtórnym). Oprócz tego należy też zapłacić za odpis aktu notarialnego, a przy zakupie mieszkania na kredyt - także za wpis hipoteki umownej do księgi wieczystej nieruchomości.

Warto też mieć świadomość, że w przypadku mieszkania czy domu z rynku pierwotnego, przed popisaniem aktu notarialnego dotyczącego zakupu nieruchomości, konieczne będzie też zawarcie umowy deweloperskiej, która również jest podpisywana u notariusza.

Kto ponosi koszty notariusza przy kupnie mieszkania i domu?

Co do zasady koszty notarialne w trakcie zakupu nieruchomości - związane z podpisaniem aktu notarialnego dotyczącego zakupu mieszkania, domu czy działki - ponosi nabywca. Nic nie stoi jednak na przeszkodzie, by strony umowy się inaczej.



Wyjątkiem jest wspomniana już wyżej umowa deweloperska - przyszły właściciel mieszkania i deweloper najczęściej ponoszą koszty sporządzenia takiej umowy przez notariusza po połowie.

Część osób, planując zakup mieszkania, może się jednak zastanawiać, czy koszty notarialne ponoszą np. również żyranci kredytu (jeśli dochodzi do finansowania zakupu mieszkania kredytem hipotecznym). W praktyce jednak ustanowienie żyranta nie wpływa na koszty notarialne.

Ile wyniosą koszty notarialne przy zakupie mieszkania i domu?

Wysokość opłaty notarialnej - a dokładniej taksy notarialnej - nie może przekroczyć stawki ustanowionej w rozporządzeniu. Zgodnie z przepisami górne stawki wynoszą:

- dla transakcji od 60 000 zł do 1 000 000 zł – 1010 zł + 0,4% od nadwyżki powyżej 60 000 zł;
- ponad 1 000 000 zł do 2 000 000 zł – 4770 zł + 0,2% od nadwyżki powyżej 1 000 000 zł;
- powyżej 2 000 000 zł – 6770 zł + 0,25% od nadwyżki powyżej 2 000 000 zł, nie więcej jednak niż 10 000 zł, natomiast, gdy stronami są osoby należące do I grupy podatkowej (zgodnie z ustawą z dn. 28 lipca 1983 r. o podatku od spadków i darowizn) – nie więcej niż 7500 zł.

Oczywiście nic nie stoi na przeszkodzie, by koszty notarialne przy zakupie działki, mieszkania czy domu były niższe; stawki podane powyżej są maksymalnymi stawkami za sporządzenie aktu notarialnego przy kupnie nieruchomości.

Trzeba jednak pamiętać jeszcze o dodatkowych kosztach związanych z zakupem nieruchomości. Na przykład stawka za odpis aktu notarialnego wynosi maksymalnie 6 zł za każdą rozpoczętą stronę. Z kolei za wpis w księdze wieczystej nieruchomości trzeba zapłacić 200 zł (a za jej założenie - 100 zł). Wpis hipoteki do IV działu księgi wieczystej to również koszt 200 zł.

Warto jednocześnie mieć świadomość, że koszty notarialne mogą nieco różnić się w zależności od m.in. od regionu kraju. W większych miastach stawki notariuszy są co do zasady wyższe. Największy wpływ na wysokość opłat notarialnych ma jednak po prostu wartość kupowanej nieruchomości.

Ile kosztuje podpisanie umowy u notariusza?

To, ile kosztuje podpisanie umowy u notariusza, zależy zatem od:

27

- rodzaju umowy (czy jest to umowa deweloperska, czy akt notarialny kupna-sprzedaży nieruchomości),
- wartości nieruchomości,
- w niektórych przypadkach - od regionu kraju (część notariuszy pobiera nieco niższe opłaty niż maksymalna).

Jak obniżyć wysokość kosztów u notariusza przy kupnie mieszkania lub domu?

Przy zakupie nieruchomości o dużej wartości koszty notarialne mogą sięgać nawet kilkudziesięciu tysięcy złotych - koszty notarialne rosną wraz z ceną mieszkania, domu czy działki. Czy jest jednak jakiś sposób na to, by je obniżyć?

Pierwszym rozwiązaniem jest próba negocjowania stawki z samym notariuszem; warto jednak mieć świadomość, że stosunkowo niewielu notariuszy decyduje się na obniżkę stawki. Największą szansę na to mają klienci regularnie korzystający z usług danego notariusza.



W przypadku zakupu mieszkania z rynku pierwotnego można również spróbować innego rozwiązania - czyli negocjacji z deweloperem. Jeśli firmie deweloperskiej zależy na sprzedaży nieruchomości, a wcześniej nie proponowała klientowi żadnych rabatów, nabywca może spróbować wymóc na deweloperze pokrycie kosztów notarialnych. Do negocjacji z deweloperem warto jednak dobrze się przygotować; można w tym celu albo posłużyć się cenami nieruchomości w innych, zbliżonych inwestycjach (o ile są one znacząco niższe) albo np. argumentem w postaci możliwości szybkiej finalizacji zakupu ze względu na zakup gotówkowy (jeśli nabywca nie bierze kredytu).

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

Nr 10 Dotacje na termomodernizację budynków: co warto wiedzieć?

- **Autor:** rynekpierwotny.pl
- **Dodano:** 02 maja 2023 r.



29

Z jakich form dofinansowania do termomodernizacji możesz skorzystać jako właściciel domu w 2023 roku? Jak wypełnić wniosek o termomodernizację? Czytaj.

Z tego artykułu dowiesz się:

- **jaka dotacja na termomodernizację domu przysługuje właścicielom nieruchomości,**
- **jak złożyć wniosek o termomodernizację dofinansowaną w ramach jednego z programów,**
- **jakie warunki należy spełnić, by móc starać się o dopłatę do termomodernizacji domu.**

Dopłata do termomodernizacji

Osoby, które planują przedsięwzięcie termomodernizacyjne, zastanawiają się zazwyczaj, czy mogą starać się o dofinansowanie termomodernizacji - w końcu modernizacja budynku, w tym np. ocieplenie domu, wymiana źródła ciepła na bardziej ekologiczne czy zastosowanie rozwiązań niskoemisyjnych (takich jak panele fotowoltaiczne czy pompa ciepła) są korzystne z punktu widzenia ochrony środowiska. Działania termomodernizacyjne jak najbardziej podlegają dofinansowaniu w ramach kilku funkcjonujących obecnie programów, chociaż skala wsparcia zależy od danego programu i jego warunków.

Przy termomodernizacji w 2023 r. można starać się również w niektórych sytuacjach o premię termomodernizacyjną, premię remontową czy premię kompensacyjną. Zasady ich przyznawania określa ustawa o wspieraniu termomodernizacji i remontów oraz o centralnej ewidencji emisyjności budynków.

Program Czyste Powietrze

W przypadku termomodernizacji domu dofinansowanie można otrzymać m.in. z programu Czyste Powietrze. To program obsługiwany przez Narodowy Fundusz Ochrony Środowiska i Gospodarki Wodnej; środki na dotacje dla właścicieli nieruchomości pochodzą natomiast z Funduszu Termomodernizacji i Remontów. Jak złożyć wniosek o dofinansowanie? Należy to zrobić w formie elektronicznej, poprzez specjalny generator wniosków o dofinansowanie (GWD). Oprócz wniosku konieczne jest też przesłanie odpowiednich załączników.

Dofinansowanie obejmuje zarówno prace termomodernizacyjne, takie jak ocieplenie budynku (w tym ocieplenie ścian, ocieplenie przegród wewnętrznych i zewnętrznych, wymianę okien i drzwi zewnętrznych), jak i wymianę starych i nieefektywnych źródeł ciepła na paliwo stałe na nowoczesne źródła ciepła spełniające najwyższe normy. Dofinansowaniu podlega również instalacja odnawialnych źródeł energii, takich jak np. panele fotowoltaiczne. Warto też zaznaczyć, że właściciele domów jednorodzinnych, którzy zdecydują się na termomodernizację, mogą otrzymać dopłatę również na wykonanie audytu energetycznego przed rozpoczęciem prac czy na sporządzenie dokumentacji projektowej.

30

Od 3 stycznia 2023 r. obowiązują nowe warunki dofinansowania w ramach programu Czyste Powietrze. Beneficjenci mogą dostać dofinansowanie w wysokości do 66 tys. zł, do 99 tys. zł lub nawet do 135 tys. zł w zależności od uzyskiwanych dochodów. Należy przy tym pamiętać, że na termomodernizację dopłaty dostaną jedynie osoby spełniające odpowiednie wymogi. Beneficjentami mogą być wyłącznie osoby fizyczne, będące właścicielami/współwłaścicielami budynków mieszkalnych jednorodzinnych lub wydzielonych w budynkach jednorodzinnych lokali mieszkalnych, pod warunkiem posiadania wydrebnionej księgi wieczystej. Dodatkowo aby otrzymać dotację na podstawowym poziomie dofinansowania, wysokość dochodów wnioskodawcy nie może przekroczyć 135 tys. zł w skali roku. Przy podwyższonym dofinansowaniu obowiązuje inny próg dochodowy.

Program Czyste Powietrze Plus

Dopłata do termomodernizacji domu w ramach programu Czyste Powietrze Plus - czyli nowej wersji programu - jest możliwa jeszcze przed rozpoczęciem przedsięwzięcia termomodernizacyjnego. Od 15 lipca 2022 r. funkcjonuje prefinansowanie inwestycji, co ma w jeszcze większym stopniu zachęcić właścicieli domów do podjęcia działań termomodernizacyjnych. Wcześniej część właścicieli nieruchomości nie decydowało się na termomodernizację ze względu na fakt, że przed otrzymaniem dopłaty musieli najpierw samodzielnie ponieść koszty inwestycji - co dla wielu osób było niewykonalne.

W ramach prefinansowania można otrzymać do 50 proc. kosztów całej inwestycji. Aby móc otrzymać pieniądze jeszcze przed rozpoczęciem inwestycji, trzeba przesłać wraz z wnioskiem o dotację umowę zawartą wcześniej z wykonawcą na przeprowadzenie prac termomodernizacyjnych zgodnych z regulaminem programu. Należy przy tym zaznaczyć, że umowa na termomodernizację budynku może być zawarta maksymalnie z trzema wykonawcami.

Kolejną nowością, wprowadzoną w ramach programu Czyste Powietrze Plus, jest zwiększenie maksymalnej kwoty dotacji na wymianę pieca czy prace termomodernizacyjne dla osób o najniższych dochodach. Zamiast 69 tys. zł będzie można otrzymać 79 tys. zł.

Jednocześnie w programie Czyste Powietrze Plus podwyższeniu uległy progi dochodowe dla beneficjentów kwalifikujących się do podwyższonego i najwyższego poziomu dofinansowania. Dla podwyższonego poziomu dofinansowania próg dochodowy wynosi w nowej wersji programu 1564 zł na osobę w gospodarstwie wieloosobowym i 2189 zł w gospodarstwie jednoosobowym. Z kolei dla najwyższego poziomu dofinansowania maksymalny miesięczny dochód na osobę w gospodarstwie wieloosobowym wynosi do 900 zł i do 1260 zł w gospodarstwie jednoosobowym. Beneficjentom z obu grup, w porównaniu do programu Czyste Powietrze Plus, przysługuje maksymalna kwota dotacji o 10 tys. zł wyższa niż w ramach programu Czyste Powietrze.

Ulga termomodernizacyjna

Przed rozpoczęciem termomodernizacji warto również pamiętać o możliwości odliczenia wydatków na przedsięwzięcia termomodernizacyjne od podatku w ramach ulgi termomodernizacyjnej. Z ulgi mogą skorzystać właściciele lub współwłaściciele domów jednorodzinnych, o ile ukończą prace w ciągu 3 kolejnych lat od momentu poniesienia pierwszego wydatku na termomodernizację.

Ulga termomodernizacyjna przysługuje na wydatki wymienione w załączniku do rozporządzenia Ministra Inwestycji i Rozwoju z dnia 21 grudnia 2018 r. w sprawie określenia wykazu rodzajów materiałów budowlanych urządzeń i usług związanych realizacją przedsięwzięć termomodernizacyjnych. Mowa m.in. o kosztach związanych z wymianą źródła ciepła na pompę ciepła, ociepleniu budynku, dachu, przegród wewnętrznych i zewnętrznych, wymianą stolarki okiennej i drzwiowej, fotowoltaikę czy modernizację wentylacji. Maksymalny roczny limit odliczeń wynosi 53 tys. zł.

31

Źródło: <https://rynekpierwotny.pl/wiadomosci-mieszkaniowe/dotacje-na-termomodernizacje-budynkow/12270/>

Nr 11 Polacy znów chętniej szukają domów. Jak odmrożenie popytu wpłynie na ceny?

- **Autor:** money.pl
- **Dodano:** 11 maja 2023 r.

W I kwartale 2023 r. zainteresowanie domami wzrosło, chociaż popyt wciąż jest ograniczony z powodu drogich kredytów i wysokich kosztów utrzymania nieruchomości. Czy to dobry moment na zakup domu? Zdaniem pośredników o okazje cenowe będzie trudno. Blisko połowa uważa, że ceny ustabilizują się na obecnym, wysokim poziomie – wynika z badania nastrojów rynkowych, które cyklicznie przeprowadza portal Nieruchomosci-online.pl.



Boom na zakup domów jednorodzinnych i działek budowlanych wybuchł trzy lata temu. Pandemia COVID-19 oraz związane z nią ograniczenia w wielu z nas wzbudziła potrzebę zmiany otoczenia i rezygnacji z mieszkania w bloku na rzecz domu. Jak wynika z danych GUS, tylko w pierwszym roku pandemii właściciele zmieniło niemal 35,5 tys. działek pod zabudowę mieszkaniową, co oznaczało wzrost o ponad 50 proc. w stosunku do 2019 r. W 2021 r. inwestorzy indywidualni wystąpili o ponad 123 tys. zgłoszeń i pozwoleń na budowę – był to wynik o ok. 21 proc. lepszy niż rok wcześniej.

A jak zmieniła się sytuacja po pandemii? W ubiegłym roku popyt na domy i działki mocno wyhamował. Według danych Głównego Urzędu Nadzoru Budowlanego w 2022 r. inwestorzy indywidualni uzyskali 89,5 tys. pozwoleń, o ponad 27 proc. mniej niż w 2021 r.

Poszukujący aktywniej przeglądają oferty

Aktualnie można zaobserwować odmrożenie popytu w segmencie domów i działek budowlanych.

To efekt wiosennego ożywienia, które jest naturalnym cyklem na rynku nieruchomości, ale nie tylko. Powodem mogą być również utrzymujące się wysokie ceny mieszkań w miastach. W tej sytuacji część poszukujących zaczyna rozglądać się za domami np. na obrzeżach, bo nierzadko mogą kupić je w podobnej cenie. Na początku 2023 r. zainteresowanie domami wzrosło, ale trzeba pamiętać, że popyt wciąż jest ograniczony z powodu drogich kredytów i wysokich kosztów utrzymania nieruchomości. Poszukujący aktywniej przeglądają oferty, ale jeszcze nie przekłada się to na wyraźnie większą liczbę transakcji.

W przypadku działek budowlanych liczba zapytań była w I kw. 2023 r. o 34 proc. wyższa niż w I kw. 2022 r.

Na poprawę sytuacji w tych segmentach wskazuje też Indeks nastrojów pośredników w obrocie nieruchomościami (INPON). W I kw. 2023 r. – w stosunku do IV kw. 2022 r. – w zakresie sprzedaży domów wskaźnik poszybował w górę o 14,5 pkt (obecnie jest 53,5 pkt), a działek o 14,6 pkt (obecnie 57,5 pkt). Co ważne, agenci przewidują, że w najbliższych miesiącach zainteresowanie tego typu nieruchomościami powinno się zwiększać. W przypadku domów prognozuje tak blisko 50 proc. agentów, a w przypadku działek 58 proc.

Obniżek (na razie?) nie będzie

Co piąty agent biorący udział w badaniu portalu Nieruchomosci-online.pl uważa, że ceny domów jednorodzinnych w najbliższych miesiącach wzrosną. Największy odsetek, prawie 44 proc., przewiduje utrzymanie się ich na obecnym poziomie. Spadków spodziewa się natomiast 34 proc. pośredników. W przypadku działek budowlanych ponad połowa respondentów wskazuje, że ceny nie zmienią się, 30 proc. – że wzrosną, a tylko 19 proc. widzi szansę na obniżkę.

33

– Jeśli cena na rynku pierwotnym jest odzwierciedleniem ceny zakupu gruntu, przygotowania działki, kosztu zainwestowanych pieniędzy, materiałów i pracy, to deweloper nie może sobie pozwolić na znaczne obniżanie cen. Dane z rynku doskonale pokazują, że wzrost cen sprzedaży nie wynika ze wzrostu marży deweloperów, lecz większych kosztów wytworzenia – zauważa Michał Grzeląska.

– Popyt na domy nadal jest i będzie pomimo obecnej sytuacji gospodarczej. Struktura nieco się zmieniła, ale ludzie nadal muszą gdzieś mieszkać. Może zmniejszają się oczekiwania co do wielkości lokali, ale wciąż zainteresowanie jest. Część osób na pewno poczeka na wprowadzenie programów dofinansowujących zakup. Mimo to nie sądzę, abyśmy mogli liczyć na obniżkę cen. Deweloperzy wstrzymali część inwestycji, opóźnili rozpoczęcie kolejnych, więc w najbliższym czasie może pojawić się mniejsza liczba dostępnych nowych domów. Koszty budowy nie idą w dół, a zatem i ceny sprzedaży nie spadną – nie ma wątpliwości Ewa Sikora, właścicielka biura Vanilla Home Nieruchomości, która wzięła udział w badaniu portalu Nieruchomosci-online.pl.

Okazje cenowe głównie na rynku wtórnym

Pośrednicy uczestniczący w badaniu nastrojów rynkowych podkreślają, że jeśli kupujący poszukują okazji, to bacznie powinni śledzić przede wszystkim oferty na rynku wtórnym.

– Zawsze znajdą się osoby, które muszą sprzedać dom. Chociażby ludzie starsi, którzy nie mają już sił, żeby opiekować się dużą nieruchomością lub brakuje im środków na jej utrzymanie – twierdzi Michał Grzeląska.

Przedstawiciele biur nieruchomości zaznaczają, że do największych upustów cenowych są skłoni jednak głównie właściciele dużych i starszych domów zlokalizowanych poza miastem.

– Domy o dużych powierzchniach, mało energooszczędne, cieszą się zdecydowanie mniejszym zainteresowaniem kupujących. Dlatego tutaj jest największe pole do negocjacji ceny – przyznaje Katarzyna Wójcik z agencji RE/MAX Polska.

A jak na wzrost sprzedaży domów może wpłynąć rządowy program "Bezpieczny kredyt 2%", który zakłada dopłaty do kredytów na zakup pierwszej nieruchomości?

Źródło: <https://www.money.pl/gospodarka/polacy-znow-chetniej-szukaja-domow-jak-odmrozenie-popytu-wplynie-na-ceny-689685868883456a.html>

Nr 12 Mieszkania wciąż drożeją. Ale tempo wzrostu spowalnia. Są miasta, gdzie były spadki.

- **Autor:** forbes.pl
- **Dodano:** 16 maja 2023 r.

Początek 2023 r. przyniósł w kilku lokalizacjach korekty cen mieszkań. W większości miast stawki dalej pięły się jednak w górę. W efekcie za metr lokalu na głównych rynkach trzeba płacić o 4,9 proc. więcej niż przed rokiem – wynika z najnowszych danych NBP. Trwające ożywienie powoduje, że topnieją szanse na przeceny, a rośnie prawdopodobieństwo dalszych wzrostów cen.

34



W pierwszym kwartale 2023 r. za mieszkania w największych miastach płaciliśmy o 4,9 proc. więcej niż na początku 2022 r. - wynika z najnowszych danych opublikowanych właśnie przez NBP (indeks hedoniczny dla 7 miast). To już 3 z kolei odczyt, który sugeruje coraz wolniejsze wzrosty cen mieszkań.

Źródło: <https://www.forbes.pl/nieruchomosci/nieruchomosci-ceny-mieszkan-w-polsce-w-1-kwartale-2023-r/gldz1h>

Nr 13 Nowe mieszkania premium w centrum Wrocławia. Rusza sprzedaż Legnickiej Residence

- o **Autor:** budownictwo.co
- o **Dodano:** 24 maja 2023 r.



35

To jeden z najlepszych adresów w mieście. Przy ulicy Legnickiej w sąsiedztwie placu Strzegomskiego powstają ekologiczne mieszkania premium Legnicka Residence. Za generalne wykonawstwo i sprzedaż inwestycji odpowiada Grupa ROBYG.

Doskonała lokalizacja w centrum miasta i podwyższony standard to atuty nowej inwestycji we Wrocławiu – Legnicka Residence. Nowoczesny i ekologiczny budynek powstaje przy ulicy Legnickiej – jednej z głównych arterii Wrocławia – z licznymi przystankami komunikacji miejskiej, sklepami, kawiarniami i usługami.

Za sprzedaż mieszkań odpowiedzialna jest firma ROBYG. – *Pierwotne plany zakładały przeznaczenie inwestycji pod wynajem pod szyldem VANTAGE Rent, jednak jako ROBYG dostrzeżliśmy większy potencjał Legnickiej Residence i dlatego podjęliśmy decyzję, by apartamenty trafiły do sprzedaży dla szerokiego grona klientów. Ta inwestycja to jeden z najlepszych adresów w bliskim centrum miasta. Postawiliśmy na wysoki standard i wygodę mieszkańców – w budynku powstanie indywidualnie zaprojektowane, reprezentacyjne lobby wejściowe oraz strefa fitness. Zagospodarujemy również na nowo pobliski skwer miejski, tworząc idealną przestrzeń do relaksu – mówi Joanna Chojecka, dyrektor ds. sprzedaży i marketingu ROBYG. Jak dodaje, budynek, zgodnie ze standardami przyjętymi przez dewelopera, będzie ekologiczny: – W każdej naszej inwestycji staramy się projektować do pięciu ekologicznych rozwiązań, które pomagają ograniczać ślad węglowy budynku także w trakcie jego użytkowania.*





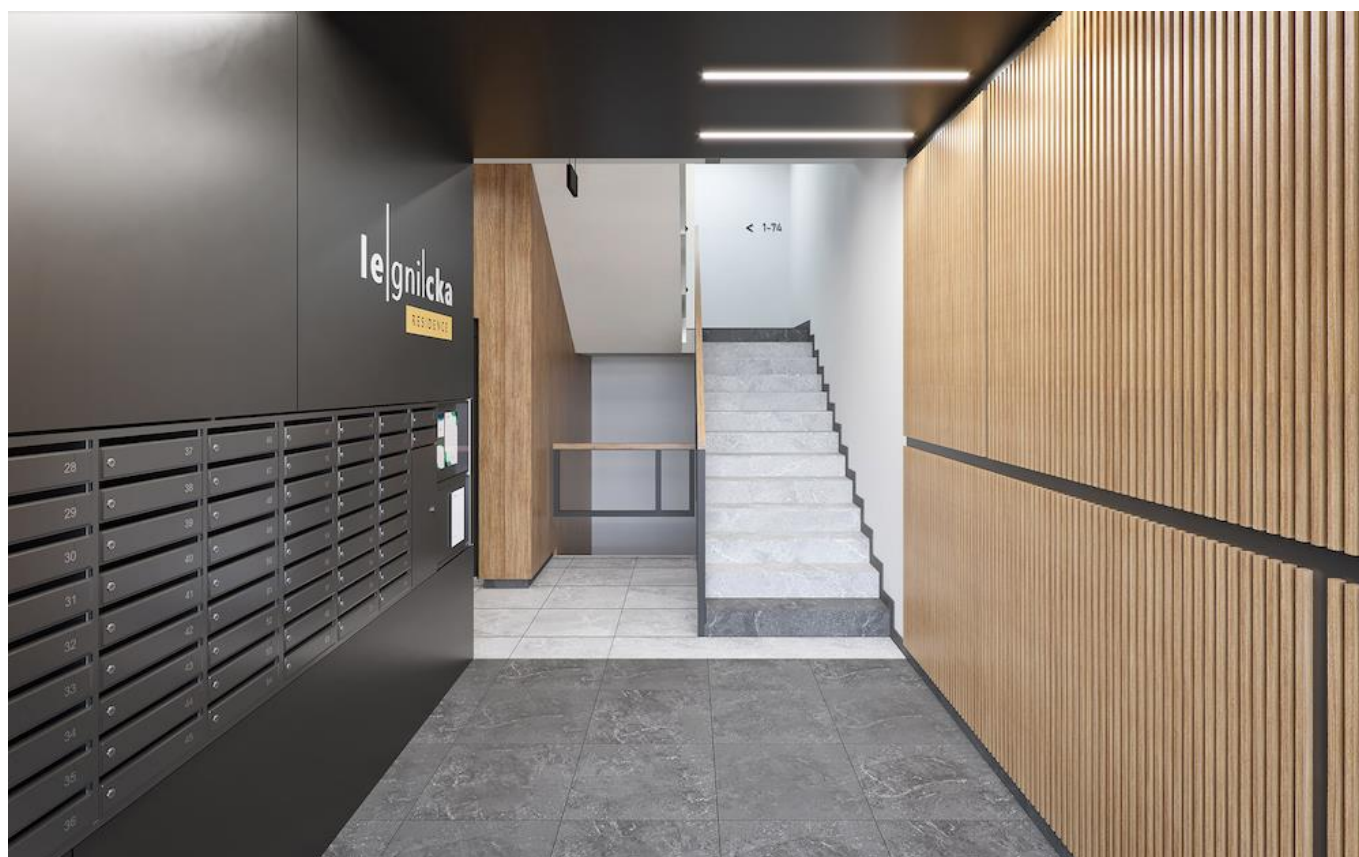
Ekologiczny budynek w centrum Wrocławia

Elementem charakterystycznym Legnickiej Residence jest elegancka elewacja pokryta płytą klinkierową. Kontynuacją tego stylu we wnętrzach są tapety, okładziny, a także panele w kolorze drewna. Elementy drewnopodobne to nie tylko stylowy element dekoracyjny, ale także nawiązanie do ekologicznego charakteru mieszkań. Na dachu budynku znajdują się panele fotowoltaiczne, a w częściach wspólnych – energooszczędne oświetlenie LED z czujkami zmierzchowymi oraz czujkami ruchu. W dwupoziomowej hali garażowej przygotowana zostanie również instalacja pod montaż ładowarek do samochodów elektrycznych.

– *Jesteśmy jednym z najbardziej aktywnych deweloperów w zakresie rozwiązań niskoemisyjnych w budynkach mieszkalnych. W celu zmniejszenia negatywnego wpływu na środowisko wprowadzamy nowoczesne rozwiązania, pozwalające dbać o nasze otoczenie i obniżać koszty codziennego życia. Wdrażamy również zestaw standardów i wytycznych projektowych dla architektów, projektantów i podwykonawców* – mówi Joanna Chojecka i wymienia stosowane na osiedlach ROBYG proekologiczne technologie takie jak: oświetlenie LED w częściach wspólnych, wymienniki ciepła, systemy sterowania instalacjami, windy z odzyskiem energii, czujniki ruchu i zmierzchu czy zielone dachy. ROBYG jest również pionierem wdrażania rozwiązań energooszczędnych – jako pierwszy deweloper wprowadził w standardzie, bez dodatkowych opłat, systemy SMART HOUSE w mieszkaniach. Do końca 2024 roku ROBYG zadeklarował również przejście w 100 proc. na energię z odnawialnych źródeł w procesach budowlanych, co pozwoli znacząco zredukować ślad węglowy i przyczynić się do ograniczenia emisji CO2.

Komfortowe i doskonale skomunikowane mieszkania

Legnicka Residence to 238 mieszkań o rozkładach od 1 do 5 pokoi i metrażach od 26,84 mkw. do 116,87 mkw. Do każdego z nich będzie należał ogród, balkon, loggia bądź taras, a największe lokale będą posiadały nawet dwie loggie i balkon. W części mieszkań zaplanowano także wydzieloną kuchnię. O dobre nasłonecznienie mieszkań zadbane, projektując w każdym mieszkaniu okna typu portfenetr. Dodatkowo wszystkie lokale będą wyposażone w instalację przygotowaną pod montaż klimatyzacji.



38

W dwupoziomowej hali garażowej będzie blisko 200 miejsc dla samochodów. Znajdą się tam też komórki lokatorskie oraz rowerownia dla mieszkańców.

– W Legnickiej Residence postawiliśmy na zróżnicowane metraże dopasowane do potrzeb wszystkich mieszkańców – od rodzin z dziećmi, które chcą korzystać z wszystkich zalet mieszkania w centrum miasta, poprzez studentów, którym zależy na bliskości uczelni i pracowników kompleksu biurowców przy ulicy Strzegomskiej, aż po inwestorów zainteresowanych mieszkaniami na wynajem w doskonałej lokalizacji w centrum dużego miasta – mówi Joanna Chojecka.



Źródło: <https://www.budownictwo.co/nowe-mieszkania-premium-w-centrum-wroclawia-rusza-sprzedaz-legnickiej-residence/>

Nr 14 Boom na remont. Mimo wysokich cen Polacy planują odświeżanie mieszkań

- **Autor:** money.pl
- **Dodano:** 16 maja 2023 r.

20 proc. Polaków wyda ponad 20 tys. zł na wiosenny remont - wynika z badania Santander Banku. Taką kwotę na renowację ma zamiar przeznaczyć 45 proc. osób zarabiających od 4000 do 4999 zł netto.

Jak wynika z badania "Polaków Portfel Własny: Wiosenne wyzwania 2023" mimo wysokich cen materiałów budowlanych **32 proc. Polaków planuje tej wiosny remont domu lub mieszkania**. Remont swojej domowej przestrzeni planują przede wszystkim 30-39 latkowie (47 proc.) i osoby po 60 roku życia (35 proc.)

Zgodnie z raportem, 20 proc. badanych "wyda ponad 20 tys. zł na wiosenny remont".



Taką kwotę na renowację swoich czterech kątów zamierza przeznaczyć co trzeci 30-39 latek i osoba ze średniego miasta do 250 tys. mieszkańców jak Toruń czy Kielce (po 33 proc. w obu przypadkach). **Była to najpopularniejsza odpowiedź również wśród zarabiających od 4000 do 4999 zł netto (45 proc.).**

Jak dodano, 15 proc. respondentów na remont przeznaczy między 1001 a 2,5 tys. zł, a 12 proc. pomiędzy 15 001 a 20 tys. zł.

Co może zaskoczyć, **na remont zdecyduje się najwięcej osób z dochodem od 2 tys. zł do 2999 zł netto (44 proc.).** Tuż za nimi znaleźli się ankietowani z dochodami na poziomie 4000-4999 zł na rękę (40 proc.), a dalej zarabiający od 7 tys. zł netto w górę (35 proc.) - wynika z badań Santander Banku.

Malowanie, tapetowanie i zakup nowego sprzętu

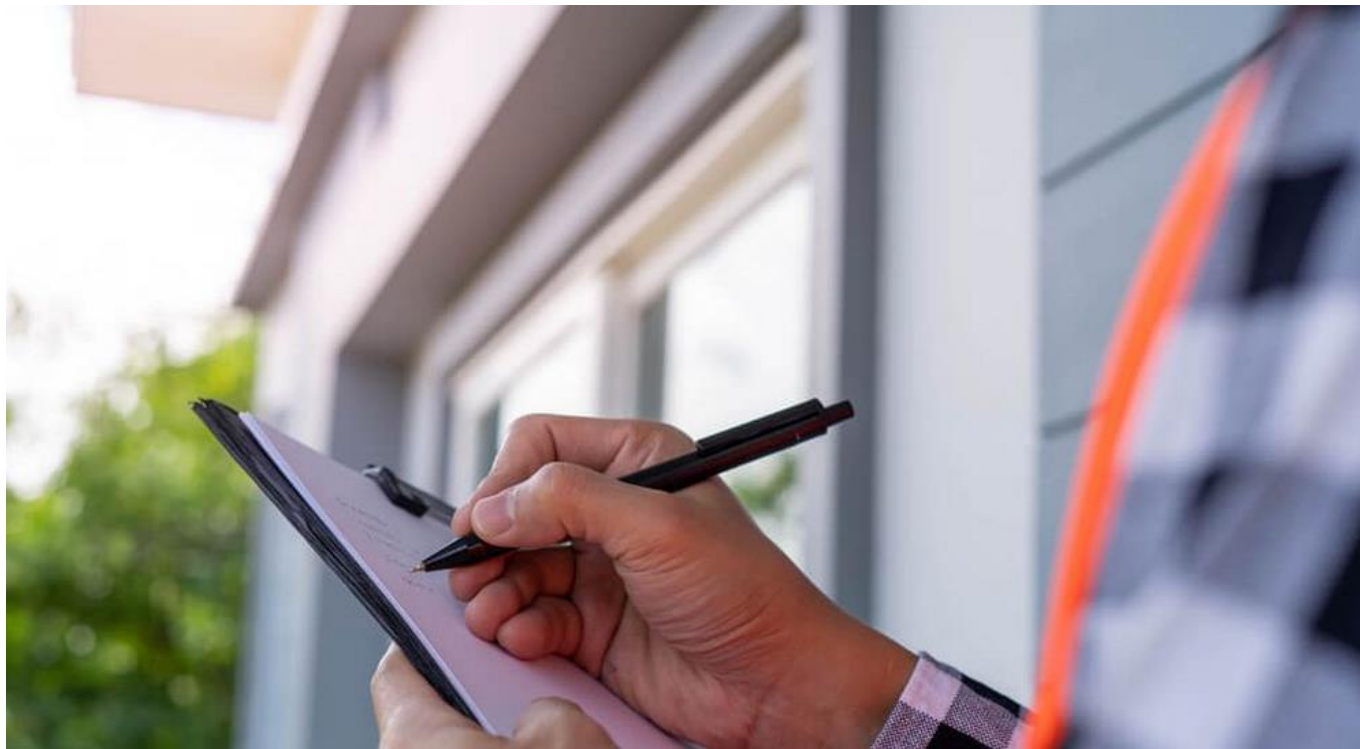
Remont domu planują przede wszystkim 30-39 latkowie (47 proc.) i osoby po 60. roku życia (35 proc.). Wykańczać dom lub mieszkanie tej wiosny będą przede wszystkim mieszkańcy małych miast do 50 tys. mieszkańców (39 proc.) oraz osoby mieszkające na wsi (32 proc.).

- W większości respondenci planują ograniczyć się do malowania i tapetowania (48 proc.). **Co czwarty zamierza wyposażyć mieszkanie lub dom o niezbędny sprzęt, taki jak meble czy sprzęt RTV/AGD (26 proc.)** - wyjaśnia kierowniczka zespołu produktów kartowych z Santander Consumer Banku Agata Krawczyk.

Źródło: <https://www.money.pl/pieniadze/boom-na-remont-mimo-wysokich-cen-polacy-planuja-odswiezenie-mieszkan-6898642548771712a.html>

Nr 15 Audyt energetyczny budynku: cena, uprawnienia i obowiązki

- **Autor:** rynekpierwotny.pl
- **Dodano:** 26 maja 2023 r.



41

Czym jest audyt energetyczny budynku i czy jest potrzebny do uzyskania świadectwa energetycznego? Sprawdź szczegóły na rynekpierwotny.pl.

Audyt energetyczny czy świadectwo charakterystyki energetycznej? Ten drugi dokument od 28 kwietnia 2023 roku, pozostaje obowiązkiem dla właścicieli domów, którzy chcą przeznaczyć go na sprzedaż lub wynajem. Audyt energetyczny, choć oparty na podobnych motywacjach, przeznaczony jest głównie do pozyskania dopłat do termomodernizacji.

Z tego artykułu dowiesz się m.in.:

- co to jest audyt energetyczny budynku,
- czy audyt energetyczny jest potrzebny do uzyskania świadectwa energetycznego,
- ile kosztuje wykonanie audytu.

Co to jest audyt energetyczny budynku?

Zgodnie z rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z 14 lutego 2008 roku, audyt energetyczny budynku to dogłębna inspekcja, której celem jest zrozumienie zużycia energii w danym obiekcie oraz **identyfikacja kosztowo efektywnych ulepszeń, które mogą obniżyć jej wykorzystanie**. Audyt stosowany jest w obiektach każdego rodzaju, ale może dotyczyć również lokalnych sieci ciepłowniczych i źródeł ciepła.

Innymi słowy, jest to jedno z narzędzi, które za pomocą termomodernizacji pozwoli przygotować gospodarstwa domowe na ekologiczną rewolucję, jaką są założenia polityki neutralności klimatycznej forsowanej przez organy Unii Europejskiej. Na jej kanwie powstała dyrektywa EPBD, której pokłosiem będzie fala renowacji nieefektywnych energetycznie budynków we wszystkich krajach członkowskich.

Drugą przesłanką płynącą z unijnego ustawodawstwa jest wymóg spełnienia narzuconych standardów na nowe budownictwo. **Przykładowo właściciele oferujący nowe domy na sprzedaż Białystok już od 2028 będą musieli zadbać o to, aby spełniały one wymogi bez emisyjności.**



Dla kogo audyt energetyczny budynku?

Akt unijny otworzył też drogę do zaktualizowania polskiej ustawy dotyczącej termomodernizacji budynków, co bez wątpienia jest dużym krokiem w kierunku realizacji celu neutralności klimatycznej. 28 kwietnia 2023 roku weszła również w życie nowelizacja ustawy o charakterystyce energetycznej budynków, nakładając na właścicieli nieruchomości obowiązek posiadania certyfikatów energetycznych.

Świadectwo energetyczne nie jest pojęciem tożsamym z audytem energetycznym. Choć dobrze przeprowadzony audyt powinien zawierać w sobie charakterystykę energetyczną budynku, jego zasadniczym zadaniem jest propozycja wykonania termomodernizacji. Prawnie, do wykonania takiego dokumentu zobowiązani są (na mocy Ustawy z dnia 6 marca 2018 r. - Prawo przedsiębiorców) niektórzy przedsiębiorcy.

Wykonanie audytu energetycznego przez właścicieli domów jednorodzinnych i innych budynków mieszkalnych jest obowiązkowe w przypadku chęci uzyskania dofinansowania termomodernizacji**. W innych przypadkach obowiązkowym dokumentem (w momencie chęci sprzedaży, wynajmu lub uzyskania zgody na użytkowanie w przypadku zakończonej budowy) pozostaje świadectwo energetyczne oraz klasa budynku ujęta w świadectwie.

Dlaczego warto zrobić audyt energetyczny budynku?

Wykonanie, nawet uproszczonego audytu energetycznego przed modernizacją termiczną obiektu pozwoli jego właścicielowi wybranie takiej ścieżki, która będzie optymalna finansowo, dzięki wcześniejszemu zbadaniu możliwości nieruchomości.

43

Inną, już wcześniej wspomnianą korzyścią jest możliwość ubiegania się o dofinansowanie modernizacji (przewidziane jest również dofinansowanie na wykonanie samego audytu) czy optymalne zaplanowanie modernizacji systemu grzewczego, jak również docieplenia ścian, podłóg czy dachu.

Co jest potrzebne do audytu energetycznego?

Według wcześniej przytoczonego rozporządzenia podstawowe elementy audytu zwanego również termomodernizacyjnym to:

- przegląd techniczny budynku, obejmujący badania budowlane,
- ocena i konsultacje dotyczące obecnego stanu technicznego budynku,
- niezbędne dokumenty techniczne, które pomogą w realizacji prac termomodernizacyjnych i poprawy efektywności,
- szacunkowe koszty wymienionych wyżej działań.

Kto może opracować audyt energetyczny?

Informacje o tym, kim jest audytor energetyczny, zawarte są w ustawie. Aby ubiegać się o status pełnoprawnego audytora energetycznego, kandydat musi spełniać następujące kryteria:

- zdobyć uprawnienia budowlane, zgodnie z art. 14 ust. 1 Ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. - Prawo budowlane,
- dysponować dyplomem ukończenia studiów wyższych, preferowane są kierunki takie jak energetyka, budownictwo lub pokrewne,
- posiadać pełną zdolność do czynności prawnych,
- nie posiadać na swoim koncie prawomocnego wyroku za przestępstwa finansowe.

Informacje na temat osób uprawnionych do przeprowadzania audytów energetycznych są gromadzone i zarządzane przez Bank Gospodarstwa Krajowego, Ministerstwo Infrastruktury oraz Zrzeszenie Audytorów Energetycznych.

Audyt energetyczny: uprawnienia wymagane od audytorów

Osoba starająca się o status audytora energetycznego musi ukończyć specjalistyczne szkolenie oraz zdać egzamin organizowany przez ministra odpowiedzialnego za budownictwo, planowanie przestrzenne i mieszkalnictwo.



44

Ile kosztuje audyt energetyczny? Cena w 2023 roku

Cena audytu energetycznego uzależniona jest przede wszystkim od typu badanego budynku i może wahać się w zależności od miasta, w którym jest wykonywany.

Budynki można podzielić ze względu na koszt, w następujący sposób:

- Budynki jednorodzinne 900 - 1800 zł
- Budynki wielorodzinne 2000 - 3000 zł (w zależności od wielkości budynku).

Wykonanie audytu energetycznego jest droższe niż uzyskanie świadectwa energetycznego. Podczas gdy cena tego drugiego dokumentu kształtuje się na poziomie 350 - 1000 zł, ceny audytu zaczynają się od 900 zł. Ta różnica wynika z zakresu audytu energetycznego, który jest dużo bardziej rozbudowaną procedurą

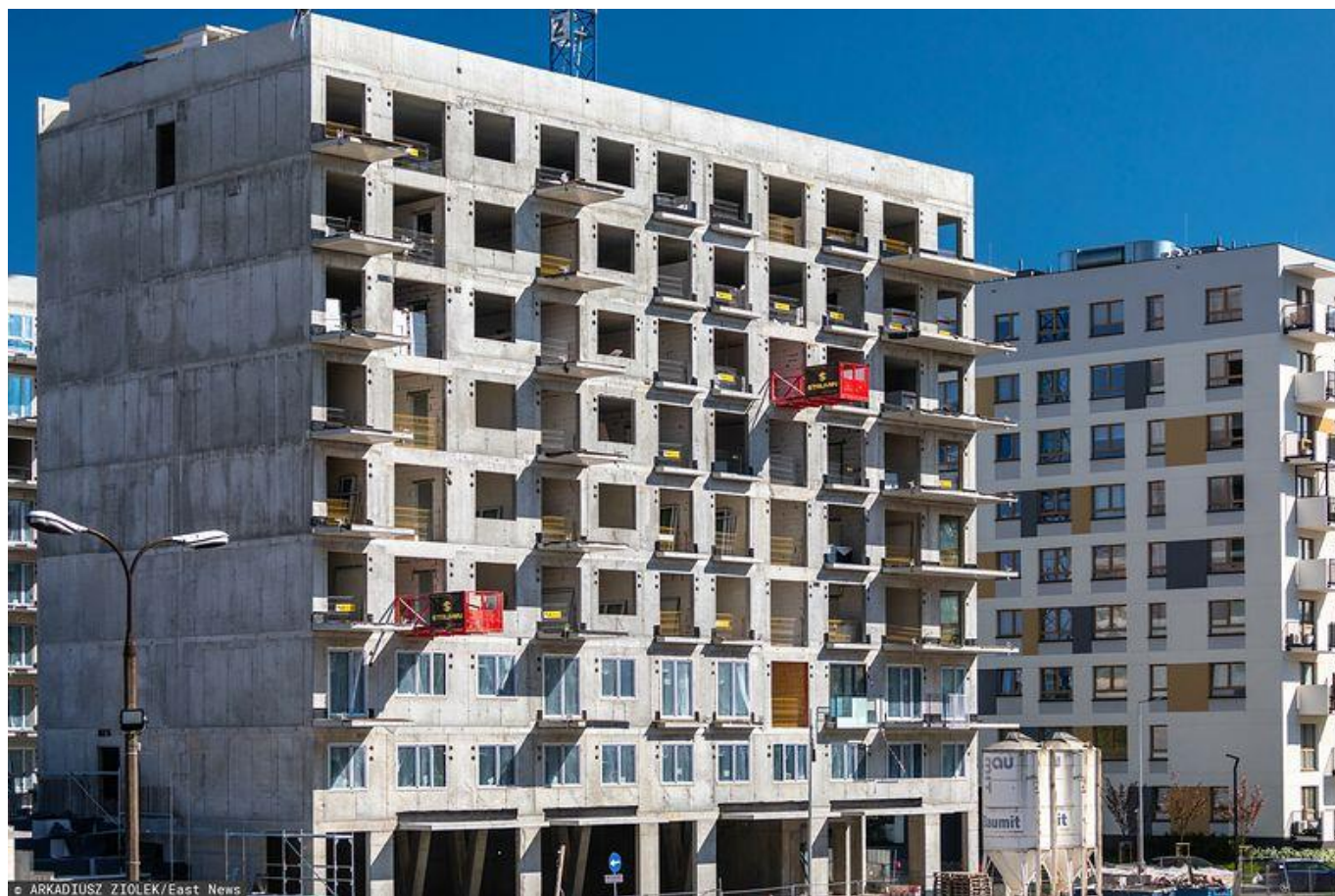
Źródło: <https://rynekpierwotny.pl/wiadomosci-mieszkaniowe/audyt-energetyczny-budynku/12283/>

DANE STATYSTYCZNE

Nr 01 Produkcja budowlana lekko w górę. Są najnowsze dane

- **Autor:** money.pl
- **Dodano:** 23 maja 2023 r.

Produkcja budowlano-montażowa w kwietniu 2023 r. była wyższa o 1,2 proc. w porównaniu z analogicznym okresem ubiegłego roku oraz niższa o 3,5 proc. w stosunku do marca – podał GUS.



45

Po wyeliminowaniu wpływu czynników o charakterze sezonowym produkcja budowlano-montażowa w kwietniu 2023 r. ukształtowała się na poziomie wyższym o 3,8 proc. w porównaniu z analogicznym miesiącem ubiegłego roku oraz o 0,1 proc. wyższym w porównaniu z marcem.

Budownictwo mieszkaniowe w okresie styczeń-kwiecień 2023 r.

Jak podał GUS, w pierwszych czterech miesiącach 2023 r. oddano do użytkowania więcej mieszkań niż przed rokiem. **Spadła natomiast 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-kwiecień 2023 roku oddano do użytkowania 75,6 tys. mieszkań (wzrost o 3,1 proc. w porównaniu z rokiem ubiegłym);
- Powierzchnia użytkowa mieszkań oddanych wyniosła 7,3 mln metrów kwadratowych, czyli o 2,5 proc. mniej niż przed rokiem, a przeciętna powierzchnia użytkowa 1 mieszkania osiągnęła wartość 97,1 metra kwadratowego;
- Wydano pozwolenia lub dokonano zgłoszenia budowy 72,1 tys. mieszkań, tj. o 32 proc. mniej niż w analogicznym okresie 2022 r.;
- Rozpoczęto budowę 53,1 tys. mieszkań, tj. o 27,7 proc. mniej niż przed rokiem

Źródło: <https://www.money.pl/gospodarka/dynamika-produkcji-budowlanej-budownictwo-mieszkaniowe-kwiecien-2023-r-dane-gus-6901065108536224a.html>

DANE EKONOMICZNE I FINANSOWE

Nr 01 Zarobki w budownictwie 2023 – kto może liczyć na podwyżkę? Możesz się zdziwić kto ile zarabia.

- o **Autor:** muratorplus.pl
- o **Dodano:** 31 maja 2023 r.



47

Branża budowlana wyraźnie odczuwa zastój zwłaszcza na rynku nowych mieszkań oraz obiektów przemysłowych. Duże nadzieje – w tym na ciekawe oferty od strony płacowej – wiążą się z inwestycjami infrastrukturalnymi, finansowanymi ze środków publicznych.

Podwyżki płac rzędu 10-15 procent branża budowlana odnotowała w roku 2022. Obecnie prognozy nie są już tak obiecujące – przynajmniej do czasu gdy na nowo nie rozkręcą się projekty mieszkaniowe deweloperów.

Kierownik budowy, inżynier i architekt: nadal liderami płacowymi?

Tradycyjnie, najwięcej w branży budowlanej zarabiają kierownicy budowy i inżynierowie budowy czy architekci. O ich wynagrodzeniach piszemy oddzielnie. Tu przypomnijmy jedynie, że w 2023 r. zarobki kierowników budowy wahają się w granicach 9-14 tys. zł brutto, a inżynier budowy zarobi 6-9 tys. zł brutto. Z kolei zarobki architektów mają jeszcze większą rozpiętość – od 6 do 13 tys. zł brutto.

Według innych ustaleń autorów Raportu Płacowego 2023 agencji Hayes Poland, z którego pochodzą powyższe dane, warto wskazać na zarobki związane ze wspomnianymi już projektami infrastrukturalnymi. Tutaj liderem płacowym w 2023 będzie **dyrektor kontraktu**, który może spodziewać się **zarobków na poziomie 28-45 tys. zł. Kierownik projektu** w tym segmencie rynku zarobi **15-30 tys. zł**, zaś **kierownik budowy w ramach inwestycji infrastrukturalnej od 12 do 20 tys. zł**.

Projekty infrastrukturalne to perspektywa wyższego wynagrodzenia także dla kosztorysantów – 7-13 tys. zł brutto, podczas gdy średnia dla całego rynku budowlanego dla kosztorysanta to **6-11 tys. zł brutto**.

Ile zarabiają w budownictwie fachowcy?

48

W ubiegłym roku poszły w górę wynagrodzenia średniej grupy pracowników budowlanych, popularnie określanych mianem fachowców.

Zacznijmy od majstra budowy. Z raportu płacowego agencji Sedlak&Sedlak ze stycznia 2023 r. wynika, że miesięczne wynagrodzenie całkowite na tym stanowisku wynosi 7090 zł brutto. Co drugi majster budowy otrzymuje pensję od 5780 zł do 8800 zł brutto. 25% najgorzej wynagradzanych majstrów budowy zarabia poniżej 5780 zł brutto. Na zarobki powyżej 8800 zł brutto może liczyć grupa 25% najlepiej opłacanych majstrów budowy.

Z kolei średnia płaca murarza wynosi 4920 zł brutto, przy czym nie jest z reguły niższa od 3850 zł, a najlepsi fachowcy znajdują angaż nawet za więcej niż do 6000 zł

Więcej zarobi operator koparki – średnio 5530 zł brutto. Zarobki dla tej grupy zawodowej wahają się w granicach od 4510 zł do 6760 zł.

Mniej z kolei proponuje się malarzom budowlanym – średnio 4410 zł brutto, przy rozpiętości zarobków od 3730 zł do 5510 zł.

Ile zarobi robotnik na budowie w 2023?

Choć robotnicy niewykwalifikowani są poszukiwani praktycznie na każdej budowie, nie mogą liczyć w zasadzie więcej niż wynosi płaca minimalna: aktualnie 3490 zł brutto (o. 2747 zł na rękę), a od 1 lipca 3600 zł brutto.

W budownictwie na tym poziomie zatrudnienia najchętniej zresztą stosuje się stawki godzinowe; obecnie minimalna to 22,80 zł za godzinę, a od 1 lipca 23,50 zł za godzinę.

Nieco więcej 4-5 tys. zł brutto zarobią choćby osoby o minimalnych kwalifikacjach, choć na koniec roku w związku z zastojem w budownictwie spadły zarobki cieśli, zbrojarzy, dekarzy czy tynkarzy.

W 2023 r. więcej niż rok temu zarabiają glazurnicy, posadzkarze, dociepleniowców, elektrycy i instalatorzy (instalacja wodna, kanalizacyjna, gazownicza).

Warto przy tym dodać, że w tych zawodach budowlanych występują największe regionalne różnice w płacach. W przypadku stawek godzinowych najczęściej – ok. 2 zł ponad średnią płaci się na Mazowszu, najmniej na Lubelszczyźnie i Śląsku Opolskim.

Branża budowlana 2023: jakie prognozy na awanse i wyższe płace?

Zdaniem autorów przywołanego już raportu agencji Hayes Poland **podwyżki płacy spodziewa się w 2023 38 proc. specjalistów**. To mniej niż w ubiegłym roku, a jeszcze mniej – bo tylko 14 proc. specjalistów z branży budowlanej planuje w bieżącym roku zmienić pracodawcę.

Testem, zwłaszcza dla budownictwa mieszkaniowego, które odczuwa największy zastój, z pewnością będzie druga połowa 2023 r., kiedy można będzie ocenić, na ile popyt na nowe mieszkania wzrośnie dzięki programowi Bezpieczny Kredyt 2 proc. Z kolei budownictwo jednorodzinne mogą, choć nie muszą, kolejne uproszczenia w prawie, w tym możliwość budowy domu na własne potrzeby bez ograniczenia powierzchni do 70 m².

49

Źródło: <https://www.muratorplus.pl/biznes/raporty-i-prognozy/zarobki-w-budownictwie-2023-kto-moze-liczyc-na-podwyzke-mozesz-sie-zdziwic-kto-ile-zarabia-aa-UXHK-CR2r-cAeC.html>

Nr 02 Będą nowe taryfy opłat za wodę i ścieki. Gospodarstwa domowe zapłacą więcej.

- o **Autor:** muratorplus.pl
- o **Dodano:** 25 maja 2023 r.

Podwyżka cen za wodę i ścieki albo okresowy jej brak w kranach i częste awarie. Innej alternatywy nie ma. Taryfy za wodę i ścieki muszą więc pójść w górę, a wraz z nimi rachunki. Jakiej podwyżki można się spodziewać?

Ministerstwo Infrastruktury lada tydzień, a na pewno jeszcze przed wakacjami, ujawni **projekt nowelizacji przepisów o o zbiorowym zaopatrzeniu w wodę i zbiorowym odbieraniu ścieków**. Chodzi przede wszystkim o tryb ustanawiania, w tym zatwierdzania, taryf z opłatami za wodę i ścieki. Bez tych zmian zgodnym zdaniem członków Związku Miast Polskich dojdzie do katastrofy – przedsiębiorstwa wodno-kanalizacyjne zaczną masowo upadać, a gminy nie będą w stanie rozwiązywać problemów z dostawą wody i odbiorców ścieków od swoich mieszkańców.



Firmy wodno-kanalizacyjne grożą upadłością

Od 2018 r. obowiązuje system zatwierdzania taryf dla przedsiębiorstw wodno-kanalizacyjnych w systemie trzyletnim. Sprawdzał się on, gdy nie było inflacji, ale gdy wszystko zaczęło drożeć, dostawcy wody i odbiorcy ścieków wpadli w swoistą pułapkę. Na dodatek wykorzystali ją politycy, np. Marek Gróbarczyk z Ministerstwa Infrastruktury publicznie deklarował we wrześniu ubiegłego roku, że resort zrobi wszystko, aby podwyżek cen wody nie było. Idąc za jego sugestiami Państwowe Gospodarstwo Wodne Wody Polskie (PGWPP), w których kompetencjach jest zatwierdzanie taryf, przeciągały w nieskończoność procedury.

Wskutek tego, jak apelował na początku tego roku Związek Miast Polskich, aż 70 proc. przedsiębiorstw wodno-kanalizacyjnych zamknęło 2022 rok stratą: wpływy z opłat za dostarczanie wody i odbiór ścieków nie były w stanie zbilansować się z kosztami.

Dane te potwierdza PGWPP. Z ustaleń regulatora rynku wynika, że faktycznie w 2022 roku 68 przedsiębiorstw odnotowało stratę. Jej przyczyna to skokowo rosnące koszty: energii, pracy, zagospodarowania osadów ściekowych, materiałów i usług.

Przy braku możliwości rekompensowania wzrostu kosztów podwyżką cen w taryfach – jak to jest chociażby w przypadku dostawców energii elektrycznej czy gazu do gospodarstw domowych – dostawcy wody i odbiorcy ścieków znaleźli się w sytuacji z perspektywą rychłego bankructwa.

Zmiany w taryfach, czyli podwyżki opłat za wodę i ścieki

Spółki z branży, a i same gminy, apelują o przywrócenie systemu zatwierdzania opłat sprzed lat, kiedy to cenniki usług zatwierdzane były raz w roku przez władze gminne, podobnie jak to wciąż dzieje się z opłatami za odbiór śmieci.

W Senacie powstał nawet projekt ustawy przywracający system odpowiedzialności gmin w zakresie zatwierdzania taryf, obowiązujący do końca 2017 r.

Resort infrastruktury jednak nie jest skłonny iść na takie rozwiązanie. Najprawdopodobniej nowelizacja ustawy o zbiorowym zaopatrzeniu w wodę i zbiorowym odbieraniu ścieków sprowadzi się do modyfikacji trybu zmiany taryf.

Eksperti Związku Miast Polskich proponują, by zamiast skrócenia taryf dotychczasowych i ustanowienia nowych taryf obowiązujących znów sztywno przez trzy lata, wprowadzić przepis umożliwiający korektę cen lub stawek opłat w ramach obowiązującej taryfy, bez zmiany jej finalnego terminu.

Dla przykładu, jeśli rosną koszty wynagrodzeń, to w kalkulacji opłat za wodę i ścieki, możliwa byłaby korekta jedynie kosztów pracy.

O ile więcej zapłacimy za wodę i ścieki?

Są też postulaty, by okres obowiązywania taryfy opłat za wodę i kanalizację skrócić z trzech lat do roku. Ich autorzy zwracają uwagę, że przedsiębiorstwa dostarczające energię elektryczną, gaz czy ciepło do gospodarstw domowych mogą wnosić do regulatora rynku o zmianę taryf nawet częściej niż raz w roku, a tylko w branży wodnej taryfy zatwierdzane są raz na trzy lata. Jednak tak daleko idąca zmiana jest praktycznie niemożliwa.

Niezależnie od tego, jaki ostatecznie kształt przyjmie nowelizacja, istotne są realia ekonomiczne. Ze względu na wzrost kosztów, ceny dostawy wody i odbioru ścieków w zmienionych taryfach – niezależnie od zasad tych zmian jakie po nowelizacji będą obowiązywały – muszą pójść w górę, O ile?

Zdaniem ekspertów będą to podwyżki rzędu **5-6 zł miesięcznie na osobę**. To oznacza po podwyżce rachunki dla gospodarstw domowych wyższe o około **25-30 zł miesięcznie, czyli 300-360 zł rocznie**.

Źródło: <https://www.muratorplus.pl/biznes/raporty-i-prognozy/beda-nowe-taryfy-oplat-za-wode-i-scieki-gospodarstwa-domowe-zaplaca-wiecej-o-ile-aa-MEj2-6Pxf-sVjK.html>

Nr 03 Ceny mieszkań rosną, bo ubywa najtańszych. Sytuacja na Śląsku może wręcz szokować!

- **Autor:** rynekpierwotny.pl
- **Dodano:** 15 maja 2023 r.



52

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

W kwietniu aż o 12% wzrosła średnia cena metra kwadratowego mieszkań na rynku wtórnym w miastach wchodzących w skład Górnośląsko-Zagłębiowskiej Metropolii. Na rynku pierwotnym rekordzistą podwyżek było Trójmiasto, gdzie tylko w ciągu jednego miesiąca średnia poszła w górę o 5%. Ekspertcy portali RynekPierwotny.pl i GetHome.pl. zwracają uwagę na specyfikę poszczególnych miast.

Z tego artykułu dowiesz się m.in.:

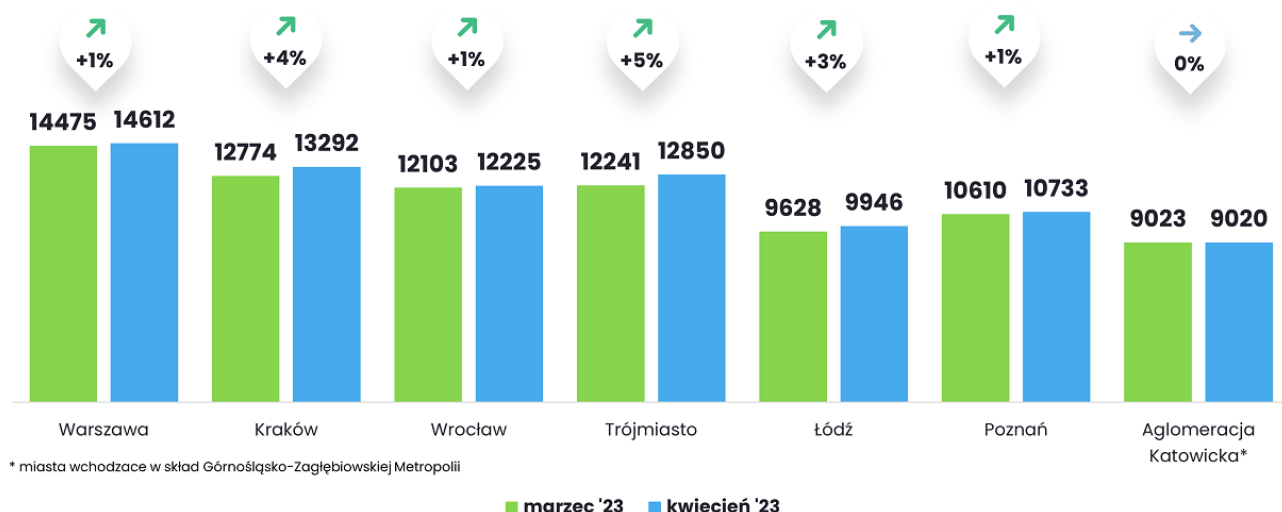
- jak wyglądały ceny mieszkań w kwietniu na rynku pierwotnym
- gdzie ceny wzrosły najbardziej
- ile kosztowały mieszkania z rynku wtórnego

W kwietniu w większości największych metropolii wyraźnie spadła sprzedaż nowych mieszkań w porównaniu z przeciętną miesięczną sprzedażą w pierwszym kwartale. Nie zahamowało to jednak wzrostu średniej ceny metra kwadratowego mieszkań w ofercie firm deweloperskich.

Ceny mieszkań na rynku pierwotnym

Z danych BIG DATA RynekPierwotny.pl wynika, że w kwietniu rekordzistą podwyżek było Trójmiasto. Średnia cena metra kwadratowego wzrosła tu aż o 5%! Wysokie podwyżki odnotowaliśmy także w **Krakowie (o 4%) i Łodzi (o 3%)**.

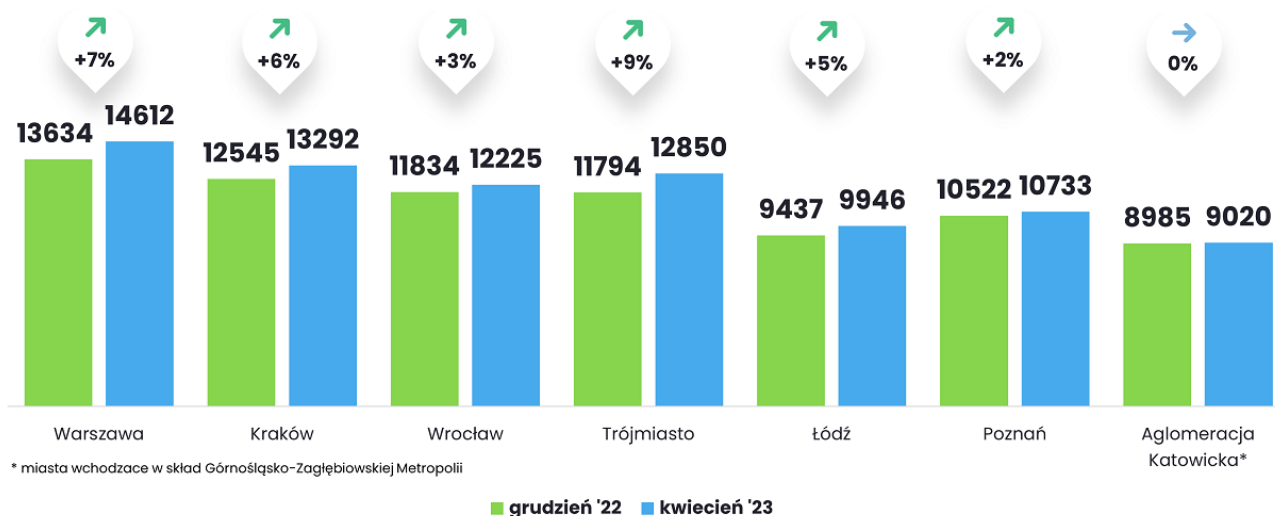
Średnie ceny mieszkań w ofercie deweloperów (w zł za m kw.)



53

W Warszawie, Wrocławiu u Poznaniu średnia wzrosła w kwietniu tylko o 1%. Jednak podwyżki odnotowaliśmy tam także w poprzednich miesiącach. W efekcie od grudnia nowe mieszkania w stolicy podrożały średnio na metr aż o **7%**. Przed rokiem w analogicznym okresie podwyżka wynosiła 8%. Wyższą od ubiegłorocznej podwyżkę w okresie czterech miesięcy odnotowaliśmy w Trójmieście, Krakowie i Wrocławiu.

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



54

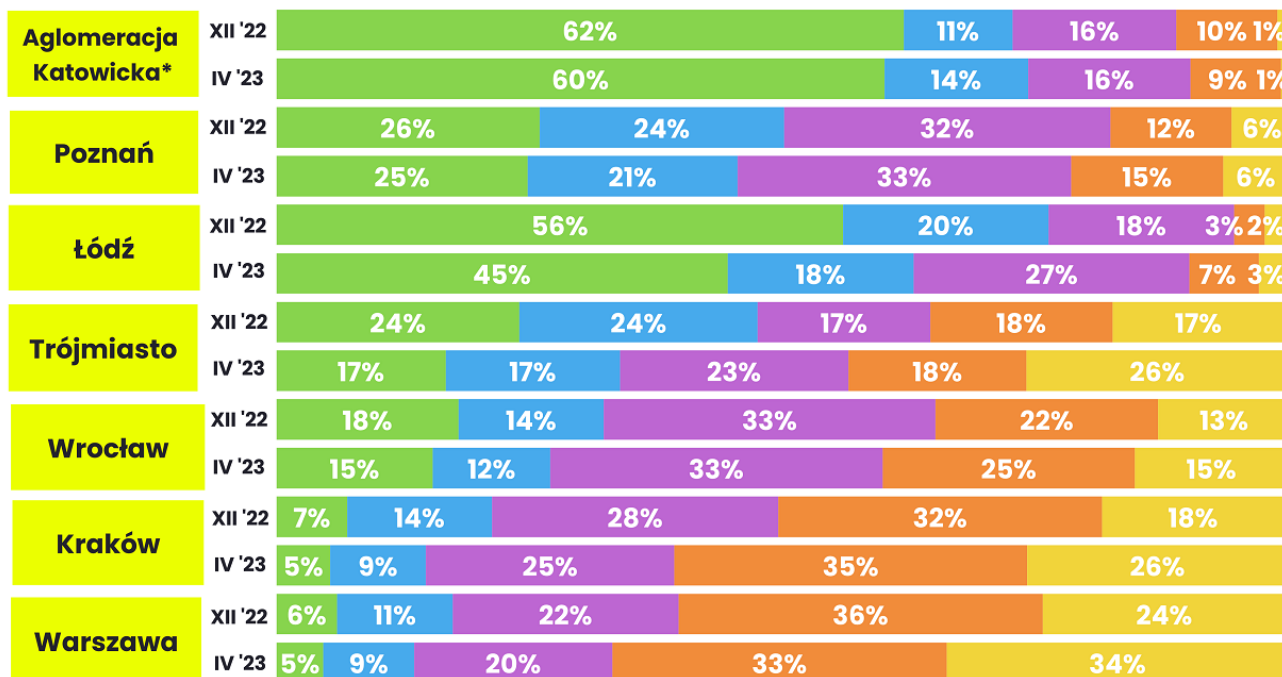
Marek Wielgo zwraca uwagę, że na wzrost średniej ceny metra kwadratowego najpewniej mają wpływ dwa czynniki: rosnące koszty budowy, a w efekcie coraz wyższe ceny mieszkań wprowadzanych przez deweloperów do sprzedaży oraz wyprzedawanie się mieszkań najtańszych.

Ponadto deweloperzy wciąż budują mieszkania głównie z myślą o zamożnych klientach, co pokazuje przykład Trójmiasta, Krakowa i Warszawy. Np. jeden z gdańskich deweloperów wprowadził w kwietniu do sprzedaży pulę mieszkań ze średnią ceną **ok. 30 tys. zł za m kw.**, a więc przeszło dwukrotnie wyższą od średniej w tym mieście, która wynosiła w kwietniu niespełna 12,9 tys. zł. Wszystkie nowe mieszkania, które pojawiły się na trójmiejskim rynku miały średnią cenę przekraczającą 17,8 tys. zł za metr. Z kolei w Krakowie deweloperzy wprowadzili w kwietniu do sprzedaży mieszkania, za które życzą sobie średnio po **20,7 tys. zł za m kw.**

Jedynie w Aglomeracji Katowickiej (w miastach wchodzących w skład Górnośląsko-Zagłębiowskiej Metropolii) średnia cena metra kwadratowego mieszkań w ofercie firm deweloperskich zatrzymała się w kwietniu na poziomie z grudnia ubiegłego roku. Jak to możliwe? Akurat w tym przypadku nowe mieszkania, które trafiły na rynki śląskich miast kosztowały średnio „tylko” **8,8 tys. zł za m kw.**, a więc poniżej średniej dla metropolii.

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 okresie pierwszych czterech miesięcy 2023 r. dość mocno się zmieniła. W Trójmieście, gdzie średnia cena metra kwadratowego rosła w tym roku najbardziej, oferta lokali z ceną poniżej 9 tys. zł skurczyła się **z 24% do 17%**. Za to odsetek mieszkań z ceną powyżej 15 tys. zł za metr zwiększył się z 17% do 26%.

Struktura cenowa mieszkań w ofercie deweloperów



* miasta wchodzące w skład Górnośląsko-Zagłębiowskiej Metropolii

■ do 9 tys. zł za m kw. ■ 9-10 tys. zł za m kw. ■ 10-12 tys. zł za m kw. ■ 12-15 tys. zł za m kw. ■ powyżej 15 tys. zł za m kw.

rynek pierwotny.pl | big data

Źródło: Na podstawie danych bigdata.rynekpierwotny.pl

Spektakularne zmiany w strukturze cenowej oferty firm deweloperskich odnotowaliśmy również w Warszawie i Krakowie, gdzie odsetek mieszkań z ceną przekraczającą 15 tys. zł za metr wzrósł w ciągu ostatnich czterech miesięcy odpowiednio z 24% do 34% oraz z 18% do 26%.

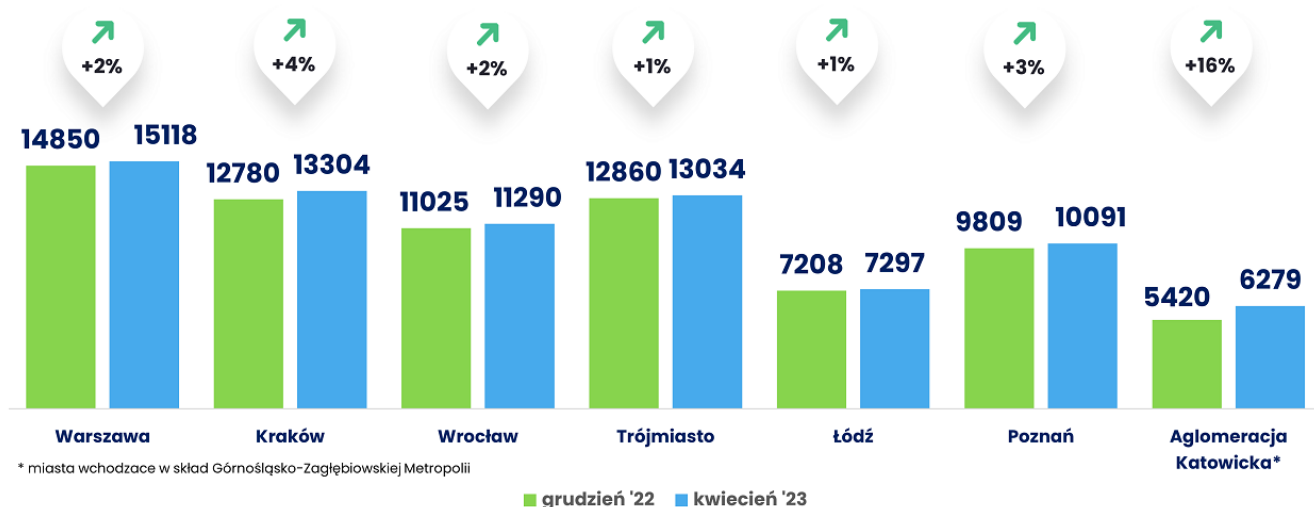
Z kolei w Aglomeracji Katowickiej wyraźnie wzrósł udział jedynie mieszkań z ceną nieprzekraczającą 10 tys. zł za m kw. Dlatego średnia nie drgnęła.

Ceny mieszkań na rynku wtórnym

Zupełnie inaczej ma się rzecz na rynku wtórnym. Właśnie w Aglomeracji Katowickiej kwiecień przyniósł potężny, bo aż **12% wzrost średniej ceny metra kwadratowego** mieszkań oferowanych przez agencje pośrednictwa w obrocie nieruchomościami. Co prawda pierwsze dwa miesiące tego roku zapowiadały cenową stabilizację. Jednak od marca średnia zaczęła piąć się w górę.

Jak wynika z danych GetHome.pl w Aglomeracji Katowickiej pod koniec kwietnia średnia cena metra kwadratowego była o 16% wyższa niż w grudniu ubiegłego roku. W Krakowie średnia wzrosła w tym okresie o 4%, w Poznaniu – o 3%, zaś w Warszawie i Wrocławiu – o 2%. Z kolei w Łodzi i Trójmieście, który był liderem wzrostu cen na rynku pierwotnym, podwyżka była raczej symboliczna, bo wyniosła 1%.

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

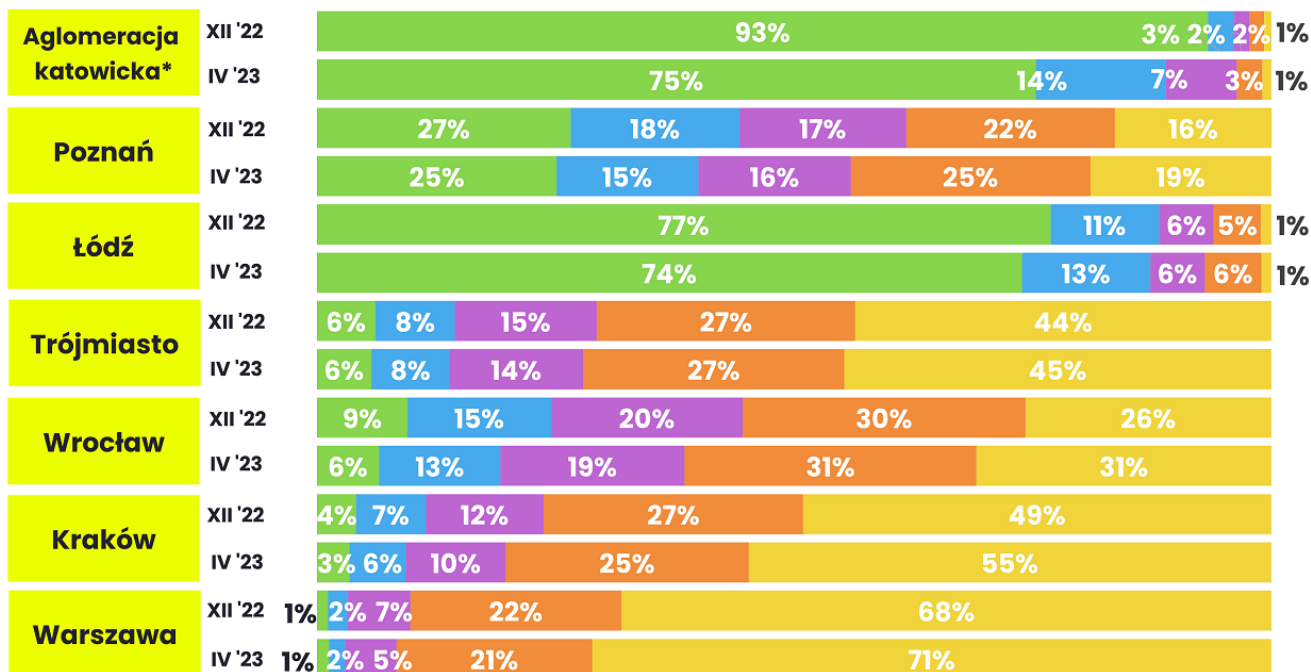


56

Bardzo duża na tle pozostałych metropolii podwyżka w Aglomeracji Katowickiej jest prawdopodobnie efektem wyprzedawania najtańszych lokali. Średnia cena metra kwadratowego mieszkań, na które agencje pośrednictwa znalazły chętnych wynosiła w kwietniu niespełna **5,7 tys. zł za m kw.**

Średnia w miastach wchodzących w skład Górnośląsko-Zagłębiowskiej Metropolii sięga zaś **6,3 tys. zł za metr**. Efektem tego były zmiany w strukturze cenowej oferty. W grudniu ubiegłego roku 93% mieszkań w ofercie śląskich agencji pośrednictwa kosztowało mniej niż 8 tys. zł za m kw. W kwietniu tego roku udział takich lokali skurczył się do 75%. Z kolei z 5% do 21% zwiększył się odsetek mieszkań z ceną ofertową w przedziale 8-10 tys. zł za metr.

Struktura cenowa mieszkań w ofercie pośredników



* miasta wchodzące w skład Górnośląsko-Zagłębiowskiej Metropolii

■ 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.

Na drugim biegunie jest Trójmiasto, w którym struktura cen praktycznie się nie zmieniła w tym roku.

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 30%. Ta różnica zaczęła się jednak kurczyć. Dodajmy, że specyfiką śląskich miast, ale też Łodzi, jest duży udział w ofercie mieszkań w starych blokach i kamienicach, których stan techniczny często pozostawia wiele do życzenia.

Źródło: <https://rynekpierwotny.pl/wiadomosci-mieszkaniowe/raport-cenowy-kwiecien-2023/12272/>

Nr 04 Nadchodzą gigantyczne podwyżki cen za prąd i ogrzewanie! Już w 2024

- o **Autor:** muratorplus.pl
- o **Dodano:** 11 maja 2023 r.



58

Ekonomiści alarmują, że w 2024, gdy tylko przestanie działać rządowa tarcza osłonowa, rachunki gospodarstw domowych drastycznie wzrosną; mogą się nie tylko podwoić, ale urosnąć do niewyobrażalnych w tej chwili rozmiarów. Dlaczego? Zdawać by się mogło, że sytuacja z gazem jest opanowana, a węgla w składach też już nie brakuje.

Pewien obraz przyszłorocznej podwyżki cen energii elektrycznej daje porównanie stawek za energię elektryczną płaconą w ramach limitu przysługującego na zasadzie zamrożenia cen, a stawek za nadwyżkę pod 2-3 tys. kWh – limity, jak wiadomo są zróżnicowane w tych granicach. Zamrożona stawka to 0,41 zł/kWh a stawka po przekroczeniu limitu – 0,693 zł/kWh. Łatwo więc policzyć, że już teraz energia elektryczna dla gospodarstw domowych jest o 50-60 proc. wyższa w chwili gdy nie działa osłona.

Politykę klimatyczną sfinansują gospodarstwa domowe?

Ale to nie koniec wzrostu cen. Rząd, a konkretnie Ministerstwo Klimatu i Środowiska (MKiŚ) całą winę za czekające nas gigantyczne wzrosty cen energii elektrycznej i ciepła obarcza politykę klimatyczną Unii Europejskiej, a w szczególności przygotowany do wdrożenia pakietu Fit for 55 (po polsku: Gotowi na 55).

Fit for 55 stanowi bazę dla wdrożenia zaktualizowanego celu unijnego odnośnie redukcji emisji gazów cieplarnianych o 55% do 2030 roku.

W państwach, które nie będą realizowały redukcji w przewidzianym tempie, a do takich należy Polska, trzeba będzie dużo więcej płacić za uprawnienia do emisji, co znacząco podroży koszt energii i ciepła. Według MKiŚ koszty dodatkowych emisji będą stanowiły nawet 40 proc. kosztów produkcji energii elektrycznej i nawet 55% kosztów ciepła.

To oznacza, że każda podwyżka wymuszona wzrostem naturalnych kosztów produkcji prądu i energii cieplnej pomnożona za sprawą Fit for 55, zostanie pomnożona, niczym dodatkowym podatkiem typu akcyza, współczynnikiem 1,44 lub 1,55.

Dotacje z funduszu klimatycznego zrekompensują opłaty za emisję?

Stanowisko polskiego ministerstwa klimatu to raczej jednostronne przedstawienie problemu. Abstrahując już od dyskusji na temat, czy potrzebujemy tak szybkiej redukcji emisji i faktu, iż Polska jest jednym z niewielu oponentów takiej polityki, trzeba dostrzec, iż nowy cel klimatyczny UE stanowi wyzwanie, lecz też szansę na przeprowadzenie sprawiedliwej transformacji gospodarki w Polsce, w tym przy wsparciu ze środków unijnych.

59

Fit for 55 zakłada stworzenie nowego funduszu ze środkami pomocowymi na przedsięwzięcia przyspieszające zieloną transformację. Fundusz będzie zasilany z tych dodatkowych opłat za emisję. Według wstępnych wyliczeń, Polska będzie jego największym beneficjentem i na przedsięwzięcia modernizujące energetykę i ciepłownictwo w naszym kraju pójdzie aż 17 proc. środków z tego funduszu. A chodzi o gigantyczną kwotę blisko **90 mld euro**. Jak łatwo policzyć beneficjenci z Polski będą mogli liczyć na zasilenie rzędu 15 miliardów euro.

Energia elektryczna i ciepło 2024: rachunki wyższe o 50%

Na razie najgorętsze dyskusje ekspertów dotyczą jednak tego, jak kształtowały się będą ceny energii elektrycznej i taryfy za ogrzewanie mieszkań w przyszłym roku.

Eksperci przewidują, że wzrosną one jednak o 50%, jednak nie dla wszystkich. Jeśli nawet bowiem rząd nie zastosuje ponownie swego rodzaju tarczy – np. zamrożenia cen na podobnych zasadach jak w 2023 r., ale z nieco wyższą niż w br. stawką za 1 kWh – to na pewno rozszerzy krąg gospodarstw domowych uprawnionych do dodatku energetycznego, w ramach ograniczania tzw. ubóstwa energetycznego czy dopłat do ciepła dla odbiorców wrażliwych.

Dopóki jednak nie pojawią się nowe taryfy przygotowane przez dostawców prądu i ciepła, ani stanowisko wobec nich prezesa Urzędu Regulacji Energetyki, wszelkie prognozy objęte będą dużym marginesem błędów.

Źródło: <https://www.muratorplus.pl/biznes/raporty-i-prognozy/nadchodza-gigantyczne-podwyzki-cen-za-prad-i-ogrzewanie-juz-w-2024-aa-YCTJ-D4nH-PuSV.html>

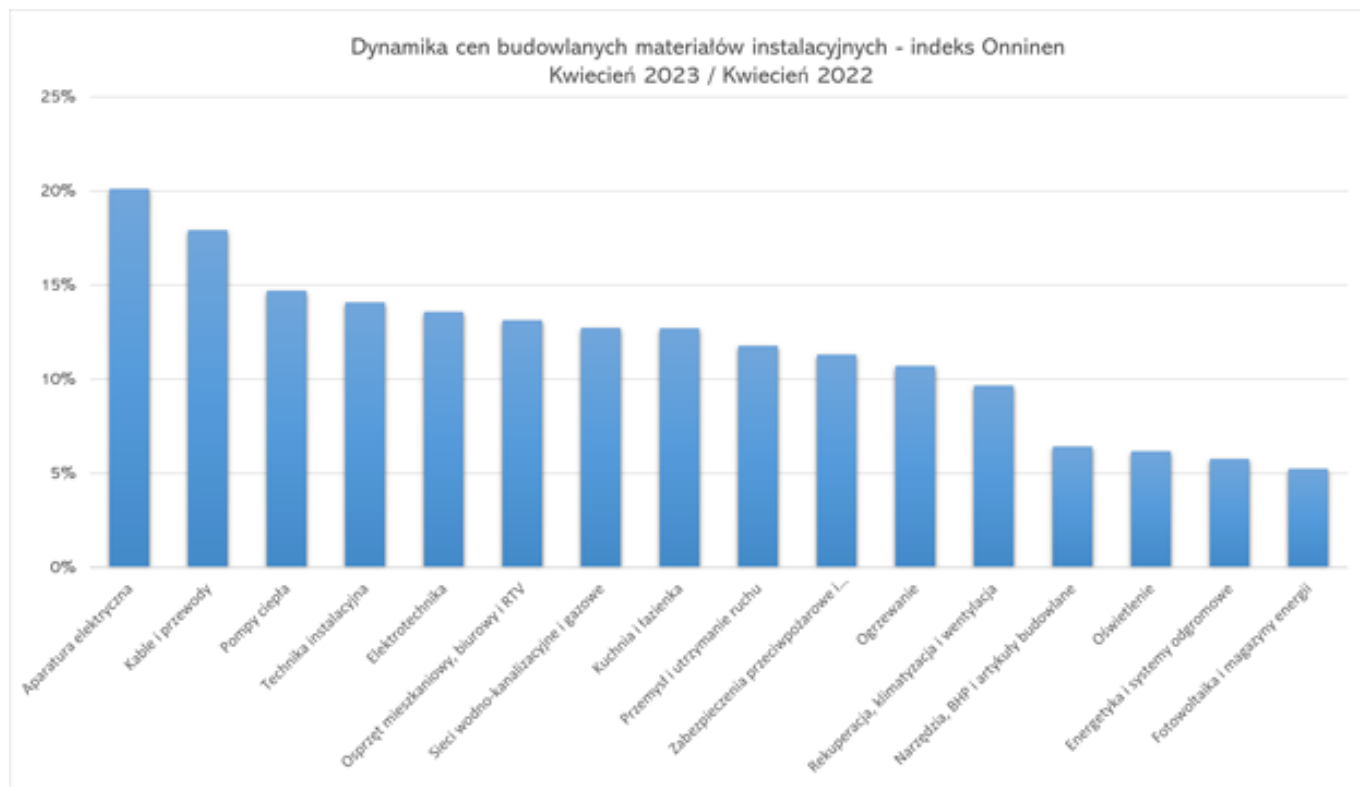
Nr 05 Jak zmieniają się ceny instalacyjnych materiałów budowlanych w 2023 roku?

- o **Autor:** money.pl
- o **Dodano:** 17 maja 2023 r.



60

Onninen to międzynarodowa hurtownia materiałów instalacyjnych. Na polskim rynku działa od ponad 25 lat. Jest to jedyna hurtownia, która kompleksowo zaopatruje inwestorów i instalatorów w produkty z branży hydraulicznej i elektrycznej w całej Polsce. Onninen intensywnie rozwija również sprzedaż OZE. Firma oferuje swoim klientom szeroki asortyment artykułów dostępnych zarówno w lokalnych hurtowniach, jak i w sklepie internetowym onninen.pl. Jako jeden z czołowych graczy na rynku materiałów instalacyjnych i budowlanych, Onninen uważnie śledzi trendy w zakresie zmian cen produktów w głównych grupach asortymentowych, jakie oferuje swoim klientom.



Zmiany cen materiałów instalacyjnych w kwietniu 2023

Wobec dynamicznie zmieniającego się rynku, warto zastanowić się, jak kształtują się ceny w 2023 roku w porównaniu do lat ubiegłych. Analizując dynamikę cen w kwietniu 2023, w porównaniu do roku poprzedniego, hurtownia elektryczno-hydrauliczna zauważyła najwyższy wzrost cen produktów z kategorii aparatura elektryczna (20,1%). Natomiast najniższy wzrost cen (5,3%) odnotowano w kategorii fotowoltaika.

Wśród pozostałych kategorii, najwyższy wzrost cen wystąpił w kategorii:

- kable i przewody (17,9%),
- pompy ciepła (14,7%),
- technika instalacyjna (14,1%),
- elektrotechnika (13,6%),
- osprzęt mieszkaniowy, biurowy i RTV (13,1%),
- sieci wodno - kanalizacyjne i gazowe (12,7%),
- kuchnia i łazienka (12,7%),
- przemysł i utrzymanie ruchu (11,8%),
- zabezpieczenia przeciwpożarowe i ogniochronne (11,3%),
- ogrzewanie (10,7%),
- rekuperacja, klimatyzacja, wentylacja (9,7%),
- narzędzia, BHP i artykuły budowlane (6,4%),
- oświetlenie (6,2%),
- energetyka i systemy odgromowe (5,8%).

Hurtownia Onninen pomimo trudności występujących na rynku i wzrostu cen, cały czas stara się dostarczać swoim klientom konkurencyjną ofertę, która odpowiada na ich potrzeby i spełnia ich oczekiwania. Wybierając Onninen jako partnera biznesowego, można być pewnym, że kupuje się produkty najwyższej jakości, a przy okazji korzysta się z fachowej wiedzy i doświadczenia ekspertów w branży technicznej.

Źródło: <https://www.money.pl/gospodarka/jak-zmieniaja-sie-ceny-instalacyjnych-materialow-budowlanych-w-2023-roku-6898220276235072a.html>