

BIULETYN NR 11/2022

z dnia 30 listopada 2022 r.

GRUPA DO SPRAW MONITOROWANIA SEKTORA BUDOWNICTWA



Spis treści

INFORMACJE OGÓLNE BRANŻOWE	3
Nr 01 Listopad potwierdza nadchodzący kryzys w budownictwie	3
Nr 02 Te firmy budowlane miały najwyższe przychody w 2021	8
Nr 03 Jak ograniczyć koszty ogrzewania budynku nawet o połowę	10
Nr 04 Zielony wyścig trwa. Budowlanka chce ograniczyć ślad węglowy i ilości odpadów.	13
Nr 05 Fotowoltaika – 5 zalet tego rozwiązania	16
Nr 06 Wejdz z PERI UP Eaasy na wyższy poziom bezpieczeństwa i komfortu pracy z rusztowaniem!	18
Nr 07 Czy sektor mieszkań na wynajem PRS będzie się rozwijał w Polsce?	20
Nr 08 Bank Poczty: budownictwo rośnie, choć widać trend spadkowy	22
Nr 09 Sytuacja w budownictwie się pogorszyła, a dekonunktura może się pogłębić	24
Nr 10 W grudniu ostatnia szansa, by odliczyć koszty przy wynajmie	25
Nr 11 Problemy z najmem mieszkań? Studenci w Niemczech znaleźli nietypowe rozwiązania	29
Nr 12 Utrzymanie mieszkania coraz droższe. Statystycznie o 250 zł miesięcznie	31
Nr 13 Kredyty hipoteczne zamarły, ale tąpnięcie na rynku mieszkaniowym nie widać	33
TECHNOLOGIA BUDOWLANA	37
Nr 01 Przydomowa oczyszczalnia ścieków: jak działa?	37
DANE EKONOMICZNE I FINANSOWE	39
Nr 01 Tąpnięcie na rynku. „To jest początek fali”	39
Nr 02 Koszty utrzymania mieszkania 2022 – październik/listopad	41
Nr 03 Czy teraz jest czas na zakup mieszkania? Kryzys oznacza okazje	44
Nr 04 Wynajem mieszkania przez całe życie? Gdzie zamieszkać na emeryturze?	46
Nr 05 Podwyżka podatku od nieruchomości w Warszawie. Oto stawki na 2023 rok	48
Nr 06 Tanie kredyty na mieszkanie. Rząd szykuje propozycję dla młodych	50
Nr 07 Kredyty na budowę mieszkań czynszowych. Do BGK wpłynęły wnioski na łącznie 1,3 mld zł	51
Nr 08 Najem mieszkań. Ceny zaczynają spadać	52
DANE STATYSTYCZNE	54
Nr 01 Koniunktura w budownictwie – dane GUS za listopad 2022 potwierdzają kryzys	54
Nr 02 Ceny mieszkań spadają w kolejnych miastach	56
Nr 03 Za kilka lat zabraknie mieszkań na rynku (GUS)	60

INFORMACJE OGÓLNE BRANŻOWE

Nr 01 Listopad potwierdza nadchodzący kryzys w budownictwie

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

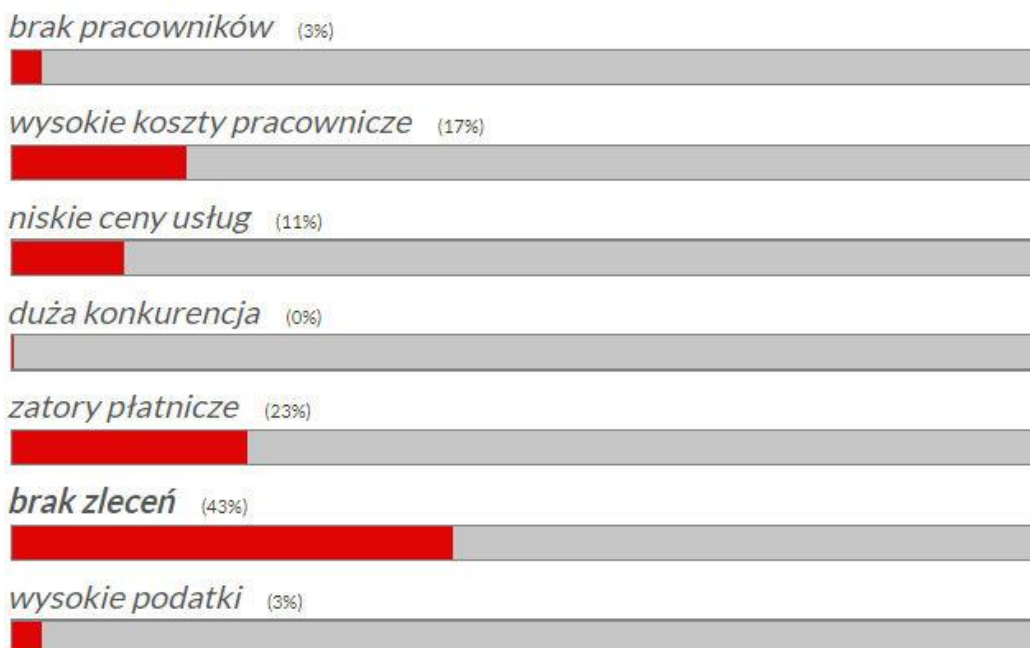


3

Raczej nie ma już wątpliwości, że po tak dużym spadku koniunktury w listopadzie budownictwo wchodzi w kryzys inwestycyjny i brak zamówień. Jeszcze tylko branża wykończeniowa i jej 20% udział w rynku jest echem ostatniego boom-u budowlanego. Branże takie jak tynkarska, posadzkarska, ogrodnictwo już znalazły się w strefie kryzysu nie mówiąc o budującej domy prywatne gdzie spadek zamówień jest tak potężny, że nawet firmy nie pamiętają takiej sytuacji w kryzysie sprzed 10 lat. To nie jest więc koniec, a początek zapaści w budownictwie gdzie jeszcze rynek się skurczy w 2023 roku.

Nadchodzący kryzys rodzi także dużą polaryzację inwestycji między regionami. Jeszcze stosunkowo duży rynek występuje w województwie mazowieckim i wokół Warszawy, ale takie filary regionalne jak województwa małopolskie czy śląskie zanotowały dużo mniejszy udział w rynku nowych inwestycji. Spadek koniunktury przyniósł także duży spadek obrotów w firmach średnio nawet -70% poniżej średniej w roku w listopadzie, ale są także i gorsze wyjątki. Na szczęście realizacje prac jeszcze są w większości branż dość opłacalne, ale co z tego jak nie wystarczającej do normalnego prowadzenia firmy ilości zleceń. Także w naszych ankietach firmy uznały za największą barierę utrudniającą im działalność brak zleceń (aż 43% ankietowanych), a w dalszej kolejności zatory płatnicze i wysokie koszty pracownicze. To wszystko pokazuje jak w złą stronę idzie polskie budownictwo.

Bariera utrudniająca działalność firmom budowlanym Listopad 2022



4

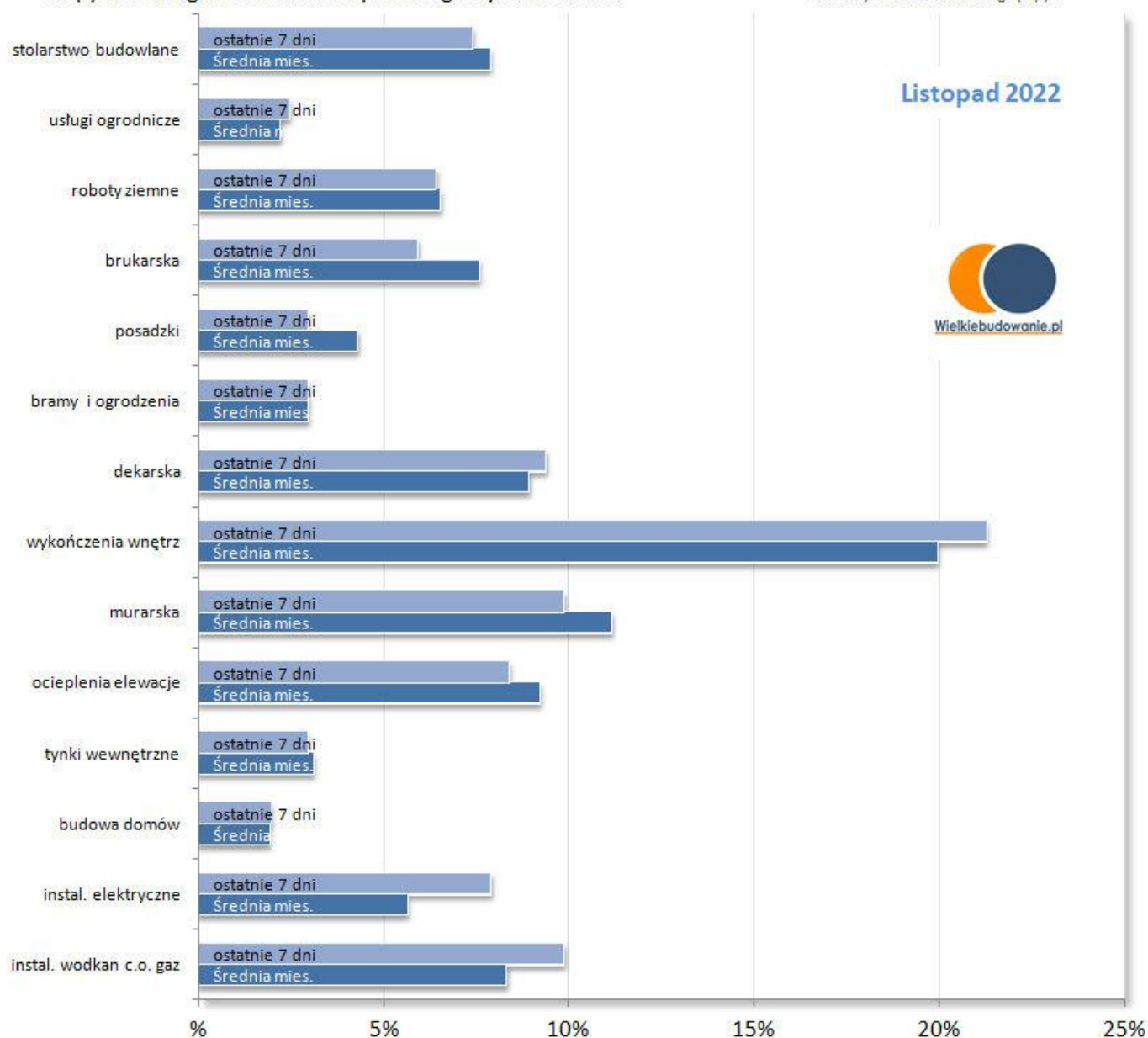
W najgorszym punkcie w tym roku znalazły się także firmy pod względem zakontraktowanych inwestycji na najbliższe tygodnie. Aż 78% firm jest dostępnych dla inwestorów w kolejnym czasie wykonawczym. To dane najgorsze od 2016 roku kiedy to również w listopadzie wystąpiła taka zapaść. Tyle tylko że wówczas mieliśmy przed sobą kolejną perspektywę UE, nie było wojny, a polska gospodarka i złotówka stały na mocnych nogach. Dzisiaj te wskaźniki mogą być tylko gorsze aż do wiosny.

Listopad na rynku należał do branży wykończeniowej, która zajęła znowu ponad 20% rynku choć nie były to takie wartości jak w sierpniu. Jednak największy wzrost zamówień notowała branża brukarska z tym, że przeważały tu jednak mniejsze inwestycje. Udział w rynku rósł także w branży elektrycznej i robót ziemnych. Sprzymierzeńcem prac w terenie była także dobra jesienna pogoda, na koniec listopada już się rynek terenowy pogarszał.

W pozostałych branżach na ogół spadek zamówień, a w branżach: tynkarskiej, ogrodnictwa, ogrodnictwa i budowy domów nawet duża zapaść. Wyraźnie słabszy rynek był także w branży instalacyjnej wod-kan-gaz i posadzkarskiej. Jeśli chodzi o budowy domów poprawy nie ma podobnie jak w poprzednich miesiącach duży spadek w porównaniu do ub roku w listopadzie. Tym razem spadek był większy r/r aż o -62%. To już większy kryzys w tej branży niż ten sprzed 10 lat. Będzie więc duże przełożenie także na inne branże w przyszłym roku. Idziemy w kryzys budowlany na wszystkich frontach branżowych.

Popyt na usługi budowlane w poszczególnych branżach

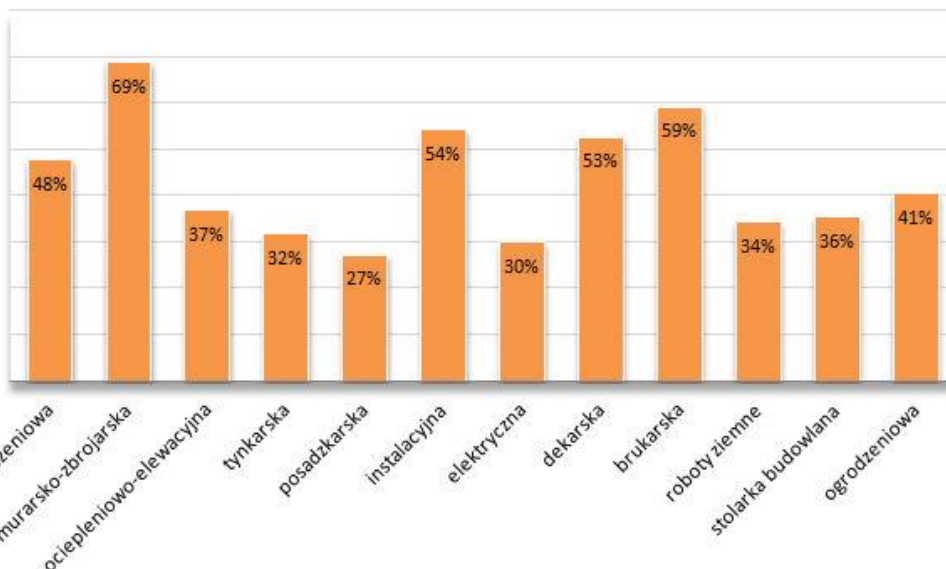
* dane wyrażone w % do całego popytu



5

Branże o największym ryzyku wykonawczym

Listopad 2022



W całym budownictwie:

↓ **43,3 %**

średnie ryzyko działalności

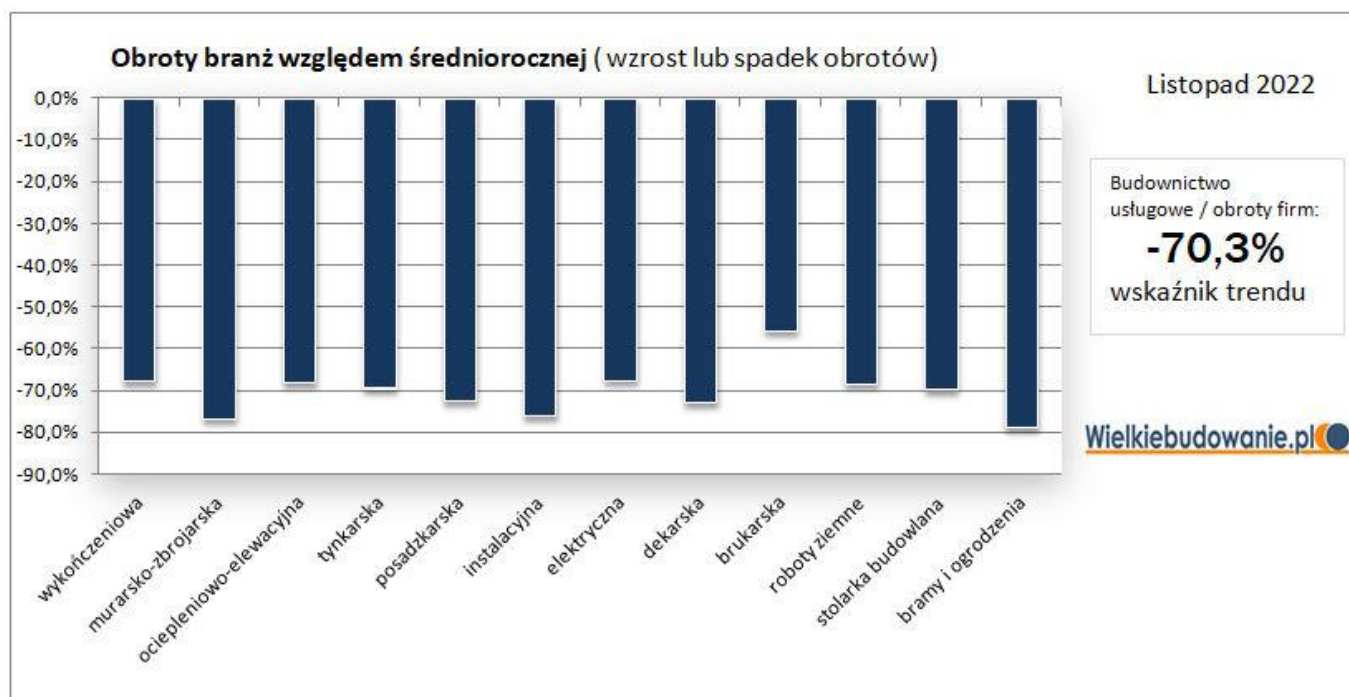
Wielkibudowanie.pl

■ Ryzyko wyrażone w %

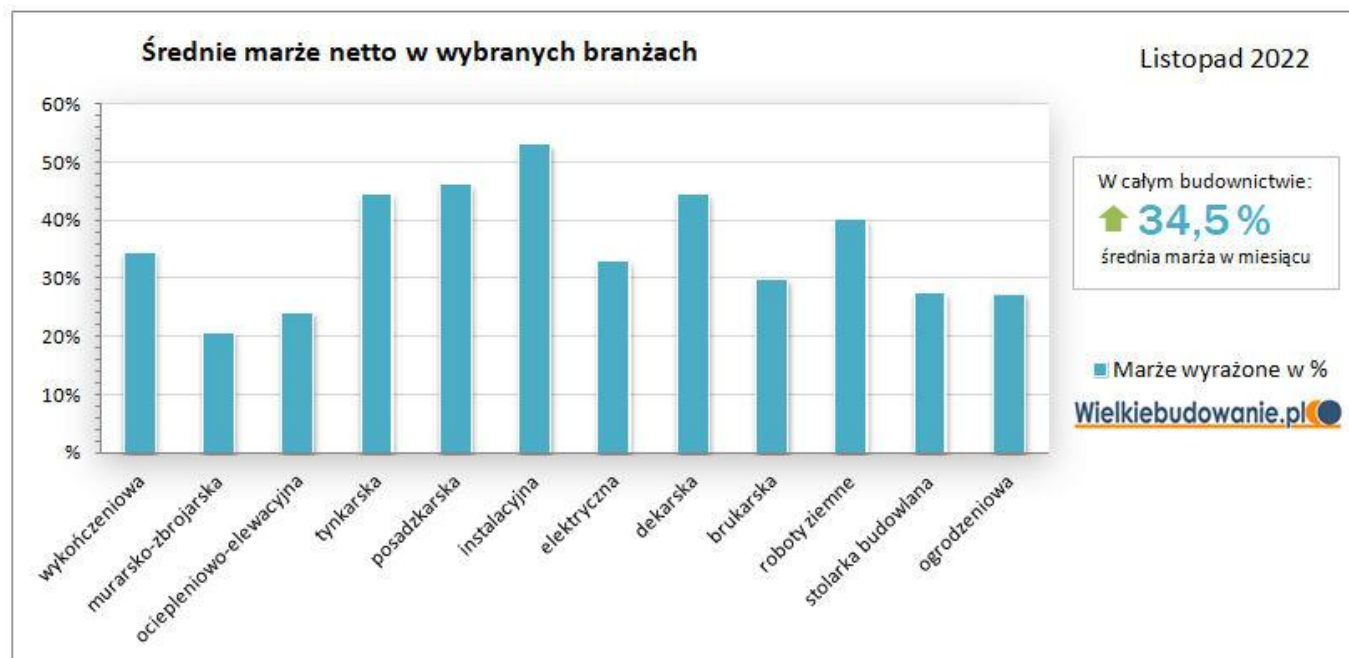
6

Ryzyko działalności budowlanej w listopadzie podobnie bardzo wysokie jak rok temu o tej porze oraz jak w ub. miesiącu. Najbardziej ryzykowną branżą budowlaną w Polsce jest w tej chwili branża murarsko - zbrojarska, ale także brukarska i instalacyjna. Wszystkie są zagrożone dużą utratą rynku, ale przede wszystkim perturbacjami kadrowymi, w tym rosnącymi kosztami pracy, a w przypadku branży murarskiej także niską rentownością prac i utratą płynności finansowej. Najmniej ryzykowne są branże tynkarska, posadzkarska i elektryczna głównie ze względu na mniejsze kłopoty kadrowe, większą rentowność ale także stosunkowo niskie obciążenia kosztów w stosunku do innych branż. Trzeba jednak jasno powiedzieć, że ponad 40% ryzyko w budownictwie oznacza nawet co drugą nieudaną inwestycję budowlaną dla firm.

Gdyby patrzeć w listopadzie na rentowność prac budowlanych to można przyjąć wniosek, że budownictwo jest w dobrej kondycji, a przynajmniej w niektórych branżach. Średnia marż wzrosła w tym miesiącu bo firmy dość poważnie ograniczyły wzrost płac. Ale nie ma robót budowlanych i zleceń w budownictwie jest coraz mniej. To powoduje bardzo duży spadek obrotów w firmach średnio nawet poniżej -70% od średniej w roku. To już można nazwać kryzysem, bo przy takim spadku obrotów firmy budowlane będą się zamykać i wpadać w tarapaty finansowe. Z resztą w tym miesiącu zatory płatnicze stanowiły drugą w kolejności (największą po braku zamówień barierę dla działalności). Tak stan wpłynie za chwilę na wzrost konkurencji na rynku i poważną walkę cenową w branży. A wystarczy, że ceny usług budowlanych się zatrzymają to "wykute" w mozolny sposób marże także się posypią. Idziemy więc w kryzys.



Największy spadek obrotów mieliśmy w listopadzie w branżach: murarsko-zbrojarskiej, instalacyjnej i ogrodzeniowej. A tylko w branży brukarskiej możemy mówić o najmniejszym spadku obrotów w stosunku do średniej w roku ok -57%. A więc bez wyjątku obecny krach dotyka wszystkich, a w grudniu poprawy się nie spodziewamy.



Źródło: <https://www.wielkiebudowanie.pl/go.live.php/PL-H1016/listopad-2022.html>

Nr 02 Te firmy budowlane miały najwyższe przychody w 2021

- o **Autor:** bankier.pl
- o **Dodano:** 29 listopada 2022 r.

Przychody 15 największych spółek budowlanych w Polsce wzrosły o 17,4 proc. wobec roku ubiegłego do prawie 37,2 mld zł - wskazano w raporcie firmy doradczej Deloitte. Głównymi inwestorami na naszym rynku budowlanym były podmioty publiczne, realizujące inwestycje drogowe i kolejowe.



Przygotowany przez firmę doradczą Deloitte raport Polskie Spółki Budowlane 2022 pokazuje, że w 2021 r. produkcja budowlano-montażowa mierzona w cenach stałych wzrosła o 5 proc. rdr. Przedsiębiorstwa budowlane zatrudniające powyżej 9 osób zrealizowały w tym okresie inwestycje o wartości 242,1 mld zł (przy 230,6 mld zł w poprzednim roku). Według analityków kluczową rolę we wzroście produkcji budowlanej w tym okresie miał sektor robót budowlanych związanych ze wznoszeniem budynków (wzrost rok do roku o 6,4 proc.) oraz dział inżynierii lądowej i wodnej (wzrost rok do roku o 6,2 proc.). Firmy zajmujące się pracami specjalistycznymi zanotowały wzrost o 3,4 proc.

Jak wskazano, największą część polskiego rynku budowlano-montażowego w 2021 r. stanowiła **infrastruktura transportowa** (30,3 proc.), następnie **budynki niemieszkalne** (30 proc.) oraz **mieszkalne** (18,9 proc.). Pozostałe elementy to: rurociągi, linie telekomunikacyjne i energetyczne, budowle na terenach przemysłowych oraz pozostałe obiekty inżynierii wodnej i lądowej.

Dominik Stojek z Deloitte, cytowany we wtorkowej informacji zwrócił uwagę, że **głównymi inwestorami na polskim rynku budowlanym pozostają podmioty publiczne**, realizujące inwestycje drogowe i kolejowe. "Prowadzone obecnie projekty infrastrukturalne będą miały udział we wzroście produkcji budowlano-montażowej jeszcze przez

najbliższe kilka lat, aczkolwiek rosnąca presja kosztowa spowodowana wzrostem cen realizacji kontraktów, przez ograniczoną dostępność materiałów, ale też rosnące koszty energii, a także oraz pogarszające się czynniki makro – rosnącą inflację oraz stopy procentowe – może wyhamować część potencjalnych projektów" - wskazał. Dodał, że analogicznie jak w poprzednich latach kluczowe znaczenie dla polskiego sektora budowlanego mają fundusze unijne, których Polska była i jest dużym beneficjentem.

Zgodnie z raportem, w 2021 r. rentowność podmiotów działających na rynku budowlanym, zarówno na poziomie działalności podstawowej (marży brutto), jak i wyniku obejmującego pozostałą działalność operacyjną i finansową (marży netto) wzrosła w porównaniu do ubiegłego roku. Utrzymujący się wzrost kosztów działalności operacyjnej, który został dodatkowo zintensyfikowany poprzez konflikt na Ukrainie spowoduje jednak, iż utrzymanie rentowności w kolejnych latach będzie wyzwaniem - wskazano.

"W 2021 r. przychody największych piętnastu spółek budowlanych osiągnęły poziom prawie 37,2 mld zł, co stanowiło wzrost o 17,4 proc. w stosunku do roku ubiegłego" - stwierdzono w raporcie. Podano, że liderem rankingu podobnie jak w poprzednich latach została Grupa Budimex, której przychody wynosiły 7,9 mld zł (wzrost o 2,6 proc. wobec 2020 r.). Druga była Grupa Strabag z przychodami na poziomie 5,1 mld zł (spadek o ok. 2 proc.), a trzecia - Grupa PORR realizując przychody na poziomie 3,5 mld zł. "Największy wartościowy wzrost przychodów w minionym roku uzyskały Grupa Mirbud i Grupa Erbud – odpowiednio o 1,3 mld zł i 874 mln zł więcej" - dodano.

9

Według analityków spółki notujące spadki przychodów w większości zajmowały niższe miejsca w rankingu Deloitte. "Wyjątkiem jest Grupa Strabag, której udało się utrzymać pozycję z poprzedniego roku również w tegorocznym rankingu, mimo przychodów niższych o 104 mln zł" - poinformowano.

"Średni wynik netto 15 największych spółek był dodatni i wyniósł 116,1 mln zł, co oznacza znaczący wzrost w porównaniu do wyniku za ubiegły rok, gdy kształtował się na poziomie 69,4 mln zł" - dodano. Wśród spółek prezentowanych w rankingu większość osiągnęła zysk netto, a dwie poniosły stratę.

W ramach raportu zostało zrealizowane badanie ankietowe, w którym uczestniczyło kilkanaście podmiotów z branży budowlanej. 34 proc. respondentów to duże i bardzo duże przedsiębiorstwa, które w 2021 r. osiągnęły przychody w przedziale 500 mln zł a 999 mln zł oraz powyżej 1 mld zł lub więcej. Największy udział stanowiły przedsiębiorstwa z przychodami 100 mln zł - 500 mln zł (40 proc.). Najmniejsza grupa stanowiła 26 proc. całości i były to firmy, których przychody osiągnęły mniej niż 100 mln zł. (PAP)

Źródło: <https://www.bankier.pl/wiadomosc/Budimex-Strabag-PORR-te-firmy-budowlane-mialy-najwyzsze-przychody-w-2021-8447734.html>

Nr 03 Jak ograniczyć koszty ogrzewania budynku nawet o połowę

- o **Autor:** wielkiebudowanie.pl
- o **Dodano:** 07 listopada 2022 r.



10

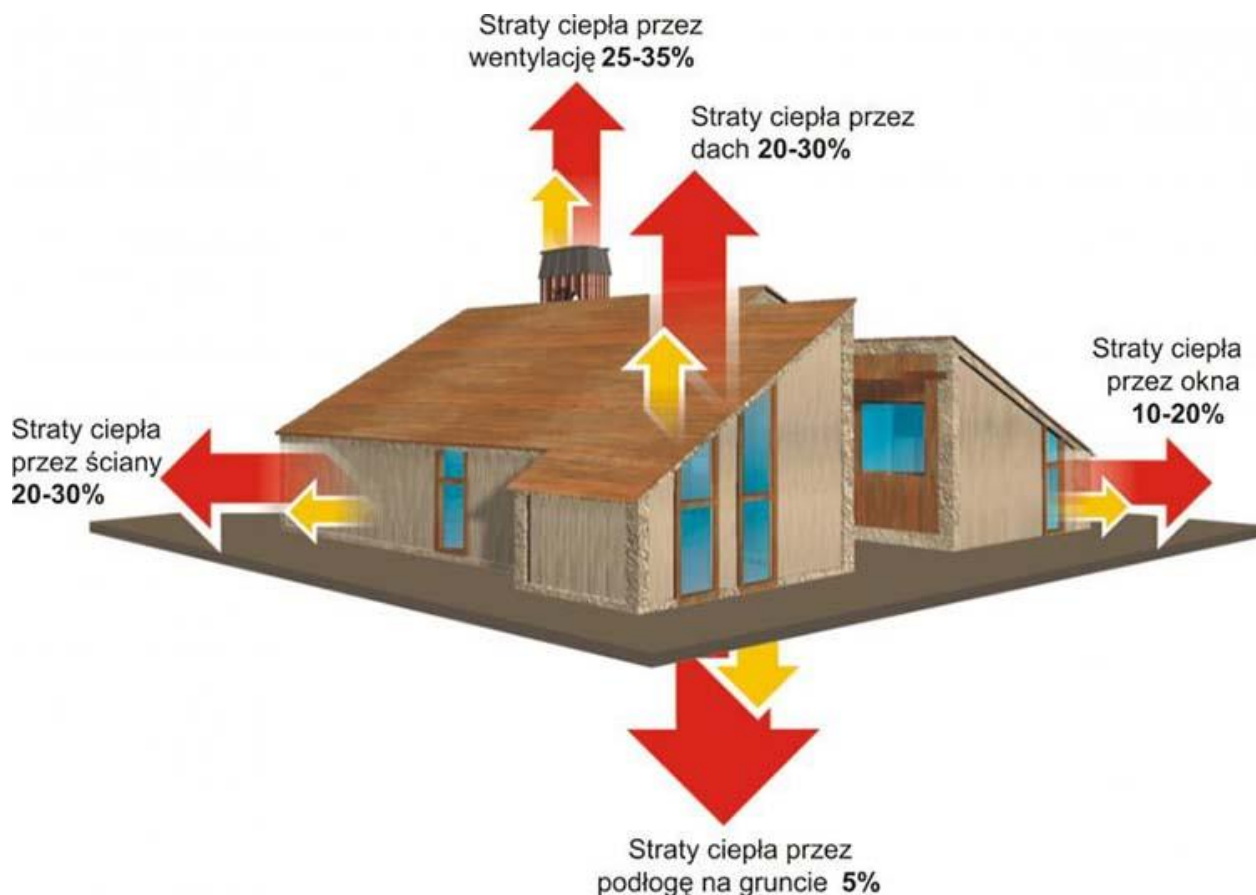
Rosnące koszty ogrzewania skłaniają coraz większą liczbę właścicieli budynków do szukania oszczędności w tym zakresie. Jak w czasach kryzysu energetycznego zmniejszyć wpływ szalejących cen opału i nośników energii na koszty eksploatacji budynku, bez konieczności kompromisów w zakresie komfortu cieplnego we wnętrzach? Jak można to połączyć z najwyższym standardem bezpieczeństwa pożarowego?

Którędy ucieka ciepło?

Aż do 70% dostarczonej do domu energii wykorzystujemy na jego ogrzewanie. Niestety, sporo z niej bezpowrotnie tracimy, jeśli pozwolimy drogiemu ciepłu uciec, nie zapewniając skutecznej termoizolacji budynku. Pod tym względem dom można przyrównać do termosu, w którym izolacja termiczna zatrzymuje ciepło wewnątrz i ogranicza zapotrzebowanie na energię ciepłą.

Warto dodać, że aż 20-35% ciepła tracimy przez niezaizolowany dach, a kolejne 20-30% przez nieocieplone ściany.

Dlatego w większości przypadków termomodernizacja domu powinna rozpocząć się od odpowiedniej izolacji dachu lub stropu najwyższego piętra. W następnej kolejności izoluje się ściany zewnętrzne i piwnice.



Ocieplenie budynku: strzeż się mostków termicznych!

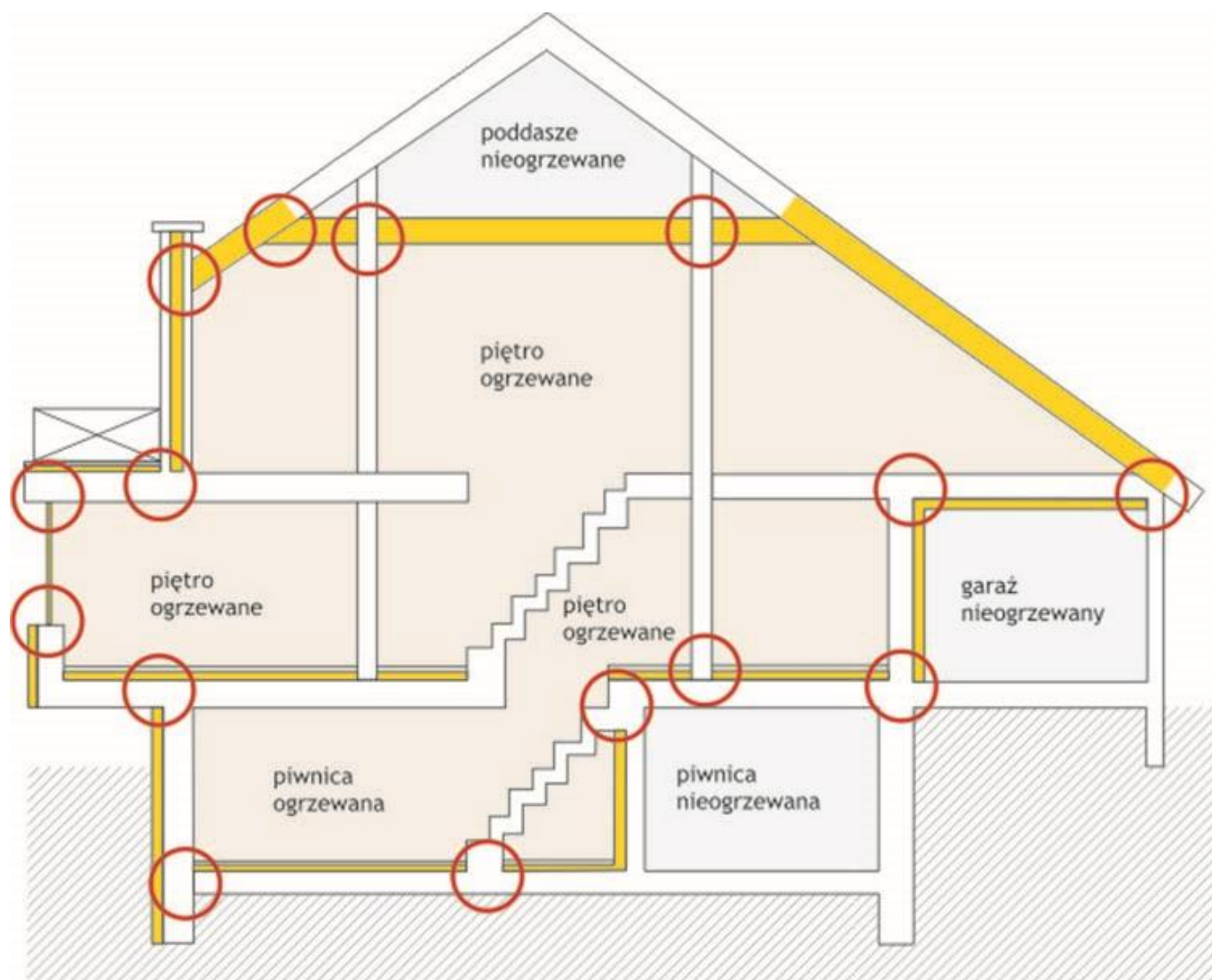
W budownictwie, zwłaszcza w zakresie kompatybilności rozwiązań i starannego wykonawstwa, powinniśmy szczególną uwagę zwrócić na dokładność termoizolacji.

Przede wszystkim należy pamiętać o tzw. mostkach termicznych, czyli wszelkich lukach i nieciągłościach w powłoce budynku, przez które ucieka energia. Jeśli ich odpowiednio nie zabezpieczymy, temperatura na zewnątrz i wewnątrz budynku uparcie będzie dążyć do wyrównania, w chłodnych miesiącach prowadząc do znacznych strat ciepła.

Pamiętaj, że izolując prawidłowo dach, podłogi i ściany swojego domu, poprawisz efektywność energetyczną budynku i znacząco ograniczysz rachunki za ogrzewanie.

Jak zaoszczędzić, docieplając dom z dachem skośnym lub dachem płaskim?

W latach '70-'90 w budownictwie jednorodzinnym efektywność energetyczna nie była kwestią tak kluczową, jak dziś. Popularne modele domów z lat '80 to domy w kształcie sześciennego klocka z płaskim dachem, a także tradycyjne domy z dachem drewnianym dwuspadowym, które jeszcze większą popularność (od)zyskały w latach późniejszych.



Wg szacunków ekspertów termoizolacji w obu tych typach budynków samo tylko ocieplenie dachu, ścian i podłóg na gruncie może ograniczyć wydatki na ogrzewanie o połowę!

W sytuacji rosnących cen energii może okazać się, że inwestycja w izolację cieplną budynku przyniesie nam w kolejnych latach jeszcze więcej oszczędności.

Systemowe bezpieczeństwo pożarowe poddasza

Dobór materiałów do zabudowy lub remontu poddasza ma niebagatelne znaczenie także ze względu na aspekty bezpieczeństwa pożarowego. Marki Saint-Gobain ISOVER i RIGIPS prezentują zestaw systemowych rozwiązań izolacji i suchej zabudowy poddasza, które gwarantują ognioodporność REI30.

W serwisie SystemowyDom.pl oprócz prezentacji rekomendowanych rozwiązań znajdziemy bazę wiedzy na temat termomodernizacji i możliwości uzyskania dopłat oraz mapę dystrybutorów oferujących kompletne zestawy dla bezpiecznego poddasza.

Kalkulator zapotrzebowania na platformie SystemowyDom.pl pomoże określić, ile wełny, płyty g-k oraz akcesoriów potrzebujemy, aby wykonać energooszczędną i bezpieczną pożarowo zabudowę poddasza z łazienką lub bez niej.

Źródło: <https://www.wielkiebudowanie.pl/go.live.php/PL-H30/aktualnosci/1521/jak-ograniczyc-koszty-ogrzewania-budynku-nawet-o-polowe-i-zadbac-o-bezpieczenstwo-pozarowe.html>

Nr 04 Zielony wyścig trwa. Budowlanka chce ograniczyć ślad węglowy i ilości odpadów.

- **Autor:** bankier.pl
- **Dodano:** 04 listopada 2022 r.

Budownictwo i nieruchomości odpowiadają za ok. 1/3 globalnych emisji gazów cieplarnianych, dlatego minimalizowanie śladu węglowego w tym sektorze ma istotne znaczenie dla łagodzenia skutków zmian klimatu. Branża już to dostrzegła, dlatego coraz więcej działających w niej firm obiera kierunek zrównoważonego rozwoju, który wymuszają również oczekiwania klientów i najemców. - Na tle europejskim jesteśmy w Polsce dopiero na początku tej drogi - mówi Krzysztof Dudek, prezes firmy Altaterra Polska.

13



Sektor budowlany odpowiada za mniej więcej 37 proc. emisji gazów cieplarnianych, więc ma ogromny wpływ. Z tego za mniej więcej 27 proc. odpowiadają budynki już istniejące, czyli ich ogrzewanie i ochładzanie, a około 10 proc. to jest produkcja materiałów budowlanych używanych do nowych budynków - mówi agencji Newseria Biznes Krzysztof Dudek.

Te 10 proc. to ślad węglowy wbudowany, na który składa się działalność przemysłu budowlanego związana z wydobyciem surowców, produkcją i transportem materiałów, procesem budowy czy rozbiórki budynków.

- Sektor budowlany ma zdecydowanie dużo do zrobienia, jeżeli chodzi o wpływ na klimat. Zarówno jeśli chodzi o emisję gazów cieplarnianych z działalności operacyjnej, jak i emisję w całym procesie produkcyjnym i w całym łańcuchu wartości przy produkcji materiałów budowlanych - mówi ekspert.

Szacunki przytaczane przez Polskie Stowarzyszenie Budownictwa Ekologicznego pokazują, że globalne zasoby budowlane prawdopodobnie podwoją się przed 2050 rokiem. To oznacza, że jeśli branża nie podejmie w najbliższych latach zdecydowanych kroków zaradczych, jej ślad węglowy drastycznie wzrośnie, co zagrozi realizacji celów klimatycznych określonych w porozumieniu paryskim.



14

- Jeśli chodzi o to, co branża budowlana może z tym zrobić, trzeba wziąć pod uwagę dwa aspekty działalności firm. Pierwszy to emisje związane z działalnością operacyjną, czyli np. zastanowienie się nad flotą samochodową producentów czy firm budowlanych, nad sposobem pracy albo nad tym, w jaki sposób firma może korzystać z energii odnawialnej w swojej działalności operacyjnej. Natomiast jeśli chodzi o produkcję materiałów budowlanych, to tutaj trzeba spojrzeć na cały łańcuch wartości i np. pracować z dostawcami nad wprowadzeniem substytutów, które są mniej emisyjne, albo zastanowić się, czy jest możliwość ograniczenia odpadów poprodukcyjnych - wylicza prezes Altaterry, firmy produkującej okna dachowe.

Co istotne, ślad środowiskowy budownictwa nie ogranicza się tylko do emisji gazów cieplarnianych. W 2020 roku branża była odpowiedzialna za wyprodukowanie ok. 1/3 światowych odpadów i zużycie 3 mld t surowców (dane Global Alliance for Buildings and Construction). Dlatego też sektor budowlany w ostatnich latach podejmuje coraz intensywniejsze wysiłki na rzecz ograniczenia swojego wpływu na środowisko.

- Polska branża budowlana na europejskim tle jest dopiero na początku tej drogi - podkreśla Krzysztof Dudek.

Do wdrażania zrównoważonych praktyk firmy budowlane skłaniają nie tylko coraz surowsze regulacje, ale też oczekiwania najemców, klientów i pracowników we wszystkich segmentach rynku nieruchomości. Jak wynika z ubiegłorocznego raportu „Odpowiedzialne inwestycje. ESG na rynku nieruchomości”, opracowanego przez ThinkCo we współpracy z JW+A oraz firmami Skanska, Panattoni i Torus, według właścicieli obiektów magazynowych aż 82 proc. najemców jest zainteresowanych rozwiązaniami proekologicznymi, a 64 proc. z nich deklaruje, że najczęściej dostaje zapytania o obiekty z certyfikatami BREEAM lub LEED. Podobny trend widać też na rynku biurowym i mieszkaniowym.

- Zdecydowanie widzimy wzrost świadomości klientów odnośnie do wyboru produktów, które są bardziej proekologiczne. Ten trend jest już od lat widoczny w Europie Zachodniej, a Europa Środkowo-Wschodnia coraz

bardziej czerpie z tych wzorców - mówi prezes Grupy Altaterra. - Nasi klienci - zarówno biznesowi, jak i końcowi odbiorcy - są w coraz większym stopniu zainteresowani tym, w jaki sposób my, jako producent produktów budowlanych, wspieramy zrównoważony rozwój, coraz częściej pytają się nas o to, jakie działania w tym kierunku podejmujemy.

W odpowiedzi na pogłębiający się kryzys klimatyczny oraz oczekiwania rosnącej grupy klientów, którzy szukają rozwiązań przyjaznych środowisku, w 2015 roku powstała SBTi (Science Based Target initiative), czyli inicjatywy Celów Opartych na Dowodach Naukowych. To międzynarodowa koalicja organizacji eksperckich tworzona m.in. przez Światowy Instytut Zasobów (World Resources Institute), Światowy Fundusz na rzecz Przyrody (The World Wide Fund for Nature) oraz wyspecjalizowaną komórkę Organizacji Narodów Zjednoczonych - Global Compact. SBTi wspiera prywatne firmy w wyznaczaniu celów klimatycznych zgodnych z aktualnym stanem wiedzy naukowej.

- SBTi to inicjatywa, która powstała przy Organizacji Narodów Zjednoczonych przy udziale różnych organizacji non profit działających na rzecz ograniczenia emisyjności. Zrzesza ponad 3 tys. firm z całego świata, które ustawiły sobie ambitne cele klimatyczne - mówi Krzysztof Dudek. - W ramach tej inicjatywy firmy same decydują o tym, jakie cele sobie stawiają, ale następnie te cele są sprawdzane i aprobowane przez SBTi, audytowane i prezentowane do publicznej wiadomości.

Współpraca w ramach SBTi ma na celu stworzenie programu stopniowego osiągnięcia przez sektor neutralności węglowej. W sierpniu br. Altaterra przystąpiła do inicjatywy jako jedna z pierwszych firm działających w Polsce wraz z Grupą VELUX. W efekcie do 2030 roku jej produkty mają mieć o połowę mniejszy ślad węglowy w stosunku do stanu obecnego. O tyle samo zostanie ograniczona ilość odpadów produkcyjnych, a niepoddające się recyklingowi materiały zostaną całkowicie wyeliminowane z opakowań. Firma zobowiązała się też do zredukowania przed końcem tej dekady emisji związanych z bezpośrednim spalaniem paliw oraz zużywaniem zakupionej energii elektrycznej i ciepłej o 100 proc. w stosunku do stanu z 2020 roku.

- W ramach inicjatywy celów klimatycznych opartych na dowodach naukowych postawiliśmy sobie ambitne cele redukcji emisji na najbliższą dekadę. Dwa podstawowe filary to ograniczenie emisji z działalności operacyjnej o 100 proc. oraz ograniczenie śladu węglowego produktów w całym łańcuchu wartości - w tym u dostawców - o 50 proc. do 2030 roku - zapowiada prezes firmy. - Oczywiście te działania związane z redukcją emisji niosą ze sobą określone koszty. Jednak trzeba patrzeć na to przez pryzmat długofalowej inwestycji, ponieważ negatywne zmiany klimatyczne, przed którymi dziś stoimy, będą miały też zdecydowanie negatywny wpływ na nasz biznes w przyszłości. Dlatego jest to bardziej inwestowanie w przyszłość niż szukanie krótkofalowych zysków.

Źródło: <https://www.bankier.pl/wiadomosc/Zielony-wyscig-trwa-Budowlanka-chce-ograniczyc-slad-weglowy-i-ilosc-odpadow-8433696.html>

Nr 05 Fotowoltaika – 5 zalet tego rozwiązania

- **Autor:** wielkiebudowanie.pl
- **Dodano:** 07 listopada 2022 r.



16

Ilość działających już instalacji fotowoltaicznych mówi sama ze siebie i udowadnia, że do montażu fotowoltaiki wcale nie trzeba mocno przekonywać. Według danych zgromadzonych przez Agencję Rynku Energii na koniec 2021 roku w kraju funkcjonowało aż 845 tysięcy instalacji prosumenckich. I jest to ponad 80-procentowy wzrost ich liczby w porównaniu do roku 2020! Dlaczego tyle osób zdecydowało się na montaż elektrowni słonecznej? Zapraszamy do poznania 5 zalet fotowoltaiki, które z pewnością rozjaśnią tę kwestię!

1. Tańszy prąd

Ceny prądu od kilku lat szaleją, a wydarzenia ostatnich miesięcy, które zwiastują olbrzymim kryzys energetycznym, nie napawają optymizmem. Fotowoltaika jest tutaj doskonałym rozwiązaniem, umożliwiającym olbrzymie oszczędności. Instalacja fotowoltaiczna równa się bowiem sporo niższym rachunkom za prąd i niezależności od wahań rynkowych cen energii. To z pewnością, przy olbrzymiej inflacji i drastycznym wzroście kosztów życia, pozwoli zaoszczędzić przynajmniej na opłatach za prąd.

2. Niezależność energetyczna

Kolejną zaletą fotowoltaiki jest niezależność energetyczna od zewnętrznych dostawców. Decydując się na montaż hybrydowej instalacji fotowoltaicznej, stajemy się całkowicie niezależni od zakładów energetycznych. W takiej sytuacji żadne przerwy w dostawie energii nie są nam już straszne! Przy czym niezależność energetyczna dotyczy także źródeł ogrzewania. Wraz z tanim prądem z fotowoltaiki i pompą ciepła jesteśmy wolni również od rosnących cen opału – tym samym ogrzewamy dom za przysłowiowe grosze!

3. Dotacje na montaż fotowoltaiki

W większości przypadków, kiedy chcemy coś udoskonalić w swoim otoczeniu, musimy ponieść wszystkie koszty związane z daną inwestycją. W przypadku fotowoltaiki jest inaczej (zob. fotowoltaika Olsztyn). Tutaj możemy zyskać nowoczesną i ekonomiczną instalację solarną, korzystając z niezwykle atrakcyjnego wsparcia finansowego. Wszystko to za sprawą rządowych dotacji, takich jak:

- Program Czyste Powietrze
- Program Mój Prąd
- Energia Plus
- Różne programy regionalne

17

Dofinansowanie może mieć formę bezzwrotnej dotacji lub preferencyjnej pożyczki na montaż fotowoltaiki.

4. Ekologia

Energia słoneczna to ekologiczne i odnawialne źródło energii. Montaż instalacji fotowoltaicznej jest zatem decyzją, która ma znaczenie o wiele większe niż tylko tańszy prąd czy niezależność energetyczna. Za pośrednictwem fotowoltaiki aktywnie uczestniczymy w zmniejszaniu śladu węglowego.

5. Bezpieczeństwo energetyczne

Jednym z istotnych aspektów prosumenckich instalacji fotowoltaicznych jest przekazywanie nadmiaru wyprodukowanego prądu do sieci energetycznej. Dzięki temu także inni mogą skorzystać z energii słonecznej. Instalacje fotowoltaiczne stanowią bowiem alternatywę dla energetyki scentralizowanej, tworząc generację rozproszoną.

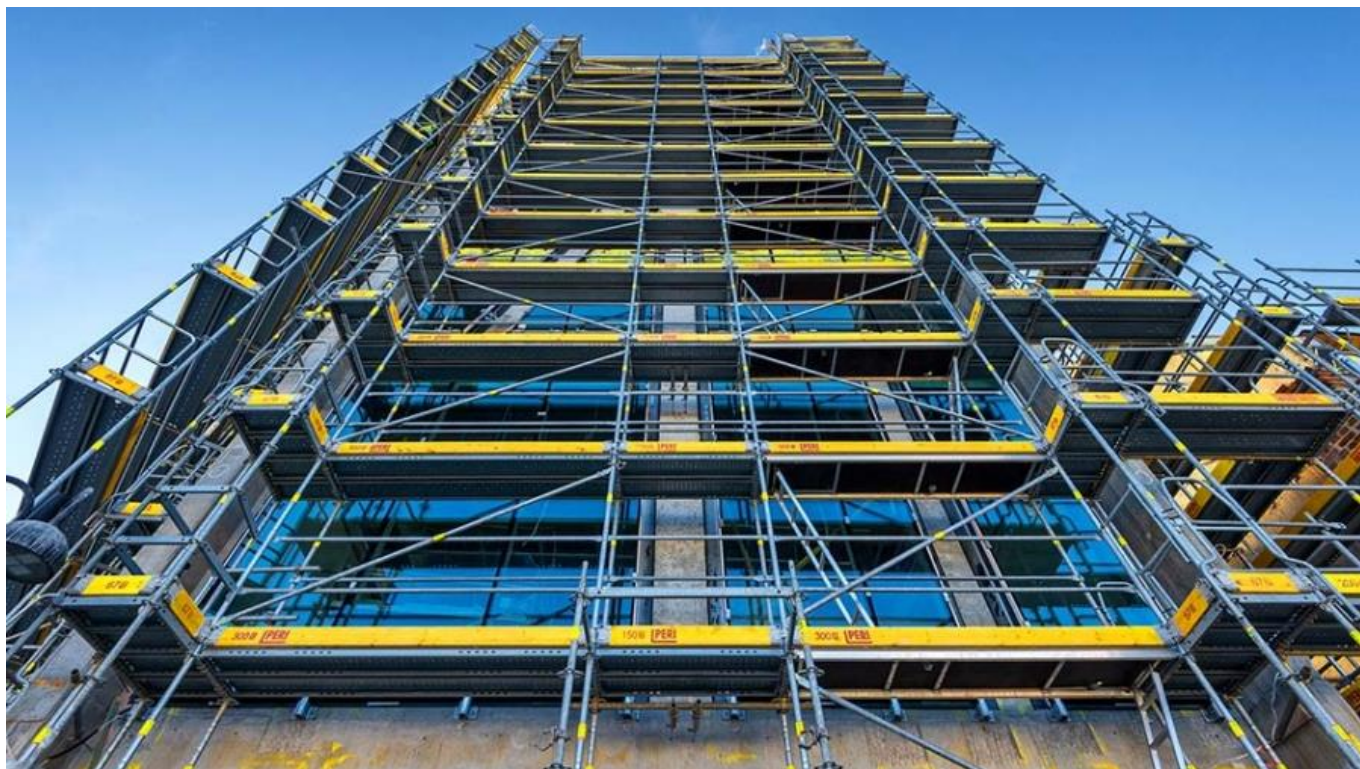
Fotowoltaika Olsztyn – montaż

Biorąc pod uwagę powyższe zalety fotowoltaiki, nie trudno zrozumieć, dlaczego tak wiele osób decyduje się na montaż paneli. Jeśli jesteś z województwa warmińsko-mazurskiego i chcesz przekonać się na swoim własnym przykładzie, jak mogą wyglądać oszczędności i korzyści z takiego rozwiązania, skorzystaj z fachowego wsparcia, jakie oferuje OZE Projekt – firma, która zajmuje się profesjonalnym montażem instalacji fotowoltaicznych.

Źródło: <https://www.wielkiebudowanie.pl/go.live.php/PL-H30/aktualnosci/1522/fotowoltaika---5-zalet-tego-rozwiazania.html>

Nr 06 Wejść z PERI UP Eaasy na wyższy poziom bezpieczeństwa i komfortu pracy z rusztowaniem!

- o **Autor:** wielkiebudowanie.pl
- o **Dodano:** 25 listopada 2022 r.



18

Lekkie i szybkie w montażu rusztowanie fasadowe do bezpiecznego wykonywania robót

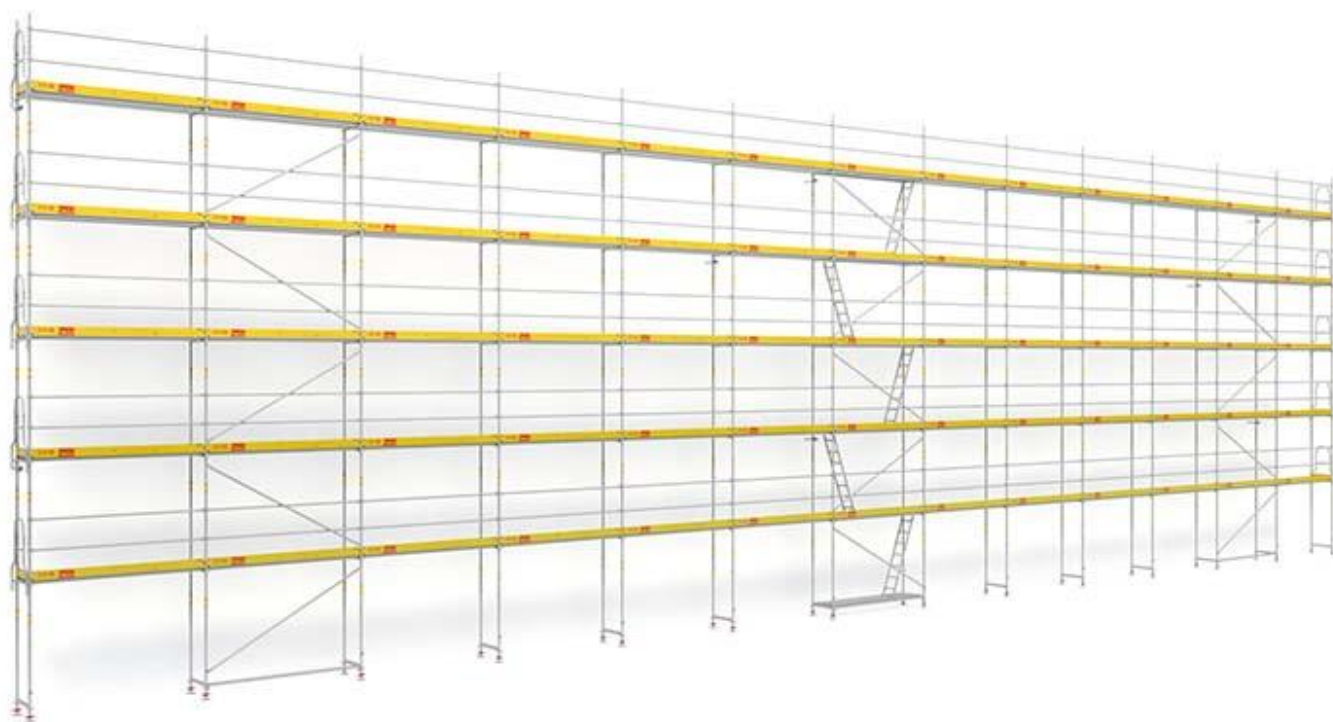
PERI UP Easy to lekkie stalowe rusztowanie fasadowe, które wyróżnia się szybkim i łatwym montażem. W związku z tym, że poręcz następnego poziomu montowana jest za pomocą ramy Easy z niższego, zabezpieczonego kompletną balustradą poziomu rusztowania, PERI UP Easy zapewnia wysokie bezpieczeństwo w czasie montażu. Zintegrowana z ramą PERI UP Easy rozeta umożliwia łatwe łączenie rusztowania ramowego PERI UP Easy z rusztowaniem modułowym PERI UP Flex.

Szerokość systemowa rusztowania PERI UP Easy wynosi 67 cm (dla klasy szerokości W 06) lub 100 cm (dla klasy szerokości W 09). Dla szerokości systemowej 67 cm dostępne są jednoczęściowe podesty kombi, alternatywnie można stosować podesty stalowe o szerokości 33 cm. Na ramie o szerokości 100 cm można ponadto montować podesty rusztowania modułowego PERI UP Flex o szerokości 25 cm.

Wszystkie podesty PERI UP posiadają zintegrowane zabezpieczenie przed podnoszeniem. Jest to nie tylko szybkie i bezpieczne, ale także pozwala na późniejsze otwieranie i zamykanie pojedynczych pól rusztowania, np. w celu transportu materiałów.

Promocja PERI UP Easy

PERI UP Easy to innowacyjny system rusztowań, który w przemyślny sposób łączy najwyższe bezpieczeństwo i wzrost wydajności. Niska waga znacznie skraca czas montażu i demontażu. Zastosowanie poręczy wyprzedzającej gwarantuje wysokie bezpieczeństwo podczas montażu. Rusztowania PERI UP Easy to bezkonkurencyjna jakość wykonania, trwałość i wytrzymałość wsparte doradztwem technicznym PERI. PERI UP Easy = bezpieczeństwo + trwałość



19

W standardowej konfiguracji montaż rusztowania odbywa się praktycznie bez złączy i narzędzi, a innowacyjne rozwiązanie zakotwienia skraca czas montażu. Przemyślane szczegóły konstrukcji sprawiają, że rusztowanie PERI UP Easy jest szybkie i wydajne. Przykładowo – naroża zewnętrzne i wewnętrzne kształtuje się, stosując zredukowaną liczbę ram.

Montaż rusztowania PERI UP Easy jest bezpieczny: sposób montażu z wykorzystaniem ramy Easy sprawia, że monter jest zabezpieczony przed upadkiem z wysokości. Dzięki temu w wielu krajach monter nie ma obowiązku stosowania środków ochrony indywidualnej przed upadkiem z wysokości.

PERI UP Easy – zgodność z polskimi i międzynarodowymi normami produkcji i bezpieczeństwa użytkowania. Świadectwo dopuszczenia instytutu DIBt potwierdza, że rusztowanie PERI UP Easy odpowiada aktualnym normom technicznym i przepisom techniczno-budowlanym oraz wysokim wymaganiom, zgodnie z obowiązującym prawem budowlanym i świadczy o gwarancji jakości wyrobu oraz bezpieczeństwie jego stosowania.

Źródło: <https://www.wielkiebudowanie.pl/go.live.php/PL-H30/aktualnosci/1526/wejdz-z-peri-up-easy-na-wyzszy-poziom-bezpieczenstwa-i-komfortu-pracy-z-rusztowaniem.html>

Nr 07 Czy sektor mieszkań na wynajem PRS będzie się rozwijał w Polsce?

- o **Autor:** mojafirma.infor.pl
- o **Dodano:** 30 listopada 2022 r.



20

galeria.pakamera.pl
GALERIA PAKAMERA - POLSKO HANDMADE W SERCI

Jakie plusy i minusy wejścia na rynek PRS widzą deweloperzy? Jak szybko sektor mieszkań na wynajem instytucjonalny ma szansę rozwijać się w obecnych warunkach w Polsce? Czy inwestorzy zagraniczni będą wchodzić w nowe projekty? Sondę przygotował serwis nieruchomości dompress.pl.

Develia już w 2021 roku zdecydowała inwestować w segment PRS, tj. mieszkania oferowane w ramach najmu instytucjonalnego. Jesteśmy przekonani, że oferta nowoczesnych mieszkań w dobrych lokalizacjach, wynajmowanych na przejrzystych zasadach od profesjonalnych operatorów to coś, czego na naszym rynku nieruchomości brakowało. Obecnie na ten sektor rynku składa się jedynie kilka tysięcy mieszkań, co stanowi mniej niż 1 proc. rynku najmu w Polsce.

Praktycznie wszystkie inwestycje tego typu są wynajęte w prawie w 100 proc. Spodziewamy się, że popyt na mieszkania w ramach PRS będzie się zwiększał. Generować go będą, nie tylko osoby, które po utracie zdolności kredytowej przejdą z rynku własności na rynek najmu, ale również obywatele Ukrainy, którzy zdecydują się zostać w naszym kraju na dłużej. Nasze przygotowania do realizacji pierwszych projektów PRS są zaawansowane. Wraz z firmą The Heart pracujemy również nad specjalistyczną platformą do zarządzania najmem.

Trudno nam odnieść się do rządowych planów opodatkowania paktowych zakupów mieszkań przez fundusze inwestycyjne, gdyż nie znamy jeszcze kształtu finalnych ustaleń. Jesteśmy jednak przekonani, że nawet jeśli deweloperzy zrealizują tylko te plany, które już ogłosili i do 2028 roku zbudują w sumie 30 tys. lokali, wciąż będzie to tylko kropla w morzu potrzeb.

Zuzanna Należyta, dyrektor ds. handlowych w Eco Classic

Czynnikami determinującymi rozwój rynku PRS jest wzrost cen mieszkań i ograniczenia dostępności własności mieszkań dla indywidualnych klientów. Jednak w tej chwili ze względu na wysokie stopy procentowe oraz działania KNF skutkujące spadkiem ilości udzielanych kredytów hipotecznych o ponad 70 proc. współpraca z funduszami jest koniecznością. Proces inwestycyjny trwa kilka lat w przypadku nagłej zmiany sytuacji deweloperzy zostają z dużą podażą mieszkań, które trzeba upłynnić.

Fundusze PRS jako hurtowy nabywca uzyskuje niższe ceny nabycia od dewelopera a jednocześnie nakłada większe wymagania dotyczące dodatkowych instalacji na dewelopera. Skutkiem tego jest obniżenie marż firm deweloperskich, a tym samym ograniczenie rozwoju branży.

Jacek Wesołowski, Dyrektor Zarządzający Trei Real Estate Poland

21

Rynek najmu instytucjonalnego w Polsce jest relatywnie młody i znajduje się na początkowym etapie rozwoju, z czym będą się zapewne wiązały zmiany w regulacjach prawnych. Niewątpliwie w najbliższym czasie czeka nas transformacja rynku mieszkaniowego i wzmocnienie sektora najmu instytucjonalnego. Wysokie ceny mieszkań, podwyżki stóp procentowych, trudność w uzyskaniu kredytów hipotecznych sprawiają, że zainteresowanie wynajmem długoterminowym będzie rosło. Dlatego nasza strategia na najbliższe lata zakłada dalszy rozwój na rynku PRS.

W przyszłym roku rozpoczniemy budowę naszej, pierwszej tego typu inwestycji w Polsce. Poznański PRS dostarczy łącznie 450 mieszkań na wynajem w trzech budynkach. Kompleks zaoferuje ponad 19 000 mkw. przestrzeni o złożonej funkcji. W swoim międzynarodowym portfolio mamy już ukończone projekty w Niemczech i w USA z łączną liczbą 750 mieszkań, dostępnych w formule najmu instytucjonalnego. Aktualnie realizujemy 28 inwestycji PRS w Niemczech, Polsce i w USA, które dostarczą w sumie 6 450 mieszkań.

Cezary Grabowski, dyrektor sprzedaży i marketingu Bouygues Immobilier Polska

Obecnie największy wpływ na rynek PRS mają trzy czynniki: konflikt w Ukrainie, wzrastające stopy procentowe i słabnąca pozycja złotego. To powoduje, że fundusze zaczynają wycofywać się z transakcji z obawy o przyszłość.

Wydawałoby się, że spadek zdolności kredytowych i zwrot klientów w stronę najmu da impuls rynkowi PRS. Okazało się to jednak dużo bardziej złożonym procesem. Obecnie skupiamy się na budowie inwestycji, które są przeznaczone dla klienta indywidualnego. Chcemy zaspokoić potrzeby mieszkaniowe na rynkach w Warszawie, Wrocławiu, Poznaniu i Trójmieście. Nie mamy planów budowy mieszkań wyłącznie na wynajem, jednak cały czas uważnie analizujemy rynek i przyglądamy się różnym rozwiązaniom, które mogą dać nam potencjał rozwojowy.

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

Najem instytucjonalny będzie się rozwijał. U jego podłoża leżą czynniki spowalniające rynek mieszkań, przede wszystkim wyhamowanie rynku kredytowego, czy ogólna sytuacja gospodarcza. PRS jest dla części deweloperów szansą na szybszy zwrot zainwestowanego kapitału. Z uwagi na wysokie ceny mieszkań i niedużą ich dostępność

rynek najmu dobrze się rozwija, co nie uszło uwadze funduszy zagranicznych, które na polski rynek wchodzi z gotowym know-how w zakresie najmu i zarządzania nieruchomością.

Nasza firma ma już w ofercie lokale na wynajem. Warszawski projekt Jerozolimskie Invest jest wynajęty w 100 proc., wobec czego nie wykluczamy zwiększenia naszej aktywności w tym segmencie. Szczególnie, że przygotowujemy inwestycje, których jeszcze nie wprowadziliśmy do sprzedaży.

Aktualnie jednak koncentrujemy się na budowie inwestycji pod wynajem i sprzedaż lokali klientom indywidualnym. Przykładem jest projekt Apartamenty Pileckiego 59 w Warszawie i oferowane w nim lokale w cenie od 295 tys. zł brutto, zabezpieczone aktem notarialnym i wpisem do księgi wieczystej.

Źródło: <https://mojafirma.infor.pl/nieruchomosci/wiadomosci/raporty-i-analizy/5619510, czy-sektor-mieszkan-na-wynajem-PRS-bedzie-sie-rozwijal-w-Polsce.html>

Nr 08 Bank Pocztowy: budownictwo rośnie, choć widać trend spadkowy

22

- **Autor:** bankier.pl
- **Dodano:** 23 listopada 2022 r.

Budownictwo jeszcze rośnie, choć widać wyraźny trend spadkowy - wskazali w śródownym komentarzu analitycy Banku Pocztowego, odnosząc się do danych GUS. Ich zdaniem w listopadzie, najpóźniej w grudniu tego roku sektor wejdzie w fazę recesji.



Jak poinformował w środę GUS, produkcja budowlano-montażowa w październiku rdr wzrosła o 3,9 proc., a w porównaniu z poprzednim miesiącem wzrosła o 4 proc.

Według analityków banku jest to ostatni taki wzrost. "W kolejnych miesiącach nieuniknione są spadki, na co wpływ mieć będzie z jednej strony wysoka baza odniesienia z okresu analogicznego poprzedniego roku (dotyczy to zwłaszcza pierwszego kwartału 2023 r. gdyż dynamiki w roku bieżącym odchodziły prawie do 30.0 proc. r/r), a z drugiej – zatrzymywanie nowych projektów inwestycyjnych"

"Budownictwo jeszcze rośnie, choć widać bardzo duże wahania dynamik w ostatnich miesiącach i widać także wyraźny trend spadkowy. Być może już w listopadzie, a najpóźniej w grudniu br., sektor wejdzie w fazę recesji" - wskazali analitycy Banku Pocztowego. Ich zdaniem główną przyczyną będzie gwałtowny spadek popytu na mieszkania w związku ze wzrostem stóp procentowych i mocno ograniczoną zdolnością kredytową gospodarstw domowych, a także utrzymujące się wysokie ceny nieruchomości - ze względu na koszty energii, materiałów i pracy.

Dodali, że wpływ na recesję w branży będą miały także kończące się inwestycje finansowane ze środków unijnych. "Budownictwo będzie prawdopodobnie negatywnie kontrybuować do PKB już w czwartym kwartale br., co zobaczymy w ujemnej dynamice inwestycji, ale jego największego ujemnego wpływu należy spodziewać się w pierwszym kwartale 2023 r. (wówczas PKB w ujęciu rocznym zanotuje spadek) i najprawdopodobniej także jeszcze w drugim kwartale przyszłego roku" - zaznaczyli w komentarzu.

23

Powołując się na dane Urzędu zwrócili uwagę, że w październiku br. produkcja budowlano-montażowa wzrosła rok do roku w przedsiębiorstwach zajmujących się budową budynków (o 8,9 proc.) oraz w podmiotach realizujących roboty budowlane specjalistyczne (o 5,1 proc.), natomiast w jednostkach specjalizujących się we wznoszeniu obiektów inżynierii lądowej i wodnej ukształtowała się na poziomie sprzed roku.

Analitycy podali, że wartość produkcji budowlano-montażowej obejmująca roboty o charakterze inwestycyjnym ukształtowała się rok do roku w październiku br. na poziomie niższym o 3,3 proc., a w przypadku robót o charakterze remontowym zwiększyła się o 15,6 proc. - przed rokiem notowano odpowiednio wzrosty o 5,1 proc. i 2,5 proc. (PAP)

Źródło: <https://www.bankier.pl/wiadomosc/Bank-Pocztowy-budownictwo-rosnie-choc-widac-trend-spadkowy-8444480.html>

Nr 09 Sytuacja w budownictwie się pogorszyła, a dekonunktura może się pogłębić

- o **Autor:** bankier.pl
- o **Dodano:** 17 listopada 2022 r.

W IV kw. 2022 r. sytuacja w budownictwie pogorszyła się; zakłady budowlane bardzo źle oceniają obecną sytuację gospodarczą w Polsce - wynika z badania Instytutu Rozwoju Gospodarczego SGH. W najbliższym czasie dekonunktura w budownictwie może się pogłębić.



24

"W IV kw. 2022 r. wskaźnik koniunktury w budownictwie IRG SGH (IRGCON) ma ujemną wartość -13,3 pkt., niższą o 12 pkt. od wartości w poprzednim kwartale i o 10,6 pkt. mniejszą niż w IV kwartale 2021 r. Obecna wartość wskaźnika jest zbliżona do poziomu sprzed trzech lat (wówczas -11,3 pkt.), tj. z okresu dekonunktury poprzedzającej wybuch kryzysu COVID-19, lecz znacznie niższa od wartości z IV kwartału 2018 r. (o 11,3 pkt.) i IV kwartału 2017 r. (o 21,8 pkt.)" - napisano w komentarzu do badania.

"Oznacza to, że obecną sytuację w polskim budownictwie kształtują nie tylko czynniki sezonowe (rozpoczęcie sezonu zimowego, niekorzystnego dla branży budowlanej), ale przede wszystkim bieżąca, ogólna sytuacja gospodarcza" - dodano.

Jak wskazują autorzy badania, wzrost cen - zwłaszcza nośników energii - i stóp procentowych obniżyły zdolność kredytową potencjalnych nabywców nieruchomości, a wysoka niepewność co do dalszego rozwoju sytuacji gospodarczej w kraju skłania gospodarstwa domowe do tworzenia oszczędności.

"Przełożyło się to na spadek popytu mieszkaniowego. Po stronie podaży utrzymują się problemy z dostawami surowców i materiałów budowlanych oraz ich wysokie ceny. Przed trzema laty odsetek firm wskazujących wzrost cen jako główną barierę w działalności wynosił 38,3 proc., obecnie sięga 76,5 proc. (vs 71,1 proc. w poprzednim kwartale)" - wskazano.

"Ogólnie rzecz biorąc, zakłady budowlane bardzo źle oceniają obecną sytuację gospodarczą w Polsce. Wartość salda tych opinii jest bardzo niska, wynosi -69,7 pkt., tj. o 30,1 pkt. mniej niż przed rokiem i o 5,9 pkt. mniej niż w poprzednim kwartale. Niewiele lepiej ankietowani oceniają sytuację w budownictwie – wartość salda jest równa -66,3 pkt., o 49 pkt. mniej niż rok temu" - dodano.

Z badania IRG SGH wynika, że przewidywania na kolejne miesiące są pesymistyczne.

"Biorąc pod uwagę, że kolejny kwartał jest okresem najniższej aktywności budowlanej w cyklu rocznym, a w otoczeniu gospodarczym nie widać oznak poprawy sytuacji, należy spodziewać się pogłębienia się dekonjunktury w budownictwie w najbliższym czasie" - napisano w raporcie z badania. (PAP Biznes)

Źródło: <https://www.bankier.pl/wiadomosc/Sytuacja-w-budownictwie-sie-pogorszylo-a-dekonjunktura-moze-sie-poglebic-8441454.html>

25

Nr 10 W grudniu ostatnia szansa, by odliczyć koszty przy wynajmie

- o **Autor:** forsal.pl
- o **Dodano:** 29 listopada 2022 r.

Grudzień to dla zarabiających na prywatnym najmie ostatni miesiąc, by zrobić remont, kupić wyposażenie i odliczyć poniesione wydatki. Skorzystają na tym nawet ryczałtowcy, jeśli tylko w zeznaniu rocznym zmienią formę opodatkowania za 2022 r. i rozliczą się według skali.

Przypomnijmy, że 2022 r. jest ostatnim rokiem, kiedy właściciele nieruchomości zarabiający na prywatnym najmie (czyli poza działalnością gospodarczą) mogą rozliczać się według skali podatkowej. Od 1 stycznia 2023 r. nie będzie już to możliwe, bo z prywatnego najmu trzeba będzie płacić wyłącznie ryczałt od przychodów ewidencjonowanych (chyba że ktoś zacznie prowadzić najem w ramach działalności gospodarczej).

Wynika tak z Polskiego Ładu, czyli nowelizacji z 29 października 2021 r. (Dz.U. z 2021 r. poz. 2105). Wprowadzono nią zmiany do art. 9a ust. 6 ustawy o PIT.

Problem polega na tym, że jedynie rozliczenie według skali podatkowej (ze stawkami 12 proc. i 32 proc.) pozwala pomniejszać przychód o koszty ponoszone przy prywatnym najmie. Ryczałt ewidencjonowany takiej możliwości nie daje, bo płaci się go od przychodów bez możliwości uwzględnienia jakichkolwiek kosztów.

– Dlatego grudzień jest ostatnim momentem na takie inwestycje jak przeprowadzenie remontu i zakup wyposażenia – mówi Grzegorz Grochowina, szef zespołu zarządzania wiedzą w departamencie podatkowym KPMG w Polsce. Wyjaśnia, że wynajmujący mogą w ten sposób odliczyć koszty np. malowania ścian, cyklinowania podłóg, wymiany płytek, niezbędnych napraw. Odliczą też koszty zakupu np. mebli oraz sprzętu RTV i AGD.



Z ryczałtu na skalę

Takiej możliwości nie mają co do zasady wynajmujący, którzy wybrali opodatkowanie ryczałtem. Nie jest ich mało. Z danych Ministerstwa Finansów wynika, że to najpopularniejsza forma opodatkowania prywatnego najmu, z której tylko w 2020 r. skorzystało 741 tys. podatników.

Rok 2022 jest jednak wyjątkowy, bo ze względu na zamieszanie wprowadzone Polskim Ładem (nie tylko w podatkach, lecz także w składce zdrowotnej) pozwolono podatnikom zmienić formę opodatkowania za ten rok – z ryczałtu na rozliczenie według skali podatkowej.

– Nic zatem straconego. Koszty nie przepadną, jeżeli po zakończeniu roku ryczałtowiec zmieni formę opodatkowania za miniony rok i wybierze jednak na 2022 r. skalę podatkową – mówi Grzegorz Grabowski z kancelarii księgowo-podatkowej Wynajmistrz.pl.

Podkreślimy jednak raz jeszcze: taka możliwość dotyczy tylko rozliczenia za 2022 r. Wynika ona z art. 16 ustawy nowelizującej z 9 czerwca 2022 r. (Dz.U. 2022 poz. 1265). W kolejnych latach już się nie powtórzy.

Ryczałtowcy będą mogli zatem po zakończeniu 2022 r. złożyć PIT-36 zamiast PIT-28 właściwego dla rozliczenia ryczałtem. W PIT-36 odliczą koszty uzyskania przychodu poniesione w 2022 r., które – gdyby pozostali przy ryczałcie – przepadłyby im. W ten sposób odejmą też poniesione do końca tego roku wydatki na utrzymanie nieruchomości, remont lub zakup wyposażenia. Podatek dochodowy (według skali podatkowej) obliczą od dochodu, czyli po pomniejszeniu przychodów o koszty ich uzyskania.

Warto policzyć

Najpierw jednak trzeba będzie policzyć, czy zmiana formy opodatkowania za 2022 r. będzie rzeczywiście korzystna. Na ostateczną decyzję może bowiem wpłynąć wiele czynników.

Przejście z ryczału na skalę może być opłacalne, gdy wynajmujący poniesie w 2022 r. duże, nieplanowane wcześniej wydatki. Dzięki zmianie sposobu opodatkowania:

- odliczy koszty inwestycji oraz
- skorzysta z 30 tys. zł kwoty wolnej od PIT, co przekłada się na kwotę pomniejszającą podatek o 3600 zł w skali roku ($30\,000 \times 12 \text{ proc.} = 3600 \text{ zł}$).

Przykład 1

Założmy, że podatnik miał w 2022 r. tylko przychody z prywatnego najmu – łącznie w wysokości 80 000 zł. Na 2022 r. wybrał opodatkowanie w formie ryczału ewidencjonowanego, więc powinien zapłacić 6800 zł podatku obliczonego według stawki 8,5 proc.

W 2022 zł zainwestował 30 tys. zł w remont i wyposażenie wynajmowanej nieruchomości. Jeśli po zakończeniu tego roku zmieni jednak formę opodatkowania na 2022 r. – z ryczału na skalę PIT – to od 80 000 zł przychodów będzie mógł odjąć 30 000 zł kosztów. Od dochodów w wysokości 50 000 zł zapłaci 2400 zł podatku.

Zaoszczędzi więc na podatku 4400 zł.

Efekt może być gorszy, jeżeli podatnik ma również inne przychody opodatkowane według skali.

– Należy pamiętać, że w razie przejścia z ryczału ewidencjonowanego na skalę podatkową trzeba będzie wykazać w zeznaniu PIT-36 wszystkie dochody opodatkowane według skali, np. ze stosunku pracy, z emerytury, z działalności gospodarczej – przypomina Grzegorz Grochowiński.

Jeżeli łączna kwota takich dochodów, opodatkowanych według skali, przekroczy 120 tys. zł, to od nadwyżki trzeba będzie zapłacić 32 proc. podatku.

Popatrzmy zatem na przykładach, ile można zaoszczędzić.

Przykład 2

Założmy, że podatnik ma przychody z działalności gospodarczej opodatkowanej według skali PIT oraz z prywatnego najmu opodatkowanego ryczałtem ewidencjonowanym.

Przychody z najmu wyniosły w 2022 r. łącznie 36 000 zł, więc podatnik zapłaci od tej kwoty 3060 zł ryczału według stawki 8,5 proc.

Natomiast z działalności gospodarczej podatnik uzyskał 140 000 zł przychodów, a zarazem poniósł koszty ich uzyskania w kwocie 20 000 zł. Od dochodu w wysokości 120 000 zł zapłaci 10 800 zł podatku według skali PIT.

Łącznie więc podatek od dochodów z działalności gospodarczej i od przychodów z prywatnego najmu wyniesie 13 860 zł.

W 2022 r. podatnik zainwestował w remont i wyposażenie wynajmowanego mieszkania 30 000 zł. Jeśli zmieni sposób opodatkowania prywatnego najmu w 2022 r. – z ryczału na skalę PIT – to wszystkie uzyskane przychody i dochody wykaże w jednym zeznaniu rocznym.

Jego łączne przychody wyniosą zatem 176 000 zł (140 000 zł + 36 000 zł), a łączne koszty ich uzyskania 50 000 zł (20 000 zł + 30 000 zł). Od łącznych dochodów w wysokości 126 000 zł (176 000 zł – 50 000 zł) zapłaci 12 720 zł.

Dzięki zmianie formy opodatkowania za 2022 r. – z ryczału na skalę PIT – podatnik zaoszczędzi więc na podatku 1140 zł.

W 2023 r. koszty tylko dla firm

Co, jeśli ktoś nie zdąży z inwestycją albo planuje duże wydatki dopiero w 2023 r.? Jeśli pozostanie przy prywatnym najmie, co będzie się wiązać z obowiązkowym opodatkowaniem w formie ryczału ewidencjonowanego, to nie odliczy już żadnych kosztów.

Inaczej będzie, gdy podatnik zacznie wynajmować nieruchomości w ramach działalności gospodarczej. W takiej sytuacji, działając jako przedsiębiorca, będzie mógł wybrać rozliczenie według skali podatkowej albo liniowej stawki 19 proc. PIT. W obu przypadkach będzie mógł odejmować od przychodu poniesione koszty.

Potwierdził to dyrektor Krajowej Informacji Skarbowej w interpretacji z 21 października 2022 r. (sygn. 0115-KDIT3.4011.604.2022.2.KP). Sprawa dotyczyła kobiety, która prowadzi działalność gospodarczą w zakresie najmu i planuje prace remontowe, takie jak m.in.: docieplenie ścian, wymianę instalacji wodno-kanalizacyjnej i elektrycznej, nowe płytki na schodach. Dyrektor KIS zgodził się z nią, że będzie mogła zaliczyć wydatki remontowe do bieżących kosztów uzyskania przychodów.

28

Biznes raczej nieopłacalny

Eksperci nie spodziewają się jednak, by wynajmujący masowo przechodzili na najem w ramach biznesu. Dla osób wynajmujących jedno czy dwa mieszkania formalności związane z prowadzeniem firmy mogą być zbyt uciążliwe, podobnie jak koszty np. prowadzenia księgowości.

Zniechęca też konieczność uiszczania składki zdrowotnej od dochodów z działalności gospodarczej – w wysokości 4,9 proc. dochodów przy rozliczeniu według stawki liniowej lub 9 proc. dochodów przy rozliczeniu według skali PIT.

Należy też pamiętać, że od 2023 r. nie będzie już można w ogóle odliczać odpisów amortyzacyjnych od nieruchomości mieszkalnych. Nie zanoszi się na to, żeby można było kontynuować, na zasadzie praw nabytych, amortyzację nieruchomości kupionych do końca 2021 r. (taka możliwość istnieje tylko przez rok, tj. w 2022 r.).

Amortyzacja stanowiła dotychczas stosunkowo najwyższe koszty, pozwalające czasem nawet na wyzerowanie dochodu do opodatkowania.

Źródło: <https://forsal.pl/nieruchomosci/aktualnosci/artykuly/8598037,wynajem-odliczenie-kosztow-grudzien-ostatnia-szansa.html>

Nr 11 Problemy z najmem mieszkań? Studenci w Niemczech znaleźli nietypowe rozwiązania

- o **Autor:** forsal.pl
- o **Dodano:** 23 listopada 2022 r.



29

W tym roku studenci mieli jeszcze większe problemy ze znalezieniem mieszkań. Kłopoty na rynku nieruchomości dotyczą m.in. Niemiec. Niektórzy w RFN na takie trudności znaleźli nietypowe rozwiązania.

Zakwaterowanie **za pomoc seniorom** w obowiązkach domowych? Tak działa w **Bawarii** od prawie 30 lat projekt „**Wohnen für Hilfe**”, z którego coraz częściej korzystają studenci, jak informują niemieckie media.

„To bardzo miłe, że pomagamy sobie nawzajem” – mówi Luan Faria, który mieszka w **Monachium** w domu starszego małżeństwa. „Mogę spełnić swoje marzenia”, gdyby nie ta możliwość, „byłoby mi trochę trudniej z **płaceniem czynszu**” – dodaje.

Niedobór mieszkań w miastach studenckich w Bawarii to stały temat dyskusji – podkreśla serwis BR24. Szukanie zakwaterowania dla studentów w **przystępnej cenie** trwa często kilka miesięcy. A projekt z udziałem młodych osób i seniorów „przynosi korzyści obu stronom” – dodają niemieckie media.

Rozwiązanie dla religijnej młodzieży?

W **benedyktynskim klasztorze św. Bonifacego w Monachium** jest wiele pustych pokoi. Mnisi postanowili udostępnić część lokali. Jak informuje BR24, do tej pory zakwaterowanie w kompleksie klasztorным znalazło 6 studentów i studentek.

„Dla nas oznacza to przyszłość, życie” – mówi opat Johannes Eckert, komentując pomysł ws. wprowadzenia nowych lokatorów na teren klasztoru.

Około 14 dawnych celi mnichów zostało przekształconych na pomieszczenia mieszkalne.

Wśród nowych mieszkańców są wyznawcy różnych wiar: muzułmanie, katolicy i prawosławni. Pochodzą też z różnych państw np. **Turcji, Francji, Kolumbii** oraz **Jordanii**.

„Szukamy ludzi otwartych, ciekawych i komunikatywnych, którzy lubią rozmawiać i dyskutować o różnych sprawach” – podkreśla Melanie Fersi, dyrektorka programu prowadzonego przez Instytut ds. Międzywyznaniowych i Spotkań Międzykulturowych Occurso.

Mieszkańiu na terenie klasztoru w Monachium towarzyszy program, który przewiduje około 100 godzin społecznych praktyk we wspólnotach zakonnych.

Wybrał życie w kamperze

Jonas Wilkens z **Münster** (Nadrenia Północna-Westfalia) postanowił znaleźć sam **rozwiązanie na problem z mieszkaniem**. Student wybrał na pierwszy semestr nauki **życie w kamperze**.

„Alternatywą byłby codzienny dojazd, ale to zajęłoby mi półtorej godziny w jedną stronę” – opowiada Wilkens. „[...] Wtedy nie byłbym w stanie rozpocząć studiów, a przynajmniej nie byłbym w stanie uczestniczyć w nich w pierwszych kilku tygodniach” – dodaje.

Jak wygląda **poszukiwanie mieszkania** z jego perspektywy? „Zwykle przychodzi 5-10 osób, by obejrzeć lokal. A później musisz mieć szczęście, by przejść dalej i zostać wybranym” – wyjaśnia. „To bardzo trudne” – dodaje.

Źródło: <https://forsal.pl/nieruchomosci/mieszkania/artykuly/8593893,mieszkanie-problemy-z-wynajciem-studentow-w-niemczech.html>

Nr 12 Utrzymanie mieszkania coraz droższe. Statystycznie o 250 zł miesięcznie

- o **Autor:** forsal.pl
- o **Dodano:** 15 listopada 2022 r.



31

Statystyczna rodzina wydaje miesięcznie na utrzymanie, prowadzenie i wyposażenie mieszkania około 1275 zł – wynika z szacunków HRE Investments opartych o dane GUS. Według HRE, w ciągu roku wydatki te poszły w górę o prawie 25 proc., co odpowiada podwyżce o ponad 250 zł.

Jak podkreślili analitycy **HRE**, kalkulacje te w bardzo niewielkim stopniu uwzględniają czynsz za najem mieszkań. A to dlatego, że większość Polaków mieszka w nieruchomościach, których są właścicielami. Tylko 4-5 proc. Osób to najemcy płacący czynsz na zasadach rynkowych (ten w ostatnich 12 miesiącach wzrósł przeciętnie o 20-30 proc.). Do tego 11-12 proc. Obywateli to najemcy korzystający z mieszkań o obniżonych czynszach (np. komunalnych, zakładowych czy TBS-ów).

Jeszcze gorzej mają spłacający kredyty

"Warto też podkreślić, że przedstawione powyżej liczby zupełnie pomijają sytuację osób, które spłacają kredyty mieszkaniowe. Te koszty GUS pomija w swoich wyliczeniach. Gdyby było inaczej, to wskaźnik inflacji byłby o około 2 punkty procentowe wyżej, czyli już na poziomie 20 proc. i to nawet po uwzględnieniu obowiązujących wakacji kredytowych" - ocenili.

Zwrócili uwagę, że rosnące koszty utrzymania "dachu nad głową" to przede wszystkim zasługa drożących nośników energii.

"Z danych GUS wynika, że za opał musimy dziś płacić 2,5 razy tyle co przed rokiem. Przy tym pod pojęciem +opał+ urząd rozumie zarówno ten w postaci stałej (drewno, węgiel) jak i płynnej (olej). W ostatnim roku z dwucyfrową dynamiką drożały też gaz, energia cieplna, usługi związane z domem, czynsz, środki czyszczące, a nawet wyposażenie mieszkań (łącznie oświetlenie, meble czy dekoracje). Niestety w danych GUS próżno szukać kategorii, składającej się na koszty utrzymania i prowadzenia domu, które pokazywałyby, że coś w ostatnim roku staniało" - wskazali eksperci.

Będą kolejne podwyżki opłat

32

Zdaniem analityków w kolejnych miesiącach podwyżki opłat za mieszkanie będą kontynuowane. Powodów, według HRE, jest kilka. Wyższa płaca minimalna i spodziewany wzrost stawek za prąd czy inne nośniki energii mogą przyczynić się do podwyżek większości - o ile nie wszystkich - składników kosztów utrzymania i prowadzenia domu. Według analityków jest to o tyle ważne, że statystycznie rzecz biorąc energia (ogrzewanie) odpowiada za około połowę kosztów utrzymania mieszkań w Polsce.

"Rosnące koszty utrzymania dachu nad głową są niemal pewne w otoczeniu inflacji, której analitycy NBP spodziewają się na najbliższe lata. Z projekcji przedstawionej przez bank centralny wynika, że w 2023 roku inflacja wyniesie ponad 13 proc., a w 2024 roku prawie 6 proc. Jest to o tyle ważny punkt odniesienia, że koszty utrzymania mieszkań rosną przeważnie szybciej niż wynosi łączny wskaźnik inflacji" - stwierdzili analitycy.

Źródło: <https://forsal.pl/nieruchomosci/mieszkania/artykuly/8588048,mieszkanie-utrzymanie-prowadzenie-wyposazenie-drozsze.html>

Nr 13 Kredyty hipoteczne zamarły, ale tąpnięcie na rynku mieszkaniowym nie widać

- o **Autor:** forsal.pl
- o **Dodano:** 2 listopada 2022 r.



33

W III kw. 2022 r. spadły przeciętne ceny zarówno małych, średnich, jak i dużych mieszkań. Spadki w większości przypadków są jednak niewielkie.

Z raportu Expandera i Rentier.io wynika, że w porównaniu do II kw. 2022 r. najmocniej staniały duże **mieszkania** w Toruniu (o 9,2%), małe w Szczecinie (o 6,4%) oraz duże w Radomiu (o 5,2%). Wciąż zdarzają się jednak również wzrosty. Najmocniej zdrożały małe mieszkania w Gdyni (11,5%) i Rzeszowie (7,1%). Z kolei na rynku kredytów hipotecznych najważniejszym wydarzeniem jest wzrost stawki WOBOR 3M do najwyższego od 20 lat poziomu 7,45%. Warto też wspomnieć o komunikacie KNF, w którym urząd informuje, że obecnie jest jeszcze za wcześnie na złagodzenie wytycznych dotyczących wyliczania zdolności kredytowej.

Zacznijmy od danych na temat liczby aktywnych, unikalnych ogłoszeń sprzedaży mieszkań. W badanych przez nas 17 miastach we wrześniu było ich 106 852. Po sierpniowym spadku (do 104 tys.) ponownie ofert było więc sporo. Aż o 9% więcej niż rok wcześniej. Z drugiej jednak strony to wciąż dużo mniej niż rekordowe 135 848 ogłoszeń, które odnotowaliśmy w marcu 2021 r.

Jeżeli chodzi o ceny, to analizując poszczególne segmenty rynku ustaliliśmy, że najszybciej tanieją duże mieszkania, czyli takie o powierzchni wyższej niż 60 m². W badanych przez nas miastach średnio ich ceny spadły o 1,2% w porównaniu do II kw. 2022 r. W przypadku lokali o średniej wielkości (35 – 60 m²) spadek wyniósł 0,9%, a dla małych (poniżej 35 m²) o 0,2%. Patrząc na sytuację w poszczególnych miastach, największe spadki odnotowaliśmy w przypadku dużych mieszkań w

Toruniu. W ciągu zaledwie kwartału ich przeciętna cena spadła z 7 517 zł do 6 797 zł za m², czyli aż o 9,6%. W rezultacie niewiele już brakuje, aby średnia cena zeszła poniżej poziomu sprzed roku. Bardzo blisko do powrotu do cen sprzed roku jest również w przypadku dużych mieszkań w Katowicach i Sosnowcu.

Z kolei znaczące wzrosty w porównaniu do II kwa. 2022 r. pojawiły się w przypadku małych mieszkań w Gdyni (+11,5%) i Rzeszowie (+7,1%). Wzrostów było jednak zdecydowanie mniej niż spadków. W 17 badanych miastach przeanalizowaliśmy sytuację w zakresie małych, średnich i dużych mieszkań. Łącznie zbadaliśmy więc 51 rynków. Wśród nich odnotowaliśmy 31 spadków cen i 18 wzrostów. Pozostałe dwa rynki to duże mieszkania w Lublinie, gdzie ceny się nie zmieniły oraz małe mieszkania w Radomiu, gdzie odnotowaliśmy mniej niż 100 ogłoszeń, więc nie opublikowaliśmy dla nich wyników. Biorąc pod uwagę obecną sytuację, to rynków ze wzrostem cen (18) było i tak zaskakująco dużo.

Ofertowe ceny mieszkań we wrześniu 2022 r. i ich kwartalne zmiany

Miasto	Małe mieszkanie	Średnie mieszkanie	Duże mieszkanie
Białystok	9 167 zł (-3,8%)	8 480 zł (0,3%)	7 822 zł (-0,4%)
Bydgoszcz	8 146 zł (-1,9%)	7 000 zł (-2,8%)	6 800 zł (-1,8%)
Częstochowa	6 474 zł (-4,9%)	5 863 zł (-2,1%)	6 348 zł (-1,6%)
Gdańsk	13 273 zł (1,9%)	11 100 zł (0,5%)	11 016 zł (0,3%)
Gdynia	12 778 zł (11,5%)	9 975 zł (0,9%)	10 593 zł (-2,1%)
Katowice	8 820 zł (-0,6%)	7 150 zł (-0,7%)	7 235 zł (-3,4%)
Kraków	12 708 zł (-1,5%)	11 114 zł (-0,6%)	11 000 zł (-0,1%)
Lublin	10 000 zł (1,4%)	8 674 zł (1,9%)	8 000 zł (0,0%)
Łódź	8 057 zł (-2,3%)	7 193 zł (-2,6%)	7 355 zł (1,6%)
Poznań	10 725 zł (1,4%)	9 161 zł (-1,6%)	8 600 zł (1,0%)
Radom	nd (nd)	6 459 zł (-3,5%)	6 261 zł (-5,2%)
Rzeszów	10 275 zł (7,1%)	8 315 zł (3,7%)	7 300 zł (2,0%)
Sosnowiec	6 081 zł (-4,7%)	5 875 zł (0,2%)	5 438 zł (-1,9%)
Szczecin	9 800 zł (-6,4%)	8 700 zł (-4,4%)	7 887 zł (-1,5%)
Toruń	8 816 zł (-2,4%)	7 696 zł (-3,5%)	6 797 zł (-9,6%)
Warszawa	15 005 zł (-0,4%)	12 821 zł (-0,9%)	12 754 zł (2,4%)
Wrocław	12 421 zł (2,1%)	10 200 zł (-0,6%)	9 790 zł (0,1%)

Źródło: Raport **expander** i **R** **Rentier.io**

Ceny mieszkań III kw. 2022 / Expander i Rentier.io / Expander

W Warszawie o 63% mniej transakcji zakupu mieszkań

O wzroście jest trudno ponieważ niewielu jest kupujących. Z danych BIK wynika, że we wrześniu liczba wypłaconych kredytów hipotecznych spadła o 70% r/r. Dużo mniej jest też kupujących za „gotówkę”, a to przekłada się spadek liczby wszystkich transakcji. Z raportu NBP za II kwartał 2022 r. (najnowszy dostępny) wynika, że liczba transakcji zakupu mieszkań w Warszawie spadła aż o 63% r/r, w Poznaniu o 57%, a w Gdańsku o 53%. Wśród 6 miast, dla których NBP podał takie dane, tylko w Łodzi nastąpił wzrost liczby transakcji (19%). W pozostałych widać znaczące spowolnienie aktywności na rynku mieszkaniowym.

Musimy tu jednak dodać, że dane NBP nie są w tym zakresie idealne. W kolejnych raportach może nastąpić uzupełnienie liczby transakcji (niekiedy zdarzało się to w przeszłości). Jest jednak mało prawdopodobne, że znacząco zmieni to obraz sytuacji. Biorąc pod uwagę, że do transakcji dochodzi dużo rzadziej, a ofert na portalach nie ubywa, to scenariusz dalszych spadków cen staje się coraz bardziej prawdopodobny.

Rekordowy WIBOR

Jeśli chodzi o rynek kredytów hipotecznych, to najważniejszą informacją jest nowy rekord stawki WIBOR 3M – 7,45%. Jest to najwyższy poziom od 20 lat. Przekłada się to kolejny już wzrost rat kredytów hipotecznych. Rata kredytu na 300 000 zł na 25 lat, udzielonego w lipcu 2021 r. wzrosła do poziomu 2 620 zł. Dla porównania poprzednia rata wynosiła 2 530 zł, a rata początkowa, zaraz po udzieleniu kredytu - 1 334 zł. Przyczyną wzrostu stawki WIBOR są przewidywania, że w najbliższym czasie RPP jeszcze mocniej podniesie stopy procentowe.

35

Najniższa odnotowana zdolność kredytowa

Dla osób, które dopiero planują zakup mieszkania w pewnym sensie jest teraz idealny moment. Niewielu jest kupujących więc ci, którzy chcą teraz kupić mogą łatwo wynegocjować dobrą cenę. Niestety nawet jeśli uda się trafić na okazijną cenę, to trudno będzie uzyskać kredyt hipoteczny, a jeśli będzie to możliwe, to zwykle dostępna kwota będzie bardzo niska. Dla przykładu para z 2 dziećmi i dochodem 8000 zł netto może liczyć przeciętnie na 264 tys. zł. To najniższy poziom odnotowywany takie dane, czyli od 2010 r. Dla porównania jeszcze w czerwcu ubiegłego roku mogli liczyć na 655 tys. zł.



Zdolność kredytowa dla rodziny 2+2 i dochodem 8 000 zł / Expander i Rentier.io / Expander

Przyczyny spadku dostępności kredytów są dwie – ogromny wzrost oprocentowania i rekomendacja KNF. Według NBP średnie oprocentowanie kredytów wypłaconych w sierpniu (nie ma jeszcze danych z września) wzrosło do rekordowego poziomu 9,18%. To najwyższa stawka odkąd NBP zbiera takie dane, czyli od 2005 r. Z kolei rekomendacja KNF nakazuje bankom uwzględniać w wyliczeniach wzrost stóp procentowych o 5 punktów procentowych. Oznacza to, że choć stopa referencyjna NBP wynosi 6,75%, to banki muszą uwzględniać, że wzrośnie do 11,75%. Urząd właśnie poinformował, że obecnie jest jeszcze za wcześnie, aby złagodzić te zalecenia. W praktyce oznacza to, że w najbliższym czasie dostępność kredytów hipotecznych pozostanie bardzo słaba.

Osobom, które chciałyby w najbliższym czasie zaciągnąć kredyt możemy podpowiedzieć, aby najpierw zrezygnowały z posiadanych już produktów kredytowych np. kart kredytowych, limitów w koncie itp. To zwiększy szansę na uzyskanie kredytu hipotecznego. Poza tym zdolność kredytową warto zbadać w jak największej liczbie banków. Różnice w wyliczeniach poszczególnych banków są bowiem bardzo wysokie i czasami można dzięki temu zwiększyć dostępną kwotę o ponad 100 tys. zł.

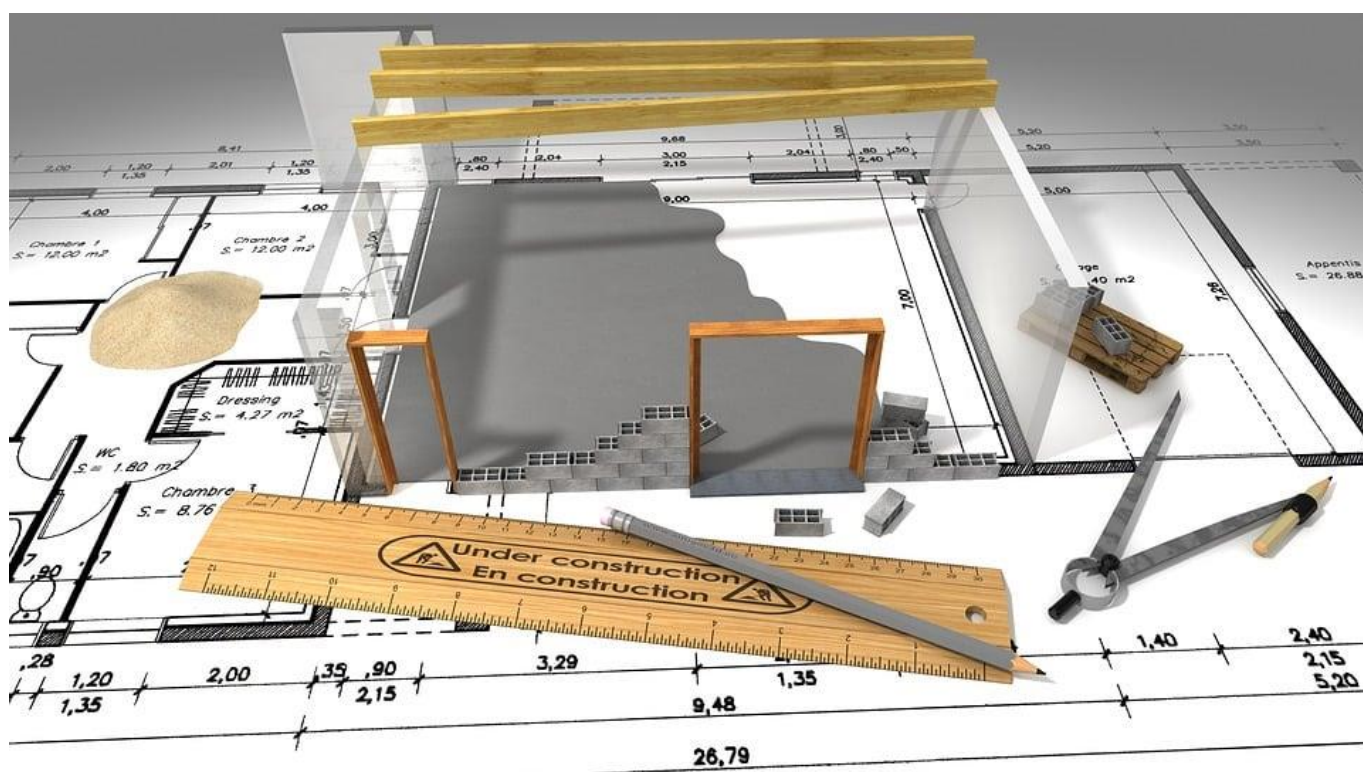
Źródło: <https://forsal.pl/nieruchomosci/mieszkania/artykuly/8577051,ceny-mieszkan-raport-zdolnosc-kredytowa-kredyty-hipoteczne.html>

TECHNOLOGIA BUDOWLANA

Nr 01 Przydomowa oczyszczalnia ścieków: jak działa?

- **Autor:** domoweklimaty.pl
- **Dodano:** 17 listopada 2022 r.

Większość domów jednorodzinnych jest podłączona do sieci kanalizacyjnej, która odprowadza wytwarzane przez domowników ścieki do najbliższej oczyszczalni. Inne gospodarstwa domowe korzystają z bezodpływowego zbiornika na ścieki, zwanego powszechnie szambem. Korzystną alternatywą dla tych rozwiązań może być przydomowa oczyszczalnia ścieków. Jak działa taka instalacja i jakie ma zalety.



Czym jest i jak działa przydomowa oczyszczalnia ścieków

Przydomowa oczyszczalnia ścieków to urządzenie – a mówiąc jeszcze precyzyjniej zespół kilku urządzeń – które umożliwiają neutralizację ścieków wytwarzanych przez gospodarstwo domowe lub niewielkie zgrupowanie kilku domów bez konieczności odprowadzania ich do sieci kanalizacyjnej. Przydomowa oczyszczalnia ścieków sprawia zatem, że gospodarstwo domowe staje się pod kątem neutralizacji ścieków niezależne.

Jak działa przydomowa oczyszczalnia ścieków? Płynne odpady produkowane przez domowników są rurami odprowadzane do oczyszczalni, którą instaluje się w gruncie. Transportowane wewnątrz instalacji ścieki poddawane są naturalnym procesom biologicznym, doprowadzającym do rozkładu ścieków bytowych na nieszkodliwe dla środowiska związki mineralne. W takiej postaci są one odprowadzane do gruntu, rzeki lub rowu melioracyjnego.

Jednym z ważniejszych elementów każdej takiej instalacji jest osadnik gnilny, czyli zbiornik, w którym dochodzi do oddzielenia części stałych. W kolejnych etapach następują inne procesy, oczyszczające ścieki. Zależą one jednak od rodzaju instalacji.

Przydomowa oczyszczalnia ścieków - rodzaje

Trzeba bowiem wiedzieć, że w wielu miejscach może zostać zainstalowana inna przydomowa oczyszczalnia ścieków. Rodzaje, które obejmuje podstawowy podział, to oczyszczalnie drenażowe, biologiczne i roślinne:

- **Oczyszczalnia drenażowa** – jest to najpopularniejszy rodzaj oczyszczalni przydomowej, ponieważ jest najtańszy w budowie i eksploatacji. Możliwość jej montażu zależy jednak od warunków przestrzennych i glebowych. W tej kategorii wyróżnia się oczyszczalnie z drenażem rozsączającym oraz instalacje ze złożem piaskowym lub żwirowym;
- **Oczyszczalnia biologiczna** – wadą tego rozwiązania są wysokie koszty inwestycyjne, a zaletą – niewielkie rozmiary oczyszczalni. Tutaj możemy wyróżnić oczyszczalnie z osadem czynnym, tworzonym przez mikroorganizmy, oraz złożem biologicznym, który tworzą na przykład kamienie. Istnieją również modele biologiczne hybrydowe;
- **Oczyszczalnia roślinna** – ten typ oczyszczalni jest drogi i skomplikowany w budowie, ale może pełnić funkcję nie tylko praktyczną, ale i dekoracyjną działki.

38

Przydomowa oczyszczalnia ścieków - czy warto?

Jak najbardziej tak! Przydomowa oczyszczalnia ścieków w większości przypadków nie wymaga pozwolenia na budowę (niezbędne jest jedynie zgłoszenie inwestycji w starostwie), jest tania w eksploatacji, a dodatkowo – oczyszczanie odbywa się na bieżąco i bezobsługowo. Trzeba jednak mieć świadomość tego, że sama instalacja bywa kosztowna i nie w każdym miejscu jest możliwe wykonanie instalacji.

Źródło: <https://www.domoweklimaty.pl/czytelnia/jak-dziala-przydomowa-oczyszczalnia-sciekow/>

DANE EKONOMICZNE I FINANSOWE

Nr 01 Tąpnięcie na rynku. „To jest początek fali”

- o **Autor:** tvn24.pl
- o **Dodano:** 01 listopada 2022 r.



39

Deweloperzy odczuwają skutki spadku sprzedaży mieszkań. Mówi się nawet o spadku o 40 procent. Zaczynają się zwolnienia. Odczuwa to już, albo za chwilę odczuje, cały rynek związany z budową i zarządzaniem mieszkań. Niektóre fabryki już skróciły czas pracy. Najtrudniejsze jednak dopiero przed nami - mówią przedstawiciele firm z branży. Materiał programu "Polska i Świat".

Konrad Płochocki, dyrektor generalny Polskiego Związku Firm Deweloperskich, zwrócił uwagę w rozmowie z TVN24, że u producentów polskiej ceramiki już ogłaszane są grupowe zwolnienia. - I niestety to jest początek fali, którą będziemy obserwowali - podkreślił.

Spadek sprzedaży mieszkań to pokłosie wysokich stóp procentowych, w wyniku których zdolność kredytowa klientów jest dużo niższa. Banki udzielają ponad 70 procent mniej kredytów hipotecznych niż rok temu.

- Liczba udzielonych kredytów jest historycznie niska, tak naprawdę najniższa właściwie od 15 lat - zauważył prof. Waldemar Rogowski, główny analityk Biura Informacji Kredytowej.

KNF do deweloperów: obniżcie marżę

Deweloperzy apelują do Komisji Nadzoru Finansowego o poluzowanie warunków kredytowych, tak aby łatwiej było o zaciągnięcie długu na mieszkanie. Chodzi o to, jak wskazał Konrad Płochocki, by na przykład "przy kredycie o stałej stopie, czy przejściowo stałej procentowej, ten bufor by mniejszy". Zgodnie z decyzją KNF przy wyliczeniu zdolności kredytowej banki muszą teraz uwzględniać możliwość podwyżki stóp procentowych o kolejne 5 punktów w stosunku do aktualnego poziomu, wobec 2,5 punktu procentowego wcześniej.

Komisja Nadzoru Finansowego odpowiada deweloperom: obniżcie marżę. Uważa, że jeśli deweloperzy rzeczywiście kierują się realną troską o dostępność mieszkań dla młodych Polaków, mają w tym zakresie możliwość dostosowania własnej polityki marżowej.

- Średnia marża generowana to jest dwadzieścia procent brutto, od tego trzeba odjąć koszty sprzedaży, marketingu, koszty ogólne, koszty biura, to jest około 5 procent. Jak spojrzymy na to, ile rzeczywiście zostaje firmom deweloperskim z tego, co targują, to okazuje się, że to jest poniżej 5 procent - skomentował Konrad Płochocki.

Zagrożone miejsca pracy

40

Za spadkiem sprzedaży mieszkań idzie spadek sprzedaży materiałów potrzebnych do budowy, wykończenia mieszkania, czy na zakup AGD. To przekłada się na sytuację, w której już teraz niektóre fabryki mająienne przestoje i pracują cztery dni w tygodniu. Polska jest liderem produkcji sprzętu AGD w Unii Europejskiej. Branża daje pracę stu tysiącom osób, a pracy jest coraz mniej.

- Obawiamy się spadku sprzedaży mieszkań, będzie to olbrzymia turbulencja. Obawiamy się, że może to iść w miliony sztuk (sprzętu AGD - red.). Zagrożone są oczywiście miejsca pracy - powiedział Wojciech Konecki, prezes związku pracodawców AGD APPLiA.

Szymon Kwapisz, dyrektor filii PSB w Warszawie, ocenił, że na razie nie ma na co narzekać. Rozpoczęte budowy napędzają handel, ale jednocześnie z obawą patrzy w przyszłość.

- Spodziewamy się, że przyszły rok będzie trudny, liczymy się ze spadkami i bardzo trudną sytuacją, ponieważ pracujemy na bardzo niskiej rentowności. Będzie trudno przy tych wzrostach cen i kosztów, które mamy, prowadzić działalność - stwierdził.

Klienci: dlaczego tak drogo?

Drogo, drogo, dlaczego tak drogo - słyszy od klientów Rafał Jaros, doradca w sklepie budowlanym. W rozmowie z TVN24 przyznał, że ludzie zaczynają szukać coraz tańszych materiałów do remontów.

Szymon Kwapisz wskazał, że płyta OSB jest dwa razy droższa niż jeszcze dwa lata temu, a to może nie być koniec wzrostów.

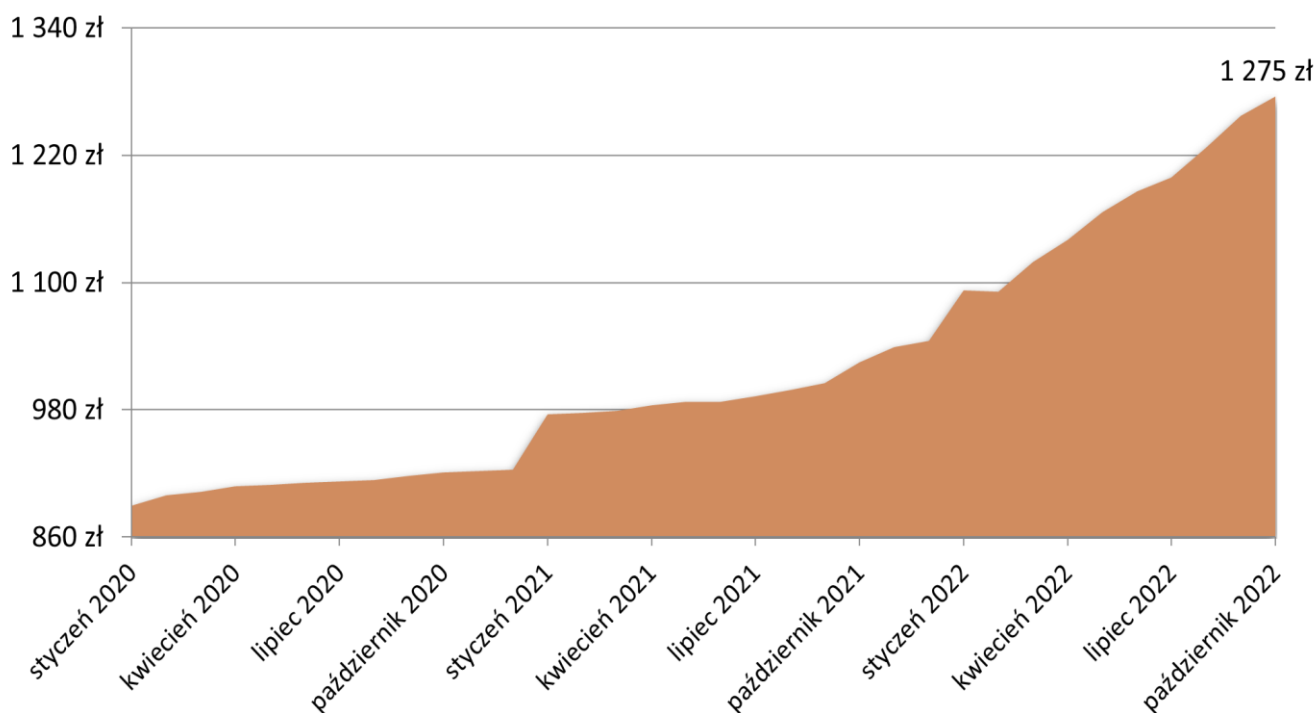
Wojciech Konecki, prezes związku pracodawców AGD, ocenił, że w sytuacji rosnących kosztów firmy z sektora budowlanego, podobnie jak w branży samochodowej, żeby realizować zakładane zyski, prędzej podniosą ceny niż je obniżą.

Źródło: <https://tvn24.pl/biznes/nieruchomosci/rynek-budowlany-2022-i-2023-roku-sytuacja-obecna-i-prognozy-6188758>

Nr 02 Koszty utrzymania mieszkania 2022 – październik/listopad

- **Autor:** infor.pl
- **Dodano:** 15 listopada 2022 r.

Szacunkowe koszty utrzymania, wyposażenia i prowadzenia domu (w zł dla 3-os. gospodarstwa domowego)



41

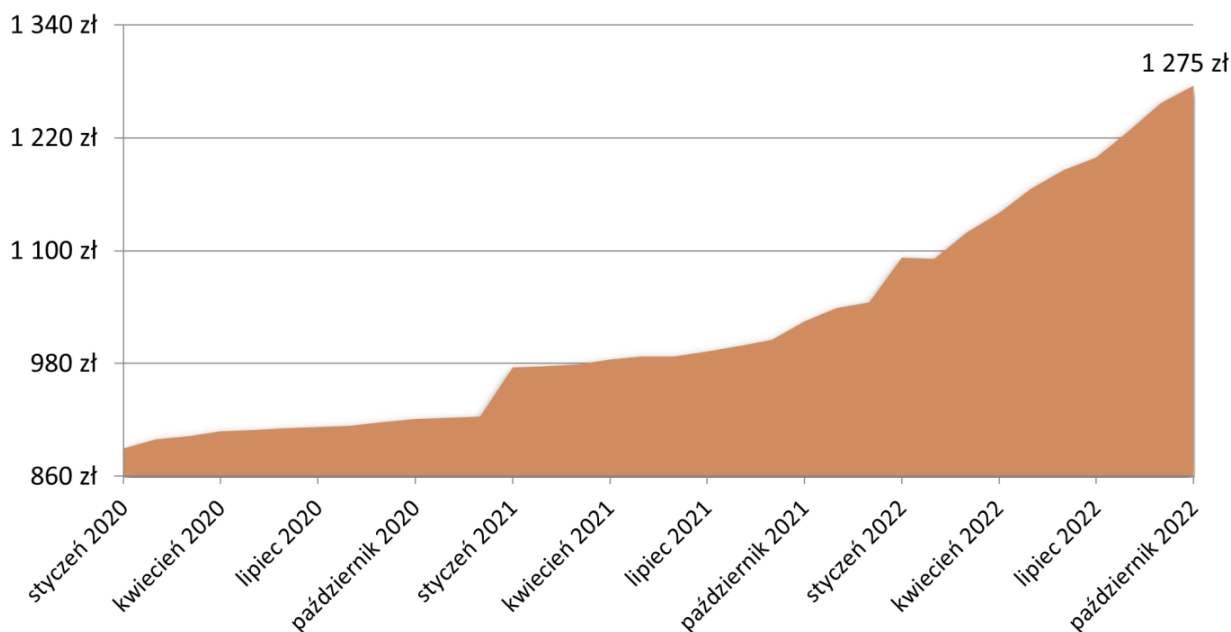
Opracowanie HRE Investments na podstawie danych GUS

Aktualnie blisko 1300 złotych miesięcznie statystyczna rodzina wydaje na utrzymanie i wyposażenie mieszkania. W ciągu roku koszty utrzymania mieszkania wzrosły o 25%. W ostatnim roku zdrożały wszystkie elementy składające się na łączny koszt utrzymania domu. Niestety już dziś wiemy, że część podwyżek jeszcze przed nami.

Ile kosztuje utrzymanie i wyposażenie mieszkania?

Październik 2022 r. był kolejnym z rzędu miesiącem, w którym rosły wydatki na utrzymanie, prowadzenie i wyposażenie mieszkania. Statystyczna rodzina na ten cel wydaje już około 1275 złotych – wynika z szacunków HRE Investments opartych o dane GUS. W ciągu roku wydatki te poszły w górę o prawie 25%, co w złotych odpowiada podwyżce o ponad 250 złotych.

Szacunkowe koszty utrzymania, wyposażenia i prowadzenia domu (w zł dla 3-os. gospodarstwa domowego)



Opracowanie HRE Investments na podstawie danych GUS

42

Statystyczny Polak jest najemcą przez 5 dni w miesiącu

Kalkulacje te dotyczą statystycznej polskiej rodziny. To w praktyce oznacza, że w bardzo niewielkim stopniu uwzględniany jest we wspomnianej kwocie czynsz za najem mieszkań. Wszystko dlatego, że większość Polaków mieszka w nieruchomościach, których są właścicielami. Tylko 4-5% osób to najemcy płacący czynsz na zasadach rynkowych (ten w ostatnich 12 miesiącach wzrósł przeciętnie o 20-30%). Do tego 11-12% obywateli to najemcy korzystający z mieszkań o obniżonych czynszach (np. komunalnych, zakładowych czy TBS-ów).

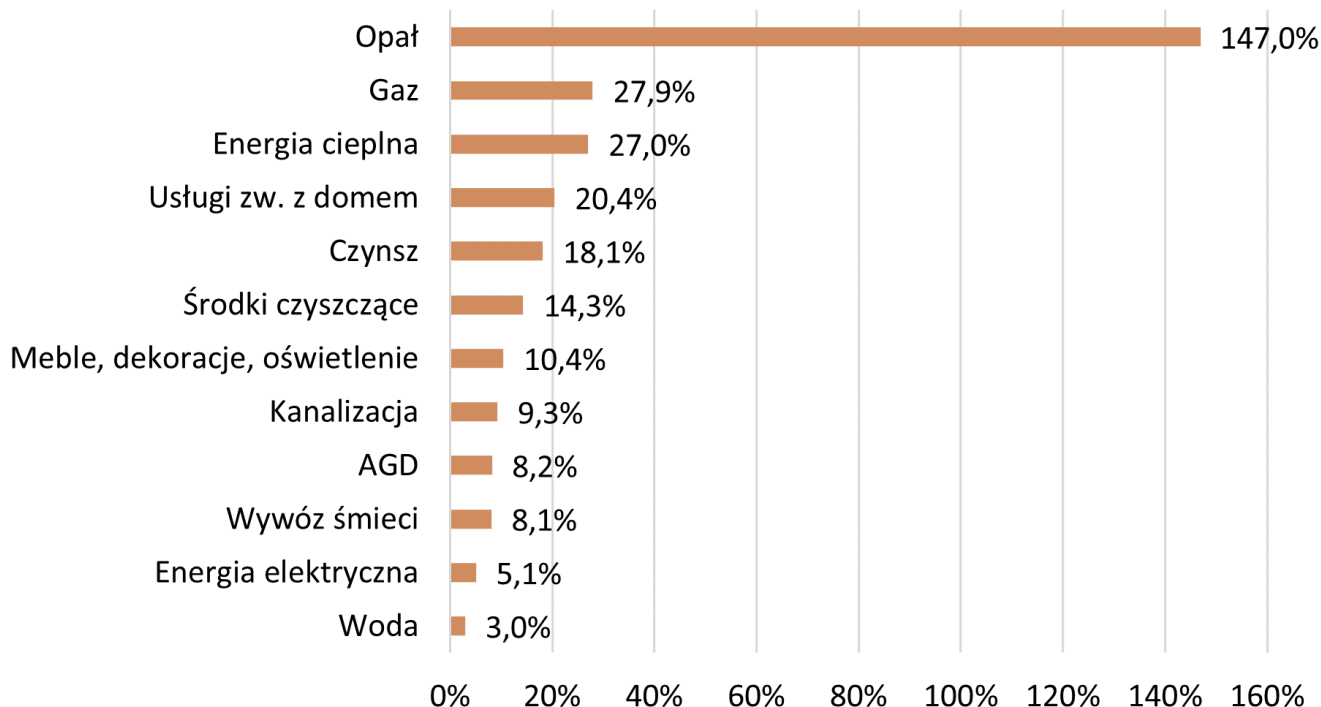
Warto też podkreślić, że przedstawione powyżej liczby zupełnie pomijają sytuację osób, które spłacają kredyty mieszkaniowe. Te koszty GUS pomija w swoich wyliczeniach. Gdyby było inaczej, to wskaźnik inflacji byłby o około 2 punkty procentowe wyżej, czyli już na poziomie 20% i to nawet po uwzględnieniu obowiązujących wakacji kredytowych.

W uproszczeniu można przyjąć, że nasze wyliczenia pokazują raczej koszty prowadzenia i wyposażenia domu, a nie jego zdobycia. Jeśli ktoś jest najemcą albo ma kredyt, to jego miesięczne wydatki są znacznie wyższe – co najmniej o kilkadziesiąt procent wyższe, jeśli nie kilkakrotnie wyższe.

Galopujące ceny opału

Rosnące koszty utrzymania „dachu nad głową” to przede wszystkim zasługa drożących nośników energii. Z danych GUS wynika, że za opał musimy dziś płacić 2,5 razy tyle co przed rokiem. Przy tym pod pojęciem „opał” urząd rozumie zarówno ten w postaci stałej (drewno, węgiel) jak i płynnej (olej). W ostatnim roku z dwucyfrową dynamiką drożały też gaz, energia cieplna, usługi związane z domem, czynsz, środki czyszczące, a nawet wyposażenie mieszkań (łącznie oświetlenie, meble czy dekoracje). Niestety w danych GUS próżno szukać kategorii, składającej się na koszty utrzymania i prowadzenia domu, które pokazywałyby, że coś w ostatnim roku staniało.

Utrzymanie i prowadzenie domu - ceny w październiku 2022 r. (zmiana r/r)



43

Opracowanie HRE Investments na podstawie danych GUS

To nie koniec podwyżek

Trzeba mieć przy tym świadomość, że w kolejnych miesiącach podwyżki opłat za mieszkanie nas nie opuszczą. Powodów jest co najmniej kilka. Wyższa płaca minimalna i spodziewany wzrost stawek za prąd czy inne nośniki energii mogą przyczynić się do podwyżek większości - o ile nie wszystkich - składników kosztów utrzymania i prowadzenia domu. Jest to o tyle ważne, że statystycznie rzecz biorąc energia (ogrzewanie) odpowiada za około połowę kosztów utrzymania mieszkań w Polsce.

Rosnące koszty utrzymania dachu nad głową są niemal pewne w otoczeniu inflacji, której analitycy NBP spodziewają się na najbliższe lata. Z projekcji przedstawionej przez bank centralny wynika, że w 2023 roku inflacja wyniesie ponad 13%, a w 2024 roku prawie 6%. Jest to o tyle ważny punkt odniesienia, że koszty utrzymania mieszkań rosną przeważnie szybciej niż wynosi łączny wskaźnik inflacji.

Źródło: <https://mojafirma.infor.pl/nieruchomosci/wiadomosci/5609784,koszty-utrzymania-mieszkania-2022-pazdziernik-listopad.html>

Nr 03 Czy teraz jest czas na zakup mieszkania? Kryzys oznacza okazje

- o **Autor:** infor.pl
- o **Dodano:** 29 listopada 2022 r.



44

Nieco ponad 7 tys. Budowę tylu nowych mieszkań rozpoczęli w październiku deweloperzy. To kolejny miesiąc z rzędu, kiedy ten wskaźnik spada. W sumie od początku roku deweloperzy rozpoczęli budowę 100 tys. nowych lokali. To prawie 1/3 mniej niż jeszcze rok wcześniej. Taki stan rzeczy może być jednak dobrą informacją dla osób inwestujących w nieruchomości.

Nowe budowy: spadek o jedną trzecią

O ile liczba spadających budów może wskazywać na spowolnienie w branży i prawdopodobne kłopoty części deweloperów, to jak to zwykle w gospodarce, ktoś inny od razu ten niedobór wykorzysta. Nie musi to też oznaczać kryzysu. Na przełomie 2008/2009, czyli w okresie kryzysu finansowego, liczba nowo rozpoczynanych budów spadła o połowę. Teraz **spadki sięgają 30-35%. Są miasta, jak Rzeszów czy Radom, gdzie liczba nowych budów rośnie.**

Spadki w statystykach sprzedaży nowych mieszkań

Spadająca zdolność kredytowa powoduje, że mieszkań sprzedaje się zdecydowanie mniej. Właśnie dlatego spora część branży deweloperskiej wstrzymuje budowy. Co nie oznacza, że rezygnuje całkowicie z inwestycji. Nie można bowiem zapominać, że etap budowy jest poprzedzony zakupem nieruchomości, uzgodnieniami i wreszcie koniecznością spełnienia wielu formalności. Zamiast zaczynać budowy, **deweloper może negocjować zakup gruntów pod przyszłe inwestycje.**

Największe miasta wrażliwe na czynniki rynkowe

Największe miasta, w których popyt na nieruchomości mieszkaniowe zawsze jest największy, najszybciej doświadczają skutków spowolnienia. Tymczasem inwestycje deweloperskie realizowane w mniejszych miastach cały czas bronią się przed spadkami sprzedaży. W pierwszym półroczu tego roku wyraźnie zwiększyło się zainteresowanie budowaniem w miastach powiatowych. To zasługa **upowszechnienia się pracy zdalnej**, ale też i tego, że mieszkania w mniejszych miejscowościach są po prostu tańsze. Kupienie nieruchomości w największych metropoliach, szczególnie na kredyt, może być wyjątkowo trudne. Z danych GUS wynika, że w 18 z 66 miast na prawach powiatu nie widać spowolnienia aktywności deweloperskiej - mówi Michał Sapota, prezes Heritage Real Estate Investment Trust.

45

Okazje na nieruchomościach?

Jaką perspektywę powinni przyjąć ci, którzy w nieruchomości inwestują? **Krótkotrwałe spadki cen w największych miastach albo wyhamowanie wzrostów może sprawić, że lokale będą interesujące z perspektywy inwestorów.** Wszystko dlatego, że za około dwa lata, gdy sytuacja gospodarcza ustabilizuje się, liczba dostępnych nowych nieruchomości w największych miastach będzie niższa. Może to spowodować większe zainteresowanie najmem, co oznacza, że osoby lub firmy z kapitałem - przede wszystkim gotówkowym - będą mieć szansę na zwiększenie zyskowności. Już teraz warto poszerzać więc swój portfel nieruchomości na wynajem. Gdy sytuacja na rynku kredytów ulegnie poprawie i zwiększy się zainteresowanie ze strony kupujących, mieszkań na sprzedaż nie będzie wiele.

Kolejnym krokiem będzie więc wzrost cen. Ci, którzy nie zdecydują się na zakup, będą musieli je wynająć. I właśnie dlatego najbliższe miesiące będą najlepszym czasem na zakup nieruchomości inwestycyjnie. Warto też już teraz zainteresować się mieszkaniem na przedmieściach dużych aglomeracji, aby utrzymać wartość pieniądza w czasie.

Źródło: <https://mojafirma.infor.pl/nieruchomosci/wiadomosci/inwestycje/5618872,ceny-mieszkan-okazje.html>

Nr 04 Wynajem mieszkania przez całe życie? Gdzie zamieszkać na emeryturze?

- **Autor:** infor.pl
- **Dodano:** 29 listopada 2022 r.



46

Wbrew obiegowej opinii, większość z nas żyje „na swoim”. Czyli w nieruchomości bez tzw. hipoteki. Pozostała część albo jest posiadaczem nieruchomości i kredytu albo wynajmuje. Ta ostatnia grupa ostatnio rośnie bardzo szybko. Wielu młodych ludzi zastanawia się jednak, czy będzie musiała wynajmować przez całe życie. I co ich czeka na emeryturze?

Fakt wynajmowania mieszkania nie jest niczym złym. W wielu przypadkach to przemyślana decyzja i świadomy wybór. Gorzej jest, gdy to rozwiązanie jest podyktowane brakiem innych opcji. Czy można wynajmować całe życie? Co zrobić na emeryturze? Do czego prowadzi decyzja o rezygnacji z kupna mieszkania? Tłumaczymy.

Wynajem mieszkania. Nie ma innej drogi?

61 proc. najemców w 2020 roku przyznawało, że głównym powodem, dla którego wynajmują, jest fakt, że nie stać ich na kupno. Tak wynikało z badań przeprowadzonych wówczas przez CBRE. Pozostałe odpowiedzi pozostawały w ogromnej dysproporcji, ponieważ na drugim miejscu znalazła się odpowiedź "nie chcę brać kredytu", którą wybrało zaledwie dziewięć procent badanych. Pozostałe odpowiedzi gromadziły ledwie po parę procent.

Wśród nich można wymienić jeszcze wygodę i brak zobowiązań (7 proc.), elastyczność (6 proc.) czy bliskość uczelni (5 proc.).

Z roku na rok, jednak osób najmuujących mieszkanie przybywa. Najem lokalu to świetny pomysł dla młodych ludzi, którzy chcą żyć „na swoim” bez rodziców, a jednocześnie nie stać ich na kredyt. Do tej pory duża część społeczeństwa traktowała najem jak przystanek w drodze do mieszkania własnościowego.

- W Polsce traktujemy najem jako sytuację tymczasową - ludzie rzadko myślą o tym, żeby mieszkać w wynajmowanym na dłużej. To się powoli zmienia, acz badania wskazują, że nawet jeśli młodzi ludzie myślą o najmie inaczej i twierdzą, że nie potrzebują własnego mieszkania, to po paru latach zmieniają zdanie – wyjaśnia Marcin Krasoń, główny analityk serwisu Obido.pl.

Widać jednak pewną zmianę. Coraz większa liczba młodych ludzi uważa najem za docelowy model życia. Problem polega na tym, że dla jednej grupy jest to wybór, a dla innych konieczność.

Nie jest tanio, to spory problem

Dla wielu najem to elastyczność w gospodarowaniu swoimi pieniędzmi i wygoda. To duża zaleta dla młodych ludzi, którzy wolą wydać niewielką nadwyżkę finansów np. na zagraniczną podróż, niż na nadpłatę kredytu. To pokłosie myślenia „buduję wspomnienia, a nie majątek”.

47

Problem polega na tym, że kwota najmu rośnie niewiele wolniej od wartości rat kredytu. W największych miastach Polski koszt najmu wzrósł od 17 proc. (w Warszawie) do nawet 41 proc. (w Krakowie) licząc rok do roku, wynika z danych serwisu Domiporta.pl.

Należy pamiętać, że najem w Polsce znajduje się głównie w rękach prywatnych. A właściciele jednego czy kilku mieszkań niemal dowolnie mogą ustalać cenę najmu. Gdy rozpoczęła się wojna w Ukrainie, a miliony uchodźców przybyły nad Wisłę, czynsze momentalnie skoczyły w górę. Część udostępnionych na rynku lokali ponadto została kupiona na kredyt, co oznacza, że właściciel nie wynajmie go taniej, niż wynosi rosnąca rata kredytu.

- Rynek najmu w Polsce jest dość ograniczony (ponad 1,2 mln mieszkań w Polsce jest wynajmowana po cenach rynkowych, co stanowi 8 proc. wszystkich mieszkań w Polsce), a popyt stale rośnie. Obecnie zarówno trudności w uzyskaniu kredytu, jak i napływ osób z Ukrainy przyczyniają się do większego zainteresowania najmem. Ponadto rynek jest zdominowany przez prywatnych właścicieli, dysponujących jednym lub kilkoma mieszkaniami na wynajem, którzy w znacznym stopniu determinują wysokość stawek czynszów. Wielu z tych prywatnych właścicieli często ma zaciągnięty kredyt hipoteczny na wynajmowanym mieszkaniu – wyjaśnia Paula Dominiak, specjalista ds. rzecznictwa w fundacji Habitat for Humanity Polska.

Za granicą to działa

Ale świat jest pełen przykładów, że można wynajmować do śmierci. Na zachodzie długoterminowy najem to elastyczne rozwiązanie dla osób ceniących sobie życie zawodowe, jak i rodzinne. Wielkość, lokalizację i standard mieszkania dobiera się tam do aktualnych potrzeb.

- Młodzi ludzie chętniej podróżują czy zmieniają pracę, a ponadto ich rodziny mogą się powiększać, determinując potrzebę zmiany mieszkania. Często mówi się o tzw. „karierze mieszkaniowej”. Rozpoczęcie jej od najmu jest korzystne, gdyż koszt „wejścia” w najem jest dużo niższy od kosztów związanych z nabyciem mieszkania. To jest argument, który przeważa za formą najmu mieszkania na krótszy lub dłuższy okres. Prościej jest zmienić umowę

najmu niż sprzedać mieszkanie i kupować je w innym miejscu, ponieważ np. zmienia się pracę – tłumaczy ekspertka fundacji.

Taką wizję potwierdza również ekspert ds. nieruchomości Marcin Krasoń.

-W niektórych krajach jest inaczej. Wynajmuje się zarówno domy, jak i mieszkania, i to naprawdę długoterminowo. Bywa tak, że w danej wynajmowanej nieruchomości mieszka drugie lub nawet trzecie pokolenie tej samej rodziny – tłumaczy.

Najem do grobowej deski

W chwili obecnej brak w polskim najmie bezpieczeństwa i stabilności. Niekorzystna jest również cena najmu i jej relacja do kwoty zakupu nieruchomości. Jak najem długoterminowy mógłby działać w praktyce?

Hipotetyczna rodzina Kowalskich na początku wynajmuje kawalerkę niedaleko pracy, by później wraz z pojawieniem się dzieci przenieść bliżej centrum usługowego i szkół, zajmując dużo większe mieszkanie. Po latach, gdy dzieci wyprowadzają się od Kowalskich, ci przenoszą się do mniejszego mieszkania. Wyposażonego zgodnie z ich potrzebami, a mniejszy niż wcześniej czynsz pokrywają ze swoich emerytur. Tyle teoria.

- Dla zapewnienia, że taka ścieżka mieszkaniowa byłaby możliwa, niezbędne jest prowadzenie polityki mieszkaniowej zorientowanej na dostępne cenowo rozwiązania i uwzględniającej najem. Efektywność takiego modelu może być warunkowana możliwością uzyskania dofinansowania najmu, w postaci np. dodatków mieszkaniowych czy dopłat do czynszu – podkreśla Paula Dominiak.

Źródło: <https://mojafirma.infor.pl/nieruchomosci/wiadomosci/5618898,Wynajem-mieszkania-przez-cale-zycie-Gdzie-zamieszkac-na-emeryturze.html>

48

Nr 05 Podwyżka podatku od nieruchomości w Warszawie. Oto stawki na 2023 rok

- o **Autor:** forsal.pl
- o **Dodano:** 17 listopada 2022 r

Podczas czwartkowej sesji, radni przegłosowali 12-proc. podwyżkę podatku od nieruchomości. Przeciwno byli radni PiS. Za przyjęciem uchwały o podwyżce **podatku od nieruchomości** było 38 radnych, przeciw 20.

Głos zabrał radny PiS Piotr Szyszko. "Mamy trudną sytuację ekonomiczną i gospodarczą na świecie. Mamy kryzys energetyczny. Fundowanie mieszkańcom i przedsiębiorcom kolejnych podwyżek jest czymś złym, niedobrym. Będzie to powodowało dalszy wzrost cen towarów i usług" - powiedział radny Szyszko.

Podatek od powierzchni budynków - nowe stawki

Zgodnie z uchwałą za 1 mkw. powierzchni użytkowej budynków mieszkalnych warszawiacy będą płacić 1 zł, to jest o 0,11 zł więcej w stosunku do stawki obowiązującej w roku 2022.

Osoby prowadzące działalność gospodarczą zapłacą za 1 mkw. 28,78 zł. Wzrost o 3,04 zł w stosunku do stawki obowiązującej w roku 2022.

Do 5,87 zł od 1 mkw. wzrosną podatki od powierzchni użytkowej budynków związanych z udzielaniem świadczeń zdrowotnych o powierzchni użytkowej do 2000 mkw., czyli więcej o 0,62 zł niż w tym roku.

Niemal 10 zł (9,71 zł) wyniesie podatek od 1 mkw. powierzchni użytkowej pozostałych budynków.



49

Podatek od gruntów - nowe stawki

Wzrosną również daniny za grunt. W 2023 roku 1,16 zł od 1 mkw. wyniesie podatek powierzchni dla gruntów związanych z prowadzeniem działalności gospodarczej, a 0,61 zł od 1 mkw. powierzchni dla gruntów pozostałych.

Według nowych stawek właściciel 70-metrowego mieszkania z gruntem ok. 30 mkw. zapłaci w 2023 r. 88 zł, natomiast rodzina mieszkająca w domu o pow. 170 mkw. na tysiącmetrowej działce odda ratuszowi 780 zł.

Według szacunków ratusza zmiana stawek podatku od nieruchomości spowoduje w skali roku budżetowego 2023 wzrost dochodów w stosunku do 2022 roku o 115 mln zł. Uchwała wchodzi w życie 1 stycznia 2023 roku. (PAP)

Źródło: <https://forsal.pl/nieruchomosci/aktualnosci/artykuly/8590242,podatek-od-nieruchomosci-warszawa-nowe-stawki-2023.html>

Nr 06 Tanie kredyty na mieszkanie. Rząd szykuje propozycję dla młodych

- o **Autor:** forsal.pl
- o **Dodano:** 27 listopada 2022 r.



50

Będzie wsparcie dla kupujących pierwsze mieszkanie? Resort rozwoju analizuje sytuację na rynku mieszkaniowym; pracuje nad propozycją kredytów mieszkaniowych z niskim oprocentowaniem - powiedział wiceminister rozwoju i technologii Piotr Uściński.

Według ostatnich danych GUS w październiku br. rozpoczęto budowę 13,6 tys. mieszkań, o 39,8 proc. mniej rdr i o 14,5 proc. mdm. Wydano pozwolenia na realizację 20,6 tys. mieszkań, o 28,6 proc. mniej w ujęciu rok do roku. Zdaniem ekspertów może to oznaczać, że **za kilka lat mieszkań na rynku będzie zdecydowanie za mało**.

Kredyty z niskim oprocentowaniem

Uściński pytany o dane, podkreślił, że jego resort analizuje sytuację na rynku mieszkaniowym. "Zauważamy, że inwestorzy wstrzymują się z rozpoczynaniem budów. To jest związane z rynkiem kredytowym. Mniej osób decyduje się na wzięcie **kredytów** ze względu na **wysokie stopy procentowe**. Stąd propozycje Jarosława Kaczyńskiego, nad którymi pracujemy, dotyczące kredytów z niską stopą procentową dla pewnej części społeczeństwa, dla tych, którzy kupują pierwsze mieszkanie" - oznajmił wiceminister rozwoju.

Wsparcie dla młodych rodzin

Na początku września podczas wizyty w Stalowej Woli prezes PiS powiedział, że jest rozważany pomysł niskooprocentowanych kredytów mieszkaniowych dla młodych rodzin. "Jest rozważana taka propozycja, żeby młode rodziny mogły dostawać kredyt na mieszkanie na 2 proc., czyli bardzo niskie oprocentowanie" – odpowiedział. "W tej chwili ocenia się możliwości, że to mogłoby być 50 tys. rodzin rocznie" – dodał. (PAP)

Źródło: <https://forsal.pl/nieruchomosci/mieszkania/artykuly/8596933,tanie-kredyty-na-mieszkanie-dla-mlodych-rodzin-oprocentowanie.html>

Nr 07 Kredyty na budowę mieszkań czynszowych. Do BGK wpłynęły wnioski na łącznie 1,3 mld zł

51

- o **Autor:** forsal.pl
- o **Dodano:** 29 listopada 2022 r.



Do Banku Gospodarstwa Krajowego (BGK) w ostatnim naborze wniosków o finansowanie z programu wspierania społecznego budownictwa czynszowego (SBC) wpłynęły wnioski o kredyty na łącznie 1,3 mld zł, podała bank. Inwestorzy chcą za te pieniądze wybudować blisko 8 tys. mieszkań.

W programie SBC **Bank Gospodarstwa Krajowego** udziela preferencyjnych kredytów inwestorom. Finansują one budowę mieszkań dla osób, których nie stać na zakup własnego mieszkania lub jego wynajęcie na warunkach komercyjnych, a jednocześnie mają zbyt wysokie dochody, aby móc zamieszkać w lokalu komunalnym, podano.

"W tym naborze przyjęliśmy 115 wniosków o kredyty na 1,3 mld zł. Zainteresowanie było tak duże, że pierwszy raz w historii programu kwota złożonych wniosków przekroczyła ogłoszony w BIP limit dostępnych środków. Nie musi to jednak oznaczać, że będziemy tworzyć ranking wniosków. Limit zweryfikujemy jeszcze na koniec listopada, ponieważ zdarzają się rezygnacje z kredytu, np. ze strony inwestorów, którzy na razie nie byli w stanie pozyskać wykonawcy inwestycji" - powiedział dyrektor Departamentu Kredytowych Programów Mieszkaniowych w BGK Dariusz Stachera, cytowany w komunikacie.

Z programu mogą korzystać towarzystwa budownictwa społecznego (TBS), społeczne inicjatywy mieszkaniowe (SIM), spółdzielnie mieszkaniowe i spółki gminne. Środki można przeznaczyć na budowę mieszkań na wynajem z limitowaną ustawowo stawką czynszu, budowę mieszkań spółdzielczych lokatorskich oraz na rewitalizację lub remont budynków, w których takie mieszkania powstaną.

Każdego roku BGK przeprowadza dwa nabory - wiosną i jesienią. W obu tegorocznych edycjach programu SBC inwestorzy wnioskowali łącznie o 1,7 mld zł kredytów na budowę ponad 10 tys. mieszkań, przypomniano.

W ostatnim naborze ponad 80% wniosków o kredyty złożyły społeczne inicjatywy mieszkaniowe, wskazano również.

Kredyt udzielany w programie może sfinansować do 80% kosztów inwestycji, okres kredytowania wynosi do 30 lat, a oprocentowanie jest równe 3-miesięcznej stawce WIBOR. Program SBC działa od 2015 roku. W tym czasie BGK udzielił inwestorom łącznie 1,2 mld zł preferencyjnych kredytów na budowę ponad 9 tys. mieszkań.

52

BGK to państwowy bank rozwoju, który inicjuje i realizuje programy służące wzrostowi ekonomicznemu Polski, współpracując ze wszystkimi instytucjami rozwoju, jak PFR, KUKE, PAIH, PARP i ARP. BGK realizując strategiczne projekty rozwojowe, finansuje m.in. największe inwestycje infrastrukturalne, zwiększa dostęp Polaków do mieszkań oraz pobudza przedsiębiorczość polskich firm w kraju i za granicą. Jest inwestorem w funduszach, których aktywami zarządza Polski Fundusz Rozwoju. W 2018 r. rozpoczął ekspansję, otwierając przedstawicielstwa zagraniczne.

Źródło: <https://forsal.pl/nieruchomosci/mieszkania/artykuly/8598645,kredyty-na-budowe-mieszkanczynszowych-bqk-wnioski.html>

Nr 08 Najem mieszkań. Ceny zaczynają spadać

- o **Autor:** forsal.pl
- o **Dodano:** 30 listopada 2022 r.

Stawki najmu nieco spadły po 10 miesiącach nieprzerwanych wzrostów - wynika z raportu Expandera i Rentier.io. W październiku najem stanął w 9 z 16 badanych miastach, w 2 z 16 stawki się nie zmieniły, a w 5 z 16 odnotowano dalsze wzrosty.

Największe tąpnięcie nastąpiło w Katowicach (-9% m/m), które jest jedynym miastem, w którym obecne stawki są zbliżone do poziomu z początku roku. Dzięki spadkom cen mieszkań średnia rentowność inwestycji w mieszkanie na wynajem wzrosła do 5,54% netto, co jest odpowiednikiem lokaty z oprocentowaniem 6,84%.

Od grudnia ubiegłego roku obserwowaliśmy comiesięczny wzrost kosztów najmu. Największe wzrosty miały miejsce wiosną, kiedy nastąpił ogromny napływ uchodźców z Ukrainy. Później nadal rosły, ale już zdecydowanie wolniej. Łącznie w tym roku (od stycznia) stawki w badanych przez nas miastach wzrosły średnio o 23%. Rekordzistami są

Kraków (36%), Warszawa (31%) i Wrocław (30%). Dane z października sugerują jednak, że potencjał do dalszych wzrostów się wyczerpuje.



53

Nowych ogłoszeń więcej niż przed rokiem

Wzrosty stawek w dużej mierze były napędzane niedoborem mieszkań na wynajem. Nagle w naszym kraju pojawiło się bowiem kilka milionów osób, które szukały „dachu na głowę”. Obecnie sytuacja podaży mieszkań na wynajem niemal wrócił już do normy. Liczba wszystkich aktywnych ogłoszeń o wynajmie w październiku wyniosła 30 tysięcy. Przed rokiem było to 33 tysiące, więc tu jeszcze trochę brakuje. Jeśli jednak spojrzymy na nowo dodane ogłoszenia, to w październiku br. było ich nawet więcej (15 tys.) niż przed rokiem (13 tys.). W listopadzie wszystkich aktywnych ogłoszeń może więc być nawet więcej niż przed rokiem.

W Warszawie i Krakowie najem wciąż drożeje

Stawki w październiku były w większości miast niższe niż we wrześniu. Oprócz wspomnianych już Katowic (-9% m/m), spore spadki odnotowaliśmy w Gdyni (-5% m/m), Sosnowcu (-5% m/m) oraz Gdańsku (-5% m/m). Dalsze wzrosty odnotowaliśmy tylko w pięciu miastach. Są to Lublin (6% m/m), Częstochowa (5% m/m), Łódź (5% m/m), Warszawa (3% m/m) oraz Kraków (2% m/m). Szczególnie uwagę zwracają dwa ostatnie miasta, które są największymi rynkami najmu w Polsce. Dodatkowo w tych miastach nastąpił największy wzrost w porównaniu do poziomu z początku roku.

W większości badanych przez nas miast stawki jednak spadły. Prawdopodobną przyczyną jest to, że część wynajmujących nie znalazło najemców w najgorętszym okresie (sierpień, wrzesień) i była zmuszona obniżyć ceny, żeby nie zostać na wiele miesięcy z pustostanem. Podobnie wygląda sytuacja tych wynajmujących, którzy nie zdążyli wystawić oferty we wrześniu. W większości przypadków w październiku wystawiali ogłoszenia z niższymi cenami niż obowiązywały we wrześniu.

Źródło: <https://forsal.pl/nieruchomosci/mieszkania/artykuly/8599974,najem-mieszkanczy-zaczynaja-spadac-raport.html>

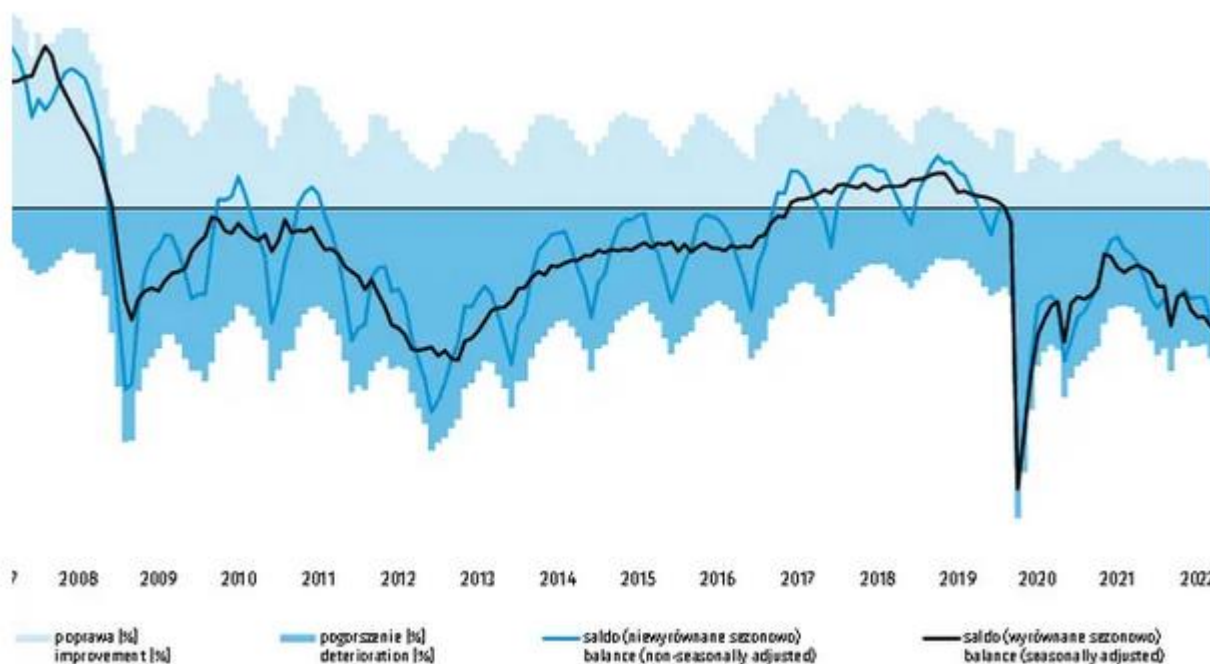
DANE STATYSTYCZNE

Nr 01 Koniunktura w budownictwie – dane GUS za listopad 2022 potwierdzają kryzys

- **Autor:** muratorplus.pl
- **Dodano:** 30 listopada 2022 r.

Koniunktura w budownictwie na większym minusie z miesiąca na miesiąc. Wskaźnik koniunktury w listopadzie 2022 według najnowszych danych GUS wynosi już minus 22,6 (w październiku - minus 22,1). Firmy budowlane zgłaszają wzrost opóźnień płatności za wykonane prace. Branża przewiduje ograniczenie zatrudnienia oraz dalszy wzrost cen robót budowlano-montażowych.

54



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. Jak się jednak okazuje, **branża budowlana** jest jedną z najbardziej pesymistycznych.

Koniunktura w budownictwie w listopadzie 2022

Najnowsze dane GUS pokazują, że w sierpniu br. wskaźnik ogólnego klimatu koniunktury kształtuje się na poziomie minus 22,6 (przed miesiącem minus 22,1). **Poprawę koniunktury sygnalizuje jedynie 6,5% przedsiębiorstw, a jej pogorszenie – 29,0% (w październiku było odpowiednio 6,4% i 28,6%).** 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.

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
- - 22,6 listopad 2022

55

Na jakie bariery działalności w budownictwie wskazują firmy?

Odsetek przedsiębiorców nieodczuwających żadnych barier w prowadzeniu bieżącej działalności kształtuje się na poziomie 5,0% (przed rokiem 6,5%). Firmy zgłaszające bariery najczęściej wskazują na:

- **koszty materiałów** (74,7% w listopadzie br., 64,2% w analogicznym miesiącu ub.r.);
- **koszty zatrudnienia** (73,1% w listopadzie br., 65,3% przed rokiem)

- **niepewność ogólnej sytuacji gospodarczej** (71,1% w listopadzie br., 59,8% w analogicznym miesiącu ub.r.)
- W skali roku w największym stopniu wzrosło znaczenie wspomnianych powyżej trudności wynikających z niepewności ogólnej sytuacji gospodarczej i kosztów materiałów, a spadła istotność bariery związanej z niedoborem wykwalifikowanych pracowników (z 42,3% do 38,2%).
- Rosnące ceny materiałów to poważny problem branży. Wynika głównie z wysokich cen samych surowców, rekordowych cen energii, a także presji płacowej ze strony pracowników. Ekspert mówi także o 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 czy aluminium.

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

Nr 02 Ceny mieszkań spadają w kolejnych miastach

56

- **Autor:** infor.pl
- **Dodano:** 24 listopada 2022 r.



Mieszkania tanieją już niemal we wszystkich badanych miastach. Z raportu Expandera i Rentier.io wynika, że w porównaniu z majem 2022 r. ceny spadły aż w 14 z 17 miastach, dla których monitorują sytuację. W większości przypadków spadki są jednak niewielkie.

Ceny mieszkań w październiku 2022

W październiku opublikowano 32 186 internetowych ogłoszeń (po usunięciu duplikatów) sprzedaży mieszkań zlokalizowanych w badanych przez nas 17 miastach. Liczba ofert jest więc stabilna, zbliżona do poziomu z ostatnich miesięcy czy sprzed roku. Nie widać oznak panicznej wyprzedaży. Ceny podawane w ogłoszeniach są jednak coraz niższe. Od szczytowego poziomu, który odnotowaliśmy w maju 2022 r. stawki systematycznie spadają. W większości przypadków spadki są jednak stosunkowo niewielkie. Średnio ceny od maja spadły tylko o 3,4%.

Ofertowe ceny mieszkań w październiku 2022 r.

Miasto	Przeciętna cena m2	Zmiana od października 2021	Zmiana od maja 2022
Częstochowa	6 030 zł	8%	-9%
Sosnowiec	5 626 zł	2%	-8%
Katowice	6 771 zł	-8%	-8%
Szczecin	8 419 zł	6%	-6%
Toruń	7 470 zł	5%	-6%
Kraków	11 000 zł	1%	-4%
Poznań	9 089 zł	5%	-4%
Łódź	7 300 zł	5%	-2%
Gdynia	10 333 zł	8%	-2%
Wrocław	10 231 zł	7%	-2%
Radom	6 552 zł	9%	-2%
Warszawa	13 000 zł	7%	-2%
Gdańsk	11 289 zł	9%	-2%
Białystok	8 475 zł	14%	-1%
Lublin	8 500 zł	6%	2%
Bydgoszcz	7 506 zł	15%	2%
Rzeszów	8 200 zł	14%	4%

Źródło: Raport  i  Rentier.io

Tak niewielkie spadki mogą wyglądać nieco dziwnie na tle danych o załamaniu się popytu na kredyty hipoteczne (spadek liczby wniosków o 67% r/r) i w związku z tym popytu na mieszkania. Głębsze spadki cen blokuje jednak kilka mechanizmów. Po pierwsze wiele mieszkań, obecnie oddawanych do użytkowania przez deweloperów, zostało już dawno sprzedanych. Przypomnijmy, że w okresie boomu na rynku, kupno mieszkania w budowie było skutecznym sposobem na uzyskanie niższej ceny. Wiele deweloperów nie jest więc jeszcze zmuszonych do wprowadzania dużych obniżek cen.

Z kolei na rynku wtórnym kluczowe znaczenie ma duży popyt na najem oraz wakacje kredytowe. Bez ustawowych wakacji kredytowych wiele osób, które kupiły mieszkania w ostatnich latach, nie poradziłoby sobie ze spłatą dwukrotnie wyższych rat. Byliby zmuszeni do szybkiej sprzedaży mieszkania, nawet po bardzo obniżonej cenie. Dzięki wakacjom mogą nadal mieszkać w swoim nowym mieszkaniu, więc nie tworzą presji na spadki cen. Z kolei nabywcy inwestycyjni co prawda nie mogą skorzystać z ustawowych wakacji kredytowych, ale mogą długo czekać na nabywcę, który zapłaci odpowiednią cenę. Mogą czekać ponieważ wysoki popyt na rynku najmu powoduje, że w czasie oczekiwania na kupującego, mieszkanie generuje przychód.

Szybciej spadają ceny nowych mieszkań

Zarówno na rynku pierwotnym jak i wtórnym spadki są niewielkie. Jak to jednak zwykle bywa profesjonalści, czyli deweloperzy, szybciej reagują na zmieniającą się sytuację. Doskonale to widać na największych rynkach, gdzie publikowanych jest zdecydowanie najwięcej ogłoszeń. W Krakowie średnia cena dla nowych mieszkań spadła od maja aż o 11%, a używanych niemal się nie zmieniła. W Warszawie i Wrocławiu deweloperzy obniżyli ceny o ok. 3%, a na rynku wtórnym spadki są minimalne.

W Szczecinie mieszkanie 50 m2 staniało o 29 052 zł

Na zmiany cen mieszkań warto spojrzeć nie tylko w ujęciu procentowym. Sprawdziliśmy również jak zmieniła się kwota jaką trzeba wydać na mieszkanie o powierzchni 50 m². Najmocniej staniały lokale w Szczecinie. Obecnie takie mieszkanie kosztuje średnio 420 948 zł, a więc o 29 052 zł mniej niż w maju. Spadek o ponad 20 000 zł odnotowaliśmy również w Częstochowie, Katowicach, Sosnowcu, Toruniu i Krakowie. Z kolei najmocniej, bo o 15 556 zł zdrożało takie mieszkanie w Rzeszowie. Średnio, we wszystkich badanych miastach, cena mieszkania o powierzchni 50 m² spadła o 12 366 zł.

Dlaczego ceny transakcyjne błędnie informują o kontynuacji boomu?

Przy okazji warto odnieść się do opublikowanych niedawno przez NBP danych o cenach transakcyjnych w III kw. 2022 r. Te pokazują zdecydowanie inny obraz sytuacji. Wynika z nich, że w minionym kwartale nowe mieszkania staniały tylko w trzech miastach a używane w czterech. Na pierwszy rzut oka można wręcz odnieść wrażenie, że w część miast wciąż trwa niesamowity boom. Dla przykładu w Opolu średnia cena nowych mieszkań w ciągu zaledwie kwartału wzrosła aż o 23%, w Kielcach o 23%, a w Szczecinie o 13%.

Tak dziwne wyniki to zapewne efekt ogromnego spadku sprzedaży. W ostatnich miesiącach zakupów mieszkań dokonują głównie osoby zamożne, które wciąż mają zdolność kredytową lub „gotówkę”. Takie osoby zwykle kupują lokale w dobrej lokalizacji, na wyższych piętrach, w lepszym standardzie itp. Dodatkowo dobrze sprzedają się mieszkania mniejsze, zwykle o wyższej cenie za metr kwadratowy, wpływając w ten sposób na wyniki średnich cen. Przeciętnych mieszkań sprzedaje się mało, więc mają niewielki wpływ na średnią cenę ofertową. Taka średnia jest wyliczana w dużej mierze na podstawie droższych mieszkań, a także tych mniejszych, a więc rośnie. Dlatego w najbliższym czasie do takich danych należy podchodzić z rozwagą i nie wyciągać pochopnych wniosków.

Jak zmieniła się cena mieszkania o powierzchni 50 m²

Miasto	Przeciętna cena mieszkania 50 m ²	Zmiana ceny od maja 2022	Rata kredytu z wkładem własnym 10% na 35 lat
Szczecin	420 948 zł	-29 052 zł	3 254 zł
Częstochowa	301 500 zł	-28 519 zł	2 331 zł
Katowice	338 550 zł	-27 800 zł	2 617 zł
Sosnowiec	281 278 zł	-25 859 zł	2 174 zł
Toruń	373 500 zł	-25 525 zł	2 887 zł
Kraków	550 000 zł	-22 506 zł	4 252 zł
Poznań	454 462 zł	-18 038 zł	3 513 zł
Gdynia	516 650 zł	-12 841 zł	3 994 zł
Warszawa	650 000 zł	-10 715 zł	5 025 zł
Wrocław	511 550 zł	-9 561 zł	3 954 zł
Łódź	365 000 zł	-9 300 zł	2 822 zł
Gdańsk	564 462 zł	-9 288 zł	4 363 zł
Białystok	423 753 zł	-5 747 zł	3 276 zł
Radom	327 600 zł	-5 734 zł	2 532 zł
Lublin	425 000 zł	6 750 zł	3 285 zł
Bydgoszcz	375 300 zł	7 950 zł	2 901 zł
Rzeszów	410 000 zł	15 556 zł	3 169 zł

 Źródło: Raport  i  Rentier.io

59

Źródło: <https://mojafirma.infor.pl/nieruchomosci/wiadomosci/raporty-i-analizy/5616028,ceny-mieszkam-spadaja-w-kolejnych-miastach-raport-za-pazdziernik-2022.html>

Nr 03 Za kilka lat zabraknie mieszkań na rynku (GUS)

- **Autor:** infor.pl
- **Dodano:** 23 listopada 2022 r.



60

W ostatnich 3 miesiącach deweloperzy rozpoczęli budowę 21 tys. lokali mieszkalnych, o 45% mniej niż w tych samych miesiącach w 2021 roku. Wstrzymywanie nowych inwestycji to naturalny ruch, gdy spada popyt, ale jednocześnie oznacza to, że za 2-3 lata zanotujemy drastyczny spadek mieszkań oddawanych do użytkowania.

Za kilka lat zabraknie mieszkań na rynku

Rynek mieszkaniowy i ściśle powiązany z nim rynek kredytów hipotecznych przeżywa trudny czas. Wysokie stopy procentowe i niska zdolność kredytowa spowodowały ogromny spadek sprzedaży i kredytów i mieszkań. Dziś na nieruchomości mogą sobie pozwolić tylko ci z solidnym zapasem gotówki na koncie, ewentualnie bardzo dobrze zarabiający. Ci ostatni zresztą tylko w sytuacji, gdy mają umowę o pracę. Rynek mieszkaniowy holują dziś inwestorzy indywidualni, w niektórych miejscach sprzedaż na własne potrzeby spadła o ponad 90%.

Budownictwo mieszkaniowe w okresie styczeń–październik 2022 roku - dane GUS z 23.11.2022

Najnowsze dane Głównego Urzędu Statystycznego o budownictwie mieszkaniowym to kontynuacja trendów z ostatnich miesięcy:

- wysoka liczba mieszkań oddanych do użytkowania jest efektem budów rozpoczynanych w boomie;
- znaczna przewaga liczby pozwoleń na budowę nad rozpoczynanymi budowami oznacza, że deweloperzy oczekują, iż przyszłość będzie lepsza od teraźniejszości;
- konsekwentne ograniczanie liczby nowych inwestycji deweloperskich to z jednej strony adekwatna reakcja na małą liczbę kupujących, a z drugiej potencjalny problem dla rynku za jakiś czas.

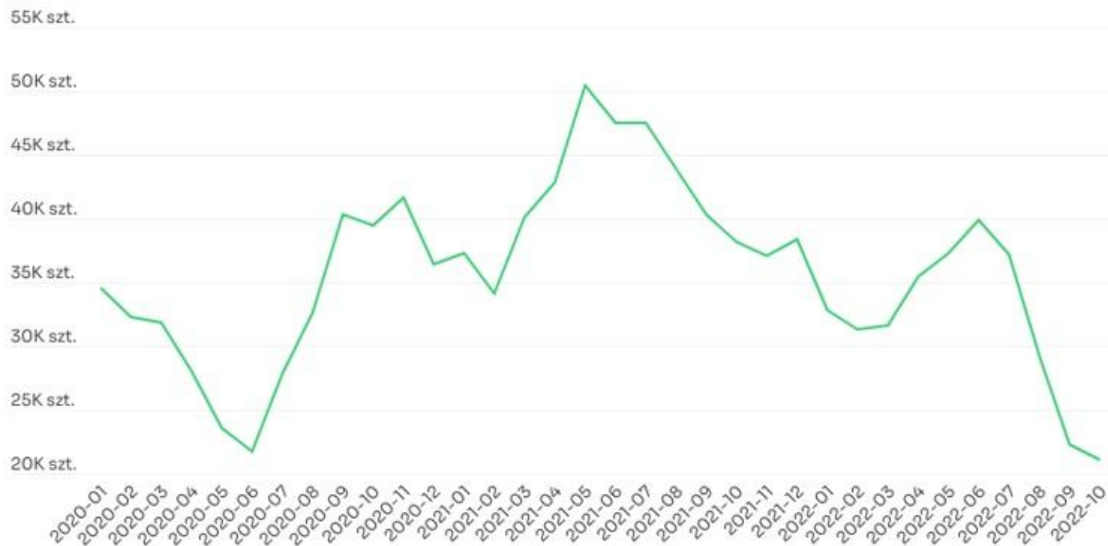
Patrząc na dane z nieco szerszej perspektywy i biorąc pod uwagę liczbę budów rozpoczętych w ostatnich trzech miesiącach, deweloperzy rozpoczęli budowę 21 tys. lokali, o 45% mniej niż w tych samych miesiącach rok wcześniej. Tak niskiej liczby nowych budów nie notowaliśmy od wiosny 2016 roku. Nawet w trakcie lockdownu w 2020 roku rozpoczęto budowę większej liczby nowych mieszkań.

Deficyt mieszkaniowy w Polsce jest faktem, bez względu na to, czy szacujemy go na 1, 1,5 czy 2 mln lokali. Z tym się nie da dyskutować. Zatem najważniejsze jest dziś, by w ogóle budować. W sytuacji, gdy zarówno deweloperzy, jak i budujący na własny użytek wstrzymują rozpoczynanie inwestycji, a rządowe programy mieszkaniowe w Polsce są od wielu lat przeciw skuteczne, to można mieć uzasadnione obawy o tempo procesu zmniejszania tego deficytu.

61

Liczba lokali mieszkalnych, których budowę rozpoczęto w ostatnich trzech miesiącach

źródło: Otodom Analytics na bazie danych Głównego Urzędu Statystycznego



otodom
Analytics

Źródło: <https://mojafirma.infor.pl/nieruchomosci/wiadomosci/raporty-i-analizy/5615848,za-kilka-lat-zabraknie-mieszkan-na-ryнку-komentarz-do-danych-gus.html>