

BIULETYN NR 10/2022
z dnia 31 października 2022 r.

**GRUPA DO SPRAW MONITOROWANIA
SEKTORA BUDOWNICTWA**



Spis treści

INFORMACJE OGÓLNE BRANŻOWE	3
Nr 01 Mieszkanie poza zasięgiem. Coraz więcej Polaków chce, by rząd uregulował ceny.	3
Nr 02 Na rynku nieruchomości spełnia się czarny scenariusz. „To już prawdziwa zapaść”	4
Nr 03 Rynek budowlany w październiku nawet z poprawą w stosunku do ub. miesiąca	7
Nr 04 Ceny materiałów budowlanych rosną coraz wolniej”	9
Nr 05 Koniunktura budowlana w październiku 2022. GUS podał najnowsze wskaźniki	10
Nr 06 Rynek budowlany w październiku nieznacznie większy	12
Nr 07 Wynajem mieszkania – kto zapłaci za naprawy?	15
Nr 08 Inwestorzy odważniejsi na rynku budowlanym	17
Nr 09 Jak dokonać optymalnego wyboru pokrycia dachowego?	19
Nr 10 Plamy na drewnianej elewacji – jak się przed nimi ochronić?	23
Nr 11 Trwałość drewnianej podłogi zależy od podłoża	26
TECHNOLOGIA BUDOWLANA	29
Nr 01 Kotły grzewcze do domu jednorodzinnego, jakie wybrać?	29
Nr 02 Termomodernizacja włóknami drzewnymi: czym docieplić ściany zewnętrzne w budynku murowanym?	31
Nr 03 Technologia w służbie ekologii: hackathon Centrum R&D Viessmann już wkrótce	35
Nr 04 Jak wygląda budowa domu ze styropianu i jaki jest jej koszt?	37
DANE EKONOMICZNE I FINANSOWE	43
Nr 01 Jakie są prognozy cen materiałów budowlanych na 2023?	43
Nr 02 Ceny niektórych materiałów budowlanych idą w górę. Ale jest jeden wyjątek	45
Nr 03 Podwyżka płacy minimalnej wywoła wzrost bezrobocia?	47
Nr 04 Deweloperzy z najgorszym wynikiem od sześciu lat.	48
Nr 05 Wystrzał Ukraińskich firm w Polsce	51
Nr 06 Czy opłaca się brać kredyt hipoteczny	53
DANE STATYSTYCZNE	55
Nr 01 Skok cenowy na budowach. Są najnowsze dane o cenach produkcji budowlano-montażowej	55
Nr 02 Wrześniowe dane GUS budownictwa mieszkaniowego wciąż z pesymistyczną wymową	56
Nr 03 Co o polskim mieszkalnictwie mówią wyniki spisu powszechnego?	59
Nr 04 GUS: produkcja budowlano-montażowa we wrześniu 2022	61
Nr 05 Budownictwo mieszkaniowe 2022 liczba pozwoleń na budowę ciągle spada	63

INFORMACJE OGÓLNE BRANŻOWE

Nr 01 Mieszkanie poza zasięgiem. Coraz więcej Polaków chce, by rząd uregulował ceny.

- o **Autor:** money.pl
- o **Dodano:** 20 październik 2022 r.

Polacy ewidentnie tracą cierpliwość. Już najwięcej rodaków w historii badań nastrojów przez GfK uważa, że mieszkania są niedostępne dla zwykłego obywatela i rośnie grupa osób, które chcą, by rząd uregulował ceny nieruchomości - pisze "Rzeczpospolita".



Chodzi o badanie kluczowych trendów konsumenckich prowadzone przez GfK. W jego najnowszej, wrześniowej edycji, już 72 proc. Polaków uważa, że ceny nieruchomości osiągnęły poziom niedostępny dla większości. **"Dodatkowo, 56 proc. badanych uważa, że państwo powinno uregulować kwestie wzrostu cen nieruchomości. I ta grupa rośnie"** - czytamy.

Nadal zakup mieszkania na własność wydaje się Polakom atrakcyjniejszy niż jego wynajmowanie. Tak uważa 60 proc. biorących udział w badaniu.

Tąpienie na rynku mieszkań

Końcówka roku 2020 i rok 2021 były czasem szaleństwa zakupów, bo właśnie w nieruchomości Polacy lokowali oszczędności – mówi "Rz" Tomasz Bleszyński, doradca rynku nieruchomości. Dodaje, że dziś zakupy stanęły, ale nie z powodu drogich mieszkań.

Ludzi nie stać na kredyt. Choć ceny ofertowe nie są wyższe niż pół roku temu ani znacząco wyższe niż pod koniec 2021 r., to warunki udzielenia kredytu są diametralnie inne – podkreśla Katarzyna Kuniewicz, ekspertka Otodom.

Ograniczony dostęp do kredytów sprawia, że deweloperzy budują mniej nowych mieszkań. Jak wyliczył GUS, w sierpniu tego roku rozpoczęli oni budowę 5,2 tys. lokali, czyli o 63 proc. mniej niż rok temu.

"I to, paradoksalnie, wywołało kolejny kryzys, bo klienci, a także dodatkowe 3 mln uchodźców, ruszyli na rynek najmu. W efekcie oferta wolnych mieszkań na wynajem spadła, według Otodom, nawet o 70 proc.".

Źródło: <https://www.money.pl/gospodarka/mieszkanie-pozza-zasiegiem-coraz-wiecej-polakow-chce-by-rzadu-regulowal-ceny-6824927465196480a.html>

4

Nr 02 Na rynku nieruchomości spełnia się czarny scenariusz. „To już prawdziwa zapaść”.

- o **Autor:** money.pl
- o **Dodano:** 18 październik 2022 r.

Tak źle na rynku nieruchomości nie było od dawna. Coraz więcej jest ofert sprzedaży mieszkań i domów, na które nie ma chętnych. - To już załamanie rynku - mówią nam pośrednicy nieruchomości. Dodają, że niepokojąco rośnie liczba osób, które kupiły mieszkanie lub dom na kredyt, a teraz wystawiają je na sprzedaż, bo nie stać ich na spłacanie rosnących rat zobowiązania.

Rynek kredytów hipotecznych praktycznie zamarł, jednak ceny mieszkań i domów wciąż są wysokie. Tymczasem transakcji sprzedaży jest jak na lekarstwo, mimo to rośnie liczba nowych ofert. Okazuje się też, że większość z nich, to niedawno wybudowane mieszkania lub domy.

Gmina Lesznówola pod Warszawą to jedno z takich miejsc, w którym w ostatnim czasie powstało wiele nowych osiedli domów w zabudowie bliźniaczej i szeregowej. W ostatnim czasie na ogrodzeniach posesji pojawia się coraz więcej ofert sprzedaży niedawno wybudowanych domów. Ceny wywoławcze nie są niskie.



Przykład? Jeden z komfortowo urządzonej domów, wystawiony jest na sprzedaż za 1,4 mln zł, w dodatku, jak tłumaczy pośredniczka, cena nie podlega negocjacji. Na pytanie o powód sprzedaży wyjaśnia jedynie, że właściciel sprzedaje go z powodów losowych. Co ciekawe, w przypadku innych ofert z tego samego osiedla pada identyczna odpowiedź.

Ekspert: Coraz więcej rodzin nie radzi sobie z rosnącymi kosztami kredytów

Ekspert rynku nieruchomości twierdzą, że za tym lakonicznym wyjaśnieniem kryją się ludzkie dramaty. Coraz więcej osób jest zmuszonych sprzedawać swoje nieruchomości z powodu drastycznie rosnących rat kredytów.

Inflacja szaleje, koszty utrzymania rosną. Nic dziwnego, że coraz więcej rodzin nie jest w stanie wytrzymać obciążeń związanych z rosnącymi kosztami kredytu, w rezultacie coraz częściej podejmując decyzję o sprzedaży mieszkania lub domu - tłumaczy Tomasz Błęszyński, ekspert rynku nieruchomości.

Sprzedającym sen z powiek spędza kolejny problem - związany z liczbą chętnych na zakup takiej nieruchomości. Na rynku praktycznie nie ma nowych transakcji sprzedaży.

Rynek nieruchomości się załamał, co widać w statystykach

Warto przypomnieć, że jeszcze latem ubiegłego roku, gdy stopy procentowe były w miarę niskie, po kredyty hipoteczne wręcz ustawiały się kolejki. Jednak od października 2021 r. stopy procentowe zaczęły systematycznie rosnąć. W efekcie niektórym raty kredytu wzrosły nawet trzykrotnie. Jakby tego było mało, doszła do tego galopująca inflacja oraz wyższe rachunki za energię.

W tej chwili najbardziej skłonne do sprzedaży nieruchomości są osoby, którym znacząco wzrosły raty kredytu. Można się spodziewać, że takich ofert będzie pojawiać się na rynku coraz więcej. Na razie sytuację łagodzą nieco tzw. wakacje kredytowe, ale na dłuższą metę to nie poprawi sytuacji - przyznaje Barbara Bugaj, główny analityk ds. rynku nieruchomości firmy SonarHome.

Ekspertka potwierdza jednocześnie fakt, że na rynku potencjalnych kupujących jest niewiele. - **Trzeba to nazwać po imieniu. Rynek mieszkaniowy wszedł w fazę załamania, co widoczne jest już w statystykach - twierdzi.**

Rynek wymusza na sprzedających obniżkę cen

Barbara Bugaj twierdzi także, że w obecnej sytuacji rośnie presja na sprzedających na obniżanie i negocjację cen, w efekcie **dochodzi już do sytuacji, gdy cena transakcyjna spada w stosunku do ofertowej nawet o 100 tys. zł.**

- Coraz częściej rynek wymusza na sprzedających obniżkę ceny. W niektórych sytuacjach są one bardzo odczuwalne. Duże obniżki dotyczą zwłaszcza mieszkań, których cena wywoławcza jest często przeszacowana - tłumaczy.

Przykład? **Niedawno firma SonarHome brała udział w transakcji, w której cena wywoławcza sięgała 480 tys. zł. Udało się przekonać właściciela, aby obniżył cenę wywoławczą do 399 tys. zł, następnie do 369 tys. zł. Ostatecznie lokal został sprzedany za 355 tys. zł.**

6

- Sprzedający nadal jednak opornie podchodzą do obniżek, potrzebują zwykle minimum miesiąc na przyjęcie faktu, że potencjalni kupujący mogą wybrać inne mieszkania - twierdzi Aleksander Kwasowski, digital broker manager w SonarHome.

Dlaczego więc sprzedający w dalszym ciągu nie są skłonni do obniżania cen? - Cena ofertowa jest często odpowiednikiem ceny wywoławczej. Sprzedający publikujący ogłoszenie porównują swoje mieszkanie z innymi, więc wystawiają ofertę podobną do istniejących ogłoszeń. Często sprzedający subiektywnie oceniają, że ich mieszkanie wygląda lepiej, więc podwyższają cenę - tłumaczy Barbara Bugaj.

Inwestorzy zarobią dziś więcej na obligacjach i lokatach

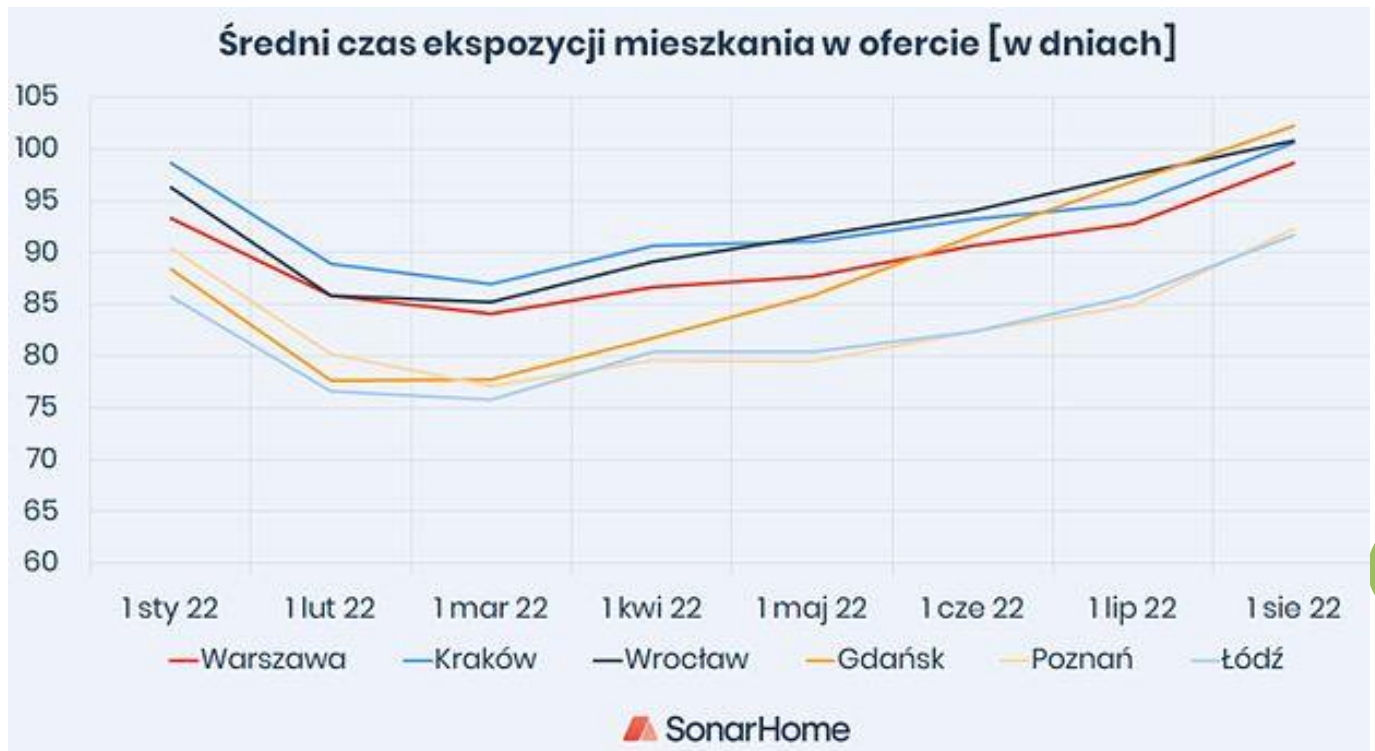
Zdaniem ekspertów obecna sytuacja nieuchronnie doprowadzi do korekty cen. - **Zauważamy, że ceny transakcyjne już lekko spadają, lecz jest to średnio kilka procent (do 5 proc. na rynku wtórnym), porównując drugi kwartał do początku roku** - informuje Bugaj.

Ekspertka zwraca też uwagę na fakt, że **najbardziej poszukiwane mieszkania, które jeszcze na początku 2022 roku można było sprzedać w maksymalnie dwa tygodnie, teraz czekają na nabywcę co najmniej dwa, trzy miesiące.** - W dodatku mowa jest o atrakcyjnych ofertach i najbardziej płynnym segmencie rynku, jakim są np. małe mieszkania - komentuje. W przypadku rynku domów czas oczekiwania na potencjalnego nabywcę może jej zdaniem trwać dużo dłużej.

Dlaczego jest tak mało kupujących? - Do tej pory blisko połowę popytu na rynku nieruchomości generowali inwestorzy gotówkowi. W ich przypadku wyższe stopy procentowe również odgrywają kluczową rolę - wyjaśnia Jarosław Sadowski, główny analityk Expandera.

Ekspert dodaje, że kupujący nieruchomości za gotówkę, zazwyczaj myślą o ich wynajmowaniu, zakup takiego mieszkania musi być więc dla nich opłacalny. - **Tymczasem w tej chwili można uzyskać ok. 7 proc. na obligacjach skarbowych, czy na lokatach bankowych.** Rentowność inwestycji związanej z zakupem mieszkania, przy obecnych

cenach najmu jest więc niższa, niż gdy wpłacimy pieniądze na lokatę, czy obligację skarbową - tłumaczy.



7

SonarHome (Sonar Home)

Źródło: <https://www.money.pl/gospodarka/na-ryнку-nieruchomosci-splenia-sie-czarny-scenariusz-to-juz-prawdziwa-zapasc-6824040011062080a.html>

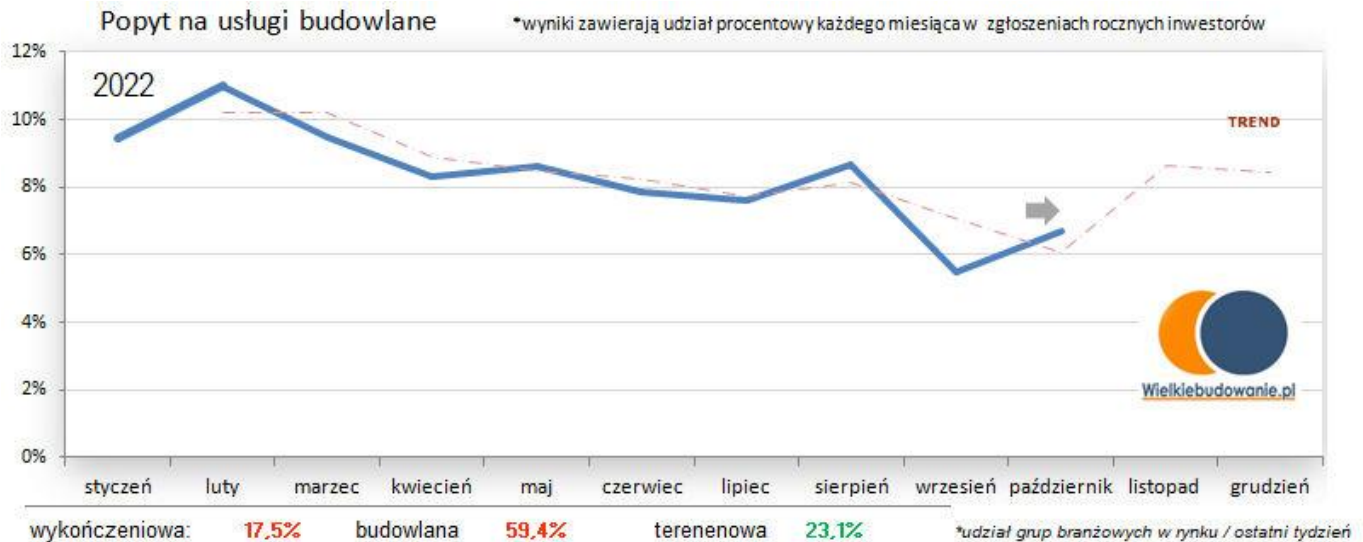
Nr 03 Rynek budowlany w październiku nawet z poprawą w stosunku do ub. miesiąca

- o **Autor:** wielkiebudowanie.pl
- o **Dodano:** 31 października 2022 r.

Koniunktura w budownictwie w październiku nawet z poprawą w stosunku do ub. miesiąca

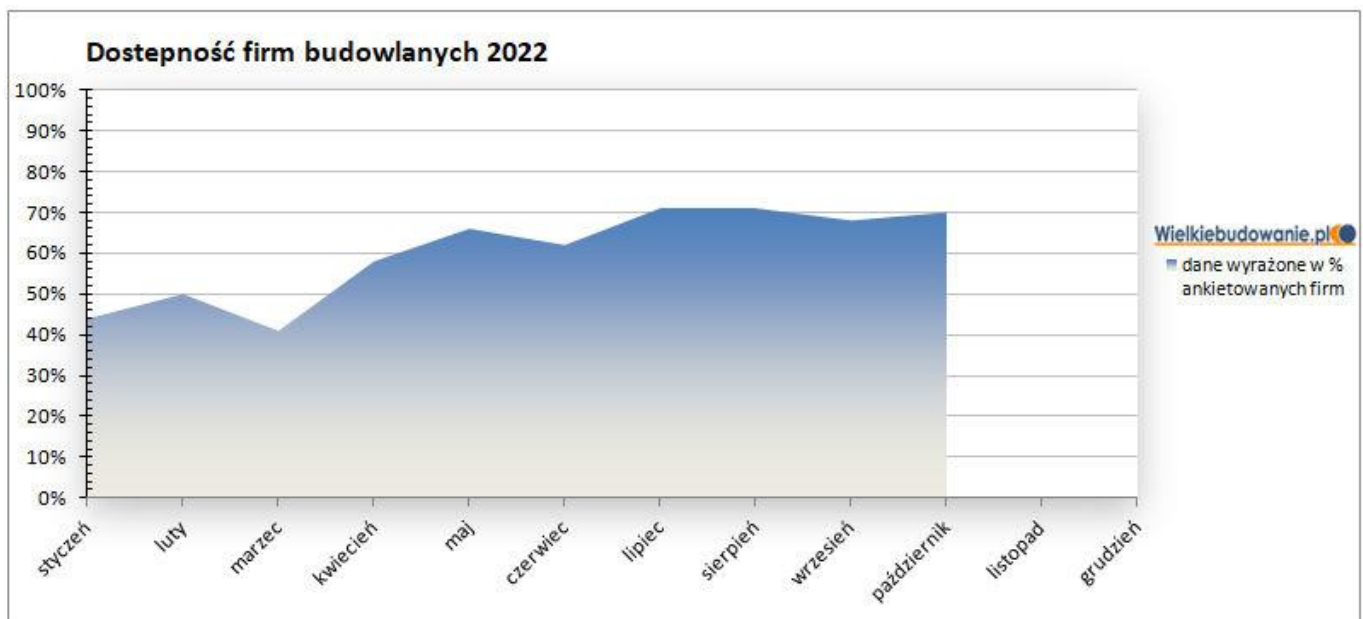
Na szczęście dla branż budowlanych koniunktura w budownictwie nawet była nieco lepsza niż we wrześniu. A więc o spadku raczej nie ma mowy. Nie jest to jednak rynek z którego moglibyśmy być zadowoleni bo po mocnym tąpnięciu we wrześniu nadal jesteśmy o-30% gorszym rynkiem niż w sezonie. Niestety przed nami raczej jeszcze gorsze miesiące. Październik był raczej ostatnim miesiącem z tak wysokim udziałem w rynku branży wykończeniowej, elewacyjnej i dekarckiej. Niepokoi także wciąż wysoki spadek zamówień na domy prywatne (ten udział poprawia się w niewielkim stopniu i będzie najgorszy od czasów naszego udziału w UE). To odbije się szeroko wielką stratą na wszystkich branżach budowlanych już wiosną w przyszłym roku. Pozostaje rynek deweloperski i inwestycje publiczne, ale jedno i drugie także coraz mniejsze. W październiku jeszcze mieliśmy dość dobry rynek budowlany w województwie mazowieckim, podkarpackim i pomorskim, ale w pozostałych województwach dobrych zmian nie było. Także kondycja finansowa firm pogarsza się bo oprócz spadków obrotów, spadły także marże netto. I nie pomaga dość wysoki wzrost cen usług ok 1,5% w tym miesiącu bo koszty rosły jeszcze szybciej. Zwłaszcza koszty pracy i paliw, ale także koszty energetyczne. Dopóki rynek pracy będzie bardziej po stronie poszukujących pracy (bardzo niskie bezrobocie) firmy

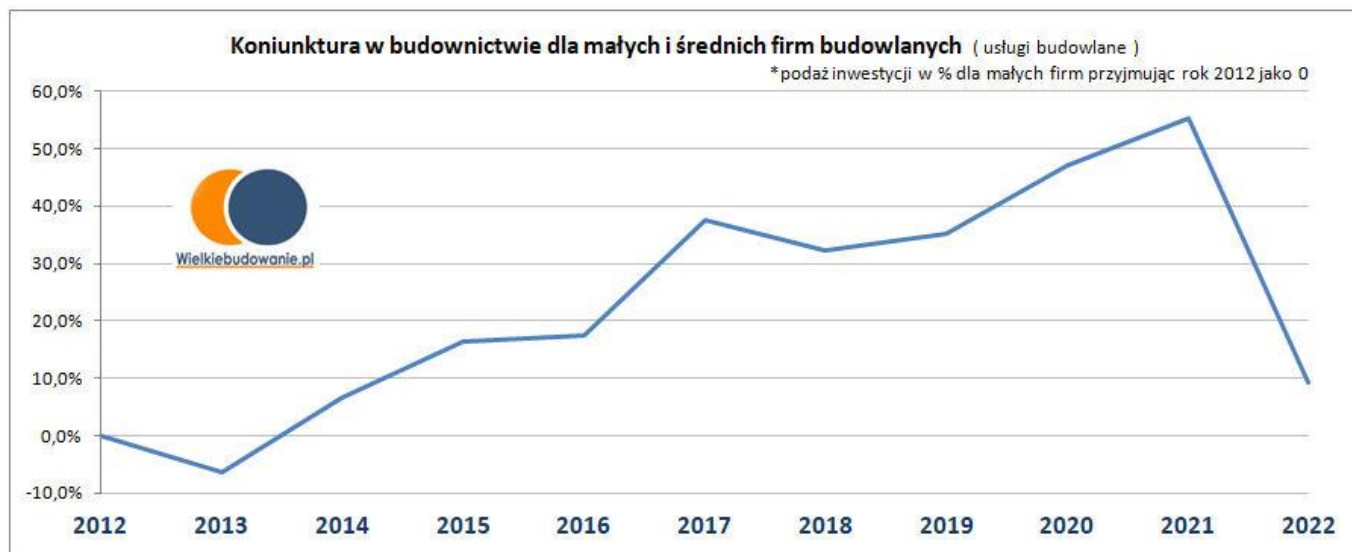
raczej nie uda się zapanować nad rosnącymi płacami, a w drugą stronę przy tak słabej koniunkturze trudno podnosić znacząco ceny usług budowlanych. Usługi budowlane znalazły się więc w poważnym kryzysie choć jeszcze nie katastrofie. Największym utrudnieniem dla firm były w październiku: brak zleceń, zatory płatnicze i brak ludzi do pracy. Pocięszający jest fakt, że firmy w tym miesiącu zupełnie nie widziały problemu z konkurencją.



8

W drugiej połowie października, a szczególnie pod jego koniec zdecydowanie wzrosła liczba firm z wolnymi terminami wykonawczymi. Na koniec października zanotowaliśmy znów blisko 70% firm do dyspozycji inwestorów. to bardzo złe wskaźniki bo w listopadzie ten udział może się jeszcze powiększyć. Zaczną się więc poważne problemy dla firm z pozyskaniem zleceń, wzrośnie więc wyraźnie konkurencja... dość Rośnie znów liczba firm dyspozycyjnych dla inwestorów. Dzisiaj to już 62% firm gotowych w ciągu najbliższych tygodni podjąć zamówienie. To dużo więcej niż w ub. latach o tej porze, ale nieco mniej niż w ub miesiącu. W listopadzie niestety spodziewamy się jeszcze większej podaży firm z wolnymi terminami na rynku. Będzie prawdopodobnie wzrost konkurencji.





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

9

Nr 04 Ceny materiałów budowlanych rosną coraz wolniej

- o **Autor:** wnp.pl
- o **Dodano:** 12 października 2022 r.



We wrześniu średnia dynamika cen materiałów budowlanych wyniosła 22 proc. rdr. To czwarty miesiąc z rzędu, kiedy dynamika cen spada.

- Od czasu osiągnięcia przez dynamikę cen materiałów budowlanych średniego poziomu 34 proc. rdr w kwietniu i w czerwcu, we wrześniu tempo drożyzny spadło już do 22 proc.
- 12-punktowa czteromiesięczna zniżka dynamiki oznacza już istotną korektę średniego tempa drożyzny liczonej rok do roku, pytanie jednak, czy to już stały trend.
- W sierpniu deweloperzy rozpoczęli budowę 5,2 tys. lokali.

Źródło: https://www.wnp.pl/budownictwo/materiały_budowlane/ceny-materialow-budowlanych-rosna-coraz-wolniej,633013.html

Nr 05 Koniunktura budowlana w październiku 2022. GUS podał najnowsze wskaźniki

- **Autor:** muratorplus.pl
- **Dodano:** 25 października 2022 r.

Koniunktura w budownictwie w październiku 2022 kształtuje się na poziomie minus 22,1 (we wrześniu - minus 19,1). Sygnalizowany jest wzrost opóźnień płatności za wykonane roboty budowlane. Dyrektorzy firm budowlanych przewidują ograniczenie zatrudnienia, bardziej znaczące niż w ubiegłych miesiącach. Prognozowany jest także wzrost cen robót budowlano-montażowych. Firmy budowlane najbardziej pesymistycznie oceniają koniunkturę wraz z firmami z sekcji przetwórstwa przemysłowego, gorzej jest tylko w hotelarstwie i gastronomii.

10

Koniunktura 2022

W 2022 roku wskaźnik ogólnego klimatu koniunktury w większości prezentowanych obszarów gospodarki kształtuje się na poziomie niższym od notowanego w roku poprzednim. Znajduje się on poniżej średniej długookresowej we wszystkich prezentowanych obszarach.

W skali roku w największym stopniu zwiększa się uciążliwość barier związanych z wysokimi odsetkami bankowymi w handlu hurtowym i detalicznym. We wszystkich badanych obszarach w istotnym stopniu wzrasta znaczenie bariery związanej z niepewnością ogólnej sytuacji gospodarczej.

Koniunktura w budownictwie w październiku 2022

Najnowsze dane GUS pokazują, że w sierpniu br. wskaźnik ogólnego klimatu koniunktury kształtuje się na poziomie minus 22,1 (przed miesiącem minus 19,1). Poprawę koniunktury sygnalizuje 6,5% przedsiębiorstw, a jej pogorszenie – 28,6% (we wrześniu było odpowiednio 6,7% i 25,7%). Pozostałe przedsiębiorstwa uznają, że ich sytuacja nie ulega zmianie.

Oceny bieżące i prognozy w zakresie portfela zamówień, produkcji budowlano-montażowej na rynku krajowym oraz sytuacji finansowej są bardziej pesymistyczne niż przed miesiącem. Sygnalizowany jest wzrost opóźnień płatności za wykonane roboty budowlano-montażowe, podobny jak we wrześniu. Dyrektorzy firm budowlanych przewidują ograniczenie zatrudnienia, bardziej znaczące niż w ubiegłym miesiącu. Prognozowany jest wzrost cen robót budowlano-montażowych, zbliżony do zgłaszanego we wrześniu.

Na jakie bariery działalności w budownictwie wskazują firmy?

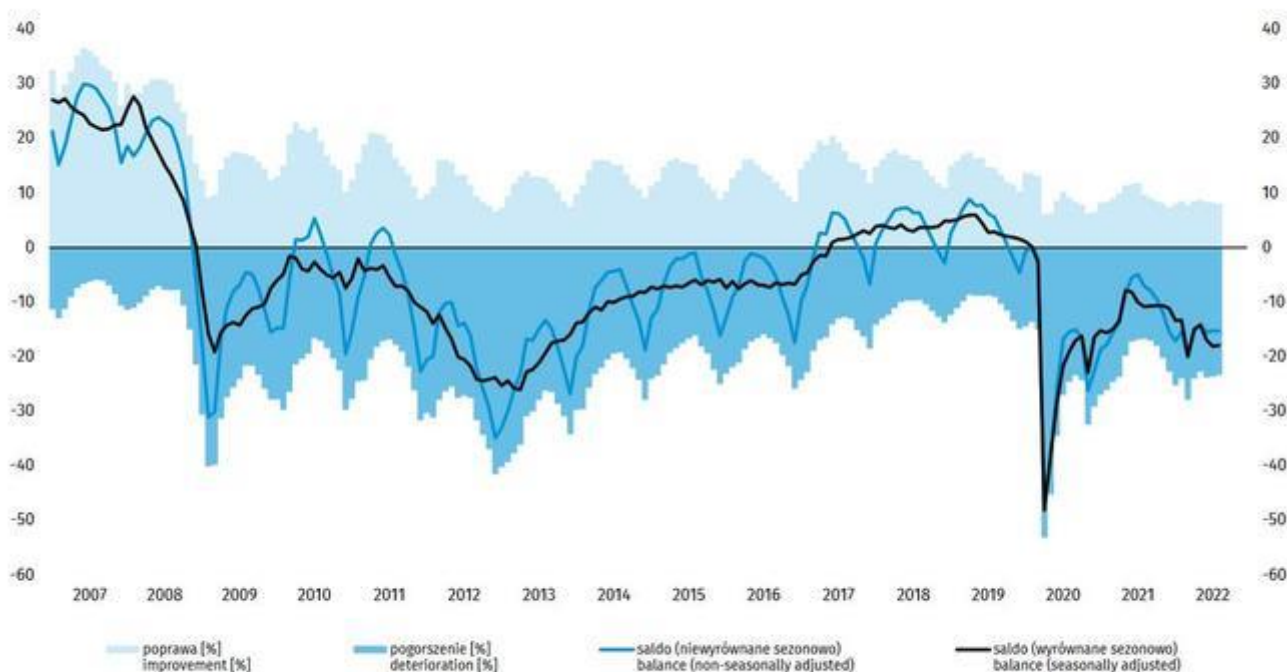
Odsetek przedsiębiorców nieodczuwających żadnych barier w prowadzeniu bieżącej działalności kształtuje się na poziomie 4,9% (przed rokiem 6,6%, a miesiąc temu 5,4%). Firmy zgłaszające bariery najczęściej wskazują na:

- **koszty materiałów** (74,9% w październiku 2022, 61,7% w analogicznym miesiącu ub.r.);
- **koszty zatrudnienia** (72,8% w październiku 2022, 65% przed rokiem)
- **niepewność ogólnej sytuacji gospodarczej** (70,6% w październiku 2022, 57,7% w analogicznym miesiącu ub.r.)

Koniunktura w budownictwie 2021/2022

- - 7,9 wrzesień 2021
- - 9,4 październik 2021
- - 11,9 listopad 2021
- - 15,4 grudzień 2021
- - 17,1 styczeń 2022
- - 15,4 luty 2022
- - 20,1 marzec 2022
- - 15,4 kwiecień 2022
- - 14,0 maj 2022
- - 15,5 czerwiec 2022
- - 15,2 lipiec 2022
- - 15,3 sierpień 2022
- - 19,1 wrzesień 2022
- **-22,1 październik 2022**

11



Miesiąc temu największą barierą były koszty zatrudnienia, w sierpniu koszt materiałów budowlanych.

W skali roku w największym stopniu wzrosło znaczenie wspomnianych powyżej trudności wynikających z kosztów materiałów i niepewności ogólnej sytuacji gospodarczej, a spadła istotność bariery związanej z niedoborem wykwalifikowanych pracowników (z 42,4% do 38,1%). Barierą dla firm budowlanych są wciąż niejasne, niespójne i niestabilne przepisy prawa, natomiast najbardziej spadła uciążliwość bariery związanej ze zbyt dużą konkurencją na rynku.

Rosnące ceny materiałów to poważny problem branży. Wynika głównie z wysokich cen samych surowców, rekordowych cen energii, a także presji płacowej ze strony pracowników. Ekspertcy mówią także o prawdopodobnym wyhamowaniu inwestycji budowlanych z powodu wysokich stóp procentowych i inflacji. Do tego wszystkiego dochodzi wojna na Ukrainie, która zaburza realizację niektórych inwestycji, przysparza też poważnych problemów z płynnością dostaw - ograniczenia dotyczą importu kruszyw, cementu oraz wyrobów z drewna, aluminium i stali.

Źródło: <https://www.muratorplus.pl/biznes/raporty-i-prognozy/koniunktura-w-budownictwie-gospodarcza-pazdziernik-2022-aa-Da3o-FMr4-puty.html>

12

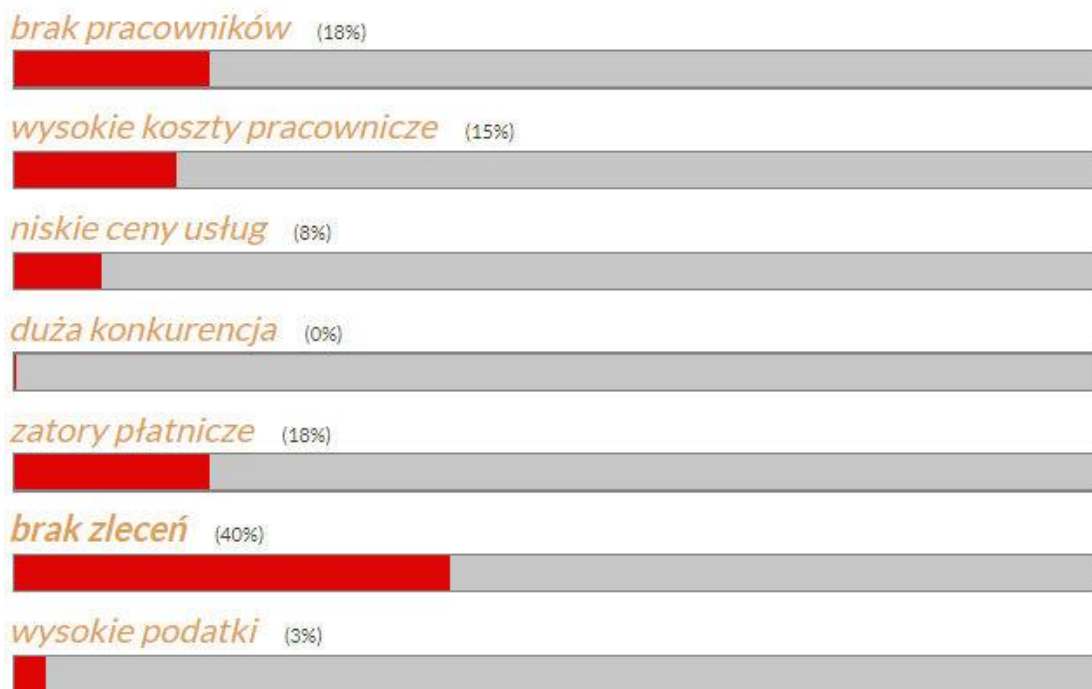
Nr 06 Rynek budowlany w październiku nieznacznie większy

- o **Autor:** wielkiebudowanie.pl
- o **Dodano:** 31 października 2022 r.

Koniunktura w budownictwie w październiku nawet z poprawą w stosunku do ub. miesiąca

Na szczęście dla branż budowlanych koniunktura w budownictwie nawet była nieco lepsza niż we wrześniu. A więc o spadku raczej nie ma mowy. Nie jest to jednak rynek z którego moglibyśmy być zadowoleni bo po mocnym tąpnięciu we wrześniu nadal jesteśmy o-30% gorszym rynkiem niż w sezonie. Niestety przed nami raczej jeszcze gorsze miesiące. Październik był raczej ostatnim miesiącem z tak wysokim udziałem w rynku branży wykończeniowej, elewacyjnej i dekarckiej. Niepokoi także wciąż wysoki spadek zamówień na domy prywatne (ten udział poprawia się w niewielkim stopniu i będzie najgorszy od czasów naszego udziału w UE). To odbije się szeroko wielką stratą na wszystkich branżach budowlanych już wiosną w przyszłym roku. Pozostaje rynek deweloperski i inwestycje publiczne, ale one i drugie także coraz mniejsze. W październiku jeszcze mieliśmy dość dobry rynek budowlany w województwie mazowieckim, podkarpackim i pomorskim, ale w pozostałych województwach dobrych zmian nie było. Także kondycja finansowa firm pogarsza się bo oprócz spadków obrotów, spadły także marże netto. I nie pomaga dość wysoki wzrost cen usług ok 1,5% w tym miesiącu bo koszty rosną jeszcze szybciej. Zwłaszcza koszty pracy i paliw, ale także koszty energetyczne. Dopóki rynek pracy będzie bardziej po stronie poszukujących pracy (bardzo niskie bezrobocie) firmy raczej nie uda się zapanować nad rosnącymi płacami, a w drugą stronę przy tak słabej koniunkturze trudno podnosić znacząco ceny usług budowlanych. Usługi budowlane znalazły się więc w poważnym kryzysie choć jeszcze nie katastrofie. Największym utrudnieniem dla firm były w październiku: brak zleceń, zatory płatnicze i brak ludzi do pracy. Pocieszający jest fakt, że firmy w tym miesiącu zupełnie nie widziały problemu z konkurencją.

Bariera utrudniająca działalność firmom budowlanym Październik 2022



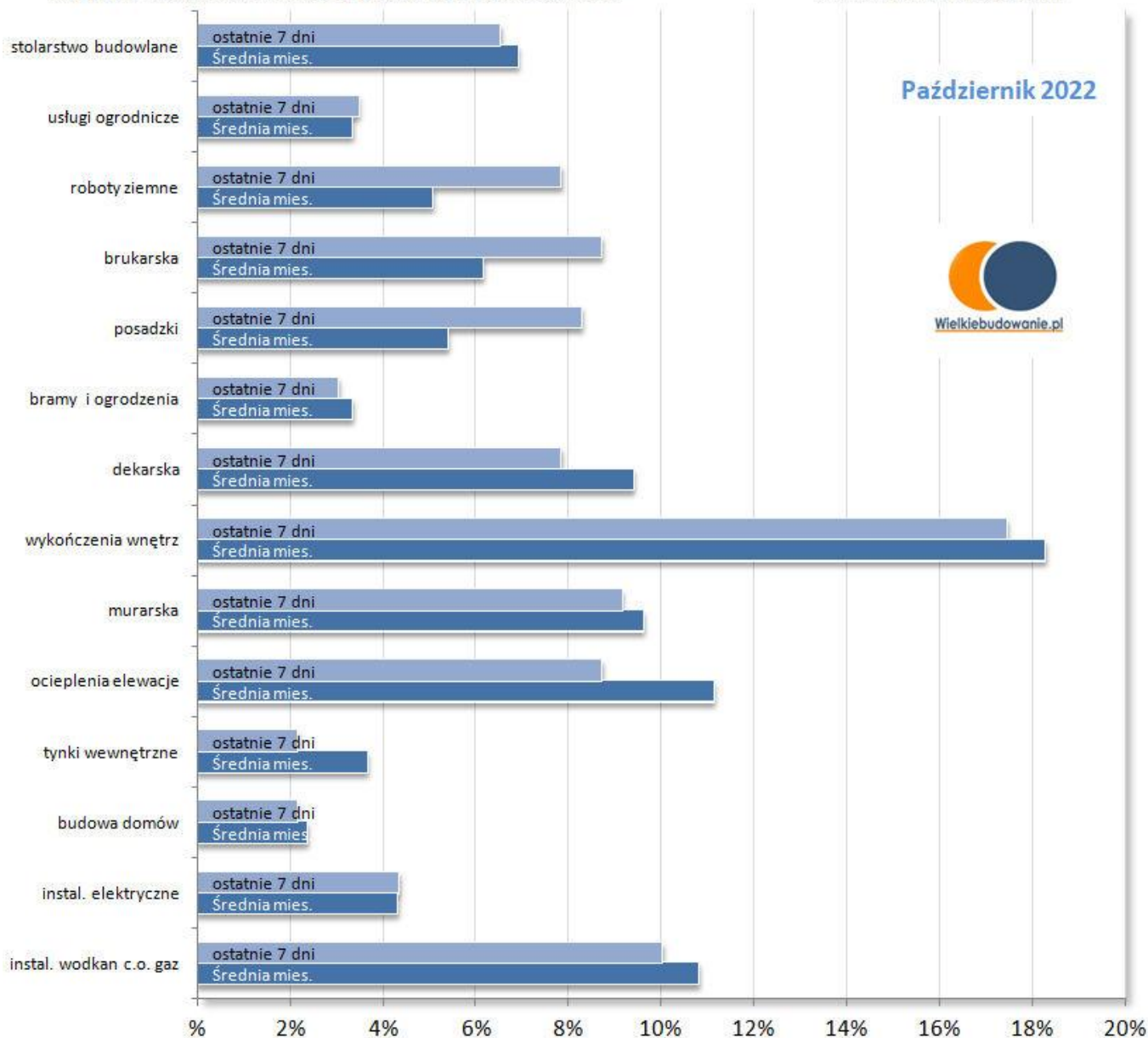
13

W drugiej połowie października, a szczególnie pod jego koniec zdecydowanie wzrosła liczba firm z wolnymi terminami wykonawczymi. Na koniec października zanotowaliśmy znów blisko 70% firm do dyspozycji inwestorów. to bardzo złe wskaźniki bo w listopadzie ten udział może się jeszcze powiększyć. Zaczną się więc poważne problemy dla firm z pozyskaniem zleceń, wzrośnie więc wyraźnie konkurencja... dość Rośnie znów liczba firm dyspozycyjnych dla inwestorów. Dzisiaj to już 62% firm gotowych w ciągu najbliższych tygodni podjąć zamówienie. To dużo więcej niż w ub latach o tej porze, ale nieco mniej niż w ub miesiącu. W listopadzie niestety spodziewamy się jeszcze większej podaży firm z wolnymi terminami na rynku. Będzie prawdopodobnie wzrost konkurencji.

W październiku kluczową branżą o największym udziale w rynku pozostaje branża wykończeniowa. Jej udział w rynku na poziomie 18,3 % można uznać za dobry choć już nie tak mocny jak w sierpniu, ale lepszy niż przed rokiem. Wykończeniówka to etap końcowy boomu budowlanego sprzed roku. Widać więc że i tu coś się kończy. Najbardziej rynek pogorszył się w stosunku do średniej w roku w tym miesiącu dla branż ogrodniczej (koniec sezonu), budowy domów, elektrycznej, murarsko-zbrojarskiej, ogrodniczej i robót ziemnych. W tych branżach rynek jest gorszy od -10% do nawet -25% (jak w branży ogrodniczej czy budowy domów) poniżej średniej w roku. To sporo i w tych branżach już odczuwa się wyraźny spadek koniunktury. Za to w branżach: instalacyjnej wod-kan-gaz, ociepleniowej i elewacyjnej, a także brukarskiej rynek jeszcze jest większy niż średnia w roku. Tu ilość inwestycji jeszcze była spora. W innych branżach koniunktura była w październiku nieco lepsza niż we wrześniu, ale ich udział w rynku zmienił się niewiele. Jeśli chodzi o budowy domów prywatnych to spadek zamówień wyniósł w październiku -40% w stosunku do analogicznego miesiąca. A więc był nieznacznie mniejszy. Jednak 40% to porażka dla tej branży i dalsze pogrążanie innych branż już w przyszłym roku. Nie budujemy nie będzie dachów, instalacji, elewacji i wykończeń. Pogorszy się także rynek wyposażeniowy. Budowy domów były także branżą z najniższym udziałem w rynku w październiku.

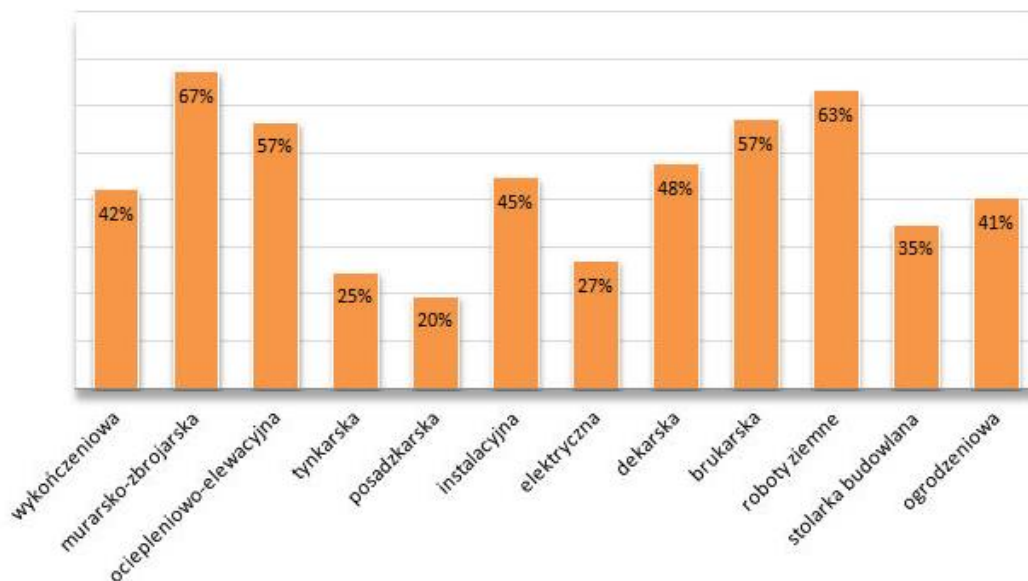
Popyt na usługi budowlane w poszczególnych branżach

* dane wyrażone w % do całego popytu



Branże o największym ryzyku wykonawczym

Październik 2022



W całym budownictwie:
↓ **43,9 %**
średnie ryzyko działalności

Wielkibudowanie.pl

■ Ryzyko wyrażone w %

15

Źródło: <https://www.wielkibudowanie.pl/go.live.php/PL-H1013/pazdziernik-2022.html>

Nr 07 Wynajem mieszkania – kto zapłaci za naprawy?

- **Autor:** wielkibudowanie.pl
- **Dodano:** 25 października 2022 r.

Nieszczelne okno, zepsuty piekarnik czy uszkodzone meble – w wynajmowanym mieszkaniu może dojść do różnych usterek. Za ich usunięcie nie zawsze płaci najemca. Jeżeli jesteś właścicielem lokalu mieszkalnego lub lokatorem, to poniżej znajdziesz odpowiedzi na częste pytania dotyczące tego, kto i kiedy musi ponieść koszty napraw.

Naprawy w mieszkaniu – umowa czy przepisy?

Relacja wynajmującego i lokatora może układać się pomyślnie do momentu wystąpienia pierwszej usterki. Właśnie dlatego warto wiedzieć, że:

- obowiązki zarówno wynajmującego, jak i najemcy zostały określone w Kodeksie cywilnym i ustawie o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego,
- strony umowy najmu mogą też samodzielnie ustalić, kto i kiedy pokrywa koszty usunięcia usterek – ustalenia te powinny znaleźć się w umowie.



Jeżeli w podpisanych z najemcami umowach nie zostały sprecyzowane kwestie napraw, to należy dostosować się do zakresu obowiązków przewidzianego w przepisach.

Kiedy za naprawy w lokalu płaci wynajmujący?

Najprościej mówiąc, właściciel poniesie koszty naprawy, gdy do usterki doszło w elementach znajdujących się w ścianach. Jako wynajmujący masz obowiązek zadbać o sprawność instalacji i urządzeń, które pozwalają na korzystanie m.in. z wody, energii elektrycznej czy ciepła. W rezultacie to Ty zapłacisz, gdy rachunek został wystawiony za następujące prace:

- naprawa instalacji, np. wodociągowej czy gazowej,
- wymiana pieców grzewczych,
- wymiana stolarki okiennej i drzwiowej,
- wymiana tynków,
- wymiana podłóg, posadzek i wykładzin podłogowych.

Kiedy naprawy w mieszkaniu obciążają lokatora?

Skoro wynajmujący płaci za usunięcie usterek w ścianach, to najemca naprawia na swój koszt zepsute elementy wystające ze ścian. W ustawie o ochronie praw lokatorów można przeczytać, że najemcę obciąża koszt naprawy i konserwacji m.in.:

- podłóg, posadzek, wykładzin podłogowych i okładzin ściennych (ceramicznych, szklanych),
- okien i drzwi,
- wbudowanych mebli – wraz z ich wymianą,
- trzonów kuchennych, podgrzewaczy wody, wanien (brodzików), zaworów czerpalnych,
- pieców węglowych i akumulacyjnych,
- przepływów odpływowych urządzeń sanitarnych,
- osprzętu i zabezpieczeń instalacji elektrycznej – jednak bez wymiany przewodów i osprzętu anteny zbiorczej.

Jeżeli w czasie użytkowania mieszkania dojdzie do uszkodzenia ścian lub sufitów, lokator powinien też naprawić uszkodzone tynki oraz odmalować (wytapetować) pomieszczenie.

Ubezpieczenie dla najemcy – czy to się opłaca?

W czasie użytkowania wynajętego mieszkania mogą przytrafić się różne niespodziewane wypadki. Przykład? Gdy awarii ulegnie pralka, możesz zalać sąsiada. Aby uniknąć płacenia za wyrządzone szkody z własnej kieszeni, warto kupić ubezpieczenie najemcy. Produkty dostępne w ofertach ubezpieczycieli są podobnie skonstruowane – zapewniają:

- odszkodowanie po zalaniu czy pożarze mieszkania,
- pomoc fachowców, np. z ciekącym kranem,
- odszkodowanie po kradzieży przedmiotów,
- organizację i pokrycie kosztów noclegu, gdy powrót do zniszczonego mieszkania nie będzie możliwy,
- ubezpieczenie OC w życiu prywatnym.

Ubezpieczenie najemcy można kupić online – bez konieczności spotykania się z agentem. W zależności od zakresu ochrony polisy ubezpieczyciel może pokryć koszty napraw w mieszkaniu.

Źródło: <https://www.wielkiebudowanie.pl/go.live.php/PL-H30/aktualnosci/1518/wynajem-mieszkania---kto-placi-za-naprawy.html>

Nr 08 Inwestorzy odważniejsi na rynku budowlanym

- **Autor:** infoinvest.pl
- **Dodano:** 27 lipca 2022 r.

W lipcu eksperci z Extradom.pl informowali, że najchętniej wybierane w II kwartale 2022 projekty domów swoją wielkością oscylowały w przedziale 60-90m². Wówczas jeszcze rynek borykał się z dynamicznie wzrastającymi cenami surowców, a kupujący skutecznie odwlekali decyzje o realizacji wymarzonej inwestycji z niecierpliwością czekając na kolejne decyzje RPP. Obecnie z danych serwisu wynika, że Polacy coraz chętniej wybierają projekty domów o wyższym metrażu. Skąd ta zmiana?

Według danych Głównego Urzędu Statystycznego w sierpniu 2022 r., podobnie jak w lipcu 2022 r., wzrost cen produkcji budowlano-montażowej był wolniejszy niż w poprzednich miesiącach. Analitycy również wskazują na powolne wyhamowanie dynamiki wzrostów. Na ten stan wpływ miało kilka czynników.



Przede wszystkim na rodzimym rynku zapanowała niższa aktywność w sektorze budowlanym. Inwestorzy, którzy jeszcze 6 miesięcy temu rozważali budowę domu - dzisiaj odkładają ją w czasie - mówi Wojciech Rynkowski, ekspert Extradom.pl. - Widzimy także znaczne ograniczenie nowych inwestycji przez deweloperów. Ich aktywność w budownictwie jest bardzo niska. Te przestoje i decyzje o przesunięciu w czasie kolejnych inwestycji mają wpływ na zapotrzebowanie na materiały, a to przekłada się na wyhamowanie całego sektora - dodaje ekspert.

Globalnie również ceny surowców ulegają obniżce. Wśród taniejących są rudy żelaza oraz aluminium. Na Polskim rynku zauważalne różnice w kosztach zanotowały np. płyty OSB. Eksperti co do jednego są zgodni. Wielu inwestorów zostawiło w tyle okres paniki i lęku, związany z wojną na Ukrainie. Jednakże, pomimo wszystko ceny nie spadną do poziomów sprzed roku, ale utrzymają się na zbliżonych, do obecnych, poziomach. Pomimo tego, inwestorzy stali się bardziej odważni. Jak wynika z danych serwisu Extradom.pl - zauważalna w II kw. 2022 roku tendencja do wybierania projektów domów o mniejszych metrażach - 60-90 m, obecnie ustąpiła miejsca większym powierzchniom.

- W III kw. 2022 widzimy znaczący wzrost zainteresowania projektami domów o powierzchni użytkowej 120-130 metrów. I choć ich budowa jest droższa od mniejszych metraży, to inwestorzy przekonali się, że do komfortowego życia potrzebna jest przestrzeń - dodaje ekspert Extradom.pl. - Metraże, jakie obecnie są brane pod uwagę to przedział od 90-130 m² powierzchni użytkowej.

Eksperti szacują, że Po dwóch latach dynamicznych wzrostów cen materiałów budowlanych zauważają, że to właśnie w 2023 roku może dojść do ich wypłaszczenia. Docelowo jednak stanem pożądanym jest ten, w którym w Polsce kończy się okres wszechobecných niepewności - a takiej sytuacji możemy spodziewać się pewnie dopiero w 2024 roku.

Źródło: <https://www.infoinwest.pl/newsletter/ze-swiata-budownictwa/art,189,inwestorzy-odwazniejsi-na-ryнку-budowlanym.html>

Nr 09 Jak dokonać optymalnego wyboru pokrycia dachowego?

- o **Autor:** budowlanematerialy.eu
- o **Dodano:** 04 października 2022 r.

Z powodu panującej inflacji inwestorzy znacznie rozważniej niż wcześniej planują obecnie swoje wydatki. Dodatkowo stale rosnące ceny gazu i prądu wpływają na braki w dostępności wielu produktów. Jak w tym kontekście wygląda sytuacja na rynku pokryć dachowych? Które materiały są słabiej dostępne, a na jakie inwestorzy decydują się chętniej niż wcześniej?

19



Wzrost cen energii spowodował, że wraz z nimi podrożały również tradycyjne dachówki, do wypału których wykorzystuje się gaz. Rosnące ceny tego typu pokryć idą w parze z ich niższą niż wcześniej dostępnością. Na realizację zamówień inwestorzy często muszą czekać nawet kilka miesięcy. Jak wygląda sytuacja na rynku pokryć dachowych z blachy? Temat rozwijają przedstawiciele firmy Regamet, podkarpackiego producenta pokryć tego typu.



20

Dobra dostępność, lepsza cena

Kłopoty z dostępnością produktów, charakterystyczne dla producentów tradycyjnych dachówek, omijają w obecnych czasach firmy wytwarzające pokrycia dachowe z blachy. Proces produkcji jest w tym przypadku mniej kosztochłonny, dlatego producenci nie mają problemów z realizacją poszczególnych zamówień.

Cena dobrej jakościowo dachówki ceramicznej waha się w tej chwili w granicach od 100 do 125 zł za metr kwadratowy, dachówka cementowa płaska to koszt ok. 70 zł. Tymczasem koszt dobrej klasy pokrycia dachowego z blachy utrzymuje się w granicach od 60 do 65 zł za metr kwadratowy. *Wysokiej jakości pokrycie z blachy jest tańsze od obu wspomnianych wariantów. Jednocześnie ich zalety w niczym nie ustępują pozostałym rodzajom materiałów, w wielu aspektach wręcz je przewyższają. Możemy wyróżnić chociażby lekką wagę, łatwość transportu, zróżnicowanie wzorów i kolorów* – mówi Bartłomiej Ukowski, Dyrektor Handlowy Regamet.



Z czego wynika przewaga cenowa?

W przypadku dachów krytych blachodachówkami niższa jest jednak nie tylko cena samego materiału. Co jeszcze wpływa na to, że decydując się na to rozwiązanie, inwestor może oczekiwać sporych korzyści finansowych? *Koszty są znacznie niższe niż w przypadku dachów pokrywanych dachówką tradycyjną, na co wpływa kilka czynników, min. cena więźby, robocizna i sam materiał. Inwestor jest w stanie zaoszczędzić ok. 40% kwoty wybierając pokrycie dachowe z blachy. To wnioski z analizy dokonanej na jakościowo zbliżonych do siebie produktach klasy premium – tłumaczy Marcin Kluz, dyrektor ds. Sprzedaży Hurtowej Regamet.*



Przewaga cenowa pokryć dachowych z blachy bierze się jednak nie tylko z korzystniejszej ceny samego materiału, a z całości konstrukcji dachowej i związanych z nią kosztów. Pokrycia z tradycyjnych dachówek wymagają bardziej masywnej więźby, a praca ekipy montażowej pochłania więcej czasu, co wynika m.in. z konieczności łączenia ze sobą pojedynczych elementów i znacznie większego ciężaru pokrycia. Metr kwadratowy dachówki waży przeciętnie 60-70 kg, podczas gdy w przypadku pokrycia z blachy jest to waga zaledwie kilku kilogramów.

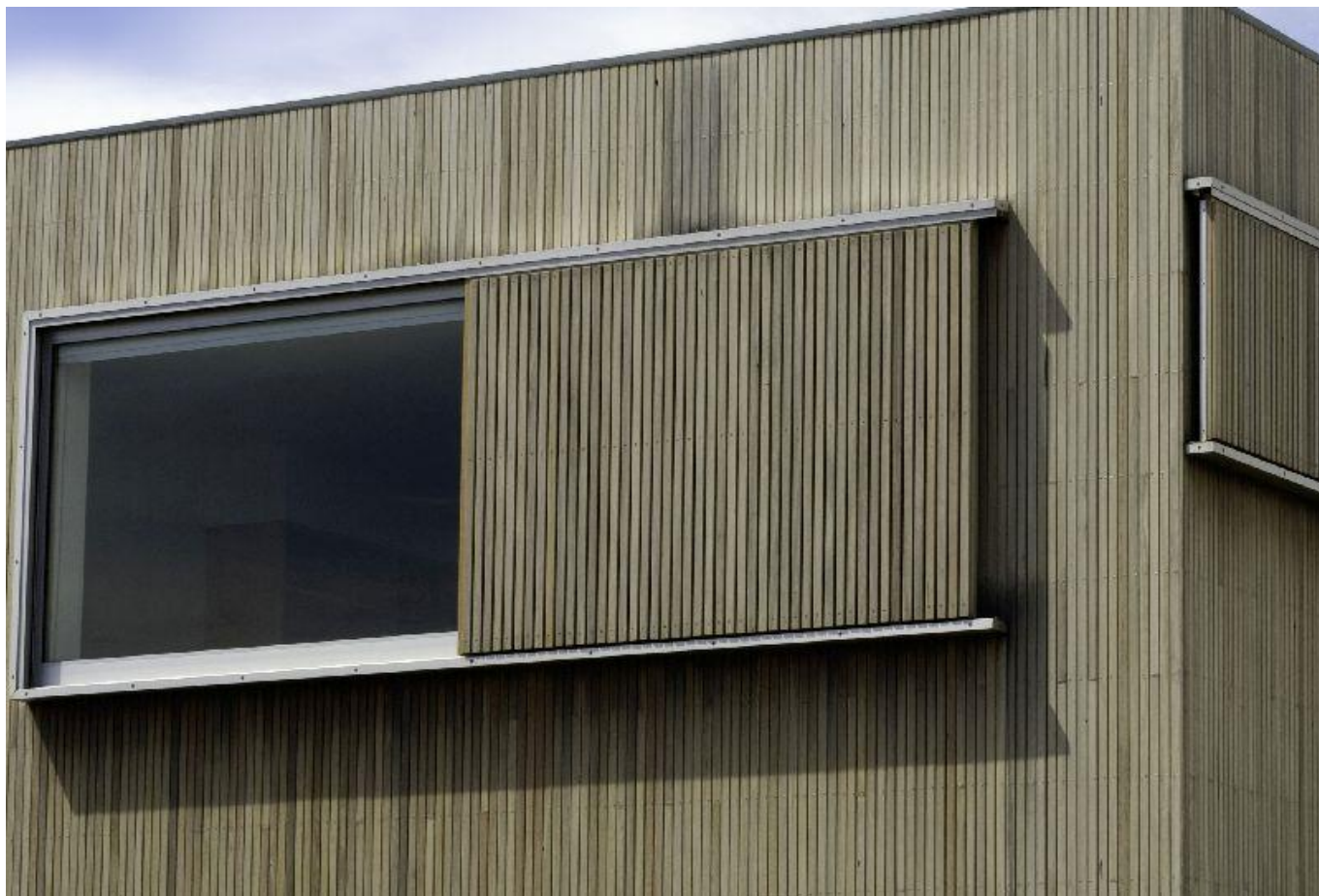


Źródło: <https://www.budowlanematerialy.eu/jak-dokonac-optimalnego-wyboru-pokrycia-dachowego/>

Nr 10 Plamy na drewnianej elewacji – jak się przed nimi ochronić?

- **Autor:** budowlanematerialy.eu
- **Dodano:** 7 października 2022 r.

Drewno pod każdą postacią ulega subtelnym przemianom, które powodowane są przez ingerencję natury w materiał. Jednak gdy nie chcemy widzieć tych zmian na naszej drewnianej elewacji – zwłaszcza ciemnych plam – warto wcześniej zabezpieczyć ją za pomocą kilku prostych kroków. W jaki sposób przeprowadzić takie prace? Na to pytanie odpowiada Darina Lazarova, ekspert od drewnianych tarasów i elewacji w firmie JAF Polska.



Od zmiany objętości przez wilgotność powietrza, po przemianę kolorystyczną pod wpływem promieni UV – dzięki tym naturalnym ingerencjom, każdy kawałek drewna wciąż ulega przemianom, stając się przy tym jedyne w swoim rodzaju. Jednak, skąd biorą się ciemne plamy na drewnianej elewacji?

Jak wyjaśnia Darina Lazarova, ekspert od drewnianych tarasów i elewacji w firmie JAF Polska, pochłanianie przez drewno zanieczyszczenia połączone z wodą sprzyjają powstawianiu takich naleciałości na powierzchni niezabezpieczonych desek elewacyjnych lub tarasowych. Podobne zjawisko można zauważyć na kamienicach oraz murach:

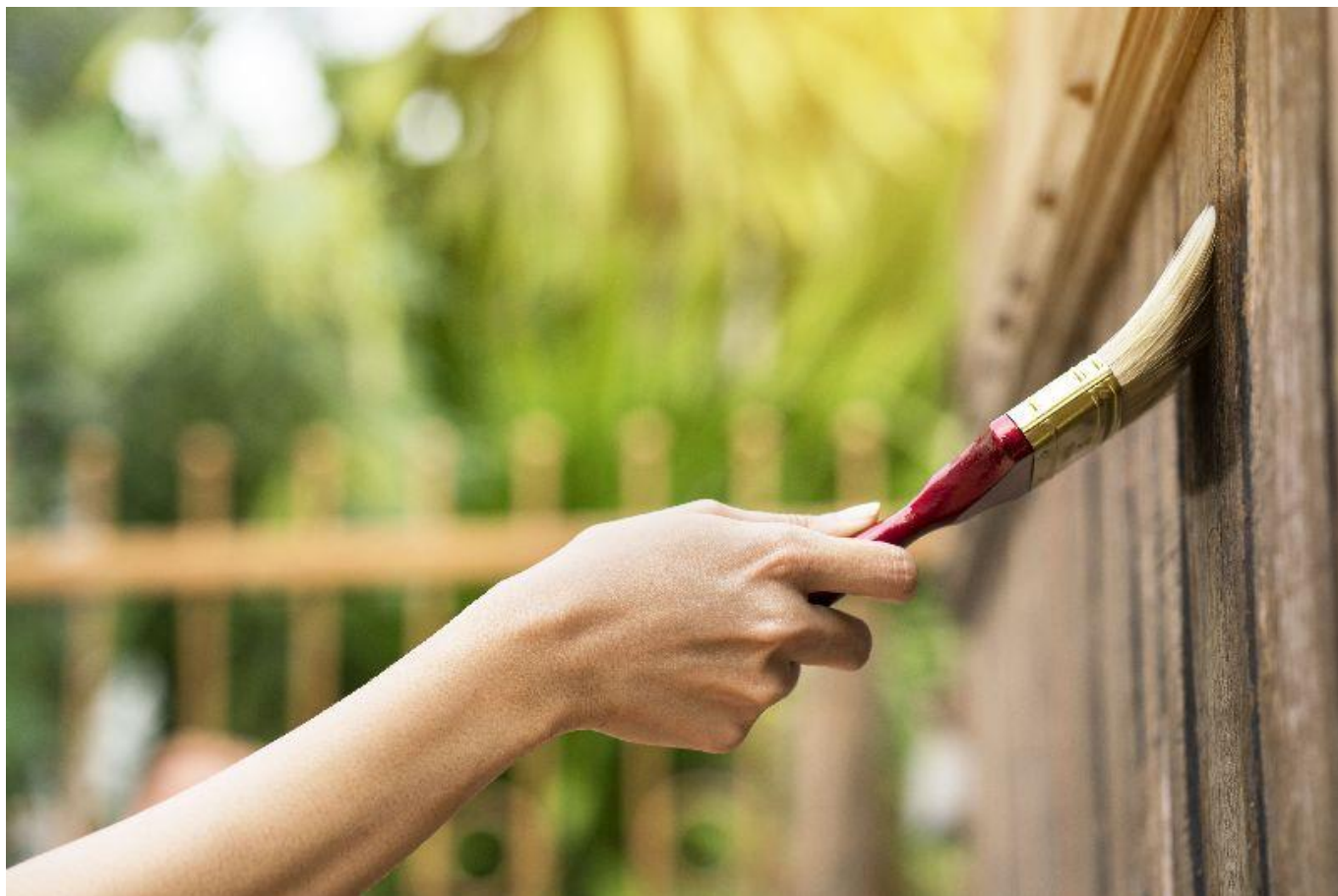
– Jedną z najważniejszych zalet drewna jest fakt, że oddycha. Niestety, coraz częściej te „zielone płuça” wypełnione są powietrzem, którego czystość pozostawia wiele do życzenia. W takiej sytuacji lepiej zapobiegać, niż w przyszłości „leczyć” naszą elewację – warto więc zawczasu chronić powierzchnię drewna za pomocą oleju podkładowego z dodatkiem pigmentu.



Zabezpieczenie aplikujemy bezpośrednio po montażu. Jeżeli od tego momentu minęło już trochę czasu, to przed olejowaniem dokładnie oczyścimy całą powierzchnię. Zanieczyszczenia powierzchniowe sprzątną za pomocą twardej szczotki z tworzywa. Następnie myjemy deski przy użyciu odpowiednich środków i porządnie spłukujemy. Teraz czekamy do wyschnięcia, a jeśli na wierzchu pozostał półprzezroczysty film — usuwamy go przed dalszą obróbką. Ewentualnie szlifujemy wszystko cienkim papierem ściernym, żeby uzyskać jednolitą powierzchnię.

Olej dla ochrony

Kiedy faktura drewna będzie gotowa, kolejnym krokiem staje się nałożenie dwóch warstw oleju. Zrobimy to przy użyciu szczotki lub gąbki. W tym czasie należy rozprowadzać go równomiernie na całej długości desek — tak, aby uniknąć miejscowego nakładania się warstw. Następnie nadmiar wycieramy i po wyschnięciu pierwszej warstwy — nakładamy kolejną. Pigment z czasem wypłukuje się pod wpływem wody i opadów atmosferycznych. Jednak regularne czyszczenie desek z kurzu oraz zalegającego brudu znacząco wydłuża trwałość ochrony.



Ekspertka JAF Polska przestrzega również, iż deski mogą zabrudzić się także przy niewłaściwym montażu — zwłaszcza przez bliski kontakt z opiłkami metalu, na przykład ze szlifierki:

– *Pył z żelaza w kontakcie z wodą zabarwia drewno. Najtrudniejsze do usunięcia bywają lepkie i tłuste plamy od oleju, które wnikają głęboko w strukturę drewna. Jednak materiał ten ma to do siebie, że możemy go ponownie odświeżyć, przez co będzie wyglądać jak nowe.*

Źródło: <https://www.budowlanematerialy.eu/plamy-na-drewnianej-elewacji-jak-sie-przed-nimi-ochronic/>

Nr 11 Trwałość drewnianej podłogi zależy od podłoża

- o **Autor:** budowlanematerialy.eu
- o **Dodano:** 17 października 2022 r.

Pierwszym etapem układania drewnianej podłogi powinna być ocena jakości podłoża i jego odpowiednie przygotowanie. Musi być ono nie tylko równe, suche i wolne od spękań, lecz również odpowiednio wytrzymałe. Masy niwelujące z oferty UZIN pozwalają uzyskać perfekcyjny efekt w każdej sytuacji.



Klejenie nowoczesnych podłóg drewnianych wymaga starannego przygotowania podłoża. Jeśli odchylenia od poziomu na dwa metry bieżące są większe niż 2 mm, należy użyć odpowiedniej masy wyrównującej. Pominięcie tego etapu może skutkować w dalszym czasie problemami w postaci skrzypienia, powstawania tzw. głuchych miejsc czy nawet odspajania się poszczególnych elementów. Drewno to naturalny materiał, który zmienia swoją objętość w zależności od warunków, co powoduje ciągłą pracę wykonanej z niego okładziny. Optymalnie podłoże powinno być więc nie tylko idealnie równe i pozbawione wilgoci, lecz także odporne na naprężenia. W szerokim asortymencie UZIN można znaleźć dedykowane produkty znajdujące zastosowanie przy układaniu różnego rodzaju podłóg drewnianych w niemal każdej sytuacji montażowej.

Stabilna podstawa drewnianej podłogi

Na rynku można znaleźć wiele rodzajów mas wyrównawczych, jednak nie wszystkie z nich nadają się pod podłogi drewniane. Produkty do takich zastosowań muszą być przede wszystkim odporne na wszelkie obciążenia wynikające nie tylko z normalnego użytkowania, lecz także rozszerzania i kurczenia się parkietu. Dlatego też minimalna klasa wytrzymałości dla tego rodzaju produktów wynosi co najmniej C30F6. Co więcej, powinny one zapewniać optymalną przyczepność kleju. Wszystkie te warunki spełnia samopoziomująca masa UZIN NC 160, która umożliwia wyrównywanie podłoża w optymalnym zakresie od 0 do 20 mm. Tworzy idealnie gładką, chłonną powierzchnię nawet na bardzo trudnych i nierównych podłożach z przytwierdzonymi resztkami klejów czy już istniejących okładzin, takich jak płytki ceramiczne czy lastrико. Zapewnia optymalne parametry pracy podłogi nawet na ogrzewaniu podłogowym. Natomiast w przypadku parkietu warstwowego można użyć cementowej masy niwelującej UZIN NC 150. Rozwiązanie to pozwala na tworzenie warstw w zakresie od 0 do 10 mm, które posiadają bardzo jednorodny optycznie wygląd i nieskazitelną gładkość dzięki bardzo dobrej szlifowalności. Bez względu na

to, czy podłoga warstwowa będzie montowana na pływająco, czy klejona – UZIN NC 150 zawsze pozwala uzyskać perfekcyjne efekty.

Błyskawiczne masy do zadań specjalnych

Niekiedy wykonawcy podłóg drewnianych muszą stawiać czoła sporym wyzwaniom, do których należą mocno ograniczony czas realizacji, bardzo nierówne podłoże i niekorzystne warunki klimatyczne. Nawet w przypadku napiętych terminów etapu niwelowania podłoża nie można pominąć. Ewentualne korygowanie nierówności już ułożonej podłogi z surowego drewna wymaga wykorzystania dużej ilości kleju i niekiedy mocnego zeszlifowania powierzchni, a w przypadku nowoczesnych gotowych produktów, takich jak np. fabrycznie lakierowane mozaiki – jest niemożliwe. Z drugiej jednak strony konieczność wyrównywania podłoża wiąże się ze znacznym wydłużeniem prac, gdyż czas wiązania stosowanych w tym celu mas wynosi średnio 36 godzin. W takich przypadkach z pomocą przychodzi ekspresowa masa UZIN NC 172 BITURBO do stosowania w każdej grubości warstw. Dzięki wysokowydajnej technologii upłynnia bardzo dobrze się rozprowadza i pozwala na układanie podłogi już po 60 minutach bez względu na warunki, jakie panują w pomieszczeniu. Jeśli natomiast trzeba jeszcze tego samego dnia szybko stworzyć idealnie gładką powierzchnię na bardzo nierównym podłożu, warto sięgnąć po masę wyrównującą i niwelującą UZIN NC 170 LevelStar o ekstremalnie dobrej rozpląwności. Dzięki starannie opracowanej recepturze pozwala na układanie każdego rodzaju podłóg po upływie zaledwie sześciu godzin. Szybkie masy szpachlowe UZIN bardzo dobrze sprawdzają się także w niskich temperaturach. Odróżnia je to od standardowych produktów, których czas wiązania na zimnym podłożu ulega dodatkowemu wydłużeniu.

28

Źródło: <https://www.budowlanematerialy.eu/trwalosc-drewnianej-podlogi-zalezy-od-podloza/>

TECHNOLOGIA BUDOWLANA

Nr 01 Kotły grzewcze do domu jednorodzinnego, jakie wybrać?

- **Autor:** infoinvest.pl
- **Dodano:** 26 października 2022 r.

Epoka taniego ogrzewania niestety dobiega końca i każdy z nas powinien zastanowić się jak zoptymalizować ogrzewanie w swoim domu. Optymalizacje można wykonać na wiele różnych sposobów zaczynając od zmiany pieca po lepsze ocieplenie domu. Sprawdź jakie rozwiązanie może pomóc ci oszczędzić pieniądze na ogrzewaniu tej zimy.

Kotły grzewcze do domu jednorodzinnego

Ogrzewanie domku jednorodzinnego może być wyzwaniem do którego należy podejść biorąc pod uwagę wiele czynników. Głównym aspektem związanym z ogrzewaniem jest oczywiście rodzaj pieca i paliwa na jakie pracuje. Trudno dostępność niektórych typów paliw nie wyklucza ich użycia w bardziej wydajny i tym samym oszczędny sposób. Kotły kondensacyjne to odpowiedź na pytanie dotyczące tego jaki kocioł grzewczy powinno wybrać się na kolejne lata. Czym są kotły kondensacyjne? Kotły tego typu to przede wszystkim odpowiedź na rosnącą cenę gazu, mają one w swoim założeniu korzystać z niego oszczędniej generując podobne wartości ciepła co tradycyjne kotły gazowe. Obecnie jednymi z bardziej popularnych marek kotłów kondensacyjnych są:

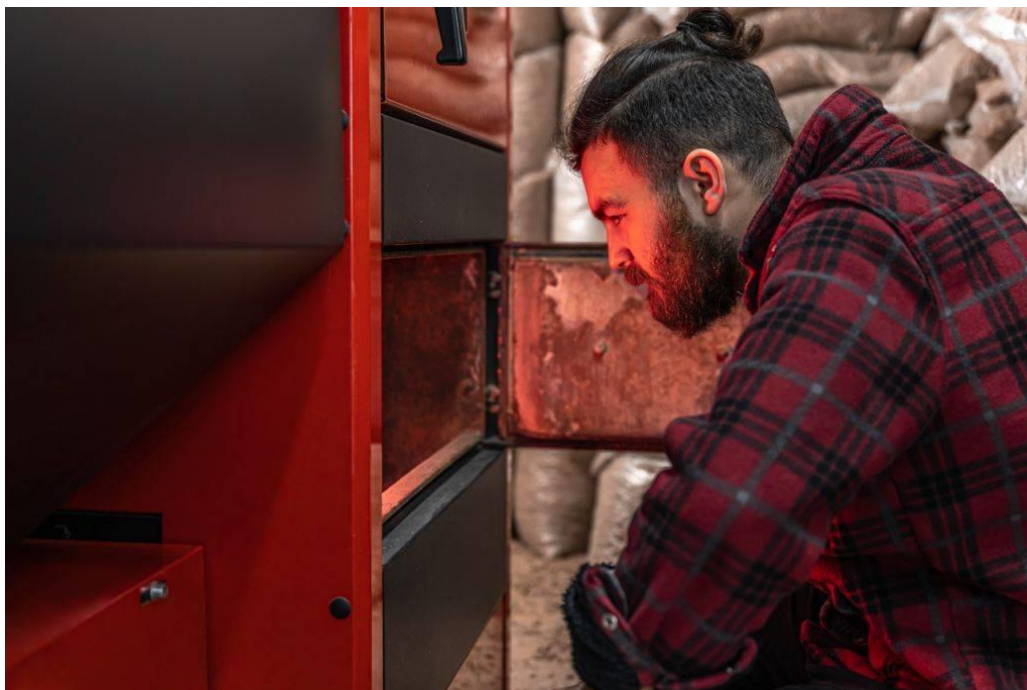
- **Kotły Viessmann**

- **Kotły Defro**

Podani producenci stanowią jednych z lepszych źródeł kotłów grzewczych na terenie Polski. Podani producenci wyróżniają się jakością wykonania kotłów, ale i szeroką gwarancją i pomocą serwisantów w razie problemów z użytkowaniem.

Kotły Viessmann - dlaczego warto wybrać?

Kotły od marki Viessmann są bardzo zaawansowane technologicznie i od lat oferują swoim klientom najnowsze rozwiązania z zakresu ogrzewania domu. Kotły kondensacyjne to idealne rozwiązanie na trudne czasy z wysokimi rachunkami za gaz. Kotły tego typu z zastosowaniem najnowszych technologii w tym siatek matrix potrafią optymalnie wykorzystywać przekazywaną do nich energię i oddawać ją z wysoką skutecznością. Nowoczesne kotły kondensacyjne Viessmann zapewniają również obsługę ich wydajności z poziomu aplikacji co sprawia że nasz dom może stać się na prawdę oszczędny i ciepły właśnie wtedy kiedy tego potrzebujemy. Marka Viessmann zdecydowanie jest jedną z firm produkujących kotły grzewcze która warto wybrać jeżeli zależy nam na oszczędzaniu.



Kotły Defro - ciekawa alternatywa i dobre warunki!

Szukając alternatywy dla bieżącego systemu ogrzewania warto jest nachylić się nad marką Defro. Firma Defro oferuje wiele rodzajów kotłów grzewczych godnych uwagi z punktu widzenia oszczędności. Jednymi z najbardziej ciekawych rozwiązań są kotły kondensacyjne. Ten rodzaj kotła grzewczego zapewnia nie tylko dobrą efektywność wykorzystania gazu w stosunku do uzyskanej energii. Firma Defro to przedsiębiorstwo które oferuje bezpieczeństwo użytkowania tego rodzaju kotła nawet do 5 lat. Dodatkowe gwarancje i regularne wizyty kontrolne sprawiają że tego rodzaju kocioł grzewczy będzie mógł nam służyć bezawaryjnie. Kotły kondensacyjne Defro są zdecydowanie jednym z bardziej oszczędnych rozwiązań na rynku grzewczym które przyda się w dzisiejszych czasach jak nigdy.

Kotły grzewcze na jakie paliwo?

Temat ogrzewania jest bardzo drażliwy a wybór dobrej jakości pieca problematyczny, więc piec na jakie paliwo będzie najbardziej adekwatny w dobie dzisiejszych czasów? Zarówno ogrzewanie na gaz jak i węgiel czy ekogroszek ma swoje wady wybierając typ ogrzewania powinniśmy zwracać uwagę na to czy zależy nam na robieniu zapasów paliwa, czy wystarczy nam wygoda i oszczędność zużycia. Kotły gazowe są o tyle dobrym rozwiązaniem że zapewniają z komputerową precyzją możliwie niskie zużycie gazu. W przypadku kotłów na paliwo stałe zaletą jaka je cechuje jest możliwość zakupu większej ilości węgla na kilka lat z góry. To jakie rozwiązanie wybierzemy jest kwestią indywidualną.

Źródło: <https://www.infoinwest.pl/newsletter/ze-swiata-budownictwa/art,190,kotly-grzewcze-do-domu-jednorodzinne-jakie-wybrac.html>

Nr 02 Termomodernizacja włóknami drzewnymi: czym docieplić ściany zewnętrzne w budynku murowanym?

- o **Autor:** budowlanematerialy.eu
- o **Dodano:** 5 października 2022 r.

Nawet jeżeli budynek jest nieodpowiednio lub wcale nieocieplony, dodatkowa warstwa termoizolacji z włókien drzewnych pozwoli na bardziej ekonomiczne użytkowanie energii i zmniejszenie kosztów ogrzewania. Do termomodernizacji można wykorzystać płyty elewacyjne i sprężyste maty lub zdecydować się na metodę nadmuchu sypkich włókien. Wybór sposobu aplikacji jest uzależniony od parametrów ciepłochronności ścian, jakie chcemy uzyskać.



Rosnące koszty utrzymania domu w komfortowym cieple szczególnie dotkliwie odczuwają właściciele budynków, które są źle zaizolowane termicznie. Jeżeli droga energia grzewcza jest bezużytecznie tracona przez nieocieplone przegrody zewnętrzne, to sygnał, że należy podjąć skuteczne działania termomodernizacyjne. Zapobiegają one stratom ciepła, zapewnią mieszkańcom odpowiedni komfort temperaturowy i nawet w starym budownictwie znacznie podwyższą standard efektywności energetycznej.

Dlaczego włókna drzewne to rozsądny wybór?

Grubość warstwy termoizolacji, jaką należy wykonać, zależy od wartości współczynnika λ zastosowanego materiału. Im jest niższy, tym materiał lepiej izoluje, a to oznacza również, że można wykonać cieńszą warstwę docieplenia. Za wyborem włókien drzewnych

przemawiają bardzo dobre parametry cieplne – to jeden z najlepszych izolatorów. Efektywna termoizolacja z włókien drzewnych pozwala znacząco zmniejszyć zapotrzebowanie budynku na energię grzewczą, a tym samym emisję CO₂ do atmosfery. Im grubsza warstwa izolacyjna, tym mniejsza emisja CO₂.

Najbardziej ekonomicznie: płyty elewacyjne STEICOprotect

Efektywnym i racjonalnym kosztowo sposobem na wykonanie dodatkowej warstwy docieplenia od zewnątrz budynku są wytrzymałe i stabilne płyty elewacyjne pod tynk STEICOprotect L dry. Dzięki otwartości dyfuzyjnej i doskonałym właściwościom termoizolacyjnym są bardzo dobrym rozwiązaniem do budynków murowanych. Włókna drzewne, z których płyty są wykonane, transportują wilgoć na zewnątrz, chroniąc budynek przed szkodliwymi skutkami zawilgocenia.



32

Wartość deklarowanego współczynnika przewodzenia ciepła płyt wynosi – 0,037 [W/(m*K)]. Jednocześnie, dzięki bardzo dużej masie własnej oraz zdolności do magazynowania ciepła, płyty chronią idealnie przed upałami w lecie. Ponieważ są hydrofobizowane, mają zwiększoną odporność na wilgoć.

Dzięki dużej różnorodności formatów i grubości płyt – od 40 aż do 240 mm, bez problemu można zaprojektować ustaloną, najlepiej podczas audytu energetycznego, grubość warstwy termoizolacji. Podczas prac modernizacyjnych wewnątrz budynku pozostaje w stanie praktycznie nienaruszonym, nie ma również strat powierzchni mieszkalnej. Płyty można mocować bezpośrednio do ściany murowanej za pomocą odpowiedniego kleju i kołków do izolacji.

Innym sposobem ocieplenia lub termomodernizacji budynku jest zastosowanie konstrukcji nośnej z belek dwuteowych STEICOjoist, do których montowane są płyty STEICOprotect. Takie rozwiązanie zwiększa efektywność termoizolacji i zapobiega powstawaniu mostków termicznych, które mogą być źródłem ucieczki ciepła z wnętrza.

Metoda pozwala nie tylko docieplić budynek, ale zakryć drobne pęknięcia fasady, bez dodatkowych kosztownych prac remontowych.

Wymagana większa ochrona: maty STEICOflex

Według szacunków, 30% budynków w Polsce jest niedostatecznie, albo wcale niedocieplona. Takie budynki wymagają bardziej skutecznych działań termomodernizacyjnych, co może wiązać się z koniecznością wykonania grubszej warstwy termoizolacji. Jeżeli powinna ona wynosić przynajmniej 20 cm, a nawet więcej, dobrym rozwiązaniem będą maty STEICOflex 036, które montuje się pod dodatkową termoizolację z płyt elewacyjnych.

Do ścian od strony zewnętrznej trzeba przymocować stelaż z belek STEICOjoist z izolacją środkiem, pomiędzy które montuje się sprężyste maty STEICOflex 036. Ich zaletą jest elastyczność i łatwość dopasowania do izolowanego miejsca.

Maty mają najniższy współczynnik przewodzenia ciepła spośród wszystkich dostępnych naturalnych materiałów termoizolacyjnych – $\lambda_D = 0,036$ [W/(m*K)]. Niska przewodność cieplna umożliwia efektywniejsze wykorzystanie dodatkowej warstwy materiału izolacyjnego. Korzyścią jest także otwartość dyfuzyjna, dzięki której właściwości termoizolacyjne mat nie ulegają pogorszeniu wskutek wahań poziomów wilgotności.

Maty STEICOflex dostępne są w różnych grubościach – już od 40 do 240 mm i poręcznym formacie 1.220 x 575 mm, dzięki czemu można łatwo wypełnić całe ocieplane przegrody.

Szybko i wygodnie – nadmuchiwanie włókien STEICOzell

Wygodną alternatywą dla tradycyjnego ocieplania dużych powierzchni jest termoizolacja z włókien drzewnych do wdmuchiwania STEICOzell. Chociaż wiąże się z koniecznością wynajęcia wyspecjalizowanej ekipy wykonawczej, pozwala bardzo szybko przeprowadzić prace termomodernizacyjne. Włókna drzewne pod wysokim ciśnieniem są podawane przez elastyczny wąż transportujący, co nie wymaga większego nakładu pracy. Podczas docieplania przez nadmuchiwanie nie ma znaczenia, w jakiej technologii budynek został wykonany ani czy przestrzenie są dostosowane do standardowych rozmiarów materiałów izolacyjnych.

Podobnie, jak w przypadku płyt, do przegród zewnętrznych budynku montowana jest konstrukcja z belek STEICOjoist (tutaj jednak nie ma potrzeby izolacji środkiem) a do niej płyty elewacyjne. Sprasowany materiał izolacyjny jest rozdrabniany a następnie podawany do przegrody za pomocą maszyny wdmuchującej. Szczelnie i równomiernie wypełniają całe izolowane przestrzenie, nie pozostawiając mostków termicznych ani pustych miejsc, przez które mogłoby uciekać ciepło.

Czyste włókna drzewne STEICOzell są nie tylko zdrowszą, ale i cieplejszą alternatywą dla konwencjonalnych produktów termoizolacyjnych. To materiał o niskim współczynniku przewodzenia ciepła $\lambda = 0,038$, dlatego zapewni optymalną ochronę termiczną budynku. Zachowuje zalety naturalnego surowca i ma właściwości higroskopijne. Magazynuje i odprowadza nadmiar wilgoci, nie tracąc przy tym właściwości izolacyjnych.



W budynkach ze złą termoizolacją ściany są zimne, dlatego nawet w intensywnie ogrzewanych pomieszczeniach może dokuczać chłód. Dobrze zaizolowane – matami STEICOflex 036 i płytami STEICOprotect przegrody zewnętrzne mają wyższą temperaturę i zatrzymają ciepło w budynku.

Źródło: <https://www.budowlanematerialy.eu/termomodernizacja-wloknami-drzewnymi-czym-docieplic-sciany-zewnetrzne-w-budynku-murowanym/>

Nr 03 Technologia w służbie ekologii: hackathon Centrum R&D Viessmann już wkrótce

- o **Autor:** budowlanematerialy.eu
- o **Dodano:** 5 października 2022 r.

Już 21 października we Wrocławiu odbędzie się otwarty hackathon *GO Green – Energy Efficiency Solutions* organizowany przez Centrum R&D Viessmann. Jego celem jest wypracowanie innowacyjnych rozwiązań w zakresie oprogramowania służącego lepszemu zarządzaniu i wykorzystaniu energii odnawialnej w gospodarstwach domowych. To pierwsza taka inicjatywa będąca odpowiedzią na obecną sytuację polityczno-gospodarczą na świecie i kryzys klimatyczny.

35



Viessmann to lider światowego rynku, specjalizujący się w systemach grzewczych, przemysłowych i chłodniczych. We Wrocławiu swój oddział ma Centrum R&D, gdzie powstają innowacyjne rozwiązania technologiczne i elektroniczne dedykowane domom i mieszkaniom. Nie dziwi zatem fakt, że to właśnie tutaj odbędzie się hackathon.

W naszej codziennej pracy korzystamy wyłącznie z nowoczesnych technologii. Powstające tu aplikacje to jedne z najlepszych, służących optymalizacji zużycia energii w domach na całym świecie. Pracujemy z misją zmieniającego świata na lepsze – szczególnie w obliczu obecnych wyzwań klimatycznych – poprzez mądre i nowoczesne rozwiązania, które sami tworzymy i rozwijamy – mówi Przemysław Grabarczyk odpowiedzialny za rozwój produktów cyfrowych w Centrum R&D we Wrocławiu. – Nasza firma od lat wspiera energetyczną transformację m.in. za pomocą dedykowanych ekosystemów np. takich jak panele fotowoltaiczne. Codziennie poszukujemy także zupełnie nowych kierunków rozwoju naszych produktów.



36

Hackathon GO Green – Digital Efficiency Solutions to kolejny element realizacji strategii inteligentnego zarządzania energią w domu. Uczestnicy mierzą się m.in. z zarządzaniem energią za pomocą nowych aplikacji, zaproponowanych podczas tego wydarzenia. Takie spotkanie daje szansę stworzenia i rozwoju własnego, cyfrowego konceptu ekologicznych zmian z wyraźnym naciskiem na efektywność energetyczną oraz możliwość współpracy z Viessmann R&D Center – poznania firmy, jej wartości oraz możliwości jakie daje. To również okazja do zdobycia nagrody finansowej w wysokości 10 000 zł dla zwycięskiego zespołu. Laureaci drugiego miejsca otrzymają 7000 zł, a trzeciego 3000 zł.



– Serdecznie zapraszamy do udziału wszystkich, którzy tworzą aplikacje serwerowe, desktopowe, mobilne oraz oprogramowanie embedded, a także tych, którzy chcą podjąć nowe wyzwania. Wszystkie szczegóły na temat wydarzenia dostępne są na dedykowanej stronie <https://challengerocket.com/go-green-hackathon-viessmann/> – dodaje Przemysław Grabarczyk.

Źródło: <https://www.budowlanematerialy.eu/technologia-w-sluzbie-ekologii-hackathon-centrum-rd-viessmann-juz-wkrotce/>

Nr 04 Jak wygląda budowa domu ze styropianu i jaki jest jej koszt?

- **Autor:** extradom.pl
- **Dodano:** 21 września 2022 r.

Czy można zbudować dom ze styropianu? Jak się okazuje, ten z pozoru lekki i kruchy materiał doskonale nadaje się nie tylko do izolacji budynków, ale także do ich wznoszenia. Technologia budowy domów z bloczków styropianowych zyskuje na popularności, ponieważ jest bardzo prosta i tania, a do tego pozwala w bardzo krótkim czasie wybudować solidny budynek o doskonałych parametrach pod względem energooszczędności.



Na czym polega technologia wznoszenia domu ze styropianu?

Odpowiedź na pytanie, z czego wybudować dom i na jaką technologię budowlaną się zdecydować, to jedna z najważniejszych decyzji, jaką podejmuje się przed wyborem projektu i rozpoczęciem działań. Domy ze styropianu, mimo że obecne na rynku od połowy XX wieku, nie cieszą się jeszcze zbyt wielką popularnością i niekiedy budzą wiele wątpliwości, głównie w kwestii trwałości. Jak się okazuje, zupełnie niesłusznie.

Technologia budowy domu ze styropianu, nazywanego także ekolitem, pozwala wznieść budynek wytrzymały i solidny. Przeciętna gwarancja producentów materiałów wynosi 60 – 100 lat, niekiedy więcej, zaś pod względem estetyki **gotowy budynek nie różni się niczym od swoich odpowiedników wybudowanych w inny sposób.**

Na czym polega budowa? Inwestorzy mają do wyboru trzy technologie, z których największą popularnością cieszą się warianty wykorzystujące:

- panele styropianowe szalunkowe,
- pustaki styropianowe szalunkowe.

Rzadziej wykorzystuje się samonośne bloczki ze styropianu.

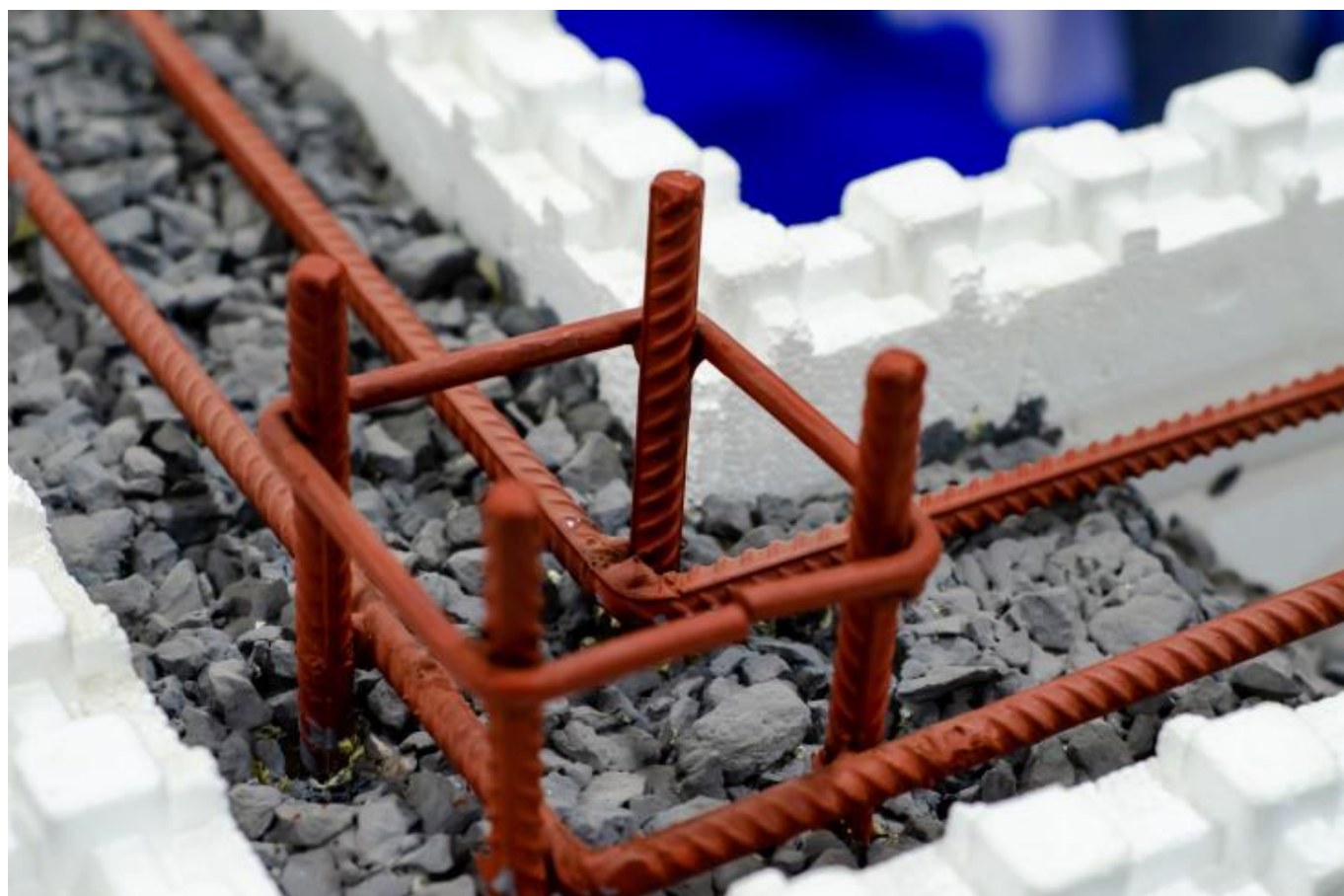
Pierwsze dwie metody bazują de facto na bloczkach betonowo-styropianowych, czyli pustakach lub panelach wypełnionych betonem. Układane z nich warstwy spina się specjalnymi klamrami. Cały proces przypomina nieco tworzenie konstrukcji z klocków lego, metodą na mijankę, łączonych na pióro i wpust.

Całość nie wymaga spoinowania, a betonowe wypełnienie zapewnia pożądaną wytrzymałość i trwałość. Potrzebne jest natomiast wykonanie zbrojenia.

Nieco inaczej przebiega schemat prac, gdy chcesz wykorzystać samonośne bloczki styropianowe do budowy domu. W tym przypadku skleja się elementy oraz usztywnia z zewnątrz siatką z włókna szklanego zakotwioną do fundamentów. Bloki stanowią jednocześnie konstrukcję i izolację wzniesionego w ten sposób budynku.

Warto zaznaczyć, że producenci elementów styropianowych dostarczają wszystkie niezbędne komponenty konstrukcji, czyli pustaki do budowy ścian zewnętrznych, bloczki styropianowe na fundament oraz szalunkowe do szalunku traconego, kształtki na nadproża, wieńce, a nawet elementy dachowe. Dzięki temu za ich pomocą można stawiać domy nie tylko na standardowym planie, ale również mniej typowe projekty.

Czym charakteryzuje się styropian fasadowy, znany także jako elewacyjny?



39

Jakie warunki techniczne musi spełniać dom ze styropianu?

Decydując się na dom styropianowy, musisz pamiętać o zachowaniu kilku zasad. Przede wszystkim tego typu **budynek nie może więc więcej niż 3 lub 4 kondygnacje**. Nie jest to jednak poważne ograniczenie, zważywszy, że dostępne w przypadku jednorodzinnego domu ze styropianu projekty to bardzo bogata i zróżnicowana oferta.

Na tym jednak lista nie kończy się. **Ściany takiego budynku muszą mieć grubość od 25 do 45 cm.** Wymagają również dodatkowego zbrojenia – najczęściej konstrukcję wzmacnia się specjalnymi drabinkami stalowymi lub siatką z włókna szklanego. Szczególnej uwagi wymaga wzmocnienie narożników, otworów okiennych i drzwiowych. Gotowe domy ze styropianu uwzględniają te aspekty.

Należy dopracować wszystkie szczegóły konstrukcyjne. **Istotne jest między innymi dokładne wypoziomowanie fundamentów**, gdyż potencjalnych niedociągnięć nie będzie można zniwelować później przy wznoszeniu ścian ze względu na bezspoinowe łączenia bloczków.

Trzeba zadbać także o wykonanie odpowiedniej wentylacji w domu z ekolitu. Ten materiał nie „oddycha” tak jak tradycyjne pustaki, co może skutkować gromadzeniem się wilgoci wewnątrz. Specjaliści zalecają wentylację mechaniczną, gdyż standardowa wentylacja grawitacyjna może okazać się niewystarczająca. Warto wspomnieć, że w domach ze styropianu wszelkie instalacje montowane są w specjalnych osłonkach w pustakach.

Jaki styropian i jakie inne materiały są niezbędne do zbudowania takiego domu?

W technologii tej nie sprawdzą się dowolne bloczki styropianowe. Budowa domu wykorzystuje materiał o najwyższej klasie twardości, gwarantującej odpowiednią wytrzymałość elementów. Charakteryzują się one odpornością nie tylko na uszkodzenia mechaniczne (na przykład kruszenie), ale również niskie i wysokie temperatury oraz działanie substancji chemicznych. Są także niepalne i mało nasiąkliwe.

Najpopularniejszym rozwiązaniem jest obecnie dobrej jakości pustak styropianowy przeznaczony do wznoszenia ścian. W sprzedaży są także produkty przeznaczone do zadań „specjalnych”, czyli bloczki styropianowe do budowy basenów oraz styropianowe bloczki fundamentowe.

W tym ostatnim przypadku nadal jednak częściej stosuje się jako materiał na fundamenty beton, łatwiejszy do wypoziomowania i nadający budynkowi większą stabilność. Można zrobić ze styropianu również ściany piwnic, pamiętając jednak o starannej izolacji, zabezpieczającej przed wpływem wód gruntowych.

Pustaki oraz bloczki betonowe trzeba zweryfikować, uwzględniając kilka parametrów: ich wagę, ognioodporność, izolacyjność. Najlepsze produkty mają współczynnik przenikania ciepła na poziomie 0,1- 0,3 W/(m² x K). Niektórzy producenci oferują elementy wykonane ze styropianu grafitowego, który pozwala osiągnąć jeszcze lepszy efekt.

Nie tylko styropian ma znaczenie. **Istotną rolę w konstrukcji odgrywa przecież także mieszanka betonowa stosowana do wypełniania pustaków.** Zbyt niska klasa betonu groziłaby obniżoną wytrzymałością i odpornością na wpływ czynników atmosferycznych, dlatego do budowy domów zaleca się mieszanki klasy C12 lub C15.

Czy wiesz, jaki jest najskuteczniejszy klej do styropianu?

Jak wykończyć dom wykonany ze styropianu?

Wzniesiony już dom z klocków styropianowych wymaga jeszcze odpowiedniego wykończenia – zarówno z zewnątrz, jak i w środku. Metod jest wiele, a wybór jednej z nich uzależniony jest od przewidzianego na ten cel budżetu oraz efektu, jaki chce się osiągnąć.

Dom z bloczków styropianowych **najczęściej pokrywany jest tynkiem cienkowarstwowym**. Wymaga on odpowiedniego przygotowania powierzchni: szlifowania zwiększającego przyczepność i nałożenia siatki z włókna szklanego. Nadproża wzmacnia się wówczas aluminiowymi kątownikami. Taki tynk można pomalować na dowolny kolor, a całość jest praktyczna i łatwa do utrzymania w czystości.

Ponieważ styropian jest wrażliwy na wpływ promieniowania słonecznego, warto rozważyć zastosowanie okładziny na elewację. **Dobrze sprawdza się siding – panele z tworzyw sztucznych** dostępne w bogatej palecie barw. Atrakcyjnie prezentuje się także wykończenie drewniane oraz cegła klinkierowa.

Z kolei ściany wewnętrzne najłatwiej wykończyć za pomocą płyt gipsowo-kartonowych układanych na metalowym stelażu. Unikniesz dzięki nim żmudnego szpachlowania i szlifowania, a prace sfinalizujesz w zaledwie kilka dni.



41

Ile kosztuje budowa domu z bloczków styropianowych?

Ile kosztuje dom ze styropianu? **Taka budowa nie wiąże się ze znacznymi wydatkami** – przeciwnie, niektórzy eksperci szacują, że technologia, w porównaniu z budownictwem tradycyjnym, pozwala osiągnąć oszczędności na poziomie 10 – 15%. Kluczowa jest tu jednak cena bloczków styropianowych.

Ile kosztują bloczki styropianowe do budowy domu? Cena tego materiału w ostatnich kilku miesiącach znacznie wzrosła. Obecnie przy pustakach styropianowych cena za m² to około 150 złotych. Nieco wyższe koszty generują warianty grafitowe.

Oczywiście, tworząc w przypadku domu ze styropianu cennik orientacyjny potrzebnych materiałów, nie można skupiać się na samym styropianie. **Duże znaczenie ma rodzaj pokrycia dachowego oraz sposób wykończenia domu ze styropianu.** Cena całkowita jest niższa także ze względu na brak konieczności wykonania dodatkowej izolacji przegród zewnętrznych. Warto pamiętać, że oszczędności pojawiają się także na etapie użytkowania.

Ile kosztuje wykończenie domu ze stanu deweloperskiego pod klucz?

Energooszczędne właściwości domu ze styropianu

Jak wspomnieliśmy już wyżej, **błoczki styropianowe do budowy domu nie wymagają pokrycia dodatkową warstwą izolacyjną**, gdyż same w sobie zapewniają odpowiednie parametry cieplne. Przegroda wykonana ze styropianu o grubości 25 cm ma współczynnik przenikania ciepła U na poziomie 0,28 W/(m² K).

W przypadku styropianu grafitowego wartość ta jest jeszcze korzystniejsza i dochodzi do 0,1 W/(m² K). Oznacza to, że dom z pustaków styropianowych grafitowych spełnia normy narzucane budownictwu pasywnemu. Mimo że cena takiego materiału jest dość wysoka, **ogrzewanie domu staje się minimalnym obciążeniem dla domowego budżetu.**

42

Z punktu widzenia energooszczędności domy ze styropianu mają jeszcze jedną, kluczową zaletę. Połączenia między elementami są bardzo szczelne, co eliminuje do minimum ryzyko powstawania mostków termicznych.

Warto wspomnieć, że stosowanie styropianu jako izolacji wymaga dużej precyzji i doświadczenia, a źle wykonane prace obniżają parametry budynku. **Co więcej, tradycyjne ocieplanie styropianem zwiększa grubość ścian zewnętrznych.** Żaden z tych problemów nie występuje podczas realizacji wykorzystującej pustaki ze styropianu.

Jednocześnie nie można zapomnieć o tym, że na termoizolacyjność budynku duży wpływ współczynnik przenikania ciepła wybranych okien i drzwi.

Źródło: <https://www.extradom.pl/porady/artikul-dom-ze-styropianu-jak-zbudowac-dom-z-pustakow-styropianowych>

DANE EKONOMICZNE I FINANSOWE

Nr 01 Jakie są prognozy cen materiałów budowlanych na 2023?

- o **Autor:** muratorplus.pl
- o **Dodano:** 11 października 2022 r.



43

Ceny materiałów budowlanych spadają. Wrzesień był już czwartym miesiącem w 2022 z niższymi cenami materiałów budowlanych, ale nie wszystkich. Tańsze są materiały izolacyjne, np. styropian. Droższe cement i wapno. Czy to początek stabilizacji cen na rynku? Niestety. Jakie są prognozy na 2023?

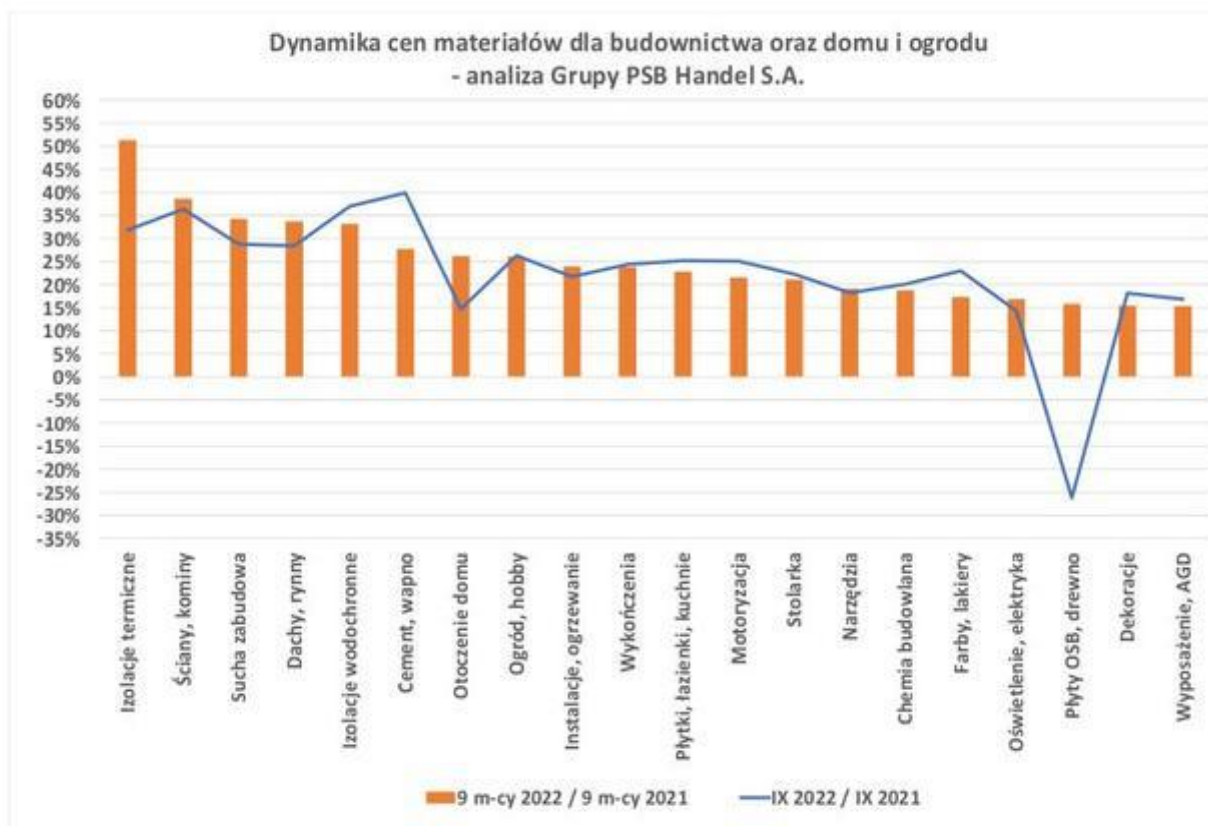
Ekspert zapowiada w cenach materiałów budowlanych pewną stabilizację. To dobra wiadomość, bo ich wzrost jest wskazywany jako jedna z głównych barier działalności firm budowlanych. I ostatnie dane to potwierdzają. Już czwarty miesiąc z rzędu w tym roku (rok do roku), ceny materiałów są nieco niższe. Z poziomu 34% w maju, we wrześniu ich dynamika była niższa o 12 oczek i wyniosła 22%. Stabilizacja cen będzie jednak tylko chwilowa.

Ceny materiałów budowlanych wrzesień 2022

Przedstawiamy analizę cen materiałów budowlanych Grupy PSB, śledzącej ceny wiodących materiałów dla budownictwa oraz domu i ogrodu, co pozwala obserwować zmiany trendów. Ceny we wrześniu 2022 r., w stosunku do września 2021, **wzrosły średnio o 22%**. Odnotowano wzrosty w 19 grupach towarowych (w nawiasie podajemy wzrost ceny w sierpniu 2022):

- izolacje termiczne (+32%), (+55%)
- ściany, kominy +36% (+41%)
- cement, wapno +40% (+40%)
- izolacje wodochronne +37% (+39%)
- dachy, rynny +28% (+31%)
- sucha zabudowa +29% (+30%)
- stolarka budowlana +22% (+23%)
- ogród, hobby +26% (+26%)
- otoczenie domu +15% (+19%)
- wykończenia +24% (+24%)
- płytki, łazienki, kuchnie +25% (+24%)
- motoryzacja +25% (+22%)
- instalacje, ogrzewanie +22% (+22%)
- farby, lakiery +23% (+22%)
- chemia budowlana +20% (+20%)
- narzędzia budowlane +18% (+19%)
- oświetlenie, elektryka +14% (+14%)
- wyposażenie, AGD +17% (+17%)
- dekoracje +18% (+16%)

Spadek cen odnotowały płyty OSB oraz drewno (-26%).



Ceny materiałów budowlanych - prognozy na 2023

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

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

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

Źródło: <https://www.muratorplus.pl/biznes/raporty-i-prognozy/ceny-materialow-budowlanych-2022-spadaja-prognozy-2023-aa-BpMb-Zs56-X6ie.html>

45

Nr 02 Ceny niektórych materiałów budowlanych idą w górę. Ale jest jeden wyjątek

- o **Autor:** tvn24.pl
- o **Dodano:** 10 października 2022 r.

Ceny materiałów budowlanych we wrześniu 2022 roku wzrosły średnio o 22 procent rok do roku - podała Grupa PSB Handel. Najmocniej, o 40 procent zdrożały cement oraz wapno. Wyjątek dotyczył grupy - płyty OSB, drewno, gdzie ceny spadły w ujęciu rocznym o 26 procent.

Jak wynika z opublikowanego w poniedziałek raportu Grupy PSB Handel, odnotowano wzrosty w 19 grupach towarowych. Najmocniej, bo o 40 proc. wzrosła cena cementu i wapna. Z kolei izolacje wodochronne zdrożały o 37 proc., ściany, kominy o 36 proc., izolacje termiczne o 32 proc., sucha zabudowa o 29 proc., a dachy i rynny o 28 proc.

Ceny materiałów budowlanych - wrzesień 2022

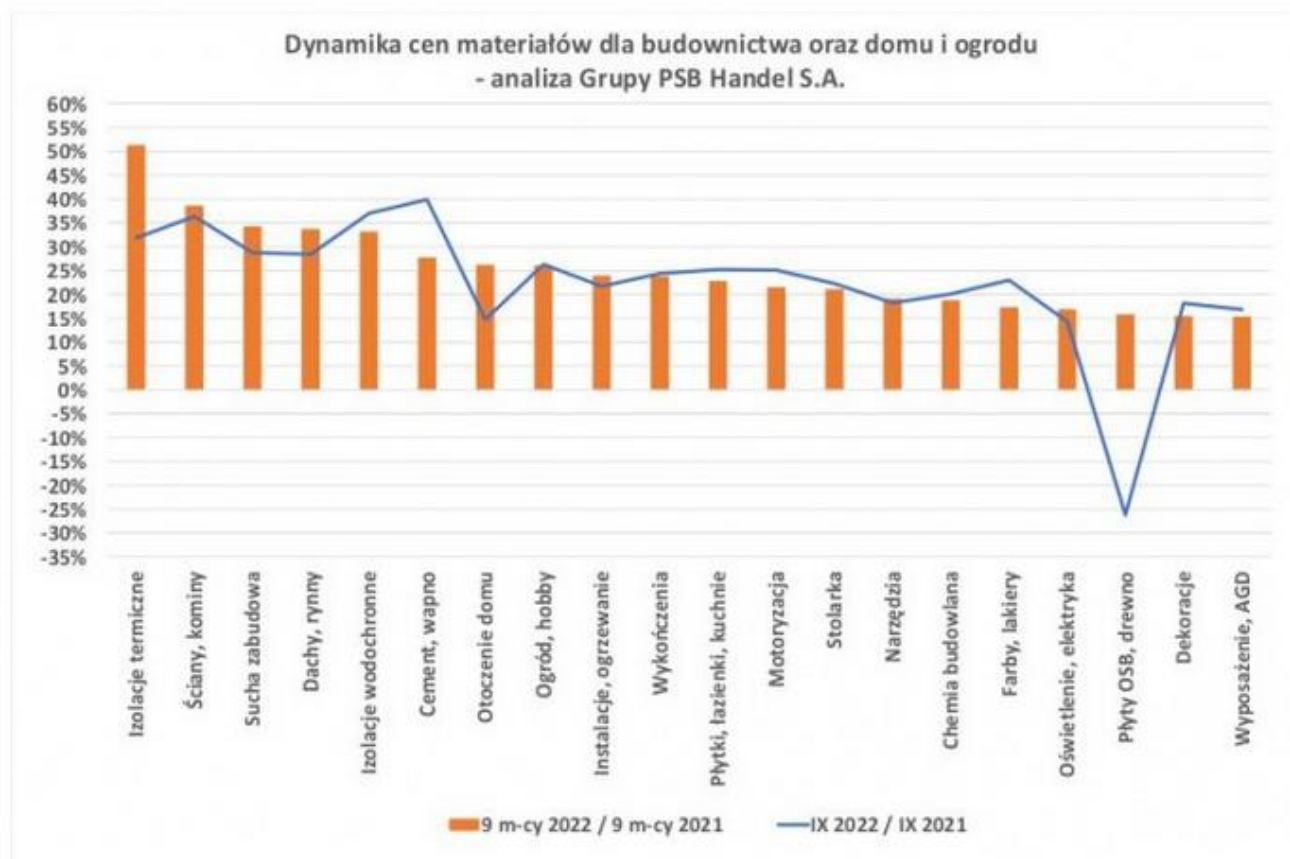
Ceny w grupie towarowej "ogród i hobby" wzrosły o 26 proc., w grupie "płytki, łazienki, kuchnie" o 25 proc., "wykończenia" o 24 proc. Farby i lakiery zdrożały w ciągu roku o 23 proc., stolarka o 22 proc., ceny w grupie "instalacje i ogrzewanie" wzrosły o 22 proc., a chemia budowlana o 20 proc.

W dwucyfrowym tempie, o 18 proc. poszły w górę też ceny narzędzi i dekoracji. Wyposażenie, AGD podrożało o 17 proc., natomiast oświetlenie i elektryka - o 14 proc.

Spadek cen zanotowano w grupie "płyty OSB, drewno". Produkty te staniały o 26 proc.

Ceny w okresie od stycznia do września 2022 roku, w porównaniu z analogicznym okresem przed rokiem, średnio wzrosły o 27 proc. Wzrosty odnotowano we wszystkich 20 grupach towarowych. Najmocniej, bo ponad połowę (51

proc.) poszły w górę ceny izolacji termicznych.



Ze wstępnych danych Głównego Urzędu Statystycznego wynika, że inflacja we wrześniu br. wyniosła 17,2 proc., licząc rok do roku. Granicę 17 procent przekoczono po raz pierwszy od lutego 1997 roku.

Źródło: <https://tvn24.pl/biznes/z-kraju/inflacja-wrzesien-2022-ceny-materialow-budowlanych-w-gore-najmocniej-cementu-i-wapna-grupa-psb-handel-6156379>

Nr 03 Podwyżka płacy minimalnej wywoła wzrost bezrobocia?

- o **Autor:** wielkiebudowanie.pl
- o **Dodano:** 30 października 2022 r.



47

W Polsce płacę minimalną pobiera według danych GUS około 2,7 miliona osób. Dla tych 2,7 miliona osób podwyżka płacy minimalnej jest na pewno potrzebna i pomocna w przetrwaniu obecnego trudnego okresu.

Wzrost będzie dwuetapowy – w lipcu płaca minimalna wzrośnie o blisko 20% rok do roku. Przy 20-procentowym wzroście kosztów pracy – a koszty pracy są największymi kosztami, zaraz obok produktów, jakie ponosi przedsiębiorca – można się spodziewać wzrostu cen. Jednak przekładanie kosztów na wyższe ceny nie jest możliwe bez końca – więc w pewnym momencie przedsiębiorcy, nie mogąc już dalej podwyższać cen, przełożą to na redukcję kosztów zatrudnienia. To może wpłynąć negatywnie na rynek pracy. Co ciekawe – dwuetapowe podwyższenie płacy minimalnej do 3490 zł, a później do 3600 zł spowoduje wzrost wpływów do budżetu zaledwie o 0,6 miliarda złotych. To dla rządu i dla obywateli sygnał, że 2023 rok może być trudny budżetowo – nie na wszystko może starczyć środków.

– Problem polega na tym, że wynagrodzenie minimalne rośnie całkowicie w oderwaniu od rzeczywistości. Jest to nieuzasadnione absolutnie żadnymi względami ekonomicznymi, a wynika tylko i wyłącznie z chęci poprawy nastrojów wśród obywateli – które są w tej chwili jak wiemy bardzo słabe. Jeśli podnosimy płacę minimalną w sposób rozsądny – to ona w zasadzie nie ma negatywnych konsekwencji w przełożeniu na zatrudnienie. Jednak gdy

płaca minimalna rośnie nieracjonalnie i w sytuacji potencjalnej recesji, czy potencjalnego spowolnienia gospodarczego – można spodziewać się dwóch konsekwencji – powiedział serwisowi Mariusz Zielonka, ekspert ekonomiczny Konfederacji Lewiatan.

– Pierwszą jest to, że przedsiębiorcy przełożą podwyższone o 20% koszty na ceny. Ponownie straci na tym konsument – czyli de facto najbardziej stracą również osoby, które zarabiają płacę minimalną – bo ich inflacja jest dużo wyższa niż średnia inflacja podawana przez GUS. Drugim kanałem, przez który może oddziaływać podwyższona płaca minimalna, jest rynek pracy i wzrost bezrobocia. W tej chwili jeszcze mówimy o tym, że brakuje rąk do pracy. Jednak już zaczynają docierać od przedsiębiorstw sygnały, że zatrzymują procesy rekrutacyjne lub nawet planują zwolnienia. Trzecią konsekwencją może być powiększenie się szarej strefy – ale wydaje się, że rządzącym jest to w tej chwili na rękę. Po prostu tracą tylko i wyłącznie dodatkowe wpływy do budżetu państwa – komentuje Zielonka.

Źródło: <https://www.wielkiebudowanie.pl/go.live.php/PL-H30/aktualnosci/1520/podwyzka-placy-minimalnej-wywola-wzrost-bezrobocia.html>

Nr 04 Deweloperzy z najgorszym wynikiem od sześciu lat.

48

- o **Autor:** bankier.pl
- o **Dodano:** 21 października 2022 r

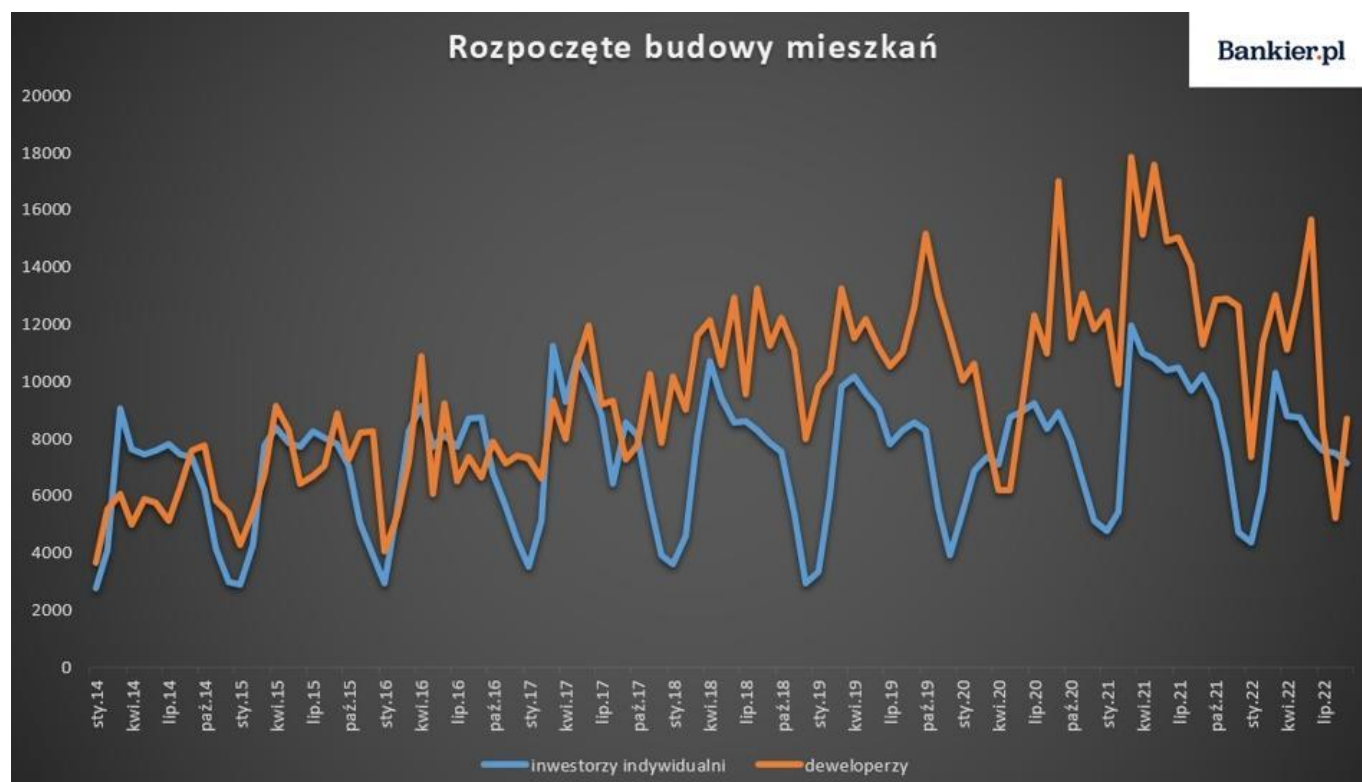


Posucha na budowach mieszkań prowadzonych przez deweloperów trwa w najlepsze. Jak wynika z danych Głównego Urzędu Statystycznego, w III kw. 2022 r. deweloperzy rozpoczęli budowę 22,2 tys. mieszkań. To najgorszy wynik od sześciu lat i jednocześnie o blisko 45 proc. niższy niż przed rokiem.

Rozpoczęte budowy mieszkań i domów

W III kw. 2022 r. w Polsce rozpoczęto budowę 44 415 lokali mieszkalnych (-10,4 proc. r/r). Po stronie deweloperów zapisano 22 264 mieszkania, z kolei inwestorzy indywidualni ruszyli z budową 22 151 domów jednorodzinnych. To pierwsza taka sytuacja od pierwszych miesięcy pandemii COVID-19, gdy aktywność na placach budów inwestorów indywidualnych była tak bardzo zbliżona do wyniku osiągniętego przez deweloperów.

W przypadku deweloperów budujących na sprzedaż lub wynajem niespełna 22,3 tys. mieszkań, których budowę rozpoczęto w III kw. 2022 r. oznaczało spadek o 44,8 proc. w ujęciu rocznym oraz o 44,7 proc. względem analogicznego okresu 2020 r.



W samym wrześniu deweloperzy ruszyli z budową 8707 lokali mieszkalnych, co przełożyło się na blisko 23-procentową obniżkę w relacji do września 2021 r. oraz na blisko 50-procentowy spadek w ujęciu dwuletnim.

To jednak nie wrzesień a sierpień wyznaczył minimum zaangażowania deweloperów w nowe budowy. GUS zanotował wówczas jedynie 5198 nowych budów – najmniej od lipca 2014 r. i o kilkanaście procent mniej niż w pierwszych miesiącach pandemii COVID-19.

Ostatni kwartał na minusie zapisali także inwestorzy indywidualni. Liczba rozpoczętych przez nich budów była najniższa od dziewięciu lat. Spadek względem rekordowego III kw. 2021 r. wyniósł blisko 27 proc.

U podstaw znacznie niższego niż w poprzednich latach zapału do rozpoczynania budów leżą dwa czynniki. Pierwszy to trwająca od ośmiu miesięcy

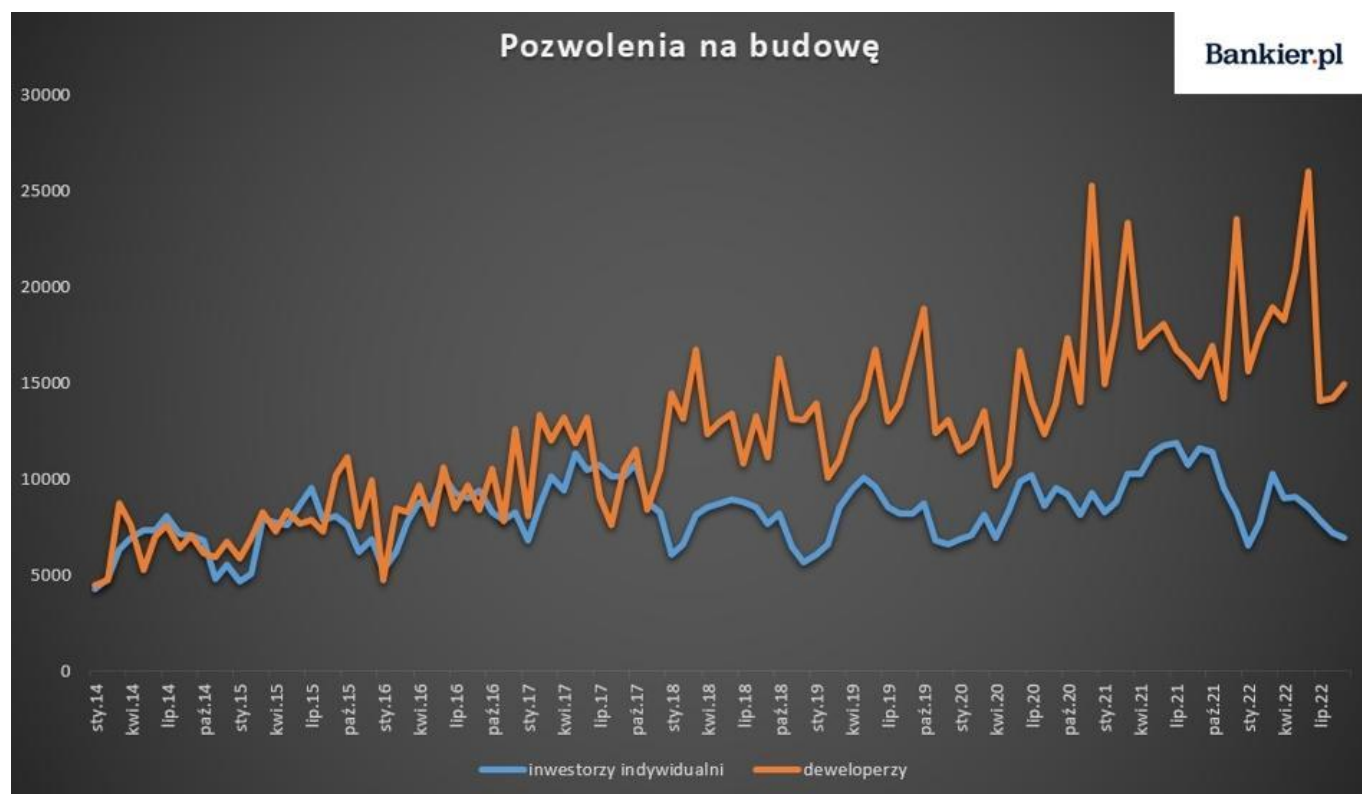
wojna na Ukrainie, która dotknęła rynek budowlany – skutkując zarówno odpływem pracowników jak i rosnącymi cenami materiałów budowlanych.

Z drugiej strony wyhamowanie nowych inwestycji przez deweloperów wynikać może z odpływu klientów chcących posiłkować się kredytem hipotecznym, który związany jest z kolei z podwyżkami stóp procentowych, rosnącym kosztem kredytu i spadającą zdolnością kredytową.

Jak wynika z danych Biura Informacji Kredytowej, we wrześniu 2022 r. o kredyt hipoteczny wnioskowało jedynie 13,5 tys. osób – o 67,6 proc. mniej niż we wrześniu 2021 r. – ostatnim miesiącu przed rozpoczęciem cyklu podwyżek stóp procentowych.

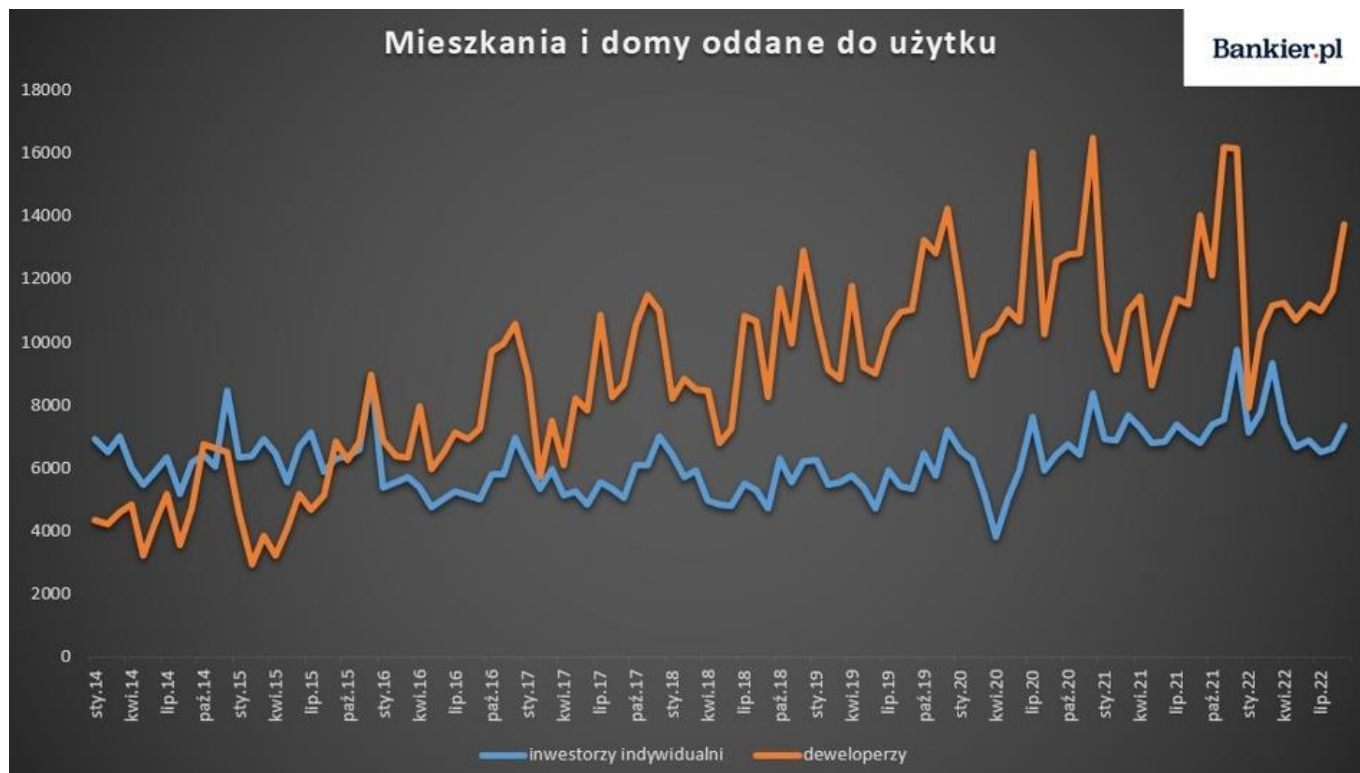
Pozwolenia na budowy i oddane lokale mieszkalne

Trzeci kwartał 2022 r. przyniósł także spadek, choć nie tak drastyczny, w przypadku pozwoleń na budowy mieszkań. Deweloperzy uzyskali pozwolenia umożliwiające w przyszłości budowę 43 057 lokali (-10,5 proc. r/r), podczas gdy inwestorzy indywidualni na podstawie uzyskanych pozwoleń będą mogli zbudować 21 882 domy jednorodzinne (-35,8 proc. r/r).



Liczba pozwoleń wydanych we wrześniu 2022 r. wyniosła odpowiednio: 14 892 w przypadku deweloperów (-2,7 proc. r/r) oraz 6886 w przypadku inwestorów indywidualnych (-40,5 proc. r/r).

Dobre wyniki osiągnięte w poprzednich miesiącach sprawiły, że liczba pozwoleń uzyskanych przez deweloperów w ciągu pierwszych dziewięciu miesięcy 2022 r. była wyższa niż przed rokiem (+1,7 proc. r/r).



Na plusie pierwsze trzy kwartały 2022 r. wypadły także w przypadku liczby mieszkań i domów oddanych do użytku. Sam III kw. 2022 r. był pod tym względem zbliżony do lat poprzednich. Deweloperzy oddali do użytku 36 353 mieszkania, co oznaczało obniżkę o 0,6 proc. w ujęciu rocznym, z kolei inwestorzy indywidualni oddali w tym czasie 20 495 domów (-3,6 proc. r/r).

Źródło: <https://www.bankier.pl/wiadomosc/Deweloperzy-z-najgorszym-wynikiem-od-szesciu-lat-Ruch-na-budowach-spadl-o-45-8426763.html>

Nr 05 Wystrzał Ukraińskich firm w Polsce

- **Autor:** bankier.pl
- **Dodano:** 27 października 2022 r.

Ponad 10 tys. firm założyli Ukraińcy w Polsce w ciągu pierwszych trzech kwartałów 2022 r. – wynika z danych Polskiego Instytutu Ekonomicznego. Mężczyźni rozwijają działalność głównie w budownictwie, kobiety w usługach – najchętniej związanych z fryzjerstwem i zabiegami kosmetycznymi.

Jak zauważają analitycy PIE, znaczący wzrost liczby firm zakładanych przez Ukraińców w Polsce nastąpił wiosną, po inwazji Rosji na Ukrainę i wraz z napływem nad Wisłę i Odrę uchodźców z Ukrainy. W większości firmy zakładane w Polsce były kontynuacją działalności prowadzonych na Ukrainie.

Za większością założonych w tym czasie firm (łącznie zanotowano 10 207 działalności) stoją mężczyźni (59 proc.). Stawiali oni przede wszystkim na działalności związane z **branżą budowlaną** (38 proc.). Wśród nich dominowały firmy zajmujące się tzw. **wykończeniówką** (28 proc. spośród firm z branży budowlanej).



Ponadto często zakładano firmy związane z **informacją i komunikacją** (19 proc.) oraz **transportem i gospodarką magazynową** (10 proc.). Wśród pierwszych najczęściej specjalizowano się **tworzeniem oprogramowania i doradztwem informatycznym**. Ukraińcy, którzy postawili na transport najczęściej zajmowali się **przewozem towarów**.

Ukraińki, które w ciągu pierwszych dziewięciu miesięcy 2022 r. założyły w Polsce blisko 4,2 tys. firm stawiały przede wszystkim na **usługi** (31 proc.). Blisko 90 proc. z nowych działalności z sektora usług to zakłady **fryzjerskie i kosmetyczne**.

Co dziesiąta nowa firma założona w Polsce przez Ukrainę zajmowała się **informacją i komunikacją** oraz **handlem**, w szczególności **sprzedażą detaliczną w internecie**.

Źródło: <https://www.bankier.pl/wiadomosc/Wystrzal-ukrainskich-firm-w-Polsce-Ukrainki-ida-w-uslugi-Ukraincy-w-budowlanke-8429873.html>

Nr 06 Czy opłaca się brać kredyt hipoteczny

- **Autor:** infoinvest.pl
- **Dodano:** 19 października 2022 r.

Sytuacja na rynku nieruchomości staje się coraz trudniejsza. Chętnych na zakup mieszkania jest coraz mniej, a i uzyskanie kredytu na ten cel nie należy do prostych zadań.

Co jednak, kiedy znalazłeś atrakcyjną ofertę - czy opłaca się teraz brać kredyt hipoteczny? Sprawdź, na co warto zwrócić uwagę decydując się na tak poważne zobowiązanie!



53

Czy brać kredyt przy wysokich stopach?

Stopy procentowe rosną w Polsce już od dłuższego czasu. Za nami już cała seria podwyżek, która sprawiła, że obecnie są one na najwyższym poziomie od kilkunastu lat. Możliwe, że to nadal nie koniec i że przed nami kolejne podwyżki. Ekonomiści uważają, że nawet jeśli one nastąpią, to nie będą już tak znaczne. Nigdy nie można być jednak tego do końca pewnym. W końcu sytuacja gospodarcza bywa nieprzewidywalna, co pokazują chociażby ostatnie dane dotyczące inflacji.

Wysokie stopy procentowe odczuwalne są głównie przez osoby, które spłacają kredyty. Wzrost rat najbardziej bolesny okazał się dla kredytobiorców spłacających kredyt hipoteczny, zwłaszcza ten zaciągnięty niedawno. Co jednak w sytuacji, gdy dopiero co chcesz się ubiegać o tego rodzaju zobowiązanie? Czy opłaca się teraz brać kredyt hipoteczny? Niekoniecznie. Wysokie stopy procentowe nigdy nie są korzystne dla kredytobiorców. Nie do końca jednak wiadomo, kiedy zaczną spadać, a nie każdy może zwlekać w nieskończoność z zakupem mieszkania czy domu.

Czy brać kredyt hipoteczny w 2022?

Do końca 2022 roku pozostało już niewiele czasu. Nie ma co się zatem łudzić, że stopy procentowe spadną jeszcze w tym roku. Wręcz przeciwnie - mogą nawet wzrosnąć. Czy zatem brać kredyt hipoteczny w 2022 roku? To zależy. Jeśli nie masz innego wyjścia, to postaraj się chociaż o jak największy wkład własny i jak najmniejszy kredyt. Gdy jednak możesz jeszcze poczekać z decyzją, to warto się wstrzymać. Możliwe jednak, że poczekasz nawet rok. Najnowsze prognozy ekonomistów wskazują bowiem, że pierwszych obniżek stóp procentowych możemy spodziewać się dopiero w trzecim kwartale 2023 roku.

54

Czy opłaca się teraz brać kredyt hipoteczny?

Odpowiedź na to pytanie brzmi: niekoniecznie. I nie chodzi wyłącznie o stopy procentowe. Sytuacja ekonomiczna w naszym kraju staje się niepewna. Ceny podstawowych artykułów spożywczych i higienicznych rosną, bilety lotnicze także stają się coraz droższe, podobnie jak ceny paliwa. Czekają nas jeszcze przecież podwyżki cen energii. Wszystko to sprawia, że w naszej kieszeni będzie zostawiać o wiele mniej pieniędzy. Topniejące oszczędności i niepewność zatrudnienia, to z pewnością nie są dobre warunki dla zaciągania kredytu.

Czy stopy procentowe będą nadal rosnąć?

Czy możemy spodziewać się dalszego wzrostu stóp procentowych? Prezes NBP już kilkakrotnie podawał sprzeczne informacje na ten temat. Jedno jest pewne - nie powiedział, że stopy procentowe zaczną spadać. W planach możliwa jest jeszcze jedna lub dwie podwyżki. Nie powinny one jednak przekroczyć poziomu 0,5 pp. Czy jednak podwyżki stóp procentowych staną się faktem, dowiemy się już niedługo.

Czy opłaca się teraz brać kredyt hipoteczny? Odpowiedź na pytanie postawione w tytule wydaje się dość oczywista. Wystarczy przyjrzeć się sytuacji kredytobiorców. Aby im pomóc rząd wprowadził nawet specjalne wakacje kredytowe. To zatem nie wróży nic dobrego, a jedynie wskazuje na skalę problemu. Jeśli więc możesz wstrzymać się z decyzją o wyborze kredytu, to być może warto poczekać i to nawet minimum rok. Być może po tym okresie stopy procentowe zaczną powoli spadać.

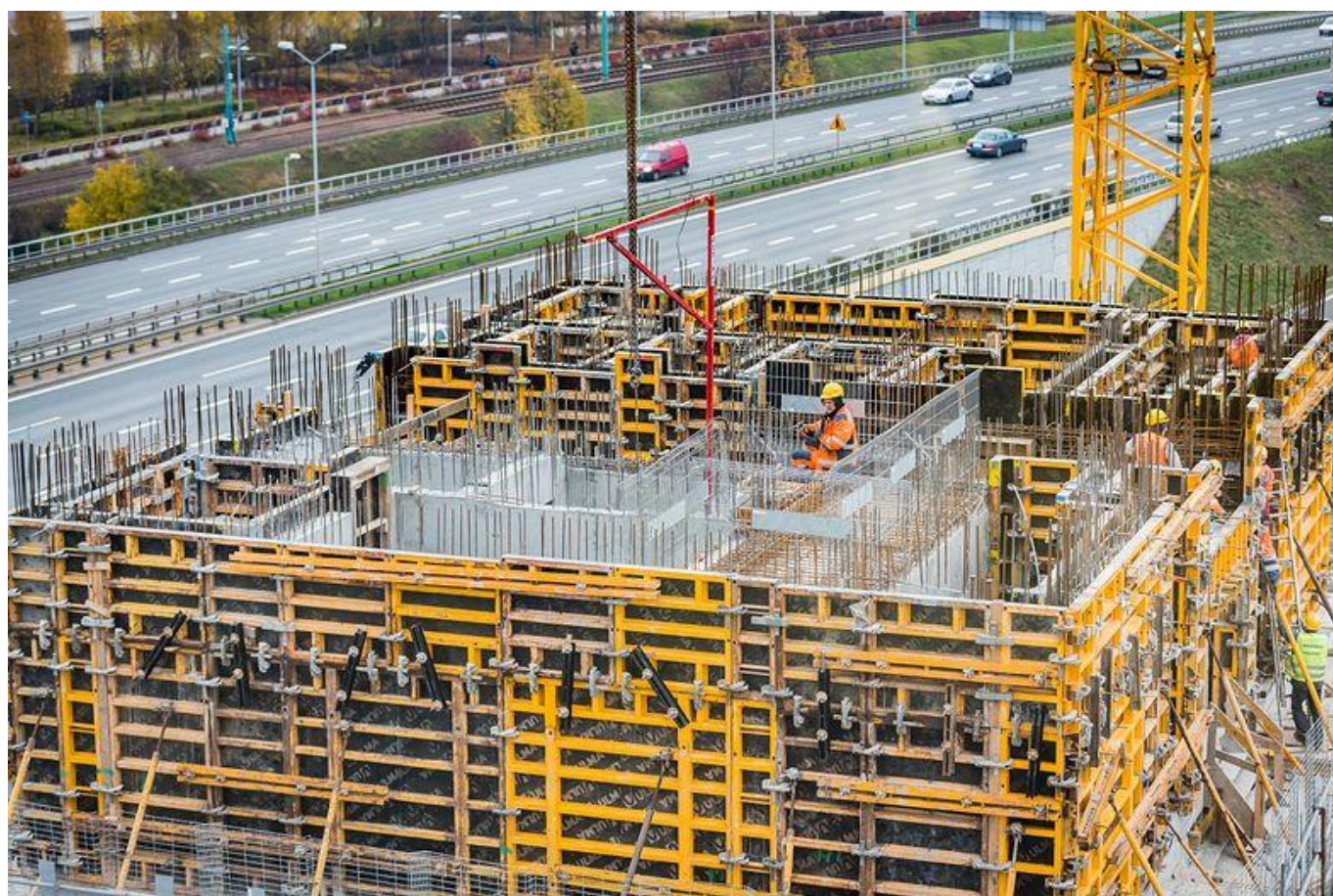
Źródło: <https://www.infoinwest.pl/newsletter/ze-swiata-budownictwa/art,187,czy-oplaca-sie-teraz-brac-kredyt-hipoteczny.html>

DANE STATYSTYCZNE

Nr 01 Skok cenowy na budowach. Są najnowsze dane o cenach produkcji budowlano-montażowej

- o **Autor:** money.pl
- o **Dodano:** 20 październik 2022 r.

Ze wstępnych danych wynika, że we wrześniu 2022 r. ceny produkcji budowlano-montażowej w rok wzrosły o 14,7 proc., a w porównaniu z sierpniem 2022 r. – o 1,4 proc. W porównaniu z wrześniem 2021 r. ceny budowy budynków podskoczyły o 15,9 proc., budowy obiektów inżynierii lądowej i wodnej – o 15,1 proc., robót budowlanych specjalistycznych – o 12,6 proc.



55

W czwartek Główny Urząd Statystyczny opublikował wstępne dane dotyczące wskaźników **cen produkcji budowlano-montażowej we wrześniu 2022 r.** Wynika z nich, że **ceny produkcji budowlano-montażowej wzrosły o 14,7 proc.** w porównaniu z analogicznym okresem rok wcześniej. Natomiast w porównaniu z poprzednim miesiącem wzrost ten był na poziomie 1,4 proc.

Budowy coraz droższe

W poprzednim miesiącu **drożały też budowy budynków oraz budowy obiektów inżynierii lądowej i wodnej**. We wrześniu konsumenci płacili średnio o 1,5 proc. w porównaniu do sierpnia. Roboty specjalistyczne natomiast miesiąc do miesiąca drożały o 1 proc.

Znaczny skok cenowy widać przy porównaniu danych za wrzesień 2021 r. W tym przypadku **cenę budowy budynków wzrosły o 15,9 proc.**, budowy obiektów inżynierii lądowej i wodnej – **o 15,1 proc.**, jak również robót budowlanych specjalistycznych – **o 12,6 proc.**

Dynamika produkcji powyżej prognozy, rosną też wynagrodzenia

Rosną nie tylko ceny, ale i dynamika produkcji. **We wrześniu 2022 r. produkcja sprzedana przemysłu była wyższa o 9,8 proc.**, zarówno w porównaniu z sierpniem, jak również w porównaniu z wrześniem 2021 r., kiedy notowano wzrost o 8,7 proc. w stosunku do analogicznego okresu roku poprzedniego.

W czwartek poznaliśmy też dane dotyczące średnich wynagrodzeń. **Przeciętne miesięczne wynagrodzenie w sektorze przedsiębiorstw we wrześniu 2022 r. wyniosło 6687,81 zł.** Oznacza to wzrost o 14,5 proc. rok do roku.

Jak komentuje na Twitterze Bartosz Sawicki, analityk cinkciarz.pl, "dzisiejsze dane niezbyt wpisują się w tezę, że **bez dalszych podwyżek stóp RPP inflacja zacznie wygasać**".

56

Źródło: <https://www.money.pl/gospodarka/wskazniki-cen-produkcji-budowlano-montazowej-wrzesien-2022-r-dane-qus-6824958243097504a.html>

Nr 02 Wrześniowe dane GUS budownictwa mieszkaniowego wciąż z pesymistyczną wymową

- o **Autor:** rynekpierwotny.pl
- o **Dodano:** 21 października 2022 r.

Najnowsze dane GUS, podsumowujące statystyki budownictwa mieszkaniowego we wrześniu oraz w trzech zakończonych kwartałach bieżącego roku, zakomunikowały odbicie kompletu danych inwestycyjnych rynku pierwotnego po ich wakacyjnym załamaniu. Na razie jednak brakuje jakichkolwiek przesłanek do zakwalifikowania tego ruchu jako początku trwalszego odreagowania.

Z tego artykułu dowiesz się m.in.:

- ile nowych pozwoleń na budowę otrzymali deweloperzy we wrześniu
- ile mieszkań oddano w ubiegłym miesiącu do użytkowania
- jakie są prognozy dla rynku nieruchomości na kolejne miesiące



Sytuacja na rynku mieszkaniowym - wrzesień 2022 r.

Najnowszym potwierdzeniem załamania koniunktury sprzedażowej pierwotnego segmentu krajowej mieszkalnictwa były niedawno opublikowane raporty deweloperów giełdowych. Kontrakcja branżowych tuzów okazała się po trzech kwartałach br. gorsza rok do roku o **37 proc.** Jeszcze słabiej wypadł sam trzeci kwartał, ze sprzedażą mieszkań okrojoną o prawie połowę w odniesieniu do analogicznego okresu ub. roku. A to oznacza, że tendencja spadkowa popytu na nowe lokale nieprzerwanie ma się bardzo dobrze i wciąż poszukuje swojego dna.

Stąd też bardzo ciekawie zapowiadała się publikacja danych sygnalnych GUS budownictwa mieszkaniowego, ze szczególnym wyróżnieniem tych najważniejszych z punktu widzenia oceny bieżącego stanu koniunktury, czyli dotyczących inwestycji rozpoczętych. Czy po sierpniowym rekordowo niskim wolumenie nowych budów inwestorzy jeszcze bardziej wyhamują z inwestycjami?

W sumie we wrześniu ruszyła budowa blisko **16 tys. mieszkań i domów**, co oznacza **spadek w relacji rdr o 28 proc.**, natomiast w odniesieniu do poprzedniego miesiąca zanotowano wzrost o ponad jedną piątą. Ta krótkoterminowa poprawa statystyk jest wyłączną zasługą deweloperów, którzy od sierpniowego dołka odbili z wynikiem 8,7 tys. jednostek o 68 proc. Tego typu poprawa tylko pozornie może cieszyć, gdyż każdy miesięczny wynik deweloperskich budów rozpoczętych poniżej 10 tys. jest rezultatem bardzo słabym i grubo poniżej średniej z ostatnich lat.

Ogółem w trzech zakończonych kwartałach br. inwestorzy ruszyli z budową 165 tys. mieszkań i domów, co oznacza spadek w odniesieniu do analogicznych trzech kwartałów ub. roku o blisko jedną czwartą. Do końca roku ten regres zapewne ulegnie pogłębieniu co najmniej do 30 proc., a to niestety będzie oznaczało najgorszy rezultat od kilkunastu lat.

Nowe pozwolenia na budowę

Z kolei gusowskie dane dotyczące nowych pozwoleń na budowę lub zgłoszeń z projektem budowlanym **zatrzymały tendencję spadkową**, utrzymując się na niemal identycznym poziomie sprzed miesiąca. Wynik ogółem 22 tys. decyzji administracyjnych we wrześniu jest jednak o jedną piątą rok do roku niższy. Natomiast rezultat z trzech pierwszych kwartałów br. na poziomie 237 tys., jest o 7 procent słabszy od osiągniętego w analogicznym okresie 2021 r.

Co ciekawe jednak, w przypadku samych deweloperów zarówno wynik wrześniowy na poziomie blisko **15 tys. pozwoleń**, jak i od początku roku – **161 tys.**, to rezultaty jak najbardziej korespondujące z osiąganymi w minionych latach inwestycyjnej prosperity. Wydaje się jednak, że ta kategoria danych obecnie mocno straciła na znaczeniu w charakterze czynnika prognostycznego, czy też wskaźnika oceny optymizmu inwestycyjnego deweloperów.

Mieszkania oddane do użytkowania

	liczba	zmiana rdr	zmiana mdm
ogółem	21 460	1,6%	16,5%
deweloperzy	13 752	-2,6%	18,4%

Mieszkania, na których budowę wydano pozwolenia

ogółem	22 089	-19,4%	2,6%
deweloperzy	14 892	-4,3%	5,3%

Mieszkania, których budowę rozpoczęto

ogółem	15 861	-27,8%	22,8%
deweloperzy	8 707	-22,7%	67,5%

Lokale oddane do użytkowania

Tymczasem statystyki lokali oddanych do użytkowania, nieco mniej istotne dla oceny bieżącej koniunktury, we wrześniu dość wyraźnie poprawiły swoje notowania w każdej z okresowych relacji. Miesięczny **wynik na poziomie 21,5 tys. oznacza poprawę rdr o prawie 2 proc.**, natomiast **mdm** już o blisko 17 proc. Także rezultat od początku roku rzędu 167 tys. jest minimalnie lepszy w relacji rok do roku.

W tym przypadku zdecydowanego regresu nie należy oczekiwać w najbliższej przyszłości, co jest oczywistym efektem charakteru tej kategorii danych, odzwierciedlających stan koniunktury rynkowej sprzed około 2 lat. Poza tym deweloperzy w sytuacji ograniczania wolumenów nowych budów obecnie gros swojej aktywności przekierowują na dokańczanie zaawansowanych inwestycji i przekazywanie lokali nabywcom, co w ostatnim tegorocznym kwartale powinno wpływać stymulująco na przedmiotowe statystyki GUS.

W sumie najnowsze dane GUS budownictwa mieszkaniowego nie wnoszą wiele nowego do zdecydowanie pesymistycznej wymowy obrazu mieszkaniowego rynku pierwotnego. **Deweloperzy w dalszym ciągu będą zmuszeni równoważyć rynek** poprzez ograniczanie nowych budów, a inwestorzy indywidualni wskutek m.in. sytuacji na rynku kredytowym będą budować coraz mniej domów. Co gorsza, jednak bardzo trudno jest na chwilę obecną oszacować perspektywę spowolnienia koniunkturalnego zarówno w kwestiach podaży jak i popytu. Trudno jednak liczyć na to, by była to domena wyłącznie najbliższych miesięcy czy kwartałów.

59

Źródło: <https://rynekpierwotny.pl/wiadomosci-mieszkaniowe/budownictwo-mieszkaniowe-wrzesien-2022/12172/>

Nr 03 Co o polskim mieszkalnictwie mówią wyniki spisu powszechnego?

- o **Autor:** rynekpierwotny.pl
- o **Dodano:** 31 października 2022 r

Jak rozrastają się strefy podmiejskie? Ile jest pustostanów w Polsce? Ile mieszkań deweloperzy oddają do użytkowania? Sprawdź wyniki spisu powszechnego z komentarzem eksperta.

Do 30 września 2021 każdy mieszkaniec Polski miał obowiązek wziąć udział w spisie powszechnym i odpowiedzieć na kilka pytań. Sporą część, jak zawsze zresztą, zajęła tematyka mieszkalnictwa. Po roku od udzielenia odpowiedzi sprawdzamy, jakie dane udało się uzyskać. Jak mieszkają Polacy?

Z tego artykułu dowiesz się m.in.:

- co to jest spis powszechny
- jak wygląda mieszkalnictwo w kraju
- jak brzmi komentarz eksperta



Czym jest spis powszechny?

Spis powszechny to **narzędzie**, które ma dostarczać informacji statystycznych o demografii Polski, a także tutejszym mieszkalnictwie. Spis jest przeprowadzany przez **Główny Urząd Statystyczny** mniej więcej co 10 lat, a ostatni odbył się właśnie w 2021 roku. W ten sposób państwo, zadając społeczeństwu kilka pytań, stara się zdiagnozować: „ilu nas jest”, „kim jesteśmy” i „jak żyjemy”.

Spis obejmuje całą populację ludności i mieszkań i spełnia trzy podstawowe warunki: **powszechności** (musi obejmować całą ludność), **jednoczesności** (musi być przeprowadzony w określonym czasie), **imienności** (każda osoba ma zostać spisana z imienia i nazwiska). Co ciekawe, w przypadku wielu informacji, spisy powszechne są dla państwa jedynym dostępnym źródłem danych.

Udział w spisie powszechnym jest **obowiązkowy** dla wszystkich mieszkańców Polski. Podstawowa forma to samospis internetowy, gdzie każdy może samodzielnie odpowiedzieć na pytania. W szczególnych sytuacjach dopuszcza się metodę wywiadu telefonicznego lub wywiadu bezpośredniego przeprowadzanego przez rachmistrza spisowego. Odmowa udziału w spisie powszechnym wiąże się z ryzykiem otrzymania **kary grzywny**.

Jaki danych dostarcza spis powszechny?

Spis powszechny to pokaźna **ankieta**, w której mieszkańcy Polski muszą odpowiedzieć na wiele pytań dotyczących ich sytuacji ekonomicznej, mieszkaniowej czy etnicznej.

Podstawowe **dane, które zbiera spis** to: płeć, wiek, adres zamieszkania, stan cywilny, kraj urodzenia, kraj posiadanego obywatelstwa, poziom wykształcenia, przynależność narodowa lub etniczna, przynależność do wyznania religijnego, informacje o migracjach wewnętrznych i zagranicznych oraz dane o aktywności ekonomicznej (bieżący status aktywności zawodowej, lokalizacja miejsca pracy, rodzaj działalności zakładu pracy, zawód wykonywany, status zatrudnienia, wymiar czasu pracy).

W ramach Narodowego Spisu Powszechnego Ludności i Mieszkań zbierano także obszerny **wywiad na temat mieszkalnictwa w Polsce**.

Wśród danych, które dostarcza spis w zakresie stanu i charakterystyki zasobów mieszkaniowych są: rodzaj pomieszczeń mieszkalnych, stan zamieszkania mieszkania, własność mieszkania, liczba osób w mieszkaniu, powierzchnia użytkowa mieszkania, liczba izb w mieszkaniu, wyposażenie mieszkania w urządzenia techniczno-sanitarne, rodzaj stosowanego paliwa do ogrzewania mieszkania, tytuł prawny zamieszkiwania mieszkania przez gospodarstwo domowe, rodzaj budynku, w którym znajduje się mieszkanie, stan zamieszkania budynku, wyposażenie budynku w urządzenia techniczne, powierzchnia użytkowa mieszkań w budynku, liczba izb w budynku, własność budynku, liczba mieszkań w budynku oraz rok wybudowania budynku.

Źródło: <https://rynekpierwotny.pl/wiadomosci-mieszkaniowe/jak-mieszkaja-polacy-wyniki-spisu-powszechnego/12178/>

Nr 04 GUS: produkcja budowlano-montażowa we wrześniu 2022

61

- o **Autor:** rynekpierwotny.pl
- o **Dodano:** 31 października 2022 r



GUS opublikował dane dotyczące produkcji budowlano-montażowej dla września 2022. W porównaniu z wrześniem ub. roku GUS odnotował wzrost dynamiki produkcji budowlano-montażowej tylko o 0,3% (jeszcze miesiąc temu

wzrost r/r wynosił 4,2%). Produkcja budowlano-montażowa obejmująca roboty inwestycyjne, we wrześniu 2022 roku była niższa niż przed rokiem o 4,5%, natomiast dla prac o charakterze remontowym zwiększyła się o 7,7%.

Według wstępnych danych produkcja budowlano- montażowa (w cenach stałych) zrealizowana na terenie kraju przez przedsiębiorstwa budowlane o liczbie pracujących powyżej 9 osób we wrześniu br. była wyższa o 0,3% w porównaniu z analogicznym okresem ub. roku (przed rokiem wzrost o 4,2%) oraz wyższa o 3,5% w stosunku do sierpnia br. roku (przed rokiem wzrost o 9,3%) podała 22 października GUS.

We wrześniu 2022 zwiększenie wartości produkcji budowlano-montażowej odnotowano w skali roku dla przedsiębiorstw zajmujących się budową budynków – o 8,7%, natomiast zmniejszenie w podmiotach specjalizujących się we wznoszeniu obiektów inżynierii lądowej i wodnej - o 2,3% oraz realizujących roboty budowlane specjalistyczne – o 4,9%.

W porównaniu do sierpnia 2022 roku zaobserwowano wzrost wartości robót we wszystkich działach budownictwa, przy czym w jednostkach zajmujących się budową obiektów inżynierii lądowej i wodnej – o 7,7%, specjalizujących się we wznoszeniu budynków – o 0,6% oraz wykonujących prace budowlane specjalistyczne – o 0,2%.

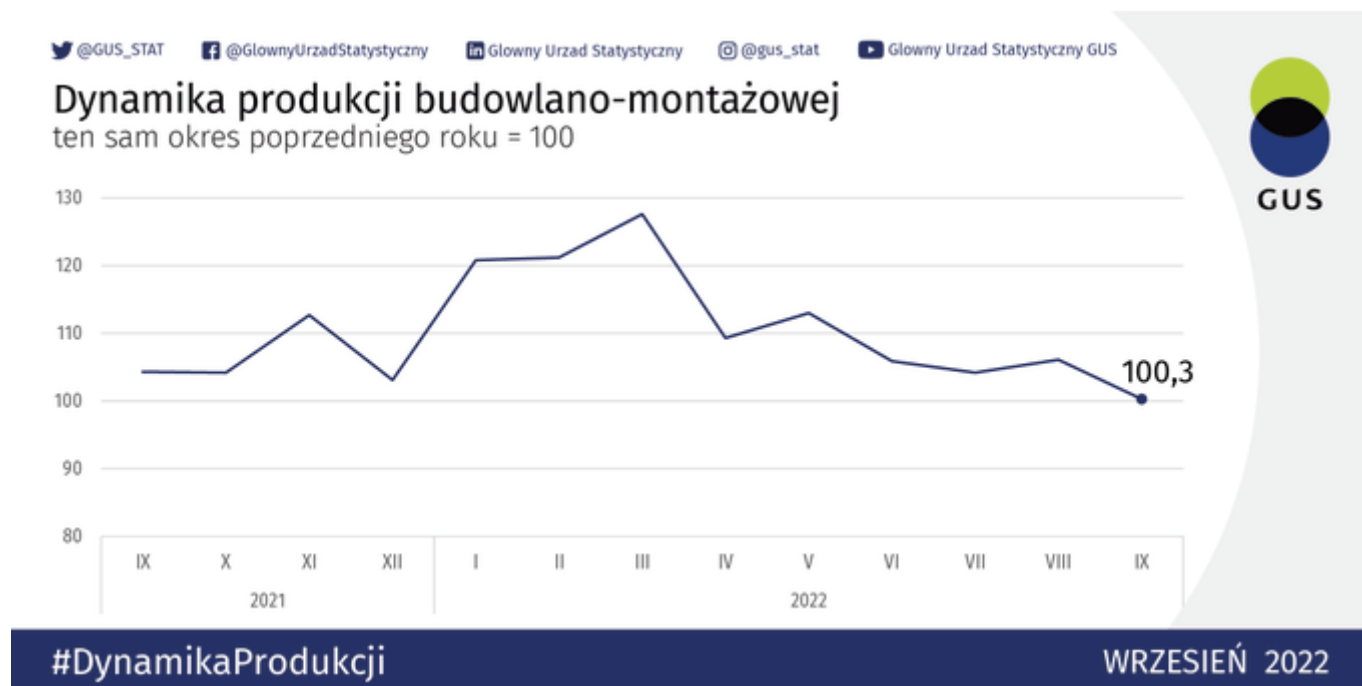
	wrzesień 2022		styczeń-wrzesień 2022
	sierpień 2022=100	wrzesień 2021=100	styczeń-wrzesień 2021=100
Budownictwo	103,5	100,3	108,9
Budowa budynków	100,6	108,7	120,3
Budowa obiektów inżynierii lądowej i wodnej	107,7	97,7	102,9
Roboty budowlane specjalistyczne	100,2	95,1	104,8

W pierwszych trzech kwartałach bieżącego roku sprzedaż prac budowlano-montażowych wzrosła w porównaniu z analogicznym okresem 2021 roku, w przedsiębiorstwach realizujących prace z zakresu budowy budynków – o 20,3%, wykonujących roboty budowlane specjalistyczne – o 4,8% oraz specjalizujących się we wznoszeniu obiektów inżynierii lądowej i wodnej – o 2,9%.

Produkcja budowlano-montażowa obejmująca roboty inwestycyjne, we wrześniu 2022 roku była niższa niż przed rokiem o 4,5%, natomiast dla prac o charakterze remontowym zwiększyła się o 7,7% (w 2021 r. wzrost odpowiednio o 1,7% oraz 8,4%).

W okresie styczeń – wrzesień 2022 roku, w odniesieniu do tego samego okresu poprzedniego roku, wystąpił wzrost wartości robót inwestycyjnych o 4,0% (w 2021 r. spadek o 3,6%) oraz remontowych o 16,3% (w 2021 r. wzrost o 9,9%).

Po wyeliminowaniu wpływu czynników o charakterze sezonowym, produkcja budowlano- montażowa ukształtowała się na poziomie wyższym o 3,0% w porównaniu z analogicznym miesiącem ub. roku oraz o 5,9% niższym w porównaniu z sierpniem 2022 roku.



Źródło: <https://www.muratorplus.pl/biznes/raporty-i-prognozy/gus-produkcja-budowlano-montazowa-wrzesien-2022-aa-5Kq7-DHfy-wCLq.html>

Nr 05 Budownictwo mieszkaniowe 2022 liczba pozwoleń na budowę ciągle spada

- o **Autor:** muratorplus.pl
- o **Dodano:** 25 października 2022 r

To, że budownictwo mieszkaniowe spowalnia jest już widoczne od kilku miesięcy. Dane GUS z października znów to potwierdzają. Deweloperzy wstrzymują kolejne inwestycje - tak wynika z najnowszych danych GUS za 9 miesięcy 2022 roku. Spadła liczba mieszkań, na których budowę wydano pozwolenia lub dokonano zgłoszenia oraz liczba mieszkań, których budowę rozpoczęto.

Budownictwo mieszkaniowe we wrześniu 2022

We wrześniu 2022 w porównaniu do sierpnia 2022 roku wzrosła liczba mieszkań oddanych do użytkowania (o 16,5%), wzrosła też liczba mieszkań, na których budowę wydano pozwolenia lub dokonano zgłoszenia z projektem budowlanym o 2,6% i o 22,8% liczba mieszkań, których budowę rozpoczęto.



- Liczba mieszkań oddanych do użytkowania we wrześniu 2022 wyniosła 21 460 - wzrost o 1,6% w porównaniu do września 2021 i o 16,5% w porównaniu do sierpnia br.
- Liczba mieszkań we wrześniu 2022 na których budowę wydano pozwolenia lub dokonano zgłoszenia z projektem budowlanym wyniosła 22 089 ze spadkiem 19,4% rok do roku i wzrostem 2,6% w porównaniu z sierpniem br.
- Liczba mieszkań we wrześniu 2022 których budowę rozpoczęto wyniosła 15 861 ze spadkiem 27,8% w porównaniu rok do roku i wzrostem 0 22,8% w porównaniu do sierpnia br.

Mniejsza aktywność deweloperów podyktowana jest ogólną sytuacją gospodarczą. Deweloperzy upatrują spadek popytu na mieszkania także w ograniczeniu dostępności kredytów hipotecznych zauważanym już od kilku miesięcy. Niektóre inwestycje mieszkaniowe deweloperzy będą odkładać w czasie. Prognozuje się wejście rynku mieszkaniowego w fazę zmniejszonego popytu i ograniczonej podaży.

Budownictwo mieszkaniowe w okresie styczeń-wrzesień 2022

Pierwsze dane za 9 miesięcy 2022 są następujące:

- **167 tys. mieszkań** oddano do użytku tj. o 1,8% więcej niż w 2021,
- **99,4 tys. tys. mieszkań** przekazali do eksploatacji deweloperzy, tj. o 2,3% więcej niż w 2021,
- **65,4 tys. mieszkań** oddali do użytku inwestorzy indywidualni, tj. 2,9% więcej niż przed rokiem.

W ramach tych form budownictwa wybudowano łącznie 98,7% ogółu nowo oddanych mieszkań. W pozostałych formach budownictwa, tj. spółdzielczej, komunalnej, społecznej czynszowej i zakładowej, oddano do użytkowania łącznie 2200 mieszkań (wobec 3 321 przed rokiem).

Ile pozwoleń na budowę w budownictwie mieszkaniowym?

GUS podaje, że w okresie styczeń-wrzesień 2022 wydano pozwolenia lub dokonano zgłoszenia budowy 236,9 tys. mieszkań, tj. o 7,2% mniej niż w analogicznym okresie 2021 roku.

Pozwolenia na budowę największej liczby mieszkań otrzymali deweloperzy (161,1 tys., wzrost o 1,7% r/r) oraz **inwestorzy indywidualni (72,3 tys., spadek o 23,1%)**. Łącznie w ramach tych form budownictwa otrzymano pozwolenia lub dokonano zgłoszenia budowy z projektem budowlanym dla 98,6% ogółu mieszkań.

W pozostałych formach budownictwa odnotowano 3 408 mieszkania, na których budowę wydano pozwolenia lub dokonano zgłoszenia z projektem budowlanym (2 813 w roku ubiegłym).

Ile nowych mieszkań w budowie?

Od początku roku do końca września 2022 r. rozpoczęto budowę 164,8 tys. mieszkań, tj. o 23,8% mniej niż przed rokiem.

Deweloperzy rozpoczęli budowę 93,8 tys. mieszkań (o 26,7% mniej), a **inwestorzy indywidualni 68,6 tys. (o 19% mniej)**. Łącznie udział tych form budownictwa wyniósł 98,6% ogólnej liczby mieszkań.

W pozostałych formach budownictwa rozpoczęto budowę 2 380 mieszkań (wobec 3 795 w roku poprzednim).

Szacuje się, że na koniec września 2022 roku w budowie pozostawało 869,1 tys. mieszkań, tj. o 1,3% mniej niż w analogicznym miesiącu 2021 r.

Analiza HRE Investments, również wskazują, że deweloperzy ograniczają nowe budowy, co potwierdzają dane GUS. Trudniejszy dostęp do kredytów wraz z wzrostem kosztów budowy to, wg analityków HRE Investments, główne czynniki wpływające na rynek mieszkaniowy.

Deweloperzy mniejszą liczbą rozpoczynanych inwestycji odpowiadają też na mniejszy popyt na mieszkania – szczególnie ze strony osób, które, aby kupić mieszkanie, potrzebują kredytu. W efekcie dziś deweloperzy kosztem wielkości swojej oferty, a więc też liczby zawieranych transakcji, chcą trzymać w ryzach marże.

Źródło: <https://www.muratorplus.pl/biznes/raporty-i-prognozy/budownictwo-mieszkaniowe-2022-gus-mieszkania- pozwolenia-na-budowe-aa-zCuq-QcdU-ieJ9.html>