

BIULETYN NR 12/2022

z dnia 31 grudnia 2022 r.

GRUPA DO SPRAW MONITOROWANIA SEKTORA BUDOWNICTWA



Spis treści

INFORMACJE OGÓLNE BRANŻOWE	3
Nr 01 Jakie rabaty przygotowali na Święta deweloperzy	3
Nr 02 Teraz deweloperzy sami zachęcają klientów do Deweloperskiego Funduszu Gwarancyjnego	7
Nr 03 Za dwa lata będzie duży problem z kupnem nowego mieszkania?	9
Nr 04 Utrwalił się trend spadkowy w kredytach mieszkaniowych	11
Nr 05 Przez problemy deweloperów ucierpi budownictwo, handel i przemysł	13
Nr 06 Ograniczenia dla organizacji społecznych przy pozwoleniach na budowę	15
Nr 07 Bezpłatne do pobrania 73 gotowe projekty domów do 70 m ²	16
Nr 08 Rynek pracy w budownictwie	17
Nr 09 Główny Inspektorat Nadzoru Budowlanego IX posiedzenie doradców	20
Nr 10 Nowe zasady w programie „Czyste powietrze”	21
Nr 11 Deweloperzy hamują z nowymi projektami.	23
Nr 12 Sklepy budowlane w tarapatach	25
Nr 13 Platformy najmu mieszkań kuszą deweloperów	26
Nr 14 Sprzedaż mieszkań w 2022 się załamała. Najtrudniejszy rok w historii?	28
TECHNOLOGIA BUDOWLANA	31
Nr 01 Elektroniczna wersja „Inżyniera Budownictwa”	31
Nr 02 Dom samowystarczalny – prosta droga do niezależności energetycznej	32
DANE EKONOMICZNE I FINANSOWE	35
Nr 01 Sytuacja na 7 największych rynkach mieszkaniowych – listopad 2022 r.	35
Nr 02 Podsumowanie i analiza 2022 r. na rynku nieruchomości mieszkaniowych	39
Nr 03 Program pierwsze mieszkanie. Rząd ogłasza dopłaty do kredytu	43
Nr 04 Inwestycja w grunty wciąż się opłaca, ale nie we wszystkie	45
Nr 05 Sytuacja na rynku nieruchomości – dlaczego jest tak drogo?	47
Nr 06 Ceny usług budowlanych ze wszystkich regionów Polski	50
Nr 07 Ceny stali drastycznie spadają.	51
Nr 08 Wzrost podatków od nieruchomości w miastach wojewódzkich	52
DANE STATYSTYCZNE	54
Nr 01 W danych GUS budownictwa mieszkaniowego ciąg dalszy poszukiwania dna	54
Nr 02 Według Spectis rynek budowlany w Polsce w 2022 r. wzrośnie o 2%	58
Nr 03 Zapaść w budownictwie mieszkaniowym? Dane GUS-u nie pozostawiają wątpliwości.	60
Nr 04 Ceny robót budowlano-montażowych w październiku rosły	62

INFORMACJE OGÓLNE BRANŻOWE

Nr 01 Jakie rabaty przygotowali na Święta deweloperzy

- o **Autor:** rynekpierwotny.pl
- o **Dodano:** 12 grudnia 2022 r.



3

Bony upominkowe, rabaty czy atrakcyjny harmonogram płatności. Sprawdź, jakie jeszcze świąteczne promocje i prezenty przygotowali dla swoich klientów deweloperzy! Czytaj więcej na portalu RynekPierwotny.pl

Dla wielu z nas koniec roku może okazać się dobrym momentem na zakup nieruchomości i dopełnienie formalności jeszcze przed Świętami Bożego Narodzenia lub Nowym Rokiem. Deweloperzy kuszą bowiem bogatą ofertą rabatów i promocji. Świąteczne upusty to doskonały sposób, aby zaoszczędzić nieco gotówki. Na co w grudniu mogą liczyć kupujący mieszkania?

Z tego artykułu dowiesz się m.in.:

- jakie świąteczne promocje przygotowali deweloperzy
- jakich inwestycji dotyczą obniżki cen
- kto oferuje promocje "patent na mieszkanie w 3 krokach"

Obniżki cen mieszkań na święta

Grudzień to czas świąteczno-noworocznych promocji także na rynku mieszkaniowym. Tym, co najbardziej przyciąga potencjalnych nabywców lokali, jest **obniżka dotychczasowych cen**. Na jak wysokie upusty od firm deweloperskich mogą liczyć kupujący?

Wysokość tegorocznych rabatów jest bardzo zróżnicowana. Wahają się one od kilkunastu do kilkudziesięciu, a nawet kilkaset tysięcy zł.

Osoby, które zdecydują się na własne M we wrocławskiej inwestycji Lokum Porto, **zaoszczędzą 30 tys. zł.** Z kolei w stolicy Małopolski, w ofercie Lokum Siesta można kupić mieszkania z ceną niższą nawet o 40 tys. zł. Za obie inwestycje odpowiada Lokum Deweloper S.A.

Rabaty cenowe przygotował także RONSON Development. We flagowych warszawskich projektach pula mieszkań została przeceniona nawet o 50 tys. zł. Z kolei w Ursusie Centralnym klienci mogą liczyć na **upusty rzędu 68 tys. zł.** Projekt ten jest obecnie w trakcie budowy z planowanym na 2 kw. 2023 roku terminem oddania do użytkowania.



4

Osoby, które rozglądają się za wymarzonym M w Warszawie, powinny zwrócić uwagę także na inwestycję Nadwiślańska Kaskada. Powstaje ona na zielonej Białogórze przy ul. Marcina z Wrocimowic. Lokale w tej inwestycji objęte są świąteczną promocją. Kupujący mogą otrzymać rabat nawet do **68 tys. zł.**

Co więcej, wybrane mieszkania w tej inwestycji spełniają kryteria programu **Mieszkanie bez wkładu własnego**. Za realizację tego projektu odpowiada Home Invest Sp. z o.o. Ten sam deweloper oferuje także podobny cenowy rabat w inwestycji Warszawski Świt. W drugim etapie tej inwestycji można znaleźć mieszkania z **upustem w wysokości 35 tys. zł.** Z kolei kupując lokal w trzecim etapie, który jest obecnie w budowie można zaoszczędzić **nawet 190 tys. zł.**



5

A co gdyby tak kupić mieszkanie w iście świątecznym otoczeniu i to jeszcze w promocyjnej cenie? Teraz jest to możliwe. Kupujący lokale w Apartamentach Zakopiańskich od JHM Development mogą skorzystać z rabatu w wysokości do 67 tys. zł.

Ciekawą promocję cenową przygotował także Dom Development. Oprócz upustów zachęca do skorzystania z "**Opcji Start**". Na czym ona polega?

Przez pierwsze trzy lata od zakupu klient co miesiąc otrzymuje od dewelopera środki w łącznej wysokości **nawet 40 tys. zł**. Taki dodatkowy zastrzyk gotówki warto przeznaczyć, chociażby **na częściową spłatę kredytu**.

To jednak nie koniec upustów cenowych.

Jak mówi Grzegorz Smoliński Dyrektor Działu Sprzedaży w Dom Development S.A. – *Kupujący mogą również skorzystać z programu „Poleć nas i zyskaj”. Jeśli nasz dotychczasowy klient zarekomenduje nas znajomemu, to skorzystają na tym oboje: polecający otrzyma 5.000 zł, a osoba kupująca dodatkowy upust w wysokości 1% ceny nabycia lokalu mieszkalnego. Ponadto, każdego miesiąca obniżamy ceny wybranych lokali w ramach oferty specjalnej. O szczegóły warto pytać w biurach sprzedaży.*

System rekomendacji zastosowała również firma Bouygues Immobilier Polska. Do końca roku klienci, którzy polecają mieszkania tej firmy, a także ci, którzy kupują je właśnie z polecenia, mogą otrzymać kartę podarunkową **w wysokości 14 tys. zł**. Promocja dotyczy inwestycji zlokalizowanych w Warszawie, Wrocławiu, Poznaniu i Trójmieście.

Patent na mieszkanie w 3 krokach

W dzisiejszych czasach zakup własnego M jest dla wielu osób trudno osiągalny. Podwyżki stóp procentowych, wysoka inflacja, niska zdolność kredytowa sprawiają, że popyt na mieszkania spada. Należy jednak pamiętać, że

zakup nieruchomości **to nadal dobra lokata kapitału** i ochrona oszczędności przed spadkiem wartości.

Chcąc pomóc osobom, które marzą o własnym M, Lokum Deweloper S.A. przygotował wyjątkową, świąteczną promocję. **"Nowy patent na mieszkanie w 3 krokach"**. To program ułatwiający zakup lokalu przez opcję najmu.

– *Po podpisaniu umowy przedwstępnej i wpłaceniu 10% ceny nieruchomości klient wprowadza się do gotowego lokum i przez 24 miesiące opłaca czynsz najmu oraz koszty eksploatacyjne. Po upływie dwóch lat finalizacja zakupu mieszkania jest zdecydowanie łatwiejsza, gdyż cena mieszkania pomniejszona jest o rabat w wysokości sumy czynszów najmu* – tłumaczy Michał Witkowski, dyrektor ds. sprzedaży Lokum Deweloper. Oferta dotyczy projektu Lokum Salsa. Przez cały okres najmu deweloper zapewnia **gwarancję stałej ceny**. Co więcej, każdy miesięczny czynsz pokrywa 100% kapitału raty mieszkania.



6

Promocyjny kalendarz adwentowy

Kalendarz adwentowy to jeden z atrybutów Świąt Bożego Narodzenia. Polega na odliczaniu pierwszych dwudziestu czterech dni grudnia. Aż do Wigilii otwiera się małe kartonkowe drzwiczki lub okienka, za którymi znajduje się upominek.

Kalendarz adwentowy był również inspiracją do stworzenia wyjątkowej promocji w inwestycji Złota Oksza na warszawskim Ursusie. Osoby, które zdecydują się na zakup mieszkania właśnie w tym projekcie, będą mogły każdego dnia (do 24 grudnia) **skorzystać z innej promocji** i co więcej będą mieli możliwość wyboru okazji.

Źródło: <https://rynekpierwotny.pl/wiadomosci-mieszkaniowe/swiateczne-promocje-u-deweloperow/10371/>

Nr 02 Teraz deweloperzy sami zachęcają klientów do Deweloperskiego Funduszu Gwarancyjnego

- o **Autor:** strefabiznesu.pl
- o **Dodano:** 26 grudnia 2022 r.



7

Jeszcze kilka miesięcy temu deweloperzy traktowali tego typu ubezpieczenie jako dodatkowy wydatek, który będą zmuszeni przerzucić na klientów. Wiele firm uruchamiało w czerwcu sprzedaż mieszkań, aby „zdążyć” przed tym obowiązkiem. Jednak od tego czasu sytuacja na rynku diametralnie się zmieniła. Koniunktura pogorszyła się z uwagi m.in. na spadającą zdolność kredytową potencjalnych nabywców mieszkań oraz perturbacje gospodarcze związane z wojną w Ukrainie.

Coraz więcej nowo rozpoczynanych inwestycji mieszkaniowych asekurowanych jest przez Deweloperski Fundusz Gwarancyjny. Co daje taka ochrona? Obrazowo przedstawia to Marek Wielgo, ekspert portalu GetHome.pl: – Teraz w pełni bezpieczny jest nawet zakup przysłowiowej dziury w ziemi. Jeśli deweloper zbankrutuje, jego klienci odzyskają wszystkie swoje pieniądze. Ponadto DFG wypłaci je temu, kto skorzysta z ustawowej możliwości odstąpienia od umowy z deweloperem, np. jeśli zaprzestanie on budowy lub nie usunie istotnej wady mieszkania lub domu.

Już 310 inwestycji mieszkaniowych jest pod ochroną Deweloperskiego Funduszu Gwarancyjnego – ustalił portal GetHome.pl. Jeszcze kilka miesięcy temu firmy deweloperskie miały wiele wątpliwości co do jego wprowadzenia, ale obecnie ubezpieczenie w DFG może stać się dodatkowym atutem.

Wystarczyło, że minister obniżył wysokość składki, a deweloperzy zmienili zdanie w sprawie funduszu gwarancyjnego

Składki do DFG stanowią określony procent każdej wpłaty klientów na poczet kosztów budowy mieszkań. Jeśli te wpłaty trafiają na otwarty rachunek powierniczy, z którego deweloper może finansować budowę w miarę postępu robót, maksymalna stawka wynosi 1%. Zaś w przypadku rachunku zamkniętego dla dewelopera do czasu sfinalizowania transakcji – 0,1%.

Warto zwrócić uwagę, że minister rozwoju i technologii skorzystał jednak z możliwości obniżenia składki dotyczącej rachunku otwartego do 0,45%. Tak więc w przypadku mieszkania za 500 tys. zł, dodatkowy koszt dla dewelopera z tytułu składki do DFG wynosi 2250 zł.

Ochrona DFG obejmuje tylko nowe umowy zawierane od lipca 2022 roku

Problem w tym, że stosunkowo niewiele jest jeszcze inwestycji deweloperskich, w których wpłaty klientów chronione są w taki sposób. Ubezpieczenie działa bowiem tylko w tych inwestycjach, w których sprzedaż mieszkań rozpoczęła się po 30 czerwca 2022 r. Portal ustalił, że w całym kraju jest już 310 takich inwestycji – najwięcej w Krakowie, Warszawie i Wrocławiu.

Wciąż stanowią one niewielki odsetek wszystkich inwestycji deweloperskich, które są w trakcie realizacji. Z danych bigdata.rynekpierwotny.pl wynika, że w Warszawie jest ich 192, w Krakowie – 108, a we Wrocławiu – 86.

DFG nie ma danych o liczbie mieszkań objętych obowiązkowym ubezpieczeniem wpłat nabywców. Wiadomo jednak, że korzysta z niego już 475 klientów firm deweloperskich. Od tyłu odprowadzają one składkę. Najwięcej mieszkań sprzedanych w trybie nowej ustawy deweloperskiej jest w Kłodzku i Warszawie (po 23). Co ważne, ich liczba szybko rośnie.

– W DFG dowiedzieliśmy się również, że niektóre firmy deweloperskie zwracają się z pytaniem, czy można objąć ubezpieczeniem także wpłaty klientów w inwestycjach, w których sprzedaż mieszkań rozpoczęła się przed 1 lipca. Niestety, w świetle ustawy nie jest to możliwe. Konieczna byłaby jej nowelizacja – mówi ekspert GetHome.pl.

8

Co na to Urząd Ochrony Konkurencji i Konsumentów (UOKiK), który mógłby przygotować projekt takiej zmiany? Po zwróceniu się z pytaniem do UOKiK, ten odpowiedział, że do tej pory nie miał sygnałów od deweloperów wskazujących na potrzebę dokonania zmian w celu rozszerzenia ochrony DFG.

Deweloperski Fundusz Gwarancyjny zaczął działać w samą porę?

Jeszcze kilka miesięcy temu deweloperzy traktowali tego typu ubezpieczenie jako dodatkowy wydatek, który będą zmuszeni przerzucić na klientów. Wiele firm uruchamiało w czerwcu sprzedaż mieszkań, aby „zdążyć” przed tym obowiązkiem. Jednak od tego czasu sytuacja na rynku diametralnie się zmieniła. Koniunktura pogorszyła się z uwagi m.in. na spadającą zdolność kredytową potencjalnych nabywców mieszkań oraz perturbacje gospodarcze związane z wojną w Ukrainie.

Kupno nowego mieszkania wciąż wiąże się jednak z ryzykiem

Oczywiście największy wybór mieszkań jest na wczesnym etapie budowy. Ci, którzy rozważają zakup takiego lokalu bez ubezpieczenia w DFG, powinni dokładnie przeanalizować prospekt informacyjny, który musi doręczyć deweloper. Ten dokument jest kopalnią wiedzy o nim i realizowanej przez niego inwestycji. Np. można się dowiedzieć, czy wcześniej już coś wybudował, czy jest nowicjuszem.

Deweloper informuje również, czy przeciwko niemu prowadzono lub prowadzi się postępowania egzekucyjne na kwotę powyżej 100 tys. zł. W prospekcie trzeba koniecznie zwrócić uwagę, czy działka jest obciążona hipoteką, jakie jest planowane przeznaczenie sąsiednich nieruchomości, jakie inwestycje są przewidziane w promieniu kilometra, czy deweloper ma prawomocne pozwolenie na budowę oraz kiedy zamierza ją zacząć i zakończyć. I najważniejsze: w jaki sposób inwestycja będzie finansowana, w tym jaki jest udział własny dewelopera, a jaki stanowiąc będzie kredyt, a także z którego banku.

Źródło: <https://strefabiznesu.pl/teraz-deweloperzy-sami-zachecaja-klientow-do-deweloperskiego-funduszu-gwarancyjnego-choc-byli-mu-przeciwni-jakie-korzysci/ar/c3-17142337>

Nr 03 Za dwa lata będzie duży problem z kupnem nowego mieszkania?

- o **Autor:** strefabiznesu.pl
- o **Dodano:** 22 grudnia 2022 r.



9

Jak wynika z danych GUS, listopad był kolejnym złym miesiącem w sektorze budownictwa mieszkaniowego. Liczba inwestycji rozpoczynanych przez deweloperów spadła rok do roku o prawie 43 proc. Przez 11 miesięcy br. deweloperzy zaczęli budować o 45 tysięcy mniej mieszkań niż w analogicznym okresie przed rokiem. – To znaczy, że za dwa lata najpewniej znacznie trudniej będzie o gotowe, a do tego nowe mieszkanie – ostrzega Bartosz Turek, analityk HRE Investments.

Listopad jest już piątym z rzędu miesiącem, w którym widać niepokojąco duży spadek liczby mieszkań, których budowę rozpoczynali deweloperzy. **W skali całej Polski takich lokali było 7,4 tys. – To aż o 43 proc. mniej** niż w tym samym miesiącu rok temu. Pod tym względem tak złego listopada nie mieliśmy od 2016 roku – zauważa w swojej analizie Bartosz Turek, główny analityk HRE Investments.

Deweloperzy zaczęli budować o 45 tysięcy mniej mieszkań

– Niestety jest niemal pewne, że to nie koniec złych informacji. Cały rok zamknijemy spadkiem liczby rozpoczynanych budów o około 30 proc. – wskazuje ekspert, powołując się na dane GUS. Deweloperzy przez 11 miesięcy bieżącego roku zaczęli budować o ponad 45 tysięcy mniej mieszkań niż w analogicznym okresie przed rokiem.

Dlaczego dane GUS świadczą o tak wyraźnym zahamowaniu nowych inwestycji mieszkaniowych w Polsce? Zdaniem Turka, powodów gorszych danych jest co najmniej kilka. Jeden z nich jest czysto statystyczny. Jak wyjaśnia, chodzi o to, że **dzisiejsze dane porównujemy do tych sprzed roku** – roku, który pod względem aktywności budowlanej deweloperów **był rekordowy**.

– Po części mamy więc dziś do czynienia z efektem wysokiej bazy – wskazuje i dodaje, że jednak to nie wszystko.

Ekspert przypomina, że **z 1 dniem lipca w życie weszła nowelizacja ustawy deweloperskiej**, która nałożyła na deweloperów dodatkowe koszty

i obowiązki, np. konieczność wnoszenia składek na Deweloperski Fundusz Gwarancyjny. – Jeśli więc jakiś deweloper planował rozpocząć sprzedaż mieszkań w bieżącym roku, to miał powód, aby **przesunąć start projektu z drugiego półrocza na pierwsze**. Gorsze dziś dane są więc po części też wynikiem przyspieszenia startu inwestycji, czego odregowanie właśnie obserwujemy – wskazuje.

Mniejszy popyt i mniej rozpoczętych budów

Jednak jego zdaniem najważniejsze jest to, że **deweloperzy mniejszą liczbą rozpoczynanych inwestycji odpowiadają też na mniejszy popyt na mieszkania** – szczególnie ze strony osób, które, aby kupić mieszkanie, potrzebują kredytu.

– W efekcie dziś **deweloperzy kosztem wielkości swojej oferty, a więc też liczby zawieranych transakcji, chcą trzymać w ryzach marże**. Mniejsza liczba rozpoczynanych projektów jest też pokłosiem faktu, że sami deweloperzy mają problem ze zdobyciem kredytu na budowę – wyjaśnia i dodaje, że również deweloperów „dotkliwie doświadczły ostatnie wzrosty cen materiałów budowlanych oraz kosztów robót wykonawczych”.

Program „Pierwsze Mieszkanie” może pomóc

Zdaniem Turka, na problem niższego popytu na mieszkania lekarstwem może być zapowiedziany przez rząd nowy program mieszkaniowy „Pierwsze Mieszkanie”. Jak przypomina, w jego ramach przede wszystkim osoby, które nie mają i nigdy nie miały własnych „czterech kątów”, będą mogły zaciągnąć kredyt oprocentowany na 2 proc. w skali roku lub na preferencyjnych zasadach oszczędzać na cele mieszkaniowe. Program ten może wyraźnie pobudzić aktywność deweloperów mieszkaniowych. – Stanie się to tym szybciej, im szybciej przeprowadzony zostanie cały proces legislacyjny – dodaje.

W 2024 roku będzie mniej gotowych lokali

Efekt aktualnego zahamowania nowych projektów mieszkaniowych jest prosty do przewidzenia. – Biorąc pod uwagę, że statystyczna budowa bloku mieszkalnego w Polsce trwa 2 lata, **możemy prognozować, że w 2024 roku deweloperzy oddadzą do użytkowania znacznie mniej mieszkań** – prognozuje.

To źle nie tylko dlatego, że potrzeby mieszkaniowe w Polsce są teraz wyższe niż przed rokiem (ze względu na migracje). Ograniczenie podaży mieszkań w 2024 roku może się bowiem zderzyć z rosnącym popytem.

– Z dostępnych dziś prognoz czy zapowiedzi wynika, że **w perspektywie kilku kwartałów sytuacja gospodarcza w Polsce będzie się poprawiała**, a spadającej dynamice inflacji zaczną też towarzyszyć spadki stóp procentowych. Jeśli tak się stanie, to dostęp do kredytów będzie coraz łatwiejszy, a więc rosnąć powinien też popyt na mieszkania – wyjaśnia.

Deweloperzy szykują się na poprawę koniunktury

Przy okazji omawiania najnowszych danych GUS na temat budownictwa mieszkaniowego ekspert zwraca także uwagę na informację **o wydanych deweloperom pozwoleniach na budowę**. – Tych było w listopadzie 13,1 tysięcy, czyli o 7,7 proc. mniej niż w analogicznym okresie przed rokiem.

Źródło: <https://strefabiznesu.pl/za-dwa-lata-bedzie-duzy-problem-z-kupnem-nowego-mieszkania-deweloperzy-chca-trzymac-w-ryzach-marze-o-co-chodzi/ar/c3-17148689>

Nr 04 Utrwalił się trend spadkowy w kredytach mieszkaniowych

- **Autor:** strefabiznesu.pl
- **Dodano:** 21 grudnia 2022 r.



11

W listopadzie br. w porównaniu z listopadem 2021 r., na rynku kredytów mieszkaniowych odnotowano ogromny spadek zarówno liczby, sięgający niemal 70 proc. oraz ich wartości, gdzie spadki przekraczają 70 proc. – poinformowało Biuro Informacji Kredytowej. Zdaniem głównego analityka BIK „mamy epokę lodowcową na rynku kredytów mieszkaniowych”. – W ujęciu liczbowym wynik był bardzo zły – wskazuje ekspert.

Kontynuacja spadków zarówno liczby jak i wartości udzielonych kredytów mieszkaniowych

W listopadzie br. w porównaniu z listopadem 2021 r., na rynku kredytów mieszkaniowych odnotowaliśmy ogromny spadek zarówno liczby (-69,6 proc.), jak i wartości udzielonych kredytów mieszkaniowych (-70,7 proc.) – poinformowało w środę Biuro Informacji Kredytowej. Z kolei w listopadzie 2022 r. **średnia wartość udzielonego kredytu mieszkaniowego wyniosła 328,44 tys. zł** i była niższa w ujęciu rocznym o -3,6 proc.

Z danych wynika, że **najniższe ujemne dynamiki sprzedaży kredytów mieszkaniowych, dotyczyły kredytów z przedziału powyżej 500 tys. zł**, gdzie spadki w ujęciu liczbowym (-39,4 proc.) i w wartościowym (-37,8 proc.). **Najwyższe ujemne dynamiki zarówno w ujęciu liczbowym, jak i wartościowym wystąpiły natomiast w kredytach do 150 tys. zł** odpowiednio (-55,3 proc.) oraz (-53,9 proc.).

– Można więc już chyba powiedzieć, że mamy epokę lodowcową na rynku kredytów mieszkaniowych. Rynek jest w hibernacji, pozbawiony sterydów w postaci ultra niskich stóp procentowych i możliwości wydłużania okresu kredytowania powyżej 25 lat (wymóg do liczenia zdolności kredytowej) – dodaje.

Ekspert przyznaje, że wartość akcji kredytowej z pierwszych jedenastu miesięcy 2022 r. na poziomie 43,378 mld zł powoduje, że **w całym 2022 r. wartość udzielonych kredytów mieszkaniowych** powinna wynieść około 46 mld zł, co **oznacza spadek prawie o połowę w stosunku do zeszłego roku**.

Zdolność kredytowa lekko w górę

To, co może stanowić pewne światło w tunelu, to zdaniem prof. Rogowskiego **powolna odbudowa zdolności kredytowej**, którą widzimy od kilku miesięcy. – Powodem są rosnące wynagrodzenia i brak podwyżek stóp procentowych w ostatnich miesiącach, co może „odmrozić” rynek kredytów mieszkaniowych – zauważa.

– Rolę słońca będzie grała zmiana cyklu stóp procentowych. Myślę, że nastąpi to dopiero w 2024 r. Wówczas rosnący popyt na kredyty zapewni popyt na nieruchomości, który spotka się z ograniczoną podażą nieruchomości – obecnie mamy spadek wydawanych pozwoleń na budowę i nowo rozpoczynanych inwestycji mieszkaniowych. Sytuacja ta przyczyni się do kolejnego wzrostu cen nieruchomości – prognozuje.

Pogorszenie jakości portfela kredytów mieszkaniowych

Jak podaje BIK, Miesięczny odczyt Indeksu Jakości portfela kredytów mieszkaniowych w listopadzie 2022 r. wyniósł 1,07 pro. – W ostatnich 12 miesiącach (od listopada 2021 r. do listopada 2022 r.) jakość portfela pogorszyła się, o czym świadczy wzrost Indeksu o (+0,57 p.p.) – wskazano.

Do 27 listopada br. banki zaraportowały do bazy BIK 1,07 mln rachunków kredytów mieszkaniowych objętych wakacjami kredytowymi o wartości do spłaty 270 mld zł.

– Wartość Indeksu Jakości kredytów mieszkaniowych sukcesywnie pogarsza się (wzrost wartości Indeksu) w ujęciu 3, 6 i 12-miesięcznym. Obecny odczyt Indeksu pomimo niewielkiego spadku w relacji do października br. jest jednym z najwyższych od 2017 r. – wskazuje ekspert. – Zakładałem, że negatywny efekt pogarszania jakości zostanie ograniczony w wyniku ustawowych „wakacji kredytowych”. Jednak hibernacja szkodowości nie ziściła się – dodaje.

Zdaniem prof. Rogowskiego **w kolejnych kwartałach może nastąpić dalsze pogorszenie jakości portfela** – tym bardziej że niekorzystny trend zaczął się już w maju i z miesiąca na miesiąc nabierał tempa. – W listopadzie co prawda mamy niewielkie polepszenie, pytanie tylko, czy trwałe? Trudno w tym momencie przesądzać, musimy uzbroić się w cierpliwość i szczegółowo analizować na bieżąco sytuację – komentuje.

Źródło: <https://strefabiznesu.pl/utrwalil-sie-trend-spadowy-w-kredytach-mieszkaniowych-mamy-epoke-lodowcowa-na-tym-ryнку/ar/c3-17145423>

Nr 05 Przez problemy deweloperów ucierpi budownictwo, handel i przemysł

- o **Autor:** wielkiebudowanie.pl
- o **Dodano:** 15 grudnia 2022 r.



13

Wraz z wygasaniem pandemii zadłużenie deweloperów sukcesywnie spadało. Jednak 2022 rok przyniósł branży nowe wyzwania: wysoka inflacja, podwyżki stóp procentowych i zmniejszenie zdolności kredytowej Polaków sprawiły, że IV kwartał bieżącego roku deweloperzy przywitani ponownym wzrostem zadłużenia i liczby dłużników. Według danych Krajowego Rejestru Długów wartość przeterminowanych zobowiązań finansowych sektora to obecnie 177,6 mln zł. Jeśli nie uda się zahamować spadków rozpoczynanych inwestycji mieszkaniowych, to ucierpią inne gałęzie gospodarki.

Jak wynika z danych GUS, od stycznia do października br. deweloperzy rozpoczęli budowę o 28,3 proc. mniej mieszkań niż przed rokiem. Powodem mniejszej liczby rozpoczętych budów jest m.in. spadek popytu na rynku mieszkaniowym. Przyczyniło się do tego kilka czynników, takich jak: zmniejszenie dostępności kredytów hipotecznych (w pierwszych dziesięciu miesiącach 2022 r. banki udzieliły o 48,2 proc. mniej kredytów mieszkaniowych niż w ub.r. i na niższe kwoty średnio o 45 proc.), zaostrzenie sposobu obliczania zdolności kredytowej przez banki oraz podwyżki stóp procentowych. Ponadto niepewność ogólnej sytuacji gospodarczej, wysokie ceny materiałów budowlanych oraz surowców energetycznych, a także brak siły roboczej i wzrost jej kosztów sprawiają, że deweloperzy i inwestorzy działający w sektorze nieruchomości gruntownie weryfikują dzisiaj swoje plany.

Mały dług zwiastunem dużych kłopotów

Deweloperzy mają obecnie na koncie 177,6 mln zł przeterminowanych zobowiązań finansowych, co jest wartością zbliżoną do wartości sprzed pandemii (marzec 2020 r.), kiedy zadłużenie wynosiło 195 mln zł. Liczba zadłużonych podmiotów notowanych w

Krajowym Rejestrze Długów od dłuższego czasu utrzymuje się na poziomie ok. 4,5 tys. firm (obecnie to 4 541). Większość z nich, bo 53 proc., to spółki prawa handlowego, na które przypada 71 proc. całego długu. Nie znaczy to jednak, że mniejsi przedsiębiorcy, którzy realizują kameralne inwestycje, jak np. domy w zabudowie szeregowej czy bliźniaczej, są w komfortowej sytuacji. W KRD jest obecnie nieco ponad 2 tys. takich jednoosobowych działalności gospodarczych, a ich zadłużenie przekracza 50,6 mln zł. Średni dług jednej zadłużonej firmy z tego sektora to niemal 40 tys. zł (39 122 zł).

– *Pozornie może się wydawać, że to nie dużo, biorąc pod uwagę wartość inwestycji. Ale często jest to wierzchołek góry lodowej, który sygnalizuje znacznie poważniejsze problemy. Jeśli firma nie jest w stanie regulować takich małych sum, to tym bardziej będzie miała kłopot z zapłatą większych. Trzeba też pamiętać, że nie wszyscy wierzyciele wpisują od razu swoich dłużników do rejestru. W budownictwie, gdzie powszechnie akceptowalne są długie terminy płatności czy ciągłe ich przesuwanie, wierzyciele znacznie później decydują się na wpisanie dłużnika do KRD bądź na zlecenie windykacji* – wyjaśnia Adam Łacki, prezes Zarządu Krajowego Rejestru Długów Biura Informacji Gospodarczej.

Łańcuch zależności

Największym wierzycielem branży deweloperskiej są instytucje finansowe (banki, towarzystwa ubezpieczeniowe, firmy windykacyjne) – 72,2 mln zł. Tuż za nimi w kolejce po pieniądze ustawili się przedstawiciele budownictwa – 31,2 mln zł, handlu – 24,8 mln zł i przetwórstwa przemysłowego – 12 mln zł. Jak podkreślają eksperci KRD, wraz z rosnącym zadłużeniem deweloperów, rośnie też skala przeterminowanych należności w portfelach innych firm.

– *Gospodarka jest systemem naczyń połączonych i przykład deweloperów pokazuje, że ani ten, ani żaden inny sektor nie jest samotną wyspą. Problemy finansowe jednej branży pociągają za sobą problemy innych. Problemy finansowe deweloperów zaważą na płynności finansowej firm budowlanych, wykończeniowych, instalatorskich, a także producentów i sprzedawców materiałów budowlanych czy nawet firm z branży wyposażenia wnętrz i meblarskiej* – wskazuje Adam Łacki, prezes Zarządu Krajowego Rejestru Długów Biura Informacji Gospodarczej.

Konsument lepiej chroniony, ale też zadłużony

Najbardziej zadłużone firmy działają na Mazowszu (55,8 mln zł). Drugie pod względem zadłużenia jest województwo śląskie (18,6 mln zł), a następnie wielkopolskie (14,3 mln zł). Rekordzistką jest spółka z województwa mazowieckiego, która ma na koncie 93 przeterminowane zobowiązania finansowe wobec 23 wierzycieli – firm budowlanych, wynajmujących maszyny i narzędzia, z energetycznych czy IT. Jej łączny dług to blisko 11,8 mln zł.

– *Na przykładzie tej firmy bardzo wyraźnie widać niski poziom etyki biznesowej w branży, czyli zaciąganie zobowiązań u kolejnych kontrahentów, gdy ma się już kłopoty z regulowaniem płatności. Niestety to się będzie działo tak długo, jak długo kooperanci firm będą traktowali takie działanie jako pewną specyfikę branży, dopuszczalne ryzyko biznesowe. A wystarczyło wcześniej sprawdzić, czy ten deweloper nie widnieje w Krajowym Rejestrze Długów i po uzyskaniu potwierdzenia wystać mu jasny sygnał: dopóki nie staniesz się rzetelny, nie będziemy z tobą współpracować* – komentuje Katarzyna Starostka, ekspertka Rzetelnej Firmy.

Na polskim rynku są już regulacje dotyczące ochrony praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego. Działający od 1 lipca 2022 roku Deweloperski Fundusz Gwarancyjny zabezpiecza konsumenta w sytuacji, gdy z jakichś powodów firma realizująca projekt zaprzestanie budowy bądź utraci pozwolenie na budowę, a bank przekazałby jej już środki z rachunku powierniczego. W przypadku upadłości dewelopera nabywca może ubiegać się o zwrot środków z Funduszu. Niemniej jednak warto zabezpieczyć się w dwójnasób i jeszcze przed podpisaniem umowy z firmą deweloperską, sprawdzić jej kondycję finansową w wielu źródłach.

Ale konsumenci też nie są bez winy. Zarówno oni, jak i inni przedsiębiorcy zalegają deweloperom na blisko 40 mln zł. Z tego 4,4 mln zł to zobowiązania osób fizycznych.

Źródło: <https://www.wielkiebudowanie.pl/go.live.php/PL-H30/aktualnosci/1531/przez-problemy-deweloperow-ucierpi-budownictwo-handel-i-przemysl.html>

Nr 06 Ograniczenia dla organizacji społecznych przy pozwoleniach na budowę

- **Autor:** wielkiebudowanie.pl
- **Dodano:** 02 grudnia 2022 r.



15

Organizacja społeczna nie może działać w postępowaniu w sprawie udzielenia pozwolenia na budowę - z wyjątkiem postępowań wymagających udziału społeczeństwa. Wówczas może żądać dopuszczenia do udziału w postępowaniu - przypomina Prawo.pl. Organizacja ma prawo także ubiegać się o zgodę organu administracji architektoniczno-budowlanej na przedstawienie mu poglądu w sprawie.

Zakres uprawnień organizacji społecznej zależy od rodzaju postępowania, w którym podmiot ten chce brać udział - podaje serwis Prawo.pl. Inaczej wygląda sytuacja przy wydawaniu decyzji środowiskowych, a inaczej przy udzielaniu pozwolenia na budowę. Jak podaje Prawo.pl, w tym drugim przypadku organizacja może występować z żądaniem wszczęcia postępowania lub dopuszczenia jej do udziału w postępowaniu, jeżeli jest to uzasadnione celami statutowymi tej organizacji i gdy przemawia za tym interes społeczny.

Oznacza to, tłumaczy serwis, że uprawnienie organizacji społecznej (nie tylko ekologicznej) do uczestniczenia w postępowaniu w sprawie udzielenia pozwolenia na budowę na prawach strony ma charakter następczy - jest uwarunkowane prowadzeniem postępowania wymagającego udziału społeczeństwa, czyli postępowania, w ramach którego przeprowadzona jest ocena oddziaływania na środowisko planowanego przedsięwzięcia.

Jednak, jak wskazuje serwis, z dniem 13 maja 2021 r. do Prawa budowlanego dodano przepis, zgodnie z którym do postępowania w sprawie

pozwolenia na budowę, poprzedzonego decyzją o środowiskowych uwarunkowaniach, stosuje się przepisy art. 86g i art. 86h ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko.

Prawo.pl tłumaczy, że w praktyce oznacza to, że organizacji ekologicznej powołującej się na swoje cele statutowe, jeżeli prowadzi ona działalność statutową w zakresie ochrony środowiska lub ochrony przyrody przez minimum 12 miesięcy przed dniem wszczęcia postępowania w sprawie, m.in. pozwolenia na budowę, także w przypadku, gdy nie brała ona udziału w postępowaniu prowadzonym przez organ pierwszej instancji, służy prawo do wniesienia odwołania od takiego pozwolenia, poprzedzonego decyzją o środowiskowych uwarunkowaniach wydaną w postępowaniu wymagającym udziału społeczeństwa.

Źródło: <https://www.wielkiebudowanie.pl/go.live.php/PL-H30/aktualnosci/1528/prawopl-ograniczenia-dla-organizacji-spoecznych-przy-pozwoleniach-na-budowe.html>

Nr 07 Bezpłatne do pobrania 73 gotowe projekty domów do 70 m²

16

- **Autor:** gunb.gov.pl
- **Dodano:** 19 grudnia 2022 r.



W 2021 r., na jesieni, Główny Urząd Nadzoru Budowlanego ogłosił otwarty **Konkurs architektoniczny na opracowanie koncepcji domu jednorodzinnego**, w ramach programu Polski Ład.

Celem konkursu było wyłonienie projektów o wysokich walorach architektoniczno-funkcjonalnych, ekologicznych, oszczędnych i estetycznych, które następnie mogłyby być udostępnione obywatelom do wykorzystania przy zaspokajaniu własnych potrzeb mieszkaniowych.

Składane prace konkursowe miały przede wszystkim uwzględniać fakt, że projektowany dom będzie:

- o powierzchni zabudowy do 70 m²
- wolnostojący, nie więcej niż dwukondygnacyjny
- na własne potrzeby mieszkaniowe
- mieć obszar oddziaływania w całości na działce, na której został zaprojektowany.

Zwycięzcy autorzy prac konkursowych, po zakończeniu konkursu, otrzymali zaproszenia do wykonania pełnego projektu budowlanego, do udostępnienia bezpłatnie inwestorom w II kwartale 2022 r. I tak też się stało.

W II kwartale br. uruchomiliśmy platformę z bezpłatnymi projektami domów do 70 m² – są one dostępne do pobrania pod adresem: <https://www.gunb.gov.pl/projekty-architektoniczno-budowlane>

Przez następne miesiące na platformie pojawiały się kolejne projekty architektoniczne, wzbogacające portfolio bazy. Zaobserwowaliśmy, że każdy z udostępnianych projektów cieszy się dużym zainteresowaniem. Ich zaletą jest zastosowanie przez autorów, poszukiwanych obecnie na rynku, rozwiązań energooszczędnych i termoizolacyjnych np. pomp ciepła.

Podsumowując osiągnęliśmy sumę: 25 Wykonawców, 73 projekty w różnych wersjach.

Strona z projektami działa prosto i intuicyjnie. W lewej części zawiera filtry, po zaznaczeniu których możemy dowolnie sortować projekty, zgodnie z naszymi potrzebami. Takie rozwiązanie sprawia, że nie tracimy czasu na szukanie wśród wszystkich projektów.

Dodatkowo, aby jeszcze bardziej ułatwić start procesu budowy tego rodzaju budynków, udostępniliśmy również odpowiednie dokumenty. Teraz wystarczy, że wejdiesz na stronę <https://e-budownictwo.gunb.gov.pl/> i złożysz wniosek w ramach uproszczonej procedury. Wszystkie dokumenty złożysz online za pośrednictwem serwisu e-Budownictwo, po wybraniu odpowiedniego formularza.

17

Natomiast wszystkie potrzebne informacje w tematyce domów do 70 m² zamieściliśmy na naszej stronie w Zakładce pod nazwą – Dom do 70m². Zachęcamy do korzystania.

Źródło: <https://www.gunb.gov.pl/aktualnosc/mamy-73-projekty-domow-do-70-m2-do-bezplatnego-pobrania>

Nr 08 Rynek pracy w budownictwie

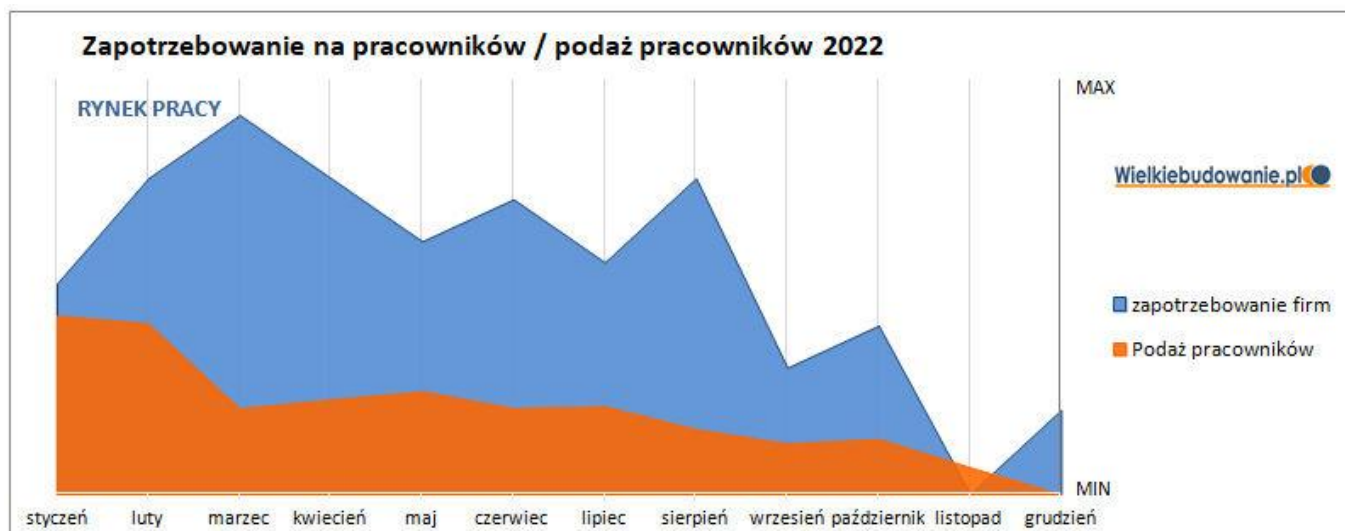
- o **Autor:** wielkiebudowanie.pl
- o **Dodano:** 30 grudnia 2022 r.

Rynek pracy w grudniu wciąż bardzo dobry.

W grudniu rynek pracy w budownictwie uległ poprawie w stosunku do listopada. Zarówno więcej firm poszukiwało robotników budowlanych, ale ich podaż mocno spadła. Możliwe, że wiele osób odkładało pójście do pracy na rok 2023, ale część po prostu zmieniała branżę na bardziej stabilną. Choć w budownictwie są spore zawirowania rynkowe to branża jednak daje pracę i jest jej dość dużo. Najbardziej w grudniu firmy poszukiwały pracowników wykończeniowych (braki kadrowe niemal w każdej firmie tego typu), a także murarzy, zbrojarzy, cieśli czy instalatorów wod-kan-gaz. Regiony gdzie rynek pracy był największy dla branży to: mazowieckie, małopolskie i śląskie. Najgorsza sytuacja na rynku pracy jest w województwie opolskim. Tutaj zapotrzebowanie na robotników budowlanych jest poniżej 40% firm, a więc i tak nie wygląda to źle. Taka sytuacja wpływa na poziom bezrobocia w branży budowlanej, który my szacujemy na 2,1%, a więc grubo poniżej średniej w kraju. Jednak w 2022 roku rynek pracy trochę się pogorszył, a w 2023 możliwe jest jego dalsze pogorszenie. Jeszcze w połowie roku 2022 oczekiwaliśmy bezrobocia w branży na podobnym poziomie jak ogólnokrajowe, a tak się jednak nie stało. A więc nie wszystkie prognozy firm są trafne częściej są to pobożne życzenia. Sytuacja demograficzna w kraju jest tak trudna, że nawet załamanie rynku budowlanego nie przekłada się na jakiś dramatyczny wzrost bezrobocia.

Zapotrzebowanie firm na pracowników fizycznych w budownictwie							
* Zapotrzebowanie na pracowników fizycznych w sektorach budownictwa (branże)							
79%	100%	83%	79%	76%	75%	74%	83%
	wykończenia wnętrz	murarska zbrojarska	dekarska izolacje	elewacje ocieplenia	tynki wewnętrzne	posadzki	instalacje wod-kan-gaz
 PRACA w budownictwie grudzień 2022	73%	77%	76%	78%	73%	76%	
	ogrodnicza	instalacje elektryczne	stolarstwo budowlane	roboty ziemne	ogrodzenia konstrukcje stalowe	brukarska	

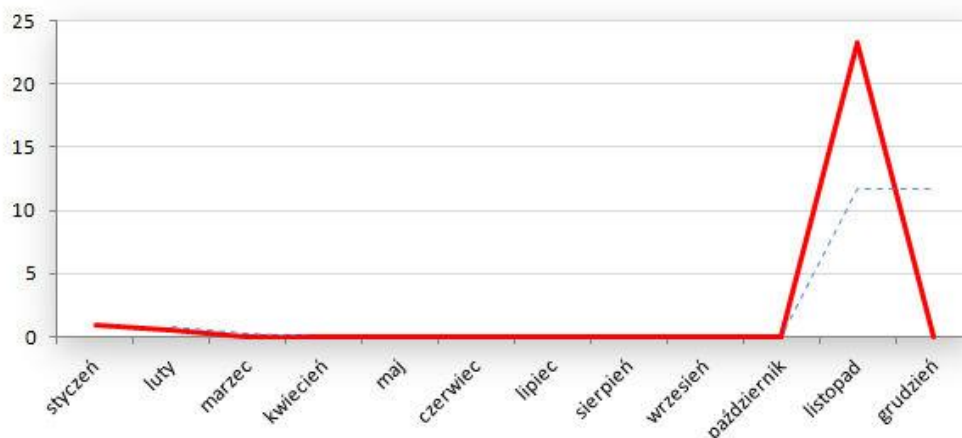
Zapotrzebowanie na pracowników budowlanych (bezrobocie) podaż pracowników fizycznych **Grudzień 2022** rynek pracy dotyczy pracowników fizycznych w zawodach murarz, cieśla szalunkowy, zbrojarz, brukarz, glazurnik (płytkarz), monter g-k, ociepleniowiec, tynkarz, posadzkarz, hydraulik, elektryk, operator koparki, ogrodnik, stolarz, dekarz, spawacz i inne. Procentowe zapotrzebowanie firm na pracowników badanych zawodów.



18

Zapotrzebowanie na robotników budowlanych było wyższe w grudniu od ub miesiaca, a podaż robotników spadła i była najniższa od początku roku.

Bezrobocie średnioroczne wśród poszukujących pracy fizycznej w budownictwie 2022 r.



W całym budownictwie:
2,1%
bezrobocie średnioroczne

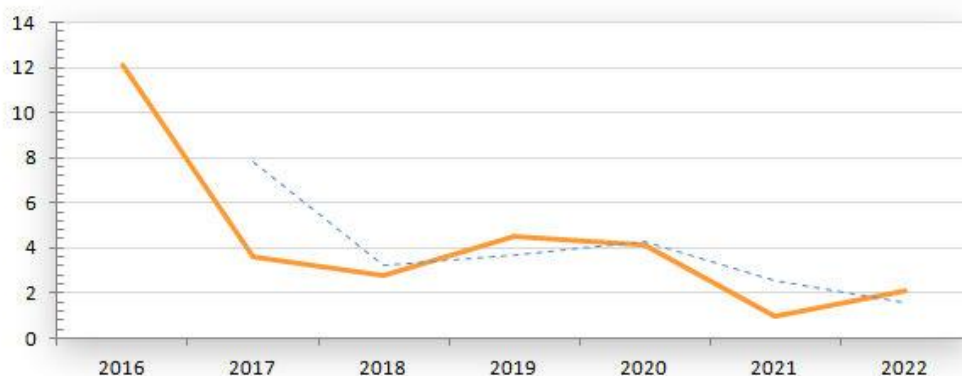
[Wielkiebudowanie.pl](https://www.wielkiebudowanie.pl)

wskaźnik dotyczy proporcji między zapotrzebowaniem na pracowników w roku, a poszukującymi pracy w budownictwie...

Bezrobocie średnioroczne wśród robotników budowlanych w latach 2016 - 2022

19

Bezrobocie wśród poszukujących pracy fizycznej w budownictwie w latach 2016 - 2022 r.



Dane wyrażone w procentach

[Wielkiebudowanie.pl](https://www.wielkiebudowanie.pl)

* wskaźniki dotyczą proporcji między zapotrzebowaniem na pracowników w poszczególnych latach, a poszukującymi pracy w budownictwie...

Źródło: <https://www.wielkiebudowanie.pl/go.live.php/PL-H716/rynek-pracy-w-budownictwie.html>

Nr 09 Główny Inspektorat Nadzoru Budowlanego IX posiedzenie doradców

- o **Autor:** gunb.gov.pl
- o **Dodano:** 14 grudnia 2022 r.



20

W świątecznej atmosferze odbyło się ostatnie w tym roku posiedzenie członków Zespołu doradczego Głównego Inspektora Nadzoru Budowlanego.

Dorota Cabańska, Główny Inspektor Nadzoru Budowlanego uroczyście otworzyła spotkanie, które następnie poprowadził Przewodniczący Zespołu – Adama Baryłka.

Agenda obrad obejmowała m.in. następujące tematy:

- Kontrole płytek ceramicznych
- Nowelizację przepisów ustawy Prawo budowlane
- Przygotowania Izb Okręgowych do wdrożenia pełnej cyfryzacji od połowy 2023 r.

Iwona Tokarska, dyrektor Departamentu Wyrobów Budowlanych, w pierwszej części spotkania, przedstawiła uczestnikom spotkania wyniki prowadzonych aktualnie kontroli płytek ceramicznych, wyjaśniła formułę działania zakładowej kontroli produkcji i warunki usunięcia z obrotu na rynku niewłaściwego wyrobu budowlanego.

Dorota Cabańska zadeklarowała pełną współpracę i wsparcie członków Izb Inżynierów podczas procesu cyfryzacji procedur budowlanych oraz wdrażanych nowych systemów m.in. EDB – elektronicznego dziennika budowy.

Spotkanie zakończyły wspólne życzenia świąteczne.

Misją Zespołu doradczego jest zapewnienie fachowego i specjalistycznego doradztwa w zakresie następujących obszarów: orzecznictwo administracyjne w obszarach nadzoru budowlanego i administracji architektoniczno-budowlanej, działalność kontrolna w obszarach nadzoru budowlanego i administracji architektoniczno-budowlanej, cyfryzacja procesu inwestycyjno-budowlanego, usprawnienia i zmiany legislacyjne w obszarze budownictwa, współpraca pomiędzy organami nadzoru budowlanego i administracji architektoniczno-budowlanej a sektorem prywatnym.

Członkowie Zespołu obradują na posiedzeniach, których organizatorem jest Główny Urząd Nadzoru Budowlanego.

Źródło: <https://www.gunb.gov.pl/archiwum/2022-12>

Nr 10 Nowe zasady w programie „Czyste powietrze”

- o **Autor:** pb-design.pl
- o **Dodano:** 22 grudnia 2022 r.



21

Od 2023 roku będą obowiązywać nowe zasady w programie „Czyste powietrze”. Dofinansowanie na termomodernizację domu czy wymianę „kopciucha” może wynieść do 135 tys. zł. Kto może otrzymać dotację?

Zgodnie z założeniami programu „Czyste powietrze” można wymienić przestarzały piec grzewczy, tzw. kopciuch. Ma to na celu ograniczenie występującego w Polsce smogu. Oprócz dotacji do zakupu nowego pieca wsparcie finansowe można otrzymać też na termomodernizację domów jednorodzinnych. Budżet programu to ponad 100 mld zł.

Dla kogo dedykowany jest program „Czyste powietrze”?

Program Czyste Powietrze przeznaczony jest dla właścicieli lub współwłaścicieli jednorodzinnych budynków mieszkalnych, lub wydzielonych w budynkach jednorodzinnych lokali mieszkalnych z wyodrębnioną księgą wieczystą.

Duże zmiany w programie „Czyste powietrze”

Rząd wprowadza zmiany, które będą dotyczyć podwyższenia progów dochodowych, na podstawie яких przyznawane są określone dotacje, a także podniesienia kwoty samego wsparcia finansowego.

Minister Anna Moskwa w rozmowie z Polską Agencją Prasową wyjaśniła, że po aktualnych zmianach w programie przy podwyższonym dofinansowaniu próg dochodowy wzrośnie z 1564 do 1894 zł na osobę w gospodarstwie wieloosobowym i z 2189 do 2651 zł w gospodarstwie jednoosobowym. Maksymalna dotacja wzrośnie z 47 do 99 tys. zł.

Z kolei przy najwyższym wymiarze wsparcia progi wzrosną odpowiednio z 900 do 1090 zł w przypadku gospodarstw wieloosobowych oraz z 1260 do 1526 zł w przypadku gospodarstw jednoosobowych, a wysokość maksymalnej dotacji wzrośnie z 79 do 135 tys. zł.

Z czego wynika podniesienie wysokości progów dochodowych?

Minister Moskwa tłumaczy, że podwyższenie progów dochodowych, jak i wysokości dotacji spowodowane jest m.in. rosnącymi cenami usług i produktów. Uważa to za dobre rozwiązanie. Przypomniała ponadto, że w przypadku beneficjentów podwyższonego i maksymalnego wsparcia można ubiegać się o 50 proc. dotacji w ramach prefinansowania inwestycji, czyli przed faktycznym startem remontu. Pieniądze te trafią do wykonawców prac, a pierwsza transza dotacji będzie przelewana na konto w 14 dni od podpisania umowy. Pozostała część zostanie wypłacona w ciągu 30 dni od zakończenia remontu.

22

Inne zmiany w programie

Kolejną zmianą, jaka zacznie funkcjonować w nowej edycji „Czystego powietrza”, jest możliwość rozszerzenia wniosku o termomodernizację domu, jeśli wcześniej wniosek dotyczył tylko wymiany pieca. Chcemy w ten sposób zachęcić do poszerzenia inwestycji w zwiększenie efektywności energetycznej. Oszczędność energii to najlepszy sposób, żeby płacić za nią mniej – zaznaczyła Minister Moskwa.

Zmiany dotyczą też ścieżki bankowej programu. Po nowym roku kredyt bankowy z dotacją na częściową spłatę zobowiązania będzie można otrzymać na inwestycje rozpoczęte do 6 miesięcy przed złożeniem wniosku w banku.

Minister Moskwa poinformowała również, że od 3 stycznia 2023 r. do programu „Czyste powietrze” wprowadzony zostanie obowiązek przeprowadzenia audytu energetycznego budynku.

Minister Anna Moskwa pozytywnie ocenia działanie programu

Anna Moskwa wyraża swoje zadowolenie z dotychczasowych efektów programu i jest przekonana, że po zmianach program jeszcze bardziej przyspieszy. Przekazała, że do tej pory w „Czystym Powietrzu” złożono ponad 530 tys. wniosków na prawie 10 mld zł dofinansowania. Kwoty podpisanych dotychczas umów przekroczyły łączną wysokość 8 mld zł.

Jak ubiegać się o dofinansowanie?

Od 3 stycznia można składać wnioski o dofinansowanie. Wnioski należy składać do właściwego Wojewódzkiego Funduszu Ochrony Środowiska i Gospodarki Wodnej (WFOŚiGW), który obejmuje swoim działaniem teren województwa, w którym zlokalizowany jest budynek lub lokal mieszkalny. Aktualnie obowiązujący formularz wniosku wraz z załącznikami oraz instrukcją jego wypełniania dostępne są w Portalu Beneficjenta, tj. aplikacji internetowej znajdującej się na stronach internetowych WFOŚiGW lub w serwisie gov.pl.

Źródło: <https://www.pb-design.pl/nowe-zasady-programie-czyste-powietrze/>

Nr 11 Deweloperzy hamują z nowymi projektami.

- **Autor:** bankier.pl
- **Dodano:** 31 grudnia 2022 r.

Na rynku mieszkaniowym statystyki dotyczące sprzedaży i liczby nowo rozpoczynanych inwestycji wyglądają gorzej niż w rekordowo słabym, pandemicznym okresie. Słaba dostępność kredytów i załamanie popytu przy rosnących kosztach sprawiły, że deweloperzy przykładają dużą wagę do rachunku ekonomicznego i ograniczają liczbę nowo rozpoczynanych projektów, odsuwają je w czasie albo dzielą inwestycje na mniejsze etapy. To zaś będzie się wiązało ze spadkiem liczby ofert mieszkań dostępnych w sprzedaży w 2023 roku.



23

Zdaniem ekspertów ta zapaść na rynku deweloperskim będzie mieć przełożenie na całą gospodarkę, a sytuacja poprawi się dopiero, kiedy na rynek wrócą klienci posilający się kredytami hipotecznymi.

Jesień 2022 na rynku nieruchomości trudno porównać do poprzednich lat. Zmieniło się bardzo wiele, a szczególnie mam tu na uwadze wysokie stopy procentowe i rekomendację Komisji Nadzoru Finansowego, które spowodowały, że wielu naszych klientów po prostu nie dostaje kredytów. W związku z tym na rynku bronią się ci deweloperzy, którzy mają ofertę dostosowaną do obecnej sytuacji, a więc mniejszej liczby udzielanych kredytów, mniejszych mieszkań, które są chętniej kupowane przez klientów, ale również ci, którzy mają doświadczenie i bardziej stabilną sytuację finansową - mówi agencji Newseria Biznes Iwona Sroka, członek zarządu Grupy Murapol SA, członek rady Pracodawców RP.

Według analizy portalu RynekPierwotny.pl w III kwartale tego roku 14 największych deweloperów mieszkaniowych, notowanych na warszawskiej Giełdzie Papierów Wartościowych, znalazło nabywców na zaledwie 3524 lokale. To o 47 proc. mniej, licząc rok do roku, i 17 proc. mniej w relacji kwartał do kwartału. Regres pokazują też dane JLL za III kwartał br., z których wynika, że w tym okresie liczba mieszkań sprzedanych łącznie na rynku pierwotnym

w sześciu największych miastach (w Warszawie, Krakowie, Wrocławiu, Trójmieście, Poznaniu i Łodzi) wyniosła 6,6 tys. To oznacza 30-proc. spadek w porównaniu z poprzednim kwartałem, a ostatnio tak niski wolumen został odnotowany wiosną 2020 roku, kiedy z powodu pierwszej fali pandemii COVID-19 zamknięte zostały biura sprzedaży. Według JLL w III kwartale br. na rynku mieszkaniowym obecni byli głównie nabywcy gotówkowi.

Jest taka grupa klientów, która inwestuje niekoniecznie w celach zaspokojenia własnych potrzeb mieszkaniowych, ale w celach inwestycyjnych. Inflacja powoduje, że szukamy bezpiecznej przystani dla kapitału, a nieruchomości dobrze przechowują wartość. Osoby, które mają jakieś środki zaoszczędzone, obawiając się inflacji, będą podążały na ten rynek, żeby spróbować ochronić własny kapitał - podkreśla Iwona Sroka.

Do spowalniającego rynku mieszkaniowego starają się dostosować deweloperzy, którzy przywiązują większą wagę do rachunku ekonomicznego i ograniczają liczbę nowo rozpoczynanych projektów, odsuwają je w czasie albo dzielą inwestycje na mniejsze etapy. Widać to w nowych danych GUS na temat budownictwa mieszkaniowego. Wynika z nich, że przez 11 miesięcy tego roku deweloperzy zaczęli budować 108,3 tys. mieszkań - to o blisko 30 proc. mniej niż w analogicznym okresie 2021 roku. Tylko w listopadzie spadek wyniósł 43 proc. Polski Związek Firm Deweloperskich ocenia, że w całym 2022 roku będzie to 32-33 proc. To zaś będzie się wiązało ze spadkiem liczby ofert mieszkań dostępnych w sprzedaży w 2023 i 2024 roku, co oznacza wolniejszą walkę z deficytem mieszkaniowym i dalsze ograniczenia w dostępności mieszkań. W przyszłym roku sytuacja może być jeszcze gorsza. Według szacunków firmy JLL w całym 2023 roku deweloperzy rozpoczną budowę maksymalnie 70 tys. mieszkań.

24

Z danych JLL wynika, że za każdym mieszkaniem, które się buduje, stoi człowiek, który ma dzięki temu pracę. Szacuje się, że w tym roku i w nadchodzących miesiącach pobydujemy o ok. 100 tys. mniej mieszkań, czyli można myśleć o tym, że 100 tys. osób nie będzie miało pracy - mówi Iwona Sroka.

Jak wskazuje ekspertka, to spowolnienie na rynku deweloperskim będzie mieć przełożenie na całą gospodarkę i rynek pracy. Z problemami będą musieli się liczyć także podwykonawcy i szereg firm z branż powiązanych, np. prac wykończeniowych.

- Rynek deweloperski jest bardzo ważnym segmentem gospodarki. To jest nie tylko kwestia budowania mieszkań, z tym rynkiem jest powiązanych mnóstwo innych branż - ci, którzy produkują surowce i materiały budowlane, oraz ci, którzy je wykańczają, cały sektor usługowy, finansowy etc. - mówi przedstawicielka Pracodawców RP. - Tak więc to jest naprawdę silny sektor, będący kołem zamachowym gospodarki, szczególnie istotny w kontekście rynku pracy i tworzenia PKB.

Oprócz załamania popytu deweloperzy odczuwają w tej chwili także presję kosztową spowodowaną m.in. dużym wzrostem cen surowców, materiałów budowlanych i gruntów. W efekcie pilnują cen, aby nie tracić marży przy rosnących kosztach. Na spadki cen mieszkań w najbliższym czasie raczej nie ma więc co liczyć, zwłaszcza że w przyszłym roku na rynek trafi ich bardzo ograniczona liczba. Ekspersi prognozują, że taka sytuacja utrzyma się najpewniej do czasu, kiedy poprawi się zdolność kredytowa, a na rynek wrócą klienci posilający się takim finansowaniem.

PZFD podkreśla, że nadzieję na poprawę sytuacji rodzi niedawna zapowiedź KNF dotycząca zmiany rekomendacji S, która - obok podwyżek stóp procentowych - miała największy wpływ na ograniczenie zdolności kredytowej Polaków. Deweloperzy za dobrą monetę przyjmują również ogłoszone niedawno programy rządowe dotyczące dopłat do kredytów oraz systemowego oszczędzania na własne M.

Źródło: <https://www.bankier.pl/wiadomosc/Deweloperzy-hamuja-z-nowymi-projektami-To-moze-oznacza-100-tys-miejsc-pracy-mniej-8461018.html>

Nr 12 Sklepy budowlane w tarapatkach.

- o **Autor:** bankier.pl
- o **Dodano:** 13 grudnia 2022 r.

Polacy przestali remontować domy i mieszkania. Po pandemicznym boomie sprzedaży nadchodzi drastyczny spadek liczby klientów w sklepach budowlanych. Ruch w marketach zmniejszył się o blisko 26 proc. w porównaniu do ubiegłego roku - podaje "Rzeczpospolita".



25

Budowlanka to kolejna branża, która ma kłopoty w związku z pogarszającą się sytuacją gospodarczą. Rosnąca inflacja oraz wysokie oprocentowanie kredytów hipotecznych nie należą do warunków sprzyjających zakupom artykułów budowlanych i wyposażenia domu.

Ruch w sklepach budowlanych w ciągu roku w największych sieciach **spadł średnio o 25,9 proc.** to skutek ograniczania wydatków i zaciskania pasa - czytamy w "Rzeczpospolitej". Według przewidywań analityków sytuacja może poprawić się w drugiej połowie 2023 r.

Największe spadki odnotował Leroy Merlin. **Liczba klientów francuskiej sieci marketów budowlanych spadła o ponad jedną trzecią (35 proc.)** w porównaniu do ubiegłego roku. Znaczącą **redukcję liczby wizyt w sklepach - o 32 proc. r/r** - zaobserwowano w firmie Jula. Mniejszy ruch o 28,9 proc. był także w placówkach Mrówka. Z kolei Obi odwiedziło o 21,7 proc. mniej kupujących, a Castoramę o 16 proc.

Badanie przeprowadzone przez GfK Cenzus DIY porównuje okresy od maja do października 2022 r. i 2021 r.

Źródło: <https://www.bankier.pl/wiadomosc/Sklepy-budowlane-sa-w-tarapatkach-Liczba-klientow-spadla-o-niemal-26-proc-8455598.html>

Nr 13 Platformy najmu mieszkań kuszą deweloperów

- **Autor:** rp.pl
- **Dodano:** 28 grudnia 2022 r.

W trudnych warunkach makroekonomicznych i geopolitycznych fundusze PRS wzięły sobie wolne od transakcji nad Wisłą. Nie próżnują za to deweloperzy zainteresowani budową drugiej nogi biznesowej.



26

PRS, czyli najem instytucjonalny mieszkań, przeniknął do strategii większości notowanych na GPW i Catalyst deweloperów. Część graczy liczy na hurtową sprzedaż lokali funduszom, ale niektórzy przejmują inicjatywę. W przyszłym roku widoczne będą kolejne efekty tej aktywności.

Różne modele

Pionierem na rynku PRS jest Echo Investment. Deweloper nie tylko część mieszkań buduje dla platformy Resi4Rent, ale jest też jej współdziałowcem. Dzięki projektom oddanym w tym roku sieć powiększyła się o 30 proc., do 3 tys. lokali. Komercjalizacja bloków zajmuje zaledwie kilka tygodni. W trakcie budowy i projektowania jest ponad 6 tys. mieszkań, z czego 1,1 tys. zostanie oddanych do użytku w przyszłym roku. Resi4Rent prze do strategicznego celu, czyli budowy portfela 10 tys. lokali w 2025 r. Spółka jako pierwszy gracz w Polsce pozyskała 50 mln euro finansowania od EBOR.

– Rekordowo krótki czas pełnego wynajęcia nowych inwestycji jest potwierdzeniem, że projekty PRS to rozwiązanie z ogromnym potencjałem, które niweluje bieżący niedobór mieszkań na rynku i stanowi odpowiedź na aktualne oczekiwania konsumentów – mówi Sławomir Imianowski, prezes Resi4Rent.

– Mimo dość dynamicznego wzrostu w ostatnich latach polski PRS wciąż jest jeszcze na początku drogi i stanowi jedynie niewielki odsetek wszystkich lokali dostępnych na rodzimym rynku najmu. Jego perspektywy są jednak bardzo obiecujące – zarówno dla inwestorów, jak i potencjalnych najemców. Wydarzenia ostatnich 12 miesięcy, m.in. wybuch wojny w Ukrainie, który spowodował lawinowy napływ uchodźców zza naszej wschodniej granicy, z których wielu zostało w Polsce, a także spadek wartości udzielonych kredytów pokazały, jak bardzo potrzebne są dostępne od ręki lokale na wynajem – mówi Imianowski.

Własną platformę najmu będzie budować też notowany na Catalyst Ronson. Marka jest już gotowa, to LivinGo, deweloper negocjuje z partnerami finansowymi. Ronson zabezpieczył grunty w Warszawie pozwalające zbudować 1,38 tys. lokali. W połowie 2023 r. na rynek najmu trafi pierwsza partia, 121 mieszkań. – Spodziewamy się, że w I połowie 2023 r. podpiszemy też umowę z inwestorami. Negocjujemy też zakup kolejnych gruntów pod PRS, w perspektywie pięciu lat planujemy stworzyć portfel 2–2,5 tys. mieszkań. Koncentrujemy się na Warszawie, ale nie wykluczamy innych aglomeracji, które dobrze znamy – Poznania czy Wrocławia – mówi Andrzej Gutowski, wiceprezes Ronsona. – Nasza marka będzie odpowiedzialna za cały proces, od projektowania przez budowę po zarządzanie najmem. Rynek w Polsce nie jest nasycony – wciąż mówimy o luce mieszkaniowej i głodzie mieszkaniowym. W obecnych okolicznościach rynkowych to szansa dla PRS. Z kolei największym wyzwaniem jest zmienność podatkowa i prawna, w ekspansji nie pomaga drogi pieniądź. Polscy inwestorzy są pod kreską, a zagraniczni z dużą uwagą przyglądają się kondycji polskiej gospodarki i wydarzeniom za naszą wschodnią granicą. Liczymy, że rządowi uda się zrealizować cel inflacyjny w perspektywie maksymalnie dwóch, trzech lat – dodaje.

Develia pracuje nad nieco innym modelem. Spółka chce sprzedawać mieszkania funduszom, ale dać im do dyspozycji wspólną platformę najmu. – Ze względu na wysoki poziom stóp w strefie euro, niepewność legislacyjną i geopolityczną, w 2022 r. rynek PRS był w pewnym sensie zamrożony. Dalej prowadzimy zaawansowane rozmowy z potencjalnymi nabywcami. W 2022 r. rozpoczęliśmy pracę nad platformą do zarządzania wynajmem mieszkań skierowaną do inwestorów – mówi Andrzej Ośliżło, prezes Develii. – W 2023 r. rynek PRS powinien wracać do normy i pozostaje ważnym punktem naszej strategii. Dążymy do tego, by w najbliższych miesiącach zrealizować pierwszą transakcję z inwestorem instytucjonalnym. Ponadto planujemy uruchomić platformę najmu dla rynku PRS, ale i indywidualnych nabywców mieszkań – dodaje. Ponadto Develia rozważa nawiązanie partnerstwa z podmiotem działającym na rynku PRS, który byłby dawcą długoterminowego kapitału.

27

Straszenie podatkiem

W PRS zaangażowani są też deweloperzy niezwiązani już z rynkiem kapitałowym. Przejęty przez fundusz TAG Immobilien Vantage Development tworzy platformę Vantage Rent – w przyszłym roku jej zasób sięgnie 2,3 tys. lokali.

Ostatecznie w PRS nie wchodzi druga przejęta przez TAG firma, Robyg. Aktualnie wykuwa się nowa strategia sprzedaży i najmu integrujących się podmiotów. – Jedną z poważnych barier w rozwoju PRS w Polsce jest niezrozumienie istoty funkcjonowania tego rynku przez stronę rządową. Ta niewiedza objawia się w proponowaniu co kilka miesięcy rozwiązań prawnych, które miałyby skutkować zmniejszeniem liczby transakcji na linii deweloper–operator mieszkań oraz wprowadzeniem nowych form opodatkowania. Rząd, który od lat nie realizuje żadnej spójnej polityki mieszkaniowej, jednocześnie chce ograniczyć rozwój przedsiębiorczości w kontekście lokali na wynajem. Jest to całkowicie niezrozumiała sytuacja, bo PRS poza tym, że zwiększa liczbę mieszkań dostępnych na rynku, napędza też polską gospodarkę – mówi Dariusz Palukowicz, wiceprezes Vantage Development.

Źródło: <https://www.rp.pl/budownictwo/art37680151-platformy-najmu-mieszkan-kusza-deweloperow>

Nr 14 Sprzedaż mieszkań w 2022 się załamała. Najtrudniejszy rok w historii?

- **Autor:** rp.pl
- **Dodano:** 26 grudnia 2022 r.

Spadki cen mieszkań w 2023 r. bardziej prawdopodobne niż na rynku pierwotnym są na rynku wtórnym, gdzie trudno o kontrolę podaży. Przyszły rok może być niezwykle trudny dla deweloperów.



28

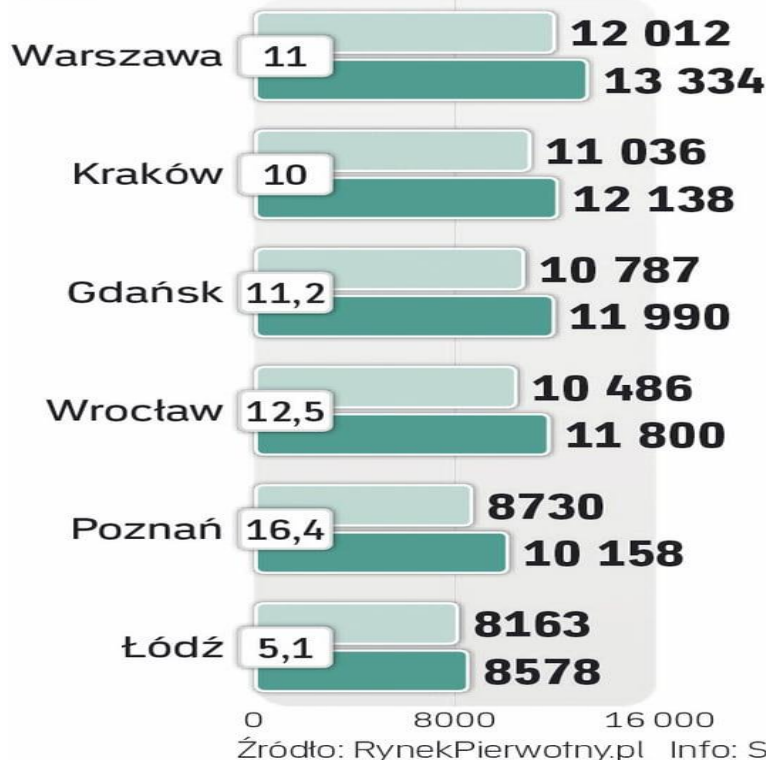
Sprzedaż mieszkań w 2022 r. się załamała. Otodom Analytics podaje (dane na koniec listopada), że w siedmiu największych miastach sprzedano 37,3 tys. nowych lokali, podczas gdy w całym 2021 r. 65,7 tys. To efekt zapaści na rynku kredytów hipotecznych po serii podwyżek stóp procentowych i wprowadzeniu rekomendacji KNF, według której banki, licząc zdolność kredytową klientów, do bieżącej stopy doliczają 5 pkt proc. Jeśli dostęp do tanich kredytów nie zostanie odblokowany, poprawy nie będzie.

Przed świętami rząd ogłosił prace nad programem kredytów „na 2 proc.”. Kupującym swoją pierwszą nieruchomość (limit wieku kredytobiorcy: 45 lat) państwo dopłacałoby do kredytów przez dziesięć lat. Program miałby wejść w życie w III kw. 2023 r. Problemem pozostaje zdolność kredytowa klientów liczona z uwzględnieniem rat kredytu bez rządowej dopłaty.

Nowy program popytu na mieszkania specjalnie nie ożywi. Część klientów może nawet odkładać zakupy, oczekując na tańsze finansowanie.

Średnie ceny ofertowe nowych mieszkań, w zł za mkw.

XI 2021
XI 2022
xxx zmiana, r./r., w proc.



29

Realne spadki

Marcin Drogomirecki, ekspert portali Morizon.pl i Gratka.pl, ocenia, że przyszły rok, a na pewno jego pierwsza połowa, będzie kontynuacją obecnych trendów. – Grono klientów, którzy mogą sobie pozwolić na zakup mieszkania, pozostanie mocno ograniczone, a ofert sprzedaży będzie powoli przybywać – przewiduje. Kto będzie chciał sprzedać mieszkanie, będzie musiał iść na ustępstwa. Korekty cen już zresztą widać.

Barbara Bugaj, analityk rynku nieruchomości, zaznacza, że realnie mieszkania tanieją. – Z powodu inflacji wartość pieniądza jest coraz niższa – wyjaśnia. – Widać także nominalne spadki cen, zwłaszcza większych lokali.

Zdaniem ekspertki kierunek zmian cen mieszkań może zależeć od rynku. Ocenia, że lekkie spadki są bardziej prawdopodobne na rynku wtórnym, na którym trudno o kontrolę podaży.

Deweloperzy, żeby utrzymać ceny, ograniczają nowe inwestycje. W cennikach wielkich zniżek nie widać. Np. w Warszawie, jak podaje RynekPierwotny.pl, w listopadzie 2021 r. średnia cena mkw. lokali wynosiła 12 tys. zł, we wrześniu br. było to już ponad 13,4 tys. W październiku ceny spadły do ok. 13,3 tys. zł za mkw., utrzymując ten poziom także w listopadzie br.

Cash is king

– Jeśli w otoczeniu rynku nie nastąpią wyraźnie pozytywne zmiany, to 2023 r. dla polskiej branży deweloperskiej będzie najtrudniejszym okresem w historii – uważa Kazimierz Kirejczyk, przewodniczący strategicznego panelu

doradczego JLL. – Na wyzwania, które przyniósł 2022 r., branża zareagowała dość spokojnie, wykazując się sporą elastycznością i niechęcią do podejmowania pochopnych decyzji.

Ekspert potwierdza, że spadek sprzedaży dotknął najmocniej tych segmentów rynku i lokalizacji, gdzie dotychczas dominowali klienci korzystający z kredytów. Trend może być kontynuowany w 2023 r.

Źródło: <https://www.rp.pl/budownictwo/art37672181-sprzedaz-mieszkan-w-2022-sie-zalamala-najtrudniejszy-rok-w-historii>

TECHNOLOGIA BUDOWLANA

Nr 01 Elektroniczna wersja „Inżyniera Budownictwa”

- **Autor:** piib.org.pl
- **Dodano:** 13 grudnia 2022 r.



31

Od 1 stycznia 2023 r. czasopisma „Inżynier Budownictwa” i „Przewodnik Projektanta” dostępne będą dla członków Polskiej Izby Inżynierów Budownictwa wyłącznie w wersji elektronicznej.

W związku z postępującą cyfryzacją uchwałą Krajowej Rady Polskiej Izby Inżynierów Budownictwa (nr 40/R/22 z dnia 16 listopada 2022 r.), dotyczącą zmiany zasad wydawania czasopisma „Inżynier Budownictwa”, podjęto decyzję o tym, że od stycznia 2023 roku wydawnictwa PIIB (czasopisma „Inżynier Budownictwa” i „Przewodnik Projektanta”) dostępne będą dla członków Polskiej Izby Inżynierów Budownictwa wyłącznie w wersji elektronicznej.

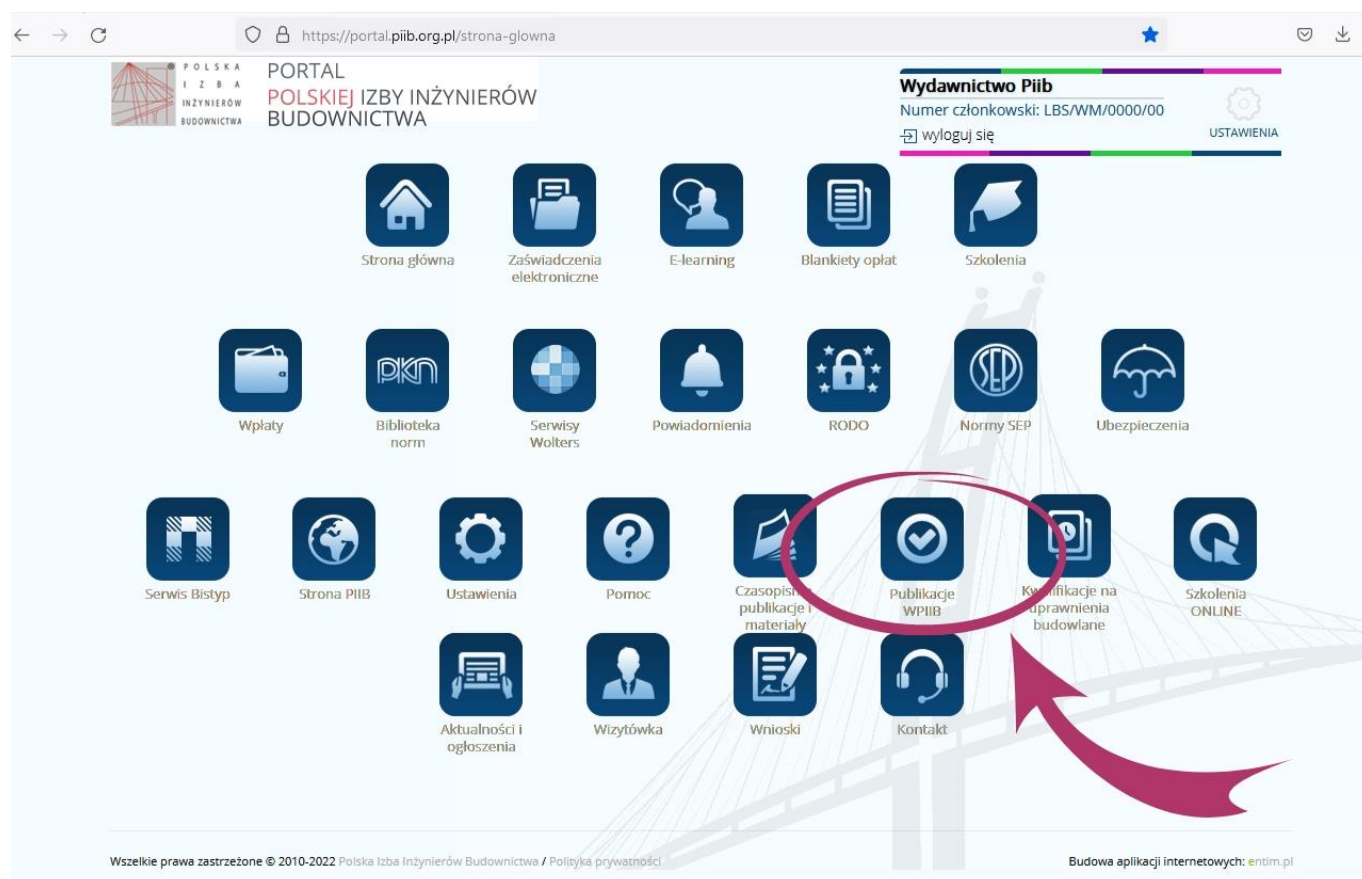
– Tę zmianę wymusiły czasy, w jakich żyjemy. Zdecydowały o niej dwa czynniki. Pierwszy z nich to ekologia. Jako społeczeństwo jesteśmy coraz bardziej świadomi kosztów ekologicznych, jakie ponosimy. Musimy iść z duchem czasu i w racjonalny sposób gospodarować zasobami naszej planety. Drugim argumentem jest ekonomia – zaznaczył Mariusz Dobrzeńicki, prezes PIIB, we wstępie do grudniowego wydania magazynu „Inżynier Budownictwa”, które jako ostatnie ukazało się w formie drukowanej w dotychczasowym nakładzie, który wynosił ponad 120 tys. egzemplarzy.

Koszt papieru i druku w minionych 12 miesiącach wzrósł o ponad 60%. Dopuszcza się możliwość finansowania przez okręgowe izby inżynierów budownictwa druku papierowej wersji czasopisma „Inżyniera Budownictwa” do celów informacyjnych i promocyjnych. Komunikaty na ten temat będą opublikowane w mediach okręgowych izb. Tzw. wydania papierowe będą dystrybuowane w liczbie zamówionej przez okręgowe izby.

Nowoczesna i interaktywna wersja miesięcznika jest dostępna od stycznia 2020 roku, gdy Wydawnictwo PIIB uruchomiło platformę do wydań cyfrowych. Członkowie izby od 2021 roku mogą korzystać z niej poprzez portal PIIB, natomiast pozostali czytelnicy – poprzez e-sklep. Cyfrowe wydania są wygodne, przejrzyste i dostępne od ręki. Dzięki wyszukiwarce można szybciej znaleźć wybrane artykuły.

W jaki sposób członkowie PIIB mogą korzystać z elektronicznych wydań?

- **Poprzez portal dla członków PIIB (plik PDF lub wydanie cyfrowe).** Wystarczy wejść na stronę [www.piib.org.pl](https://portal.piib.org.pl) i wybrać ikonę portalu, można też wpisać bezpośredni link <https://portal.piib.org.pl/> Użytkownik loguje się w portalu, wpisując swój numer członkowski oraz hasło, następnie należy wybrać zakładkę: Publikacje WPIIB. Jeśli nie posiadają Państwo aktywnego konta w Portalu PIIB, uprzejmie prosimy o kontakt z najbliższą okręgową izbą inżynierów budownictwa, celem jego aktywowania.



32

Źródło: <https://www.piib.org.pl/aktualnosci/informacje-biezace/5068-elektroniczna-wersja-inzyniera-budownictwa>

Nr 02 Dom samowystarczalny – prosta droga do niezależności energetycznej

- **Autor:** termomodernizacja.pl
- **Dodano:** 22 grudnia 2022 r.

Samowystarczalne domy są na ogół budowane zgodnie z zasadami ekologicznego budownictwa, przy użyciu materiałów pochodzących z recyklingu i pochodzących z lokalnych źródeł. Takie budynki projektuje się tak, aby zminimalizować potrzebę elektrycznego ogrzewania/chłodzenia i oświetlenia.

“Energooszczędność to temat, który gości dziś na ustach całego świata. Pozyskiwanie energii z odnawialnych źródeł oraz wznoszenie domów efektywnych energetycznie to podstawy funkcjonowania w obecnym świecie i trosce o przyszłość i naszą planetę” - komentuje Grzegorz Łastowiecki, Saint-Gobain.



Energia elektryczna z OZE

Odpowiednio dobrane rozwiązania budowlane pozwalają stworzyć kompletny system przyczyniający się do poprawy efektywności energetycznej budynku i zmniejszenia jego śladu węglowego. Jednym z nich jest wykorzystywanie energii elektrycznej z przydomowej instalacji, która przetwarza energię ze źródeł odnawialnych. Zaliczyć można do tego:

- mikroinstalację fotowoltaiczną,
- mikroturbinę wiatrową,
- instalacje łączone - PV+turbina wiatrowa.

Mogą one w całości pokrywać zapotrzebowanie na energię elektryczną, albo mogą być uzupełniane energią z sieci. Jednak dom samowystarczalny powinien być niezależny od energii z zewnętrznych źródeł. Dlatego tak ważna jest maksymalna redukcja zużycia energii elektrycznej, a także optymalizacja poszczególnych działań, aby korzystać z energii elektrycznej podczas wysokiej produkcji ze źródeł odnawialnych. Przejście na energię z OZE może odbywać się również stopniowo, instalując podstawową infrastrukturę i skalując ją w czasie.

Materiały na dom samowystarczalny

Jak zaznacza Łastowiecki, by o budynku można było mówić w kontekście samowystarczalności energetycznej i spełnieniu powszechnie panujących wymagań, fundamentalne znaczenie ma synergia poszczególnych jego składowych-komponentów. Dlatego też inwestycja, którą są wysoce zaawansowane technologicznie materiały budowlane zapewniające izolację termiczną, wymagają od inwestorów wysokich nakładów finansowych. Jednak nie generuje tak dużych oszczędności w trakcie eksploatacji domu jak właśnie wysokojakościowe materiały.

“Zyskujemy więc pewność, że z czasem wydatek ten zwróci się nam z nawiązką. Ulgę odczuje nie tylko domowy budżet, ale przede wszystkim nasze środowisko naturalne” - komentuje Łastowiecki.

Co więcej, podczas budowy, rozbudowy, czy też remontu ważne jest, aby szukać materiałów pochodzących z recyklingu i materiałów z okolicy. Pomoże to ograniczyć koszty i wpływ na środowisko do minimum

Dom samowystarczalny a wartość nieruchomości

Łastowiecki zaznacza, że ważne jest, aby na każdym etapie sięgać po niskoemisyjne, ekologiczne i wysokowydajne rozwiązania. Dlaczego? Z prostej przyczyny - przynoszą wymierne korzyści wszystkim uczestnikom procesu budowlanego, użytkownikom budynków oraz planecie. Dzięki temu nieruchomość zyska także na wartości.

34

Z uwagi na to, że energia z OZE staje się coraz bardziej powszechna, nieruchomości, które mają przynajmniej część takiej infrastruktury, stały się bardziej wartościowe. Jest to zarówno aspekt, który przyciąga kupujących, jak i cenny atut nieruchomości, który zwiększa jej wartość. Kupujący patrzą na długoterminowe korzyści samowystarczalnych domów, takie jak niższe rachunki za media i są skłonni zapłacić więcej za zakupioną nieruchomość. O ile? Niejednokrotnie dodatkowa cena w nieruchomości przewyższa koszt zamontowanej instalacji.

Źródło: <https://termomodernizacja.pl/dom-samowystarczalny-prosta-droga-do-niezaleznosci-energetycznej/>

DANE EKONOMICZNE I FINANSOWE

Nr 01 Sytuacja na 7 największych rynkach mieszkaniowych – listopad 2022 r.

- o **Autor:** rynekpierwotny.pl
- o **Dodano:** 02 grudnia 2022 r.



Jak wyglądał rynek mieszkaniowy w listopadzie? Jak zmieniły się ceny? Czy wzrosła liczba wniosków kredytowych? Czytaj więcej na RynekPierwotny.pl.

W listopadzie, na siedmiu największych rynkach mieszkaniowych, deweloperzy sprzedali o 17% mniej mieszkań niż w ubiegłym miesiącu. Wyczekiwanego przez wielu wyraźnego spadku średniej ceny metra kwadratowego mieszkań oferowanych ciągle jeszcze nie widać. Jak zauważyli eksperci portalu RynekPierwotny.pl firmy deweloperskie cały czas starają się dawkować podaż, żeby zrównoważyć ją z kurczącym się popytem.

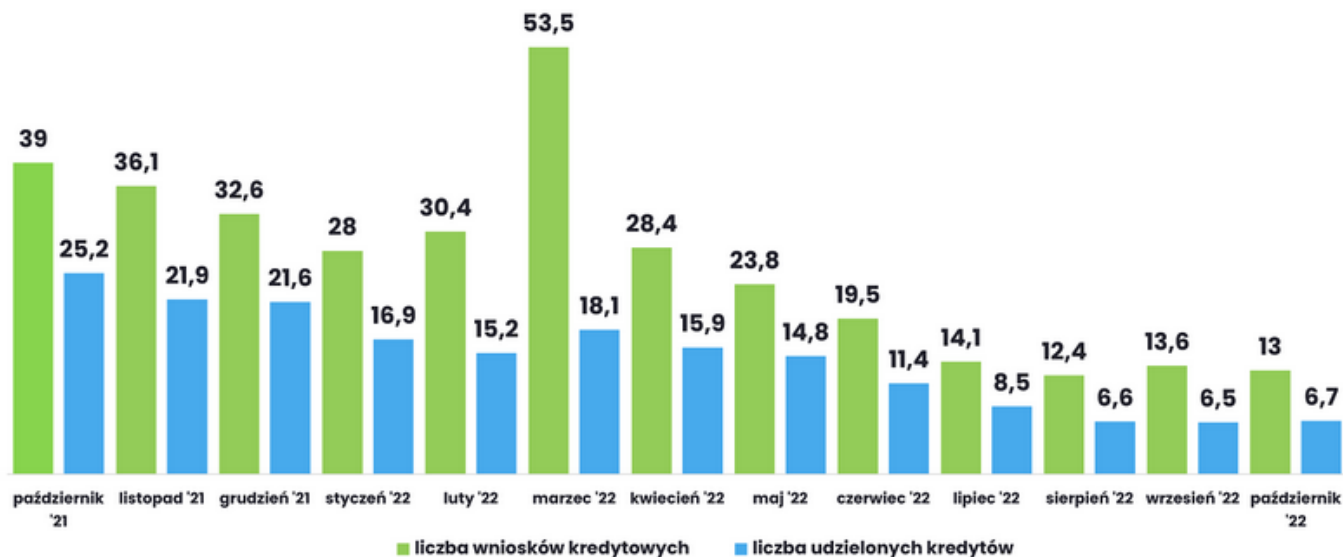
Z tego artykułu dowiesz się m.in.:

- ile mieszkań deweloperzy sprzedali w ubiegłym miesiącu
- w jakich miastach ceny mieszkań wzrosły najbardziej
- jak wyglądała sytuacja podażowa w listopadzie

Tradycyjnie zaczynamy od informacji z rynku kredytów hipotecznych. Biuro Informacji Kredytowej (BIK) podało, że w okresie 10 miesięcy tego roku banki udzieliły tylko **niepełna 121 tys.** tego typu kredytów, czyli niemal o połowę mniej niż w analogicznym okresie przed rokiem. Lekkim optymizmem może jedynie napawać fakt, że w październiku zatrzymał się spadek liczby udzielonych kredytów. Zwracamy uwagę, że w listopadzie BIK zweryfikowało w dół swoje

wcześniejsze dane dotyczące akcji kredytowej we wrześniu. Zamiast 7% odbicia był **2% spadek liczby udzielonych kredytów**.

Kredyty mieszkaniowe (w tys.)



36

BIK mówi wręcz o katastrofie na rynku kredytów mieszkaniowych. Przyczyniła się do tego nie tylko zapoczątkowana przed rokiem przez Radę Polityki Pieniężnej seria podwyżek stóp procentowych. Gwoździem do trumny okazała się marcowa **rekomendacja Komisji Nadzoru Finansowego (KNF)**, która nakazała bankom liczenie zdolności kredytowej przy oprocentowaniu powiększonym o 5 pkt proc. W ocenie wielu ekspertów ten tzw. bufor bezpieczeństwa powinien być już obniżany, albo uzależniony od wysokości wkładu własnego kredytobiorcy.

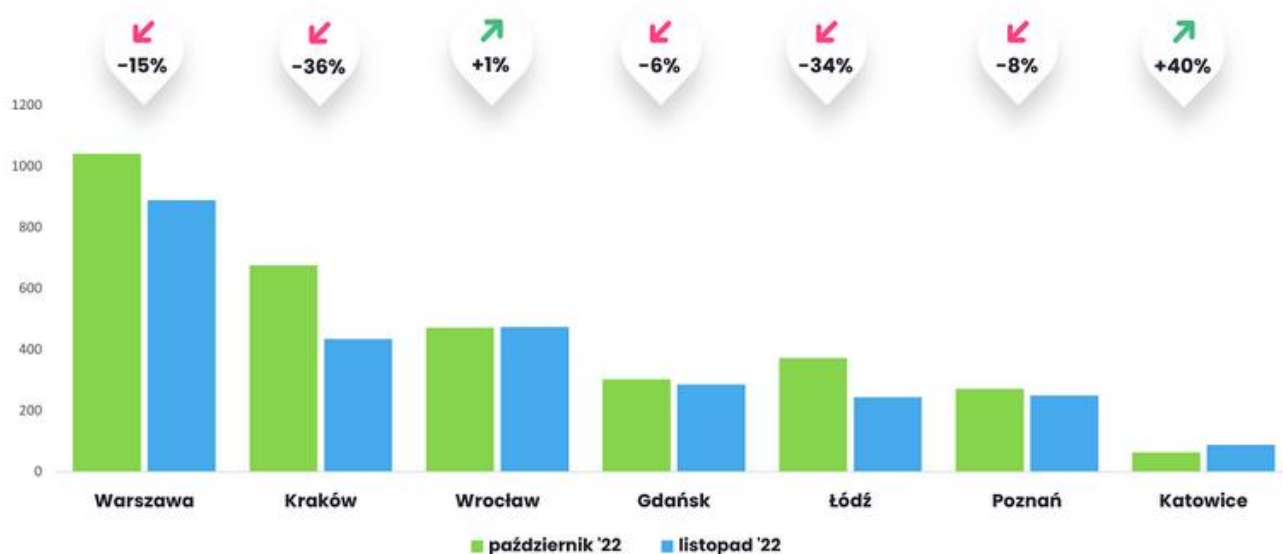
Z postulatami w tej sprawie wystąpił **Polski Związek Firm Deweloperskich** oraz Związek Banków Polskich. W listopadzie KNF odprawiła deweloperów z kwitkiem, radząc im, żeby obniżyli swoje marże (obniżyli ceny), jeśli chcą poprawić możliwości finansowe swoich potencjalnych klientów. Odpowiedź dla banków nie była już tak kategoryczna.

KNF zadeklarował gotowość do dyskusji, choć należy podkreślić, że złagodzenie rekomendacji miałoby dotyczyć wyłącznie kredytów o stałym lub okresowo stałym oprocentowaniu (zmienianym co 5 lub co 7 lat). Tymczasem, po czerwcowym tąpnięciu sprzedaży nowych mieszkań i jej delikatnych wzrostach w kolejnych czterech miesiącach, listopad przyniósł **gwałtowne pogorszenie wyników**.

Popyt

Z listopadowych danych BIG DATA RynekPierwotny.pl wynika, że w 7 największych miastach deweloperzy znaleźli chętnych na łącznie **niespełna 2,7 tys. mieszkań**, co jest wynikiem gorszym od październikowego **aż o 17%**. Mówimy tu jednak o zagregowanych danych. W każdym z miast sytuacja jest bowiem inna.

Ile mieszkań deweloperzy sprzedali



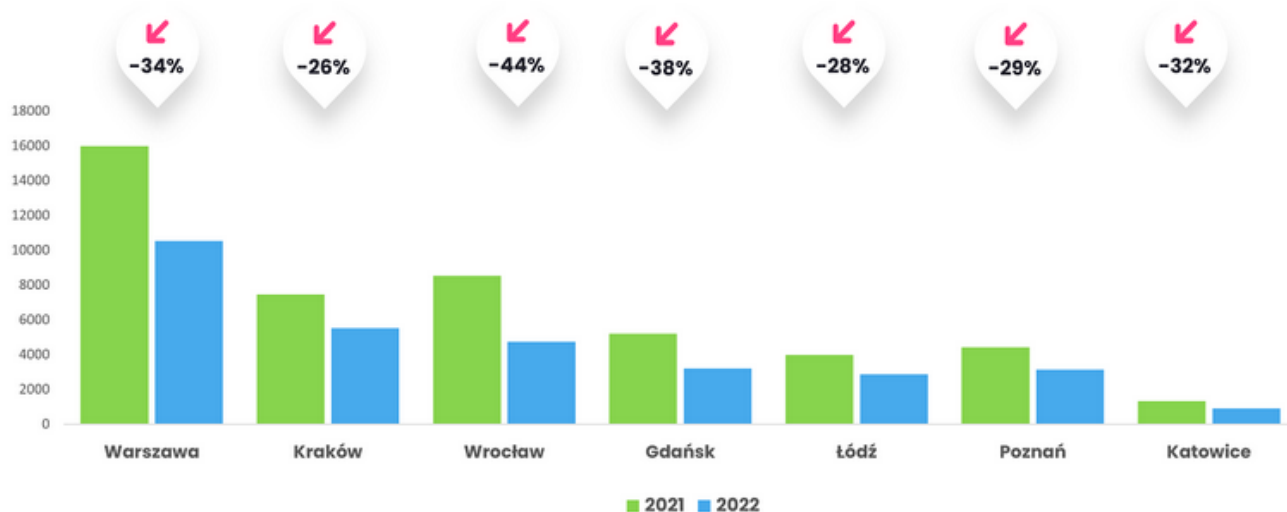
37

Tylko katowiccy i wrocławscy deweloperzy mogli się cieszyć w listopadzie z poprawy wyników sprzedaży. Np. we Wrocławiu zawarte zostały **474 umowy deweloperskie**, czyli sporo powyżej tegorocznej miesięcznej średniej sprzedażowej w tym mieście, która wynosi 431 mieszkań.

W całkowicie odmiennych nastrojach byli natomiast deweloperzy w Warszawie, Krakowie, Gdańsku, Łodzi i Poznaniu. Tam listopad przyniósł **pogorszenie wyników sprzedaży**. Choć trzeba przyznać, że sytuacja popytowa wciąż przypomina roller coaster. Przykładowo krakowscy deweloperzy w lipcu i sierpniu poprawili wyniki sprzedaży.

Wrzesień przyniósł jej spadek, październik – wzrost, a listopad – wręcz załamanie (aż o 36%). Oczywiście we wszystkich miastach koniunktura jest znacznie gorsza niż przed rokiem, który był rekordowym pod względem łącznej liczby sprzedanych tam mieszkań. W okresie 11 miesięcy tego roku deweloperzy sprzedali tylko **niespełna 31 tys. mieszkań**, czyli o 34% mniej niż w analogicznym okresie ubiegłego roku. Najbardziej popyt skurczył się we Wrocławiu (o 44%), Gdańsku (o 38%) i w Warszawie (o 34%).

Ile mieszkań deweloperzy sprzedali w okresie 11 miesięcy



38

rynek pierwotny.pl | big data

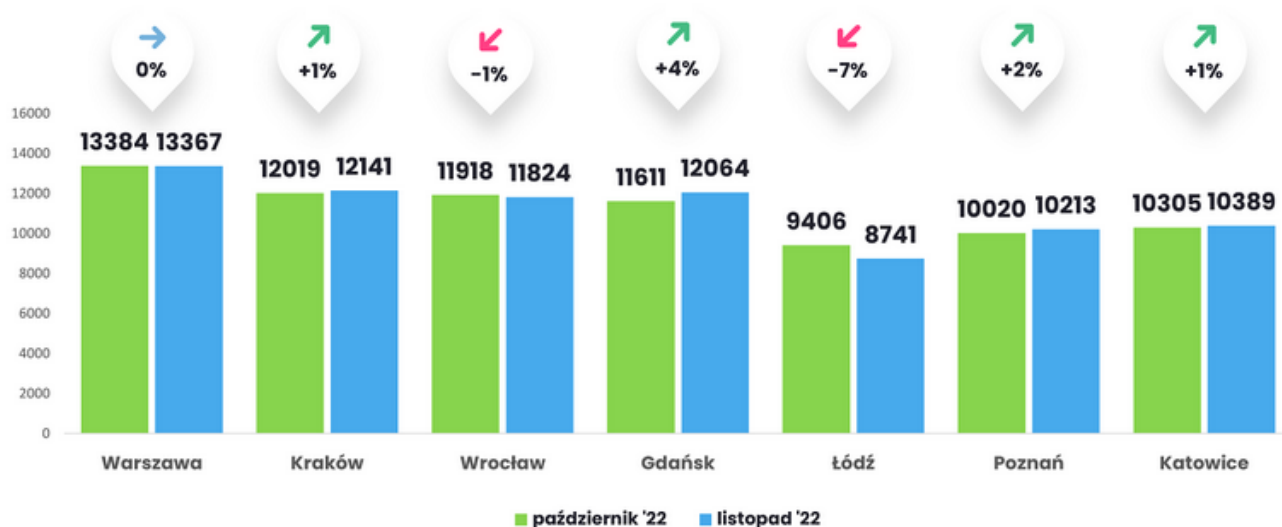
Źródło: Na podstawie danych bigdata.rynekpierwotny.pl

Ceny mieszkań

Jednak wyczekiwanego przez wielu wyraźnego spadku średniej ceny metra kwadratowego mieszkań oferowanych przez deweloperów ciągle nie widać. Z listopadowych danych BIG DATA RynekPierwotny.pl wynika, że we Wrocławiu mieszkania potaniały minimalnie, bo tylko o 1% w przeliczeniu na metr kwadratowy, zaś w Krakowie i Katowicach o tyle samo poszły w górę. W Warszawie średnia cena utrzymała poziom z października.

Wyraźniejszą podwyżkę, odpowiednio o 2% i 4%, odnotowaliśmy w Poznaniu i Gdańsku. Natomiast zastanawiać musi aż 7% spadek średniej ceny metra kwadratowego średniej w Łodzi. Może to wynikać z faktu, że w tym mieście sprzedano się całkiem sporo stosunkowo drogiej – jak na ten rynek – mieszkań (średnio po ok. 9 tys. zł za m kw.). Te, które zostały w ofercie obniżyły średnią.

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



39

Źródło: <https://rynekpierwotny.pl/wiadomosci-mieszkaniowe/raport-cenowy-listopad-2022/12201/>

Nr 02 Podsumowanie i analiza 2022 r. na rynku nieruchomości mieszkaniowych

- **Autor:** rynekpierwotny.pl
- **Dodano:** 20 grudnia 2022 r.

Jaki był 2022 rok dla branży deweloperskiej? Tego dowiesz się z naszej sondy. Odpowiedzi udzielali przedstawiciele największych firm deweloperskich w Polsce.

Rok 2022 jeszcze na długo pozostanie w pamięci branży deweloperskiej. Podwyżki stóp procentowych, galopująca inflacja czy też niepewność związana z wojną w Ukrainie to tylko niektóre z wyzwań, z którymi firmy musiały się mierzyć. Jak w ubiegłym roku wyglądała sytuacja na rynku nieruchomości mieszkaniowych i w jaki sposób radzili sobie z nią deweloperzy? O to portal RynekPierwotny.pl zapytał przedstawicieli największych firm deweloperskich.



Z tego artykułu dowiesz się m.in.:

- jak wyglądał 2022 rok na rynku nieruchomości
- z jakimi największymi problemami mierzyli się deweloperzy
- czy w tej trudnej sytuacji można było znaleźć jakieś pozytywne



Tomasz Łapiński, Dyrektor Zarządzający Inwestycjami Mieszkaniowymi w Cordia Polska

Nikogo chyba nie zaskoczy stwierdzenie, że mijający **2022 rok był trudny dla deweloperów**. Po latach prosperity całą branżę dotknęły spadki sprzedaży, na które wpłynęło wiele czynników: inflacja i związany z nią spadek siły nabywczej, kolejne podwyżki stóp procentowych sprawiające, że kredyty stały się mniej dostępne, a także wojna za naszą wschodnią granicą i niepewność, jaką wywołała wśród konsumentów. To wszystko miało swoje przełożenie na popyt, za który w tym roku odpowiadali głównie klienci gotówkowi, kupujący mieszkania w konkretnym celu: ochrony kapitału.

Jednocześnie ceny mieszkań wciąż rosną – w ujęciu rocznym szybciej niż inflacja. Według danych JLL w 3. kwartale 2022 roku średnia cena mieszkań wprowadzonych do oferty na 6 największych polskich rynkach była o 24 proc. wyższa rok do roku. Podwyżki cen były w dużej mierze efektem rosnących kosztów wykonawstwa. Wojna w Ukrainie przyspieszyła wzrost cen materiałów budowlanych, które zaczęły stabilizować się dopiero w 2. kwartale 2022 r.

Ochłodzenie na rynku zakupów wpłynęło stymulująco na rynek najmu. **Stawki czynszów znacząco wzrosły**, nie tylko w największych miastach. Utrzymuje się też przewaga negocjacyjna wynajmujących.

W Cordii również odczuliśmy wyhamowanie, jednak rok zamykamy z satysfakcjonującą liczbą sprzedanych lokali. Szczególnie ważnym wydarzeniem była dla nas premiera w Poznaniu, gdzie uruchomiliśmy, na terenie byłych kultowych zakładów odzieżowych Modena, naszą pierwszą inwestycję w Wielkopolsce. To pierwszy etap wyjątkowego projektu połączonego z rewitalizacją tkanki miejskiej. Od początku cieszy się dużym zainteresowaniem i na koniec roku osiągnęliśmy w nim poziom 20 proc. sprzedanych mieszkań.



Angelika Kliś, Członek Zarządu ATAL

41

Za sprawą niekorzystnych zjawisk politycznych i makroekonomicznych - wybuch wojny i niewidziany od lat poziom inflacji – dla całej branży rok 2022 okazał się gorszy, niż zakładano. Choć zanotowaliśmy niższy o połowę wynik sprzedażowy r/r, to odnosimy go do roku 2021, który był rekordowy w całej naszej i rynku historii.

Ten rok pokazał, jak ważne dla sektora mieszkaniowego jest finansowanie - kwestia fundamentalna w rozwiniętych gospodarkach, opartych na tanim i łatwo dostępnym pieniądzu. **Skokowy wzrost stóp procentowych**, a przede wszystkim zaostreżenie wytycznych rekomendacji S przy udzielaniu kredytów – pogrążyły rynek w marazmie na wiele miesięcy. Dodatkowym obciążeniem dla deweloperów są biurokracja i wymogi, które wprowadziła nowelizacja ustawy deweloperskiej. Uznajemy to za krok w stronę przeregulowania rynku.

Widzimy również pozytywy. Na przykład **urealnienie cen gruntów**, co pozwoliło nam na wzbogacenie banku ziemi na korzystniejszych warunkach. Dla ATAL ten rok był pracowity ze względu na dużą liczbę przekazanych wcześniej zakontraktowanych mieszkań. Bardzo pozytywnie wpływa to na naszą sytuację finansową i pozwala budować bezpieczeństwo finansowe w bardzo trudnym dla branży czasie.

Wyjątkowo niekorzystne okoliczności rynkowe tylko utwierdziły nas w przekonaniu, że obrana strategia działania na największych rynkach w Polsce sprawdza się. Mimo kryzysu mieliśmy bardzo dużo zapytań o nowo wprowadzane inwestycje, zwłaszcza te z wyższej półki. Cieszyły się one sporym zainteresowaniem klientów inwestycyjnych, aktywnych w tym roku. To wszystko odbieramy jako potwierdzenie klasy naszych inwestycji i renomy firmy.



Cezary Grabowski, dyrektor sprzedaży i marketingu Bouygues Immobilier Polska

2022 rok był niełatwym rokiem dla branży deweloperskiej. Po pandemii wybuchła wojna w Ukrainie, która zmieniła sytuację na rynkach. Nastąpił **gwałtowny odpływ sił roboczych**, którą stanowili obywatele Ukrainy i Białorusi. Załamał się również łańcuch dostaw, a koszty surowców poszybowały w górę. Największy wpływ na deweloperów miało

jednak obniżenie zdolności kredytowej Polaków, która w porównaniu do poprzedniego roku spadła nawet o 60 proc.

Sytuację pogłębiła jeszcze **decyzja KNF**, która dodatkowo zacieśniła grupę osób zdolnych do kupienia mieszkania z kredytu hipotecznego. W miejsce klientów kredytowych weszli klienci gotówkowi, których udział w zakupie mieszkań wzrósł nawet do 85 proc. Ich decyzje były podyktowane przede wszystkim chęcią ochrony swojego kapitału przed dalszym spadkiem wartości złotego. Te wszystkie czynniki, które pojawiły się w 2022 roku, będą wpływać na branżę także w roku kolejnym.

Wielu deweloperów odkłada wprowadzenie do sprzedaży nowych inwestycji na bardziej korzystny ekonomicznie moment, co będzie się wiązało ze **spadkiem liczby ofert mieszkań w 2023 roku**. Sytuacja sprzedażowa w przyszłym roku będzie podobna do tej w 2022 roku, a odbicie rynku nastąpi dopiero w 2024 roku.



42

Katarzyna Unold, Dyrektorka Zarządzająca ACCIONA w Polsce

Powiedzieć, że 2022 rok nie należał do najłatwiejszych dla naszej branży, to jak nie powiedzieć nic, chociaż jeszcze styczeń czy początek lutego nie wieściły nam aż tak trudnych scenariuszy. Wybuch wojny w Ukrainie sprawił jednak, że wiele snutych z nadzieją planów na 2022 rok przyszło nam zweryfikować. Nie bez znaczenia dla branży deweloperskiej i jej klientów były (zresztą nadal są) **inflacja**, rosnące stopy procentowe, rosnące koszty materiałów budowlanych czy spadek płynności w realizacji budów przy jednocześnie spadającej sile nabywczej osób zainteresowanych zakupem własnego M.

Jak podaje Główny Urząd Statystyczny od stycznia do października 2022 roku rozpoczęto budowę zaledwie 178,3 tys. mieszkań, czyli **ponad 25,3% mniej niż przed rokiem**. To ogromny spadek mogący doprowadzić do kryzysowej sytuacji mieszkaniowej w naszym kraju, która już i tak jest jedną z gorszych w Europie (na 1000 mieszkańców w Polsce przypada znacznie mniej mieszkań niż w innych krajach Europy Zachodniej).

Effekt? Przyjmuje się, że średni czas od rozpoczęcia do zakończenia budowy to ok. 2 lata, a skoro w tym momencie budów jest mniej, a niektóre z nich zostają wstrzymane, prawdopodobnie właśnie **za 2 lata przyjdzie nam mierzyć się z brakami mieszkań na rynku pierwotnym w ogóle**. Zapewne jest to szansa dla rynku najmu (na którym ceny, niestety, ale już wzrosły o niemal 40-50%) lub coraz popularniejszego – szczególnie wśród Millenialsów czy Z-etek – sektora PRS. Jeśli jednak ceny będą wciąż rosnąć z taką prędkością jak do tej pory, także i rynek najmu czekać kolejną wyzwania.



Dawid Wrona, dyrektor sprzedaży Echo Investment

Popyt na mieszkania przyhamował. Wpływają na to zarówno czynniki wewnętrzne: wysoka inflacja i ograniczenie zdolności kredytowej Polaków oraz zewnętrzne, czyli wojna w Ukrainie. Mijający rok przyniósł również takie wyzwania jak **ograniczona dostępność materiałów budowlanych** oraz ich wysokie ceny. W odpowiedzi na to część

deweloperów asekurowała się ograniczając sprzedaż np. oferując w danym momencie mniejszą pulę lokali, a to przełożyło się na znaczący spadek liczby wprowadzanych na rynek inwestycji. Echo Investment dokładnie przygląda się rynkowi i pomimo ograniczania nowych inwestycji przez konkurencję, wprowadza na rynek kolejne etapy do sprzedaży, a wszystkie nasze aktualne projekty realizowane są zgodnie z harmonogramami.

PROFBUD

Anna Skotnicka-Ryś, Członek Zarządu, Dyrektor Działu Handlowego firmy Profbud

Pomimo wielu sytuacji, które stanowiły spore wyzwanie dla rynku nieruchomości – **wysoka inflacja i rosnące stopy procentowe**, podwyżki cen materiałów budowlanych, a także sytuacja na świecie, rok 2022 pod względem sprzedażowym możemy ocenić jako satysfakcjonujący. Najbardziej efektywnymi miesiącami w pierwszym półroczu były dla nas styczeń i maj. W drugim z kolei wrzesień, październik i listopad – ten drugi był najlepszym pod względem sprzedaży miesiącem w omawianym roku.

43

Koniec 2022 przyniósł nam również wiele sukcesów, jeśli chodzi o **nowe inwestycje** – jednym z najważniejszych wydarzeń w roku było bowiem grudniowe, uroczyste rozpoczęcie sprzedaży miasteczka GAIA PARK w Konstancinie-Jeziornie. Osiedle jest nowością produktową w portfolio firmy i stanowić będzie zespół budynków mieszkalnych o zróżnicowanej zabudowie zatopionej w zieleni. Inwestycja, oprócz licznych zalet architektoniczno-projektowych, wyróżni się wieloma aspektami ekologicznymi, pozwalającymi na świadome zagospodarowanie przestrzeni, zachowując jednocześnie najważniejsze walory przyrodnicze terenu.

Zielonymi filarami GAIA PARK są energia, woda, powietrze i społeczność. W ich ramach przewidzieliśmy liczne eko rozwiązania dla domów, takie jak gruntowe pompy ciepła, rekuperację, gospodarkę wodą opadową oraz przez okres 20 lat darmowy, zielony prąd, który dostarczymy mieszkańcom z elektrowni wiatrowo-fotowoltaicznej Profbud. Jeśli chodzi natomiast o nadchodzący rok to w planach przedsiębiorstwa jest realizacja kolejnych inwestycji mieszkaniowych – w Warszawie i jej okolicach, a także w Łodzi. Z optymizmem patrzymy więc w przyszłość licząc, że 2023 rok **umożliwi realizację strategii oraz założonych celów biznesowych przedsiębiorstwa**.

Źródło: <https://rynekpierwotny.pl/wiadomosci-mieszkaniowe/sonda-podsumowanie-i-analiza-2022-r-na-rynku-nieruchomosci-mieszkaniowych/12214/>

Nr 03 Program pierwsze mieszkanie. Rząd ogłasza dopłaty do kredytu

- **Autor:** strefabiznesu.pl
- **Dodano:** 16 grudnia 2022 r.

Ministerstwo Rozwoju i Technologii zapowiedziało nowy program Pierwsze Mieszkanie. W jego ramach przygotowany zostanie system dopłat do kredytu na zakup pierwszego M. Poza tym, beneficjenci będą mogli korzystać z konta oszczędnościowego na jego zakup.

Pierwsze rozwiązanie jest dla osób, które są gotowe pierwsze mieszkanie kupić, a drugie dla tych, które planują to w perspektywie następnych kilku lat.



Dopłata do kredytu

Kredyt będzie mogła uzyskać **osoba do 45. roku życia, która nie ma i nie miała mieszkania** (w tym domu jednorodzinnego lub spółdzielczego prawa dotyczącego lokalu mieszkalnego albo domu jednorodzinnego). **Jeśli kredyt udzielany będzie małżonkom lub rodzicom co najmniej jednego wspólnego dziecka, warunek wieku i „pierwszego mieszkania” spełnić będzie musiało przynajmniej jedno z nich.**

Kredyt będzie mógł zostać udzielony **do wysokości maksymalnie 500 tys. zł**, a w przypadku gospodarstwa domowego prowadzonego wspólnie przez małżonków lub gdy w skład tego gospodarstwa wchodzi co najmniej jedno dziecko – **do 600 tys. zł**.

„Dopłata do rat kredytu mieszkaniowego stanowić będzie różnicę między stałą stopą ustaloną w oparciu o średnie, pomniejszone o marżę, oprocentowanie kredytów o stałej stopie w bankach kredytujących, a oprocentowaniem kredytu zgodnie ze stopą 2 proc. - podaje Ministerstwo Rozwoju i Technologii.

Dopłata do rat rodzinnego kredytu mieszkaniowego będzie przysługiwać przez 10 lat. Nabywca pierwszego mieszkania będzie miał dowolność, jeśli chodzi o jego standard i położenie. Kredyt będzie dotyczył mieszkań na rynku pierwotnym i wtórnym. Marża banku nie będzie mogła być wyższa od marży innych jego kredytów hipotecznych. Z kredytu będzie można skorzystać do 2027 r. (z możliwością przedłużenia).

Konto Mieszkaniowe

Specjalne mieszkaniowe konto oszczędnościowe będzie mogła otworzyć osoba, która **nie ma i nie miała mieszkania** (w tym domu jednorodzinnego lub spółdzielczego prawa dotyczącego lokalu mieszkalnego albo domu jednorodzinnego) albo **osoba, która w jednym posiadanym lokalu mieszka z co najmniej dwójką własnych lub przysposobionych dzieci (mieszkanie nie może być większe niż 50 m² w przypadku 2 dzieci, 75m² w przypadku 3 dzieci, 90 m² w przypadku 4 dzieci, bez ograniczeń w przypadku 5 lub większej liczby dzieci).** Prowadzenie konta to zobowiązanie do systematycznego oszczędzania przez okres od 3 do 10 lat kalendarzowych. Oszczędzającemu będzie co roku naliczana premia równa rocznemu wskaźnikowi inflacji albo wskaźnikowi zmiany wartości ceny 1 m²

powierzchni użytkowej budynku mieszkalnego. W każdym roku wybierany będzie wskaźnik korzystniejszy dla oszczędzającego.

Oszczędności będą dodatkowo oprocentowane zgodnie z ofertą banku, przy czym odsetki będą zwolnione z podatku Belki.

Premia mieszkaniowa i zwolnienie z podatku będą przysługiwać wyłącznie w przypadku wypłaty odłożonych środków na zakup co do zasady pierwszego mieszkania (w tym zakup lub budowę domu jednorodzinnego, sfinansowanie części kosztów inwestycji prowadzonej w ramach kooperatywy mieszkaniowej lub ustanowienie spółdzielczego prawa do lokalu), a także na wkład mieszkaniowy w spółdzielni mieszkaniowej albo partycypację w SIM albo TBS.

W przypadku zakończenia oszczędzania, na wydanie środków będzie 5 lat.

Najważniejsze zasady dotyczące konta

- Minimalna wpłata miesięczna – **500 zł (6 tys. zł rocznie), a maksymalna 2 tys. zł (24 tys. zł rocznie).**
- W każdym roku 1 miesiąc wakacji od oszczędzania bez konsekwencji.
- Możliwe wpłaty w różnej wysokości.
- Minimum 11 wpłat w trakcie roku w kwocie co najmniej 500 zł – to gwarancja dodatkowej premii oszczędnościowej od państwa
- Konto można założyć od 13 roku życia.
- W przypadku zakończenia oszczędzania, na wydanie środków będzie 5 lat – w przypadku, gdy okres oszczędzania zakończył się przed 18 rokiem życia, termin 5 lat biegnie od urodzin.

45

Źródło: <https://strefabiznesu.pl/program-pierwsze-mieszkanie-rzad-oglasza-dopłaty-do-kredytu-i-możliwość-założenia-konta-oszczędnościowego-czy-tym-razem-program/ar/c3-17135321>

Nr 04 Inwestycja w grunty wciąż się opłaca, ale nie we wszystkie

- **Autor:** strefabiznesu.pl
- **Dodano:** 27 grudnia 2022 r.

Ministerstwo Rozwoju i Technologii zapowiedziało nowy program Pierwsze Mieszkanie. W jego ramach przygotowany zostanie system dopłat do kredytu na zakup pierwszego M. Poza tym, beneficjenci będą mogli korzystać z konta oszczędnościowego na jego zakup.

Pierwsze rozwiązanie jest dla osób, które są gotowe pierwsze mieszkanie kupić, a drugie dla tych, które planują to w perspektywie następnych kilku lat.



Grunty mogą być nie tylko ważnym aktywem w zdywersyfikowanym portfelu inwestycyjnym, ale też dają możliwość wybudowania nieruchomości, gdy nastaną lepsze czasy kredytowe. Ziemia nie generuje tak wielu dodatkowych kosztów utrzymania i w łatwy sposób można zwiększyć jej wartość, np. poprzez doprowadzenie mediów lub parcelację. Dodatkowo ziemia nie podlega inflacji, a jej wartość może z czasem rosnąć, zwłaszcza jeśli jest położona w atrakcyjnej lokalizacji np. w bliskiej odległości od planowanej inwestycji, czy przy linii brzegowej morza albo jeziora.

Obecna sytuacja w gospodarce nie sprzyja oszczędzaniu. Mimo to, w połowie roku aż 67% Polaków deklaruje, że odkłada pieniądze. Ci, którzy poszukują inwestycji, by zabezpieczyć utratę wartości kapitału, bardzo często sięgają po mieszkania, ale nie tylko. W zdywersyfikowanych portfelach inwestorów pojawiają się także grunty, bo ich utrzymanie jest mniej kosztowne i nieangażujące, a wartość wciąż rośnie.

Posiadanie oszczędności to solidne zabezpieczenie na gorsze czasy. Sposób na zabezpieczenie oszczędności w gorszych czasach to też nie łatwa sprawa. Ci, którzy zgromadzili ich więcej, są w trudnej sytuacji, bo rekordowa inflacja sprawia, że tracą one na wartości. Poszukujący inwestycji bardzo często w pierwszej kolejności patrzą na rynek nieruchomości, wierząc, że to stabilna lokata kapitału. Nie oznacza to jednak, że kupują wyłącznie mieszkania.

Największy popyt na działki mamy już za sobą?

Najgorętszy sprzedażowo moment na rynku nieruchomości w ostatnim czasie przypadł na I półrocze 2021 r. Kiedy opadła już niepewność związana z wybuchem pandemii, a brak alternatyw inwestycyjnych zachęcał do lokowania kapitału w nieruchomościach, wyszukiwania w kategorii „**działka na sprzedaż**” stanowiły nawet 17,5 proc. wszystkich wyszukiwań sprzedażowych.

- Zwiększone zainteresowanie działkami było swego rodzaju odreagowaniem. Restrykcje sanitarne oraz kwarantanna w czasie pandemii sprawiła, że zapragnęliśmy własnego skrawka zieleni oraz dodatkowej przestrzeni. W kwietniu 2020 r. wzrost wyszukiwań działek w porównaniu do marca tego samego roku wynosił 130 proc. – komentuje Karolina Klimaszewska, analityczka Otodom.

Ekspertka Otodom zauważa jednak, że zainteresowanie tymi kategoriami osłabło wraz z zaostrzeniem polityki monetarnej. Zmalała zarówno liczba wyszukiwań działek na sprzedaż (w sierpniu -35 proc. r/r), jak również udział

tych wyszukiwań w kategoriach sprzedażowych. W sierpniu 2022 r. wynosił on 12,8% – o 2,9 p.p. mniej niż rok wcześniej.

Od pandemii spada liczba działek dostępnych na rynku w ofertach sprzedaży

Od wybuchu pandemii **liczba dostępnych na sprzedaż działek nieustannie spadała** i w styczniu 2022 r. dostępnych było tylko 51,5 tys. ofert dziennie w porównaniu do 59 tys. w marcu 2020 r. W pierwszej połowie tego roku widoczne było stopniowe odbudowywanie się oferty, ze szczytowym momentem w czerwcu, kiedy dostępnych było 60 tys. ogłoszeń, czyli o 17,3 proc. więcej niż na początku roku.

Z kolei w ciągu ostatnich miesięcy liczba dostępnych ofert działek się zmniejszała i w październiku 2022 r. w serwisie Otodom było aktywnych 55,7 tys. tego typu ogłoszeń. Jednocześnie widoczny był wyraźny spadek wyszukiwań działek, który w listopadzie wyniósł aż 42,7 proc. w porównaniu do 2021 r.

Ceny działek wciąż rosną, ale wolniej niż przed 2021 r.

Z danych dostępnych w serwisie Otodom wynika, że największą popularnością cieszą się najmniejsze działki, o powierzchni do 750 mkw. oraz duże działki od 1500 do 2000 mkw.

47

Dłużej sprzedają się działki średnie, od 750 do 1500 mkw. oraz największe działki powyżej 2000 mkw. W poprzednich latach mogliśmy zaobserwować wzrost cen gruntów pod zabudowę, który z końcem 2021 r. zaczął nieco słabnąć. Obecnie najdroższe są działki w województwie mazowieckim oraz kolejno pomorskim i wielkopolskim. Patrząc jednak na procentowy wzrost średniej ceny za metr kwadratowy działki budowlanej – najwyższy wzrost widoczny jest w województwie śląskim (+33,6 proc.), które jest najbardziej zurbanizowanym województwem w Polsce.

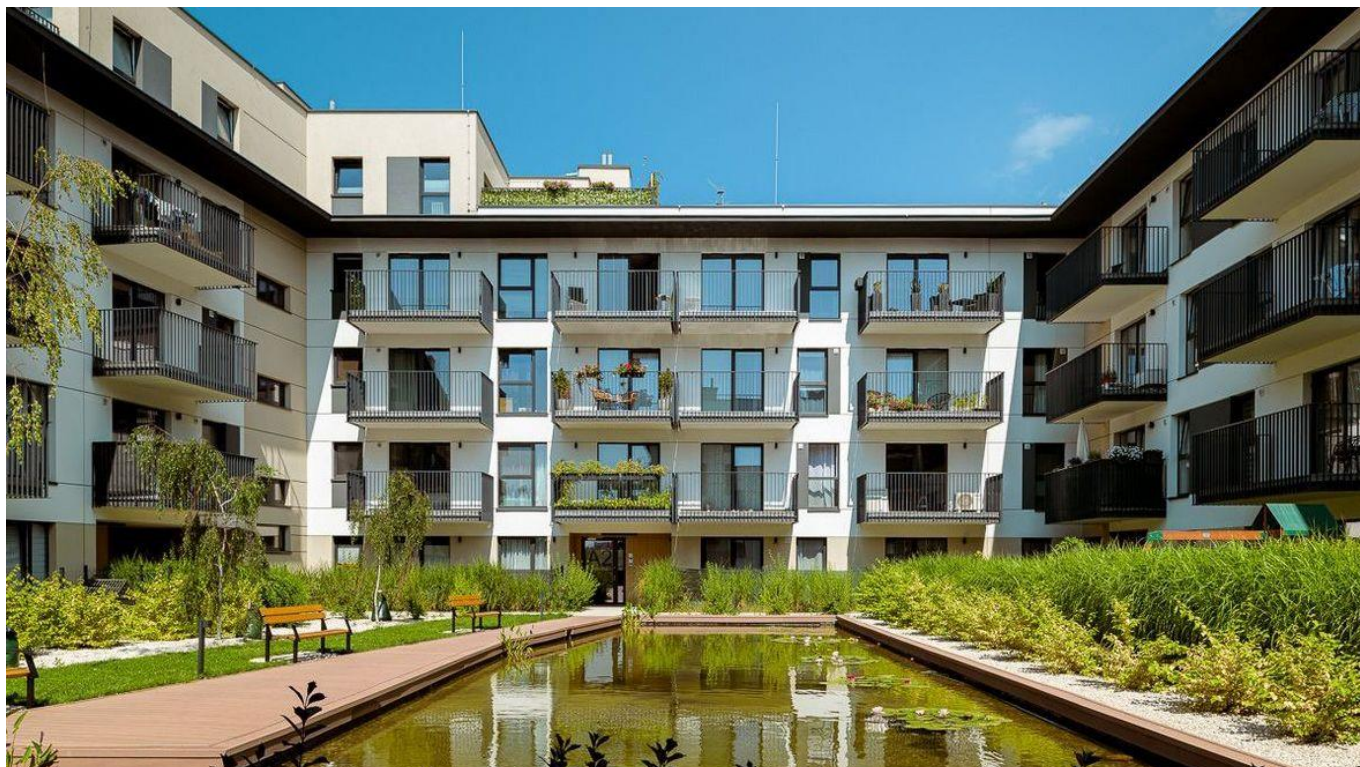
Źródło: <https://strefabiznesu.pl/inwestycja-w-grunty-wciaz-sie-oplaca-ale-nie-we-wszystkie-na-ktore-warto-postawic-teraz-radza-eksperci/ar/c3-17134391>

Nr 05 Sytuacja na rynku nieruchomości – dlaczego jest tak drogo?

- **Autor:** atbudownictwo.pl
- **Dodano:** 12 grudnia 2022 r

W III kwartale 2022 roku przeważała względna stabilizacja cen na rynku nieruchomości. Nie zmienia to jednak faktu, że jest drogo i w przyszłości może być jeszcze drożej. Trudna sytuacja gospodarcza sprawia, że zainteresowanie zakupem mieszkań maleje. W III kwartale odnotowano o 15% niższą sprzedaż lokali mieszkalnych niż w II kwartale br. i o 36% niższą niż przed rokiem. Dlaczego nieruchomości są takie drogie? Za co musimy zapłacić najwięcej?

Około 50% ceny typowego mieszkania dwupokojowego z rynku pierwotnego stanowią koszty budowy. W dalszej kolejności wymienia się zysk dewelopera, ceny gruntu i jego zagospodarowanie i inne koszty, w tym kredytu i projektów. Ostateczna cena mieszkania uzależniona jest zatem od wielu czynników, które podlegają dynamicznym zmianom w czasie. Ci sprawia, że obecnie trzeba zapłacić tak dużo za nieruchomość?

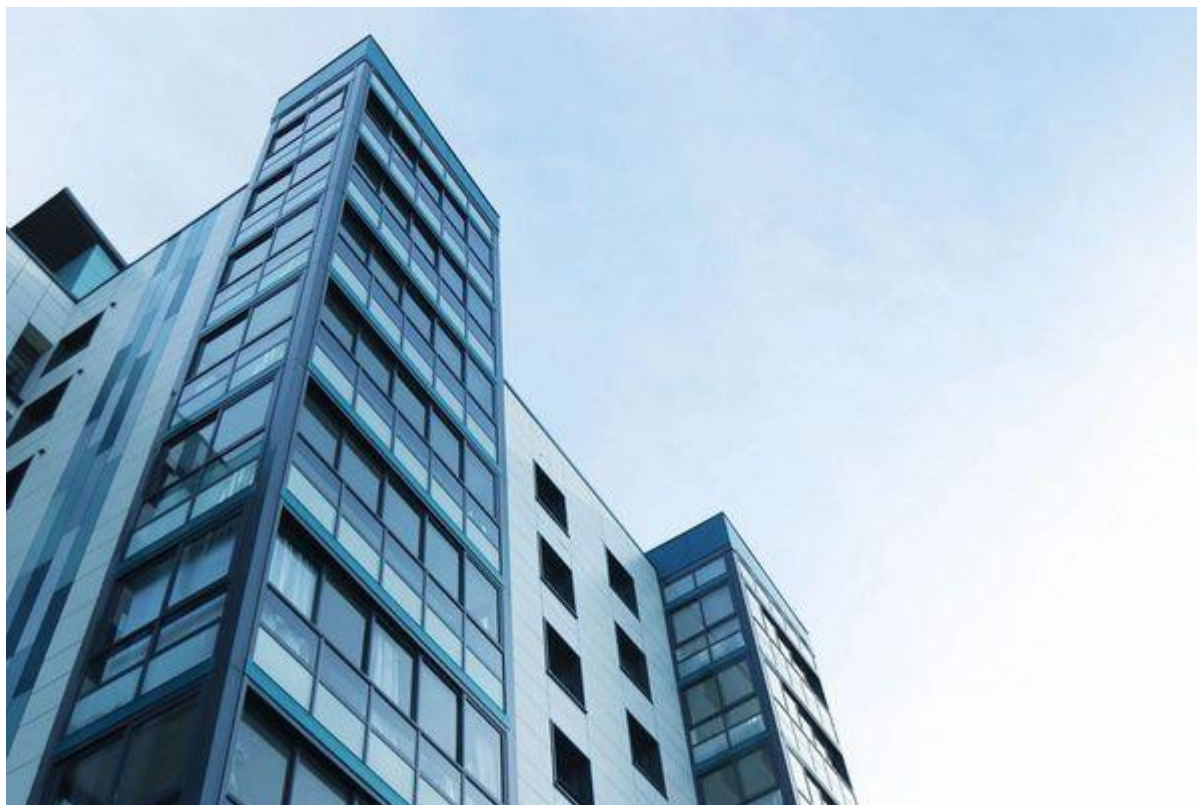


Dlaczego ceny stale rosną?

Jednym z najważniejszych czynników wzrostu cen nieruchomości w ostatnich miesiącach jest ograniczona podaż mieszkań. W 2021 roku mogliśmy zaobserwować wyraźny wzrost inwestycji na rynku deweloperskim. Główną przyczyną takiego stanu była pandemia, która w 2020 roku pokrzyżowała plany wielu deweloperom. Skutkiem takiej sytuacji jest zmniejszona liczba inwestycji w bieżącym roku oraz mniejsza ilość mieszkań dostępnych na rynku. Jak wynika z danych GUS-u, w sierpniu tego roku rozpoczęto niemal 46% mniej inwestycji niż w tym samym okresie przed rokiem. Wzrost cen jest naturalnym następstwem mniejszej liczby nieruchomości dostępnych na rynku.

Branży nieruchomości nie ominęła inflacja i spowodowane nią podwyżki cen materiałów budowlanych. Szacuje się, że obecnie za podstawowe materiały budowlane trzeba zapłacić ok. 22% więcej niż przed rokiem. Mimo nieznacznej spadku cen i względnej stabilizacji w ostatnich miesiącach przewiduje się ponowne wzrosty w tym zakresie. Na koszty materiałów wpływają również rosnące ceny energii, która jest niezbędna do ich produkcji, a także wojna w Ukrainie, która przerwała wiele łańcuchów dostaw, powodując wzrost cen ropy, opału i innych materiałów. To zmusza deweloperów do podwyżek cen nieruchomości.

Kolejny czynnik, mający wpływ na rosnące ceny nieruchomości, to wyższe koszty pracy specjalistów budowlanych. Według statystyk GUS-u, średnie wynagrodzenie brutto w branży budowlanej w lipcu ubiegłego roku wynosiło 5780 zł, podczas gdy w tym roku przekroczyło już 6500 zł. Ponad 12-procentowy wzrost kosztów pracy nie był obojętny dla branży nieruchomości.



Za co zapłacimy najwięcej?

Jednym z najważniejszych czynników decydujących o cenie nieruchomości jest lokalizacja. Co ciekawe, w czołówce najdroższych miejsc plasują się małe miejscowości wypoczynkowe. Z dostępnych zestawień wynika, że na początku tego roku najdroższe na rynku pierwotnym były mieszkania w Zakopanem. Za mkw. nieruchomości trzeba było tam zapłacić ponad 16 tys. zł. Drogo było także w Kamieniu Pomorskim, Międzyzdrojach, Sopocie, Darłowie czy Karpaczu.

Z wysokimi cenami nieruchomości muszą mierzyć się również mieszkańcy dużych miast wojewódzkich, a przede wszystkim Warszawy. Za m² mieszkania w stolicy trzeba zapłacić niemal 12 tys. zł. Najdroższą dzielnicą jest Śródmieście. 1 m² kosztuje tam ponad 16 tys. zł. A co z metrażem? Relatywnie droższe są kawalerki. Zdaniem ekspertów koszt 1 m² kawalerki jest czasem nawet o 50% wyższy niż 1 m² przeciętnego mieszkania 3-pokojowego.

Na ostateczną cenę nieruchomości wpływa także standard wykończenia. Najdroższe są inwestycje z segmentu premium. Co ciekawe, mimo wysokich kosztów zakupu, apartamenty w klasie premium cieszą się sporym zainteresowaniem – szczególnie te, które znajdują się w atrakcyjnych i strategicznych lokalizacjach (np. w centrum miast). Największą zachętą dla potencjalnych nabywców jest wartość takich nieruchomości, która rośnie wraz z upływem czasu.

Źródło: <https://atbudownictwo.pl/artukul/sytuacja-na-ryнку-nieruchomosci-dlaczego-jest-tak-drogo>

Nr 06 Ceny usług budowlanych ze wszystkich regionów Polski

- **Autor:** wielkiebudowanie.pl
- **Dodano:** 30 grudnia 2022 r.

Ceny usług wykończeniowych znacząco rosły tylko w pierwszej połowie grudnia. Im bliżej świąt tym tempo wzrostu cen słabło, a po świętach ceny już były niższe na takie prace jak usługi parkieciarskie i stolarskie, montaż suchej zabudowy czy montaż paneli podłogowych. Za to wysoko wzrosły w grudniu ceny wykonania gładzi i szpachlowania oraz wykonania posadzek betonowych i usług glazurniczych. Średnia poziomu cen usług wykończeniowych na koniec roku właściwie była podobna jak w listopadzie. W styczniu i lutym w zależności od procesu migracji firm do branży wykończeniowej raczej spodziewamy się spadku cen. Jeśli proces migracji będzie słaby to być może ceny pozostaną na obecnym poziomie.

aktualizacja: **30 grudzień 2022** **Wielkiebudowanie.pl** **Ceny usług budowlanych w Polsce**

25 % telefony do firm systemu WB 25% telefony do firm zewnętrznych 50% ankiety systemu WB telefony weryfikują ankiety

WYKOŃCZENIA WNĘTRZ **RUCH CEN** ost. 30 dni **0,1%**

50

Układanie płytek (flizowanie na prostym metrze) 1m ²	Malowanie (2 krotnie emulsją) bez przygotowania ścian 1m ²	Montaż płyt g-k (ściana + szpachlowanie) 1m ²	Wykonanie parkietu układanie, cyklinowanie i lakierowanie bez materiału 1m ²
spadek / wzrost: 0,9% m/m	spadek / wzrost: 0,4% m/m	spadek / wzrost: -0,8% m/m	spadek / wzrost: -1,3% m/m
średnia cena w Polsce: 84 zł netto	średnia cena w Polsce: 17 zł netto	średnia cena w Polsce: 85 zł netto	średnia cena w Polsce: 87 zł netto

Montaż WC (muszla+ziobnik) STANDARD szt	Wykonanie gładzi (gładź gipsowa) 1m ²	Montaż paneli podłogowych (bez dodatkowych akcesoriów) 1m ²	Posadzki wylewki Miksokret (bez dodatkowych akcesoriów) 1m ²
spadek / wzrost: 0,0% m/m	spadek / wzrost: 3,5% m/m	spadek / wzrost: -0,2% m/m	spadek / wzrost: 1,5% m/m
średnia cena w Polsce: 125 zł netto	średnia cena w Polsce: 30 zł netto	średnia cena w Polsce: 32 zł netto	średnia cena w Polsce: 21 zł netto

Źródło: <https://www.wielkiebudowanie.pl/go.live.php/PL-H294/barometr-cen/ceny-uslug-wykonczeniowych.html>

Nr 07 Ceny stali drastycznie spadają.

- o **Autor:** money.pl
- o **Dodano:** 01 grudnia 2022 r.

Wojna w Ukrainie sprawiła, że ceny stali drastycznie wzrosły. Był to efekt m.in. tego, że mnóstwo surowca sprowadzaliśmy wcześniej z Białorusi oraz kraju zaatakowanego przez Rosję. Sytuacja w ostatnim czasie się jednak dynamicznie zmienia - zauważył "Puls Biznesu". Stawki już są niższe niż przed inwazją, ale ta dobra informacja zawiera niepokojący sygnał dot. inwestycji infrastrukturalnych.



51

Horrendalne ceny stali po wybuchu wojny w Ukrainie przeraziły budowlanców. Wysokie stawki, ale i brak surowca sprawiły, że zaczęły pojawiać się problemy m.in. na budowach dróg w Polsce. Taką informację przekazali money.pl choćby wykonawcy trasy ekspresowej S14 oraz autostrady A1 w woj. łódzkim.

Szalona pod względem cen stali była wiosna. Pręty budowlane kosztowały wówczas nawet **6,7 tys. zł za tonę**, kształtowniki oraz blachy gorąco- i zimnowalcowane - ponad **8-9 tys. zł**. Obecnie, jak podaje "Puls Biznesu", stawki wynoszą kolejno: **3,7 tys. zł, 4,4 tys. zł, 4,15 tys. zł oraz 4,5 tys. zł za tonę**.

"Najmniejsze wahania cen występują na rynku profili HEB 200, których tona na początku wojny kosztowała około 7,5 tys. zł, a obecnie kosztuje do 5 tys. zł" - podał dziennik.

Stal tańsza nawet o 50 proc.

Damiana Kaźmierczaka, główny ekonomista Polskiego Związku Pracodawców Budownictwa, zaznacza, że **stal jest o 40-50 proc. tańsza niż wiosną, o 10 proc. niż przed wojną w Ukrainie, ale wciąż dwukrotnie droższa niż przed pandemią COVID-19.**

Z czego to wynika? Przedstawiciele branży informują, że to efekt malejącego popytu na produkty ze stali. Bez rozpoczęcia nowych inwestycji kolejowych i mieszkaniowych to się nie zmieni. **O te jednak bez pieniędzy z KPO może być szalenie trudno.**

W tym czasie branża planuje przeprowadzić modernizację własnych zakładów. Obecne ceny materiałów budowlanych temu sprzyjają, tym bardziej że nie wiadomo, jak długo zostaną na tym poziomie.

Źródło: <https://www.money.pl/gospodarka/ceny-stali-drastycznie-spadaja-ta-dobra-informacja-ma-jednak-ciemna-strone-6839868273412672a.html>

52

Nr 08 Wzrost podatków od nieruchomości w miastach wojewódzkich

- **Autor:** pb-design.pl
- **Dodano:** 16 grudnia 2022 r.

W miastach wojewódzkich zapadły już decyzje dotyczące wysokości podatków od nieruchomości w 2023 roku. Niestety nie mamy dobrych informacji. Praktycznie wszyscy władarze zdecydowali o wzroście tej daniny. W aż dziewięciu stolicach wojewódzkich podwyżka będzie maksymalnie wysoka. Jedynym miastem, które zdecydowało się obniżyć jeden podatek, jest Zielona Góra.

We wszystkich miastach zapłacimy więcej

Gminy miejskie, którymi są m.in. wszystkie miasta wojewódzkie, pod koniec roku kalendarzowego muszą przegłosować wiele znaczących dla portfeli ich mieszkańców uchwał. Jedną z nich jest ta dotycząca wysokości podatków od nieruchomości w następnym roku kalendarzowym. Wiemy już, że dla wszystkich mieszkańców wspomnianych miast opłaty te wzrosną. Jest to z pewnością spowodowane kosztami, które z roku na rok ponoszą miasta na swoje utrzymanie. Te przecież również są większe niż przed kilkoma laty.

Hamulec nałożony przez Ministerstwo Finansów

Gminy muszą w swoich decyzjach uwzględnić odgórnie nałożony na nie przez Ministerstwo Finansów limit podwyżek. Obecnie MF zezwoliło na podniesienie podatku o nie więcej niż 11,8%. To i tak sporo biorąc pod uwagę wszystkie inne niesprzyjające czynniki, które wpływają obecnie na nasze budżety domowe. Trzeba przyznać, że z dniem 1 stycznia 2023 r. wzrośnie w naszym kraju pensja minimalna. To jednak ucieszy jedynie tych najmniej zarabiających i nie zmieni faktu podwyżek wielu podatków od nowego roku dla wszystkich.



Maksymalna podwyżka w 9 miastach

Jak się okazuje, w połowie miast wojewódzkich ich władze, uchwaliły wzrost podatku od nieruchomości o maksymalny możliwy próg dozwolony przez państwo. Mowa tu o wspomnianych wcześniej 11,8%. Można się domyślać, że gdyby limit ten byłby wyższy, władze samorządowe również by z tego skorzystały. Do grupy miast, które postanowiły skorzystać z górnej granicy podwyżki, należą: Białystok, Bydgoszcz, Gdańsk, Łódź, Olsztyn, Poznań, Szczecin, Warszawa i Wrocław. I tak na przykładzie stolicy Polski za budynki mieszkalne będzie trzeba uiścić opłatę w wysokości 1 zł za każdy metr użytkowy. Za nieruchomości związane z prowadzeniem działalności gospodarczej nowa kwota podatku wynosić będzie 28,78 zł. Natomiast za grunty związane z prowadzeniem owej działalności w 2023 roku będzie trzeba zapłacić w Warszawie 1,16 zł za metr kwadratowy powierzchni.

W którym mieście zapłaci się najmniej?

W reszcie miast podwyżki będą trochę mniejsze. Porównujemy więc zestawienie wszystkich miast wojewódzkich. Najlepiej na ich tle wypadają Kielce. Mieszkańcy stolicy województwa świętokrzyskiego zapłacą np. za nieruchomość mieszkalną 0,82 zł, a za grunty wykorzystywane na poczet działalności gospodarczej 1,01 zł. Na uwagę zasługuje też jedyna w całej stawce obniżka podatku. W Zielone Góry decyzją Rady Miasta uznano o obniżeniu podatku od pozostałych budynków lub ich części.

Źródło: <https://www.pb-design.pl/wzrost-podatkow-od-nieruchomosci-miastach-wojewodzkich/>

DANE STATYSTYCZNE

Nr 01 W danych GUS budownictwa mieszkaniowego ciąg dalszy poszukiwania dna

- **Autor:** rynekpierwotny.pl
- **Dodano:** 21 grudnia 2022 r.



54

Znamy już najnowsze wyniki GUS za listopad 2022 - co mówią o rynku nieruchomości? Komentuje analityk naszego portalu Jarosław Jędrzyński. Czytaj dalej!

Grudniowe dane GUS, dotyczące budownictwa mieszkaniowego w okresie od stycznia do listopada bieżącego roku, nieubłagane utrwalają trendy spadkowe w przypadku statystyk odzwierciedlających bieżący stan koniunktury. Oznacza to, że malejąca tendencja ma się niestety coraz lepiej, a poszukiwanie dna może potrwać jeszcze dobrych kilka miesięcy. Pytanie, na jakich poziomach się ono znajduje.

Z tego artykułu dowiesz się m.in.:

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

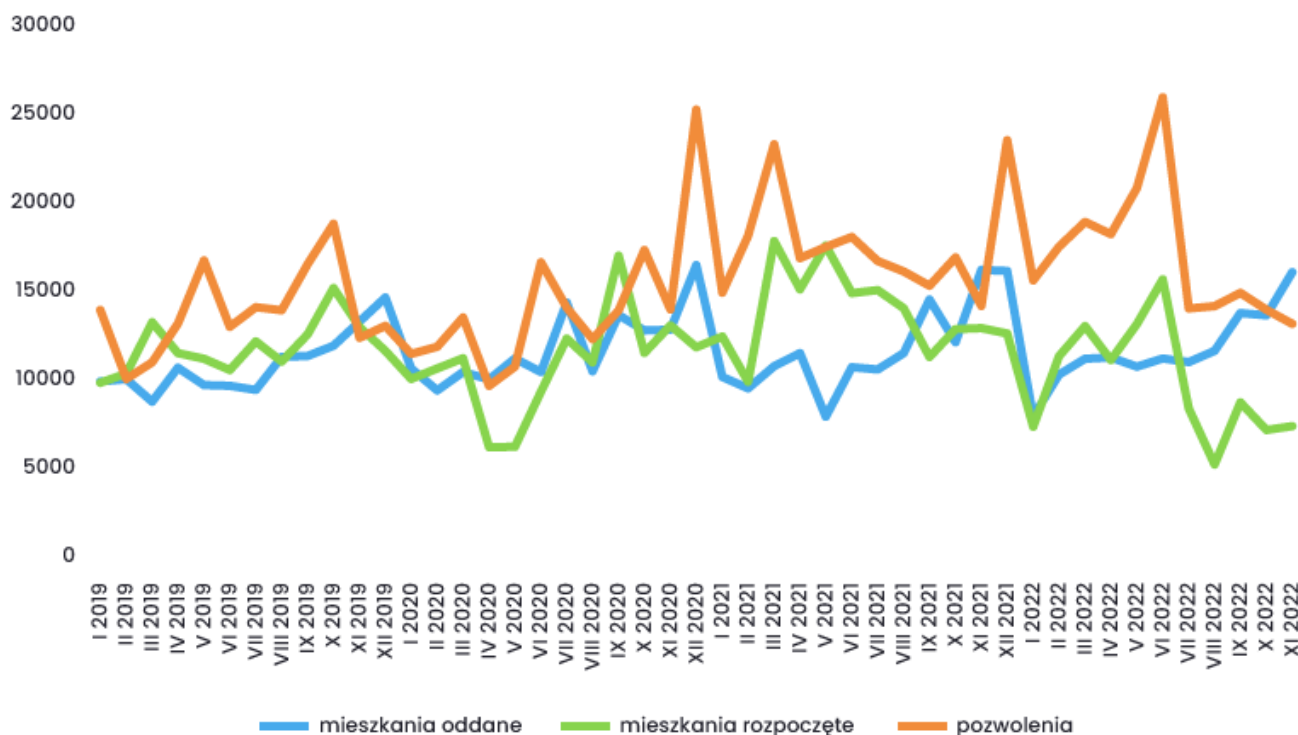
Sytuacja na rynku mieszkaniowym - listopad 2022 r.

Trend spadkowy sprzedaży nowych mieszkań w dalszym ciągu wymusza na deweloperach ograniczanie ich produkcji. Z budową domów drastycznie hamują również inwestorzy budujący na własne potrzeby, co dobitnie pokazują najnowsze dane GUS. To zapewne efekt głównie inflacji oraz drożyzny materiałów budowlanych. Statystyki inwestycji rozpoczętych, a obok nich również nowych pozwoleń na budowę, czyli tych najważniejszych z punktu widzenia oceny bieżącego stanu koniunktury, zmierzają już na zasadzie równi pochyłej w kierunku stabilizacji na rekordowo od lat niskich poziomach.

W listopadzie ogólny wolumen budów rozpoczętych wyniósł zaledwie nieco **ponad 12 tys. mieszkań i domów**, co oznacza spadek w relacji rdr dokładnie o jedną trzecią, natomiast w odniesieniu do poprzedniego miesiąca zanotowano 10-procentowy regres. Tym samym po pogłębieniu dołka z sierpnia rynek dąży do rekordowo niskich poziomów nowych budów w okolicach 10 tys. jednostek. Sami deweloperzy z rezultatem **zaledwie 7,4 tys. rozpoczętych lokali**, rok do roku zniżkują z nowymi budowami o blisko połowę, ale póki co próbują nie dopuścić do spadku poniżej wakacyjnego dołka.

55

Statystyki GUS mieszkaniowych inwestycji deweloperskich w Polsce



Nowe pozwolenia na budowę

Z kolei od początku roku we wszystkich rodzajach budownictwa rozpoczęto budowę **190 tys. mieszkań**, co oznacza regres o ponad jedną czwartą w stosunku do analogicznego okresu ubiegłego roku. Rynek w dalszym ciągu wyraźnie poszukuje dna dla swoich statystyk inwestycyjnych, stąd wydaje się bardzo prawdopodobne, że może to potrwać jeszcze kilka miesięcy bez większych nadziei na spektakularne odbicie w przewidywalnej przyszłości.

Podobnie rzecz ma się z gusowskimi danymi dotyczącymi nowych pozwoleń na budowę lub zgłoszeń z projektem budowlanym. W listopadzie zanotowały najgorszy rezultat od kwietnia 2020 roku, a miesięczny wynik ogółem na poziomie nieco ponad **19 tys. decyzji administracyjnych** jest o jedną piątą rok do roku słabszy. Natomiast rezultat od początku roku na poziomie 277 tys., jest o jedną dziesiątą gorszy od osiągniętego w analogicznym okresie 2021 r.

Także i w tej grupie danych statystycznych z miesiąca na miesiąc obserwujemy pogłębiający się regres, przy czym potencjał spadkowy wydaje się w tym przypadku dużo większy niż przy budowach rozpoczętych. Do inwestorów indywidualnych dołączyli bowiem deweloperzy, u których ta kategoria danych także poddaje się ogólnej tendencji zniżkowej. To może oznaczać już przybierający z miesiąca na miesiąc pesymizm inwestycyjny.

56

Lokale oddane do użytkowania

Nieprzerwanie ze wszystkich trzech kategorii danych sygnalnych GUS budownictwa mieszkaniowego w dalszym ciągu zdecydowanie najlepiej prezentują się statystyki lokali oddanych do użytkowania, nieco mniej istotne dla oceny bieżącej koniunktury. Co więcej, w listopadzie nastąpiło wybiecie miesięcznego wolumenu takich mieszkań do rekordowego od lat poziomu ponad **25 tys. jednostek**.

Jest to najprawdopodobniej efekt wzmożonej aktywności samych deweloperów, silnie skoncentrowanych na zamykaniu realizowanych inwestycji, w czasach drastycznego ograniczania nowych. W efekcie daje to grubo **ponad dwukrotną przewagę lokali oddanych do użytkowania nad rozpoczętymi w listopadzie**, czyli rzadkie zjawisko będące znakiem obecnych czasów dekoniunktury.

Najnowsze dane GUS budownictwa mieszkaniowego raczej niczym nie zaskoczyły. Zdecydowanie pesymistycznie prezentuje się grafika pokazująca spadki przypominające już zjazd po równi pochyłej danych nowych budów i pozwoleń. Trudno też ocenić, na jakim poziomie rynek odnajdzie swoje dno w przypadku obu najważniejszych z punktu widzenia bieżącej koniunktury danych, od którego z czasem nastąpiłoby odbicie.

Równie trudno ocenić, czy owe odbicie przyspieszy ogłoszenie najnowszego programu państwowych dopłat do kredytów mieszkaniowych. Na razie niedobór szczegółowych i ostatecznych parametrów najnowszej inicjatywy rządu wyklucza wiarygodne prognozowanie jego efektów. Jednak gdyby wstępne, szacowane założenia miały znaleźć potwierdzenie w zapisach ustawy, to coroczny potencjał popytowy generowany przez **Bezpieczny Kredyt 2%** wyniósłby od kilku do kilkunastu tysięcy lokali deweloperskich.

Mieszkania oddane do użytkowania

	liczba	zmiana rdr	zmiana mdm
ogółem	25 135	2,7%	15,4%
deweloperzy	16 070	-2,3%	17,9%

Mieszkania, na których budowę wydano pozwolenia

ogółem	19 363	-19,1%	-5,9%
deweloperzy	13 148	-7,7%	-5,7%

Mieszkania, których budowę rozpoczęto

ogółem	12 117	-42,8%	-10,7%
deweloperzy	7 367	-42,9%	3,2%



źródło: Zestawienie rynekpierwotny.pl
 na podstawie danych GUS

57

Oznacza to od kilku do **około 10 proc.** rocznych wyników rozpoczynanych budów deweloperskich mieszkań w ostatnich latach boomu. Na chwilę obecną bardzo trudno jest więc liczyć na statystyczne fajerwerki inwestycyjne rynku mieszkaniowego po ogłoszeniu kolejnego rządowego wsparcia rodzimej mieszkaniówki.

Źródło: <https://rynekpierwotny.pl/wiadomosci-mieszkaniowe/budownictwo-mieszkaniowe-listopad-2022/12215/>

Nr 02 Według Spectis rynek budowlany w Polsce w 2022 r. wzrośnie o 2%

- **Autor:** atbudownictwo.pl
- **Dodano:** 03 grudnia 2022 r.



58

Jak wynika z jesiennej edycji raportu Spectis zatytułowanego „Rynek budowlany w Polsce 2022-2029”, dzięki dobrym wynikom budownictwa odnotowanym w pierwszym półroczu, prognozy na cały 2022 r. pozostają umiarkowanie optymistyczne, szczególnie biorąc pod uwagę trudne okoliczności rynkowe. Oczekuje się, że realny wzrost wartości rynku sięgnie 1% dla pełnej zbiorowości oraz 2% dla większych firm budowlanych, tj. zatrudniających powyżej 9 pracowników. Jeśli chodzi o 2023 r., prognozy dla budownictwa optymizmem już jednak nie napawają.

W pierwszym półroczu 2022 r. sektor budowlany zdołał wypracować sobie znaczący bufor, dzięki czemu cały rok powinien zakończyć się realnym wzrostem wartości rynku o ok. 2%. Jednak zauważalny już proces wyhamowania aktywności budowlanej znajdzie swoje odzwierciedlenie w ujemnej dynamice rynku budowlanego w 2023 r., na co największy wpływ będzie miała dekonunktura w budownictwie mieszkaniowym, którą do pewnego stopnia równoważyć będzie stabilna sytuacja w budownictwie nie mieszkaniowym.

Natomiast jeśli chodzi o budownictwo inżynieryjne, firmy budowlane wiążą bardzo duże nadzieje z nową pulą środków unijnych, jednak ich wpływ na wolumen inwestycji zauważalny będzie z wyraźnym opóźnieniem. Co więcej, szybko rosnące ceny usług budowlanych i materiałów spowodują wstrzymanie części inwestycji celem pozyskania dodatkowego finansowania.

Dotkliwa korekta w budownictwie mieszkaniowym

W 2022 r. budownictwo mieszkaniowe odnotuje dwucyfrową korektę, zarówno w obszarze pozwoleń budowlanych, jak i inwestycji rozpoczętych. Malejąca liczba rozpoczynanych inwestycji przełoży się na znaczące spadki produkcji budowlanej w latach 2023-2024. Głównymi przesłankami stojącymi za trwającym już spowolnieniem aktywności inwestycyjnej są: efekt wysokiej bazy porównawczej, rekordowo wysokie ceny materiałów budowlanych i robocizny oraz seria podwyżek stóp procentowych, powodująca m.in. erozję rynku kredytów mieszkaniowych.

Mimo iż napływ uchodźców z Ukrainy generuje dodatkowy popyt na mieszkania, na razie głównie na wynajem, podwyżki stóp procentowych spowodowały znaczący spadek zainteresowania zakupem mieszkań ze strony klientów indywidualnych. W rezultacie deweloperzy coraz częściej zwracają się ku rynkowi PRS, czy to poprzez sprzedaż pakietów mieszkań funduszom specjalizującym się w najmie instytucjonalnym, czy też poprzez inwestycje we własne platformy najmu instytucjonalnego.

**Produkcja budowlano-montażowa w Polsce,
firmy zatrudniające powyżej 9 pracowników**



59

Przejęciowy spadek w budownictwie inżynieryjnym

Spowolnienie gospodarcze oraz rosnące koszty budowy przyczynią się do wcześniejszego wyhamowania koniunktury w sektorze inżynieryjnym. Spadki mogą pojawić się już w 2023 r. Głównym powodem korekty będzie okres przejścia pomiędzy dwoma 7-letnimi budżetami unijnymi skutkujący mniejszą liczbą realizowanych inwestycji. W obszarze zamówień publicznych na roboty budowlane zauważalna jest obecnie luka, jeśli chodzi o duże inwestycje infrastrukturalne, szczególnie w branży budownictwa kolejowego. Dużo lepiej radzi sobie segment mniejszych inwestycji inżynieryjnych, głównie samorządowych.

Po przejściowym spowolnieniu, w kolejnych latach istotnym elementem pobudzania wzrostu gospodarczego powinny być inwestycje publiczne, finansowane przez unijny Instrument na rzecz Odbudowy i Zwiększenia Odporności oraz budżet unijny na lata 2021-2027. Oczekujemy, iż pomimo dotychczasowych trudności i opóźnień, w trakcie 2023 r. większość środków zostanie uruchomiona.

Stabilny rozwój budownictwa nie mieszkaniowego

Ze wszystkich trzech głównych sektorów budownictwa perspektywy na 2023 r. najsolidniej prezentują się w przypadku budownictwa nie mieszkaniowego. Na koniec 2021 r. odnotowano blisko 60% wzrost nowoczesnej powierzchni komercyjnej w fazie budowy. Kontynuacja wzrostów wystąpiła także w I półroczu 2022 r. (zwyżka o 10% r/r). Rok 2021 był również udany pod względem powierzchni pozwoleń na budynki nie mieszkaniowe - wzrost wyniósł blisko 30% r/r.

Wysoki wolumen pozwoleń budowlanych utrzymał się także w I połowie 2022 r. W najbliższych latach największym segmentem sektora niemieszkaniowego pozostanie budownictwo przemysłowo-magazynowe, którego udział w niemieszkaniowej produkcji budowlanej sięgnie rekordowe 45%. Segment ten jest jednym z głównych wygranych okresu pandemii Covid-19, przede wszystkim z powodu gwałtownego wzrostu rynku e-commerce. Wojna na Ukrainie również nie powinna zaszkodzić temu segmentowi.

W ujęciu długoterminowym dalszy rozwój segmentu przemysłowo-magazynowego może być wspierany przez rosnące zaufanie inwestorów do polskiej gospodarki, stabilny wzrost gospodarczy, rozwój sektora przetwórstwa przemysłowego, poprawiający się stan infrastruktury drogowej oraz dalszy wzrost rynku e-commerce.

60

Źródło: <https://atbudownictwo.pl/arttykul/wedlug-spectis-rynek-budowlany-w-polsce-w-2022-r-wzrosnie-o-2>

Nr 03 Zapaść w budownictwie mieszkaniowym? Dane GUS-u nie pozostawiają wątpliwości.

- o **Autor:** money.pl
- o **Dodano:** 21 grudnia 2022 r.

Liczba mieszkań, których budowę rozpoczęto w listopadzie, spadła o 42,8 proc. jeżeli porównać dane z listopadem 2021 r. Spadek widać też w porównaniu z październikiem. W tym przypadku liczba nowych inwestycji jest mniejsza o 10,7 proc - wynika z danych Głównego Urzędu Statystycznego.

Od stycznia do listopada 2022 r. **rozpoczęto budowę 190,4 tys. mieszkań. To o 26,8 proc. mniej niż przed rokiem.** Deweloperzy w tym czasie rozpoczęli budowę 108,3 tys. mieszkań (o 29,5 proc. mniej), a inwestorzy indywidualni - 79,3 tys. (o 21,8 proc. mniej).

Łącznie udział tych form budownictwa wyniósł 98,5 proc. ogólnej liczby mieszkań. W pozostałych formach budownictwa rozpoczęto budowę 2,8 tys. mieszkań (wobec 5,0 tys. w roku poprzednim) - podaje GUS.

Rynek wciąż rośnie, ale dzięki starszym inwestycjom

Jeżeli jednak spojrzeć na wstępne dane dotyczące oddanych mieszkań to wychodzi, że **do listopada oddano o 1,7 proc. więcej mieszkań niż przed rokiem.** Łącznie rynek zwiększył się o 214,2 tys. lokali. Większość z nich do eksploatacji przekazali deweloperzy (129,6 tys., o 1,4 proc. więcej niż w 2021 r.).



Trzeba jednak podkreślić, że wiele z tych inwestycji rozpoczęło się jeszcze w poprzednich latach. Przez ponad połowę 2020 r. i większość 2021 r. obowiązywały niemal zerowe stopy procentowe, które napędzały rynek mieszkaniowy. Dopiero w październiku 2021 r. Rada Polityki Pieniężnej zdecydowała się na ich podniesienie i tym samym rozpoczęła jedenastokrotny cykl podwyżek, zakończony - jak na razie - we wrześniu 2022 r.

Na to samo w swoim komunikacie prasowym zwraca uwagę HRE Investments. **"Listopad jest już piątym z rzędu miesiącem, w którym widać niepokojąco duży spadek liczby mieszkań, których budowę rozpoczynali deweloperzy"** - czytamy w komunikacie.

Z czego wynika spowolnienie?

Analitycy wymieniają też kilka powodów, dlaczego obserwujemy spowolnienie nowych inwestycji. Pierwszy jest prozaiczny, dane za obecny rok porównujemy z rokiem ubiegłym. **2021 r. był rekordowy pod względem aktywności budowlanej deweloperów**, więc dziś na rynku mamy tzw. efekt wysokiej bazy.

Ponadto od 1 lipca obowiązuje nowelizacja ustawy deweloperskiej, która nałożyła na firmy z tego sektora dodatkowe koszty i obowiązki (np. konieczność wnoszenia składek na Deweloperski Fundusz Gwarancyjny). HRE dopuszcza zatem taki scenariusz, że jeżeli jakiś deweloper planował rozpocząć sprzedaż mieszkań w tym roku, to **zyskał powód, by przesunąć start projektu z drugiego półrocza na pierwsze** - tak, aby zdążyć przed wejściem w życie nowych przepisów.

Przede wszystkim jednak **na zwolnienie inwestycji wpływ ma zmniejszony popyt na mieszkania**, szczególnie w przypadku kredytobiorców.

Prognozy na kolejny kwartał

Czego zatem możemy się spodziewać w 2023 r.? W programie "Money.pl" Bartosz Turek, główny analityk HRE Investments, podkreślał, że może dojść do "stabilizacji cen mieszkań". Ekspert zarazem przyznał, że "nie zdziwiłyby" go "delikatne przeceny w przypadku dużych lokali". Jednak rok 2024 może już wyglądać zupełnie inaczej - powiedział w programie "Money.pl" Bartosz Turek, główny analityk HRE Investments.

Trzeci kwartał 2022 r. przyniósł bowiem bardzo słabe dane na temat liczby rozpoczynanych inwestycji. GUS poinformował, że **deweloperzy zaczęli budować o prawie 45 proc. mniej mieszkań niż w analogicznym okresie rok wcześniej.**

Źródło: <https://www.money.pl/gospodarka/budownictwo-mieszkalniowe-w-okresie-styczen-listopad-2022-r-dane-gus-6846920465288000a.html>

Nr 04 Ceny robót budowlano-montażowych w październiku rosły

62

- o **Autor:** money.pl
- o **Dodano:** 23 grudnia 2022 r.

Ceny produkcji budowlano-montażowej były wyższe niż w poprzednim miesiącu – podaje Główny Urząd Statystyczny. Analitycy odnotowali wzrosty cen we wszystkich rodzajach działalności. Ogółem ceny we wszystkich kategoriach tego rodzaju usług rosły o 1,3 proc. miesiąc do miesiąca.

Na rosnące ceny w budowlance złożyły się m.in. **rosnące ceny budowy budynków (wzrost o 1,4 proc. m/m)**, obiektów inżynierii lądowej i wodnej (o 1,2 proc.), jak również robót budowlanych specjalistycznych (o 1,3 proc.). Łącznie **wskaźniki cen produkcji budowlano-montażowej rosły o 1,3 proc. w październiku** względem września.

Budownictwo domów coraz droższe

Jak czytamy w raporcie GUS-u, analitycy odnotowali wzrost cen wszystkich robót budowlano -montażowych w porównaniu z wrześniem. **Najbardziej wzrosły ceny wykonania elektroenergetycznych linii kablowych (o 3,6 proc.).** Drożały również m.in. ceny wykonania pokryć dachowych, kotłowni i węzłów ciepłych, oprav oświetleniowych, tynków i okładzin zewnętrznych.

To przekłada się na koszty budowy domów. GUS podaje, że budowa budynku wolnostojącego jednorodzinnego, częściowo podpiwniczonego w październiku była droższa o 1,4 proc. w ujęciu miesiąc do miesiąca. Więcej trzeba było też zapłacić za budowę: budynku wielomieszkaniowego czterokondygnacyjnego (1,3 proc.), pawilonów handlowych (1,3 proc.), supermarketów (1,3 proc.) i budynków administracyjno-biurowych (1,2 proc.).



Droższa również budowa dróg

Wzrosty cen nie ominęły również budów dróg. "Wzrosły ceny wszystkich obserwowanych obiektów drogowych w porównaniu z ubiegłym miesiącem" – zauważa GUS.

Tym samym **budowa autostrady była w październiku droższa o 2 proc.** Prace na drogach ekspresowych (klasa "S") drożały o 1,4 proc., na głównych ("G") – także o 1,4 proc., a na miejskich "ekspresówkach" ("S") – o 1,2 proc. Budowa rond była droższa o 1 proc. miesiąc do miesiąca.

Źródło: <https://www.money.pl/gospodarka/ceny-robot-budowlano-montazowych-i-obiektow-budowlanych-pazdziernik-2022-r-6847625584618304a.html>