

BIULETYN NR 1/2022

z dnia 27 stycznia 2022 r.

GRUPA DO SPRAW MONITOROWANIA SEKTORA BUDOWNICTWA

Materiał przygotowany wg spisu treści
na stronie nr 2 przewidziany jest do
indywidualnej dystrybucji i promocji.

Biuletyn będzie przygotowywany w
2022 roku w wydaniu miesięcznym.

INSTRUKCJA

Prosimy o kliknięcie wybranej sygnatury
strony ze spisu treści. Natychmiast
pokaże się przygotowany materiał.

Materiał zostanie umieszczona na stałe
w skonfigurowanej przestrzeni dyskowej
z udostępnionym linkiem.



Spis treści

Nr 01 Czy na działce rolnej można zbudować dom?	3
Nr 02 Elektroniczne pompy obiegowe nowej generacji.....	4
Nr 03 Smart City – Ludzie dla technologii czy technologia dla ludzi?.....	6
Nr 04 BUDMA 2022 Budownictwo gotowe do spotkań	8
Nr 05 Rynek mieszkaniowy – ceny mieszkań z rynku pierwotnego w grudniu 2021 r.....	10
Nr 06 ANALIZY 2022 W branży budowlanej szykuje się dobry rok na drogach – Faworyci analityków.....	12
Nr 07 Mały dom bez formalności ma być tańszy niż kawalerka	13
Nr 08 Rynek mieszkaniowy w 2022 r. – zmiany preferencji wywołane pandemią COVID-19 [BADANIE].....	15
Nr 09 Jak zmieniają się nastroje kupujących mieszkania	17
Nr 10 Wieże mieszkalne – chwilowy trend czy nowy element krajobrazu	19
Nr 11 W 2022 roku ceny materiałów budowlanych będą wciąż wysokie	20
Nr 12 Wykańczam mieszkanie inwestycyjne garść porad	22
Nr 13 Budownictwo 2022. Czy Polska pozostaje największym placem budowy w Europie?.....	23
Nr 14 Termomodernizacja – antidotum na drastyczny wzrost cen energii?.....	25
Nr 15 Rynek mieszkaniowy 2021. Prognozy na 2022	26
Nr 16 Koniunktura w budownictwie w styczniu. W jakim nastroju branża budowlana rozpoczyna 2022 rok?	28
Nr 17 Bankructwa firm budowlanych. Bankructwa w 2022 obawia się co 5 firma.....	31
Nr 18 Czas na transformację. Im gorszy biurowiec, tym lepszy hotel	34
Nr 19 Gotowe domy stawiane w kilka dni – co warto wiedzieć?	35
Nr 20 Miniony rok w budownictwie mieszkaniowym był rekordowo dobry	37
Nr 21 Nowoczesny dom od dewelopera. Co to dokładnie oznacza?	37
Nr 22 Polacy wolą mieszkania z rynku pierwotnego	39
Nr 23 Mieszkaniówka to woda na młyn rynku nieruchomości.....	40
Nr 24 Powłoka termoizolacyjna BAUTER. Jak znacząco ograniczyć straty ciepła w pomieszczeniu?	42
Nr 25 Sejmowa Komisja przeciw części poprawek do ustawy o ochronie odbiorców gazu.....	43
Nr 26 Kalkulator budowy domów.....	45

Nr 01 Czy na działce rolnej można zbudować dom?

- **Autor:** pb-design.pl
- **Dodano:** 03 stycznia 2022

Wybudowanie domu na działce rolnej wydaje się wielu osobom bardzo dobrym rozwiązaniem. Ceny gruntów rolnych są szczególnie atrakcyjne, zwłaszcza w porównaniu z działkami budowlanymi. Dlatego w ostatnim czasie tyłu Polaków zdecydowało na ten krok. Jakie są zalety i wady takiego wyjścia, kto może z niego skorzystać i jakie kroki należy podjąć? Przyjrzyjmy się bliżej wszystkim szczegółom.

Dom na działce rolnej – same korzyści?

Mimo że omawiane rozwiązanie wydaje się być niezwykle kuszące, nie jest jednak pozbawione wad. Główną trudnością jest w tym przypadku konieczność wypełnienia wielu dokumentów, co z kolei mocno komplikuje cały proces. Złożone formalności powodują, że czasami zakup tego typu staje się niemożliwy do zrealizowania.

Na jakich zasadach można kupić działkę rolną?

Żeby nabyć działkę rolną, nie trzeba być rolnikiem. W takim przypadku jednak występuje ograniczenie. Maksymalna powierzchnia działki nie może przekroczyć 1 hektara.

Kupno działki o wielkości mniejszej niż 30 arów odbywa się w dwóch etapach. Prawo pierwokupu takich gruntów przysługuje Krajowemu Ośrodkowi Wsparcia Rolnictwa. Pierwszym krokiem jest podpisanie aktu notarialnego umowy warunkowej sprzedaży. Jeśli KOWR nie wykorzysta przysługującej możliwości, zawiera się umowę przeniesienia własności nieruchomości.

Bez prawa pierwokupu można zdobyć działkę o wielkości pomiędzy 30 a 50 arów – jeśli znajduje się na niej budynek mieszkalny wybudowany do 30 kwietnia 2016 roku. Wraz z działką możemy nabyć również przylegające do niej tereny, umożliwiające korzystanie z domu oraz teren przeznaczony na przydomowy ogródek. Grunty te muszą jednak tworzyć całość. Nie mogą też zostać wyłączone z produkcji rolnej, o czym mówi ustawa o ochronie gruntów rolnych i leśnych. W przypadku kupna większej działki, takiej, której wielkość przekracza 1 hektara, konieczne jest uzyskanie zgody KOWR.

Kto może wybudować dom na działce?

Jeśli nie jesteśmy rolnikiem, mamy dwa wyjścia. Pierwszą możliwością jest po prostu uzyskanie statusu rolnika. Wymaga to jednak ukończenia właściwej szkoły albo posiadania stażu pracy w rolnictwie wynoszącego minimum 6 lat. Jakie kierunki są brane pod uwagę? Poza oczywistym rolnictwem, możemy zdecydować się na studia na kierunku weterynarii, ogrodnictwa czy architektury krajobrazu.

Drugim, znacznie łatwiejszym wyjściem, jest odrolnienie działki, czyli wyłączenie gruntów z produkcji rolnej. Dotyczy to działek znajdujących się poza obrębem miasta. Te, które znajdują się w jego granicach administracyjnych, są automatycznie wyłączane z produkcji rolnej. Możliwość wybudowania domu jest tu jednak uzależnione od planów zagospodarowania przestrzennego. Jeśli plan nie zakładał zabudowy jednorodzinnej, uzyskanie pozwolenia na jego budowę będzie wymagało wprowadzenia zmian. Nie mamy jednak żadnej gwarancji, że tak się stanie. Jeśli taki plan nie został ustalony, niezbędne będzie uzyskanie decyzji o warunkach zabudowy.

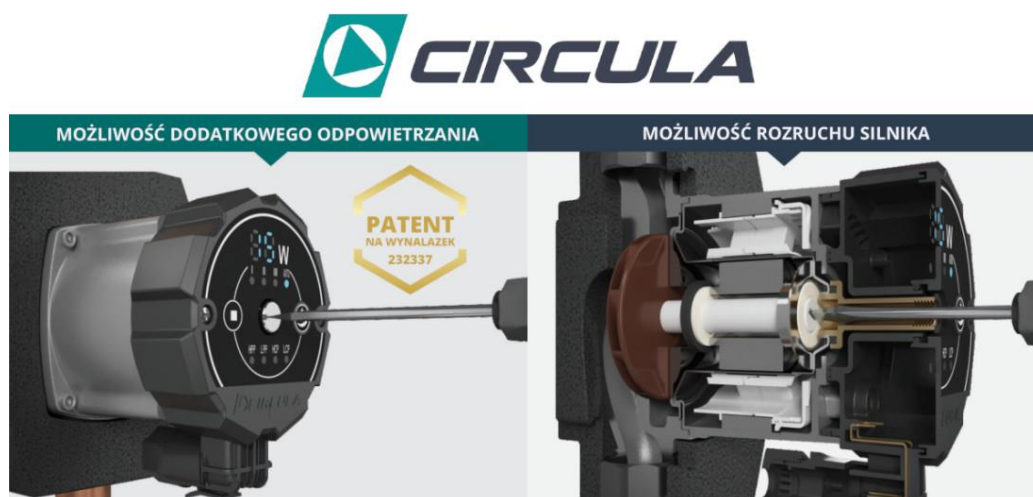
Pierwszy krok to odrolnienie działki. Należy w tym celu należy złożyć wniosek o zmianę przeznaczenia działki rolnej na budowlaną. Następnie należy wyłączyć grunt z produkcji rolnej. Wiąże się to z obowiązkiem dokonania jednorazowej opłaty, a także opłat rocznych. Kwotę do zapłacenia pomniejsza się o wartość działki.

Źródło: <http://www.pb-design.pl/czy-na-dzialce-rolnej-mozna-zbudowac-dom/>

Nr 02 Elektroniczne pompy obiegowe nowej generacji.

- o **Autor:** budujemydom.pl
- o **Dodano:** 03 stycznia 2022

Jak szybko odpowietrzyć pompę elektroniczną? Jak ruszyć jej wirnikiem i wspomóc uruchomienie przed sezonem grzewczym? Te pytania często słyszeliśmy podczas spotkań z Instalatorami. Dlatego nasz Dział Wdrożeń i Rozwoju opracował innowacyjny typoszereg elektronicznych pomp Mercurio, marki Circula. Pompy posiadają tuleję inspekcyjną umieszczoną w osi wału, która umożliwia dodatkowe odpowietrzanie i awaryjny rozruch wirnika (Patent nr 232337).



4

Bezawaryjność i oszczędność energii

Przy konstruowaniu pomp bardzo duży nacisk położyliśmy na bezawaryjność i oszczędność energii, co skłoniło nas do zastosowania we wszystkich pompach ceramicznych łożysk, smarowanych i chłodzonych wodą.



Elektroniczna pompa obiegowa Mercurio marki Circula. fot. ARKA

Dla zwiększenia trwałości zastosowaliśmy ceramiczne czopy wału o zwiększonych powierzchniach roboczych. Bardzo dokładne wyważenie rotorów przyczyniło się do ograniczenia zużycia łożysk, a także przyniosło efekt w postaci ich bezgłośnej pracy.

Pompy Mercurio posiadają następujące tryby pracy:

5

- Tryb AUTO - automatyczne dostosowanie ciśnienia i wydajności pompy do zapotrzebowania ze strony instalacji.
- Tryby I, II, III - stałe prędkości obrotowe.
- Tryb HPP/LPP - wyższy/n niższy poziom charakterystyki proporcjonalnej ciśnienie - wydajność.
- Tryb HCP/LCP - wyższy/n niższy poziom charakterystyki utrzymującej stałą wysokość podnoszenia pompy niezależnie od wydajności.
- Tryb NOCNY - pompa po dwóch godzinach od chwili włączenia tej funkcji przechodzi w tryb obniżenia wydajności ze zużyciem energii 5-10 W. Po siedmiu godzinach automatycznie wraca do trybu sprzed obniżenia.

Automatyczne odpowietrzanie pompy realizowane jest poprzez przytrzymanie przycisku „obniżenia nocnego” przez 5 s.

Źródło: <https://budujemydom.pl/irbj/novosci/95450-elektroniczne-pompy-obiegowe-nowej-generacji>

Nr 03 Smart City – Ludzie dla technologii czy technologia dla ludzi?

- **Autor:** PlanRadar.pl
- **Dodano:** 04 stycznia 2022

Miast i bytujących w nich ludzi nieustannie przybywa. **Od 1 stycznia 2021 roku w Polsce są 954 miasta, które zamieszkuje 60% populacji.** Gwałtownej urbanizacji towarzyszą trudne wyzwania: duże zapotrzebowanie na energię i wodę, wzrost zanieczyszczeń, zbyt mała liczba mieszkań, kłopoty z transportem i dostępnością służby zdrowia, trudności związane z ubożeniem ludności, a także przestępczością.

Czym jest inteligentne miasto?

Ukuto sporo określeń, by nazwać transformację, jakie przechodzą współczesne miasta w erę postępującej cyfryzacji: **smart city, digital city, future city, sustainable city.** Trudno też wskazać jedynie słuszną definicję pojęcia „**inteligentne miasto**” – jest ich wiele, różnią się od siebie i zmieniają z upływem czasu. **Wspólnym mianownikiem zdaje się jednak wykorzystanie nowoczesnych technologii do radzenia sobie z wyzwaniami w obszarach takich jak gospodarka, środowisko, mobilność czy zarządzanie.**

Smart city stosuje technologie informacyjne i komunikacyjne, by poprawić jakość świadczonych usług publicznych oraz standard życia i świadomość mieszkańców. Celem tego typu działań, w których aktywnie partycypują obywatele, jest promowanie zrównoważonego rozwoju gospodarczego i wysokiej jakości życia, w tym mądrego gospodarowania zasobami naturalnymi.

Jakie są cechy inteligentnych miast?

6

Co pierwsze przychodzi nam do głowy, gdy słyszymy o smart city? Myśli większości z nas pewnie od razu biegną w kierunku **kreatywności, otwarcia się na innowacje, rozwiązań civil tech i open data.** Potrzeba tu więc i wiedzy, i odwagi. W tym miejscu warto wspomnieć o innowacyjnych technologiach, które realnie wspierają branżę budowlaną, usprawniając proces planowania, projektowania oraz wznoszenia **inteligentnych budynków.** Mowa oczywiście o pojęciu contech w którego nurt wpisuje się oprogramowanie typu PlanRadar. W tego rodzaju rozwiązaniach tkwi ogromny potencjał zwiększenia wydajności budownictwa przy równoczesnym wzroście jego jakości.

O inteligentnym mieście możemy mówić również, gdy aglomeracja stawia na **efektywność w wykorzystaniu istniejącej infrastruktury, zasobów i technologii.** W tym kontekście często przywołuje się termin „gospodarka współdzielona” (ang. *collaborative economy, shared economy*) – zjawisko oparte na naturalnej skłonności ludzi do współpracy, dzielenia się i pomagania innym. Mieszkańcy miast bezpośrednio świadczą sobie usług, współużytkują, współtworzą, współkupują, co sprzyja lepszemu gospodarowaniu wszystkim tym, czym dysponują.

Dwie kolejne cechy **smart cities** są ze sobą nierozzerwalnie związane: **odporność i adaptacja.** Z jednej bowiem strony miasta powinny opierać się zmianom klimatu, kryzysom gospodarczym czy społecznym, z drugiej zaś musi je cechować swoista zwinność – gotowość do zmian, poszukiwania nowych rozwiązań i sprawne reagowanie na wyzwania.

3 generacje inteligentnych miast

Podejście do tematyki **smart city** ewoluowało z biegiem lat. Boyd Cohen, badacz zagadnienia z Universidad del Desarrollo w Santiago de Chile, wyodrębnił trzy generacje miast: smart city 1.0, smart city 2.0 i smart city 3.0. Różnią

się one od siebie podmiotem, który inspiruje działania związane z korzystaniem z nowoczesnych technologii.

Smart city 1.0

Inteligentne miasta napędzane aktywnością form technologicznych Cohen porównuje do ludzi, którzy marzą o najnowszym gadżecie Apple, nie mając pojęcia, do czego go użyć. Dla najwcześniejszej fazy kreowania smart cities – generacji 1.0 – charakterystyczne jest to, że **twórcy nowoczesnych rozwiązań (głównie firmy sektora ICT) inicjowali wykorzystanie technologii w zarządzaniu miastami**, nie zawsze mając na względzie rzeczywiste potrzeby aglomeracji i ich mieszkańców. Zachęcano włodarzy miast do użycia technologii, ale ich odbiorcy często nie byli na to przygotowani ani świadomi tego, jak mogą wpłynąć na życie mieszkańców, zapominano też o najważniejszym: interakcji z obywatelami.

Jako przykłady tego typu inteligentnych miast 1.0 podaje się zwykle **Masdar w Zjednoczonych Emiratach Arabskich oraz Songdo w Korei Południowej**. Zostały one wzniesione w formie eksperymentów technologicznych, które miały wpisywać się w idealną wizję przyszłości. Masdar zaplanowano jako pierwsze na świecie miasto nieemisyjne, ale okazało się ono tak restrykcyjne dla obywateli (m.in. przez całkowity zakaz używania samochodów), że prawie nikt nie chce w nim mieszkać. Z kolei Songdo ze swoją ideą wszechobecnych urządzeń do monitorowania, analiz i dostosowywania przestrzeni do potrzeb użytkowników zagubiło gdzieś po drodze dobro jednostki i zamieszkuje je zaledwie połowa liczby mieszkańców, dla których zostało zaprojektowane⁴.

Smart city 2.0

Kolejna generacja **inteligentnych miast – 2.0 – nadrzedną rolę oddała w ręce władz miejskich, które inicjują wykorzystanie nowoczesnych technologii w różnych obszarach życia miasta**. Administracja publiczna koncentruje się na innowacyjnych rozwiązaniach, traktując je jak narzędzia do podniesienia jakości życia mieszkańców. Stąd duża liczba związanych z tym inicjatyw: programów i projektów miejskich. Lokalni włodarze poszukują technologicznych rozwiązań dla problemów, z jakimi borykają się zarządzane przez nich metropolie. W sposób dużo bardziej świadomy, niż ma to miejsce w wypadku generacji 1.0, korzystają z tego, co oferują firmy ICT. Myślą nie tylko o posiadaniu najnowszych gadżetów, lecz przede wszystkim o realnych efektach wdrożeń. Inteligentne rozwiązania technologiczne stosowane w smart cities 2.0 to między innymi: **publiczne sieci WiFi, inteligentne sterowanie ruchem ulicznym, wykorzystanie big data oraz promocja transportu elektrycznego**. Podobnie jednakże do wariantu 1.0 nierozwiązanym problemem pozostaje nadmierny technokratyzm.

Smart city 3.0

Najnowsza generacja inteligentnych miast, jaka zaczęła wyodrębniać się od 2015 roku, określana bywa czasami mianem *human smart cities* lub *sharing smart cities*. Jej wyróżnik stanowi to, że **kluczową rolę w rozwoju metropolii odgrywają mieszkańcy**. Na znaczeniu zyskują zatem projekty o charakterze społecznym, równościowym, edukacyjnym czy ekologicznym. Obywatele angażują się, przyjmują aktywną postawę w kreowaniu rozwoju zamieszkiwanej przez nich przestrzeni, słowem: naprawdę współtworzą swoje miasta. Administracja publiczna ma w tym wypadku za zadanie zachęcenie obywateli do korzystania z nowoczesnych technologii i umożliwienie im tworzenia własnych rozwiązań technologicznych. Jako przykłady pionierów generacji 3.0 często przywołuje się **Wiedeń, Vancouver, Barcelonę, Amsterdam, Medellín czy Seul**. To przyszłość zrównoważonego rozwoju inteligentnych miast.

Źródło: <https://www.planradar.com/pl/smart-city-inteligentne-budynki-wykorzystanie-nowoczesnych-technologii/>

Nr 04 BUDMA 2022 Budownictwo gotowe do spotkań

- o **Autor:** builderpolska.pl
- o **Dodano:** 05 stycznia 2022

Już ponad 300 wystawców zadeklarowało udział w przyszłorocznych targach budownictwa i architektury BUDMA. Powrót po „krótkiej przerwie” zapowiada się znakomicie – w Poznaniu będziemy mogli liczyć na prezentację kilkuset nowości i premier rynkowych, a spora część wystawców targów ubiega się także o przyznanie dla ich produktów prestiżowej nagrody Złotego Medalu targów BUDMA.



8

Zaplanowana na 1 – 4 lutego 30 edycja targów BUDMA nabiera rozpędu. Na co możemy liczyć w Poznaniu? „Spodziewamy się udziału około 600 firm z szeroko pojętego zakresu budownictwa. Targi tradycyjnie ułożone będą według tematycznych salonów. Zobaczymy silne reprezentacje firm z branży stolarki otworowej, dachów, ścian, stropów, posadzek, systemów wykończeniowych, rusztowań i szalunków, narzędzi i sprzętu pomocniczego, prefabrykacji czy także architektury miejskiej i rozwiązań smart home oraz smart city.” – mówi Dariusz Muślewski, dyrektor targów BUDMA – „Początek roku to idealny czas na premiery rynkowe, wdrożenie nowych systemów czy rozwiązań czy zaobserwowania najnowszych trendów oraz „dotknięcia” innowacyjnych technologii i produktów. Według zapowiedzi naszych wystawców zobaczymy ich w Poznaniu aż kilkaset! Najważniejsze jest jednak to, że cała branża budowlana jest gotowa do spotkań, a na te już dzisiaj serdecznie zapraszam!” – podkreśla.

Najlepsze praktyki

Targi to nie tylko możliwość bezpośredniego nawiązania relacji biznesowych na stoisku wystawcy, ale także szereg wydarzeń towarzyszących, które odbywają się na kilku płaszczyznach. Prawidłowe techniki montażu stolarki otworowej i najbardziej dopasowanych do tego zadania narzędzi zobaczymy w ramach akcji **Dobry Montaż, Pokazy Sztuki Dekarskiej** w tzw. pawilonie dachowym (pawilon nr 6 – przyp. red.) czy **Strefa Podłóg i Warsztatów Parkieciarskich**, na których zobaczymy najlepszych fachowców prezentujących właściwe, najnowsze rozwiązania techniczne w swoich branżach. Niezwykle ciekawie zapowiada się **Strefa Testów** organizowana przy współpracy z Grupą Prace Wykończeniowe.

Tutaj, oprócz pokazów niezwykłych umiejętności Ambasadorów Grupy – znakomitych fachowców – będziemy mogli liczyć na szereg dodatkowych atrakcji, a także spotkać niecodziennych gości. Planowana jest także strefa pokazowa dla operatorów maszyn budowlanych w ramach odbywających się w tym samym czasie targów INTERMASZ/INFRATEC.

Poznaj, rozmawiaj, rozwijaj!

BUDMA obfitować będzie również w spotkania, których cele to podzielenie się wiedzą teoretyczną i zainicjowanie debaty o wyzwaniach ważnych dla budownictwa. Dzień przed rozpoczęciem targów, 31 stycznia, wystartuje dwudniowy **Kongres Budownictwa Polskiego**. W niezwykłej scenerii Sali Ziemi w obiekcie Poznań Congress Center spotkają się przedstawiciele sektora budownictwa i branż towarzyszących. Wydarzenie obejmie cykl debat, wykładów i obrad z udziałem liderów największych firm, naukowców i praktyków, decydentów oraz przedstawicieli sektora finansów, ubezpieczeń i administracji państwowej, mających realny wpływ na życie gospodarcze i społeczne naszego kraju. „Dwa dni, pięć bloków tematycznych, kilkanaście debat z udziałem przedsiębiorców, top managerów, przedstawicieli świata nauki i administracji rządowej. Przedstawimy nie tylko największe problemy sektora budownictwa, ale także strategie współpracy, racjonalne rozwiązania i kierunki, które pozwolą nam na rzetelną realizację kontraktów. A to wszystko na bazie przepisów regulujących prawa i obowiązki strony zamawiającej i wykonawczej” – mówi Jan Styliński, prezes Polskiego Związku Pracodawców Budownictwa, organizatora Kongresu Budownictwa Polskiego. Poza sesjami obszaryowymi odbędą się spotkania w formie okrągłych stołów, poświęcone kluczowym problemom branży budowlanej, tj. waloryzacji, zagrożeniu kumulacji robót budowlanych, nadzwyczajnym wzrostom cen materiałów budowlanych, kryzysowi na rynku pracy czy ograniczeniu finansowania inwestycji. Kluczową platformą dyskusji będzie Polski Pentagon Budowlany integrujący w osiąganiu konsensusu przedstawicieli rządu, samorządu, wykonawców, banków i ubezpieczycieli.

9

BUDMA // INTERMASZ/INFRATEC // KOMINKI 1-4 lutego 2022



Źródło: <https://builderpolska.pl/2022/01/05/budma-2022-budownictwo-gotowe-do-spotkan/>

Nr 05 Rynek mieszkaniowy – ceny mieszkań z rynku pierwotnego w grudniu 2021 r.

- **Autor:** mojafirma.infor.pl
- **Dodano:** 05 stycznia 2022

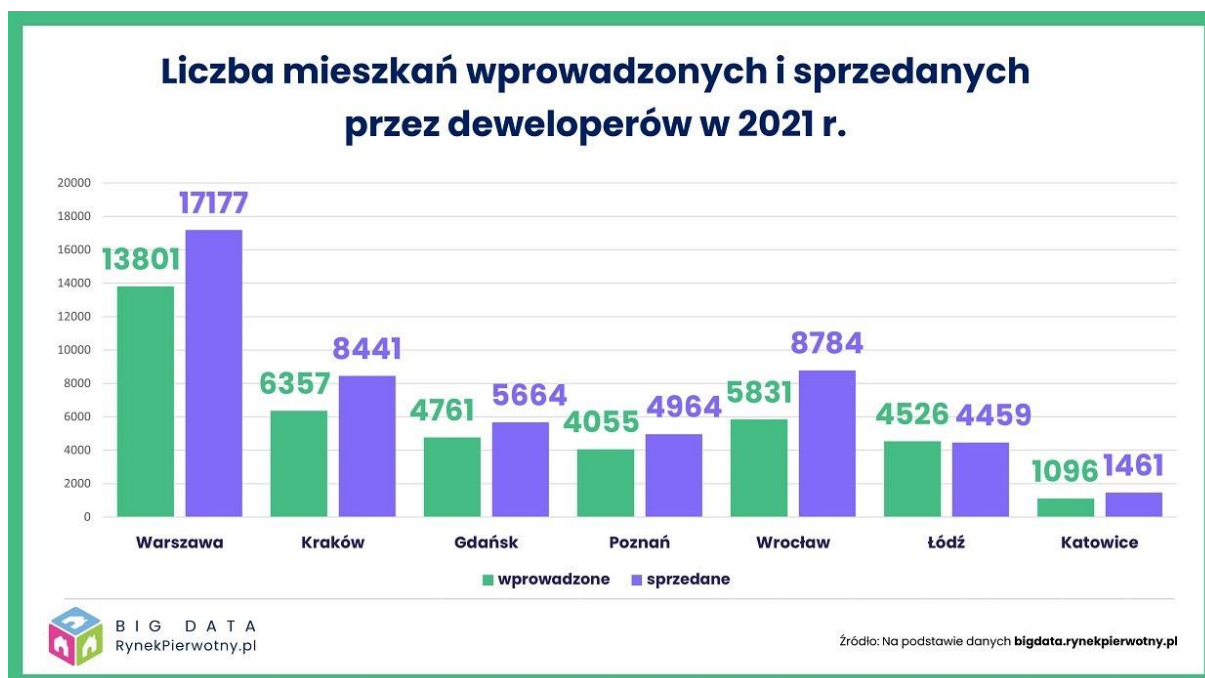
Grudzień był kolejnym miesiącem, w którym eksperci GetHome.pl i RynekPierwotny.pl odnotowali w większości największych miast wzrost średniej ceny metra kwadratowego nowych mieszkań. Z oferty firm deweloperskich błyskawicznie znikają najtańsze.

Rynek mieszkaniowy – w grudniu pogorszenie wyniku sprzedaży przez deweloperów

Z grudniowych danych BIG DATA RynekPierwotny.pl wynika, że w 7 największych miastach deweloperzy sprzedali łącznie 3362 mieszkania, co jest wynikiem gorszym od listopadowego o ok. 7%. Tradycyjnie zwracamy jednak uwagę, że sytuacja popytowa w poszczególnych miastach jest bardzo zróżnicowana. Tym razem to poznańscy deweloperzy mogli zacierać ręce, bo nabywców znalazły tu 474 mieszkania, czyli aż o 59% więcej niż miesiąc wcześniej. Wyższą sprzedażą mogą się pochwalić także deweloperzy w Gdańsku (o 34%), Katowicach (28%) i Łodzi (23%).

Niestety, powodów do zadowolenia nie mieli w grudniu wrocławscy, krakowscy i warszawscy deweloperzy. W tych miastach odnotowaliśmy bowiem spadek sprzedaży. We Wrocławiu wyniósł on aż 47%, a w Krakowie – 37% w porównaniu z listopadem. Dodajmy, że w stolicy znalazło nabywców tradycyjnie najwięcej mieszkań – 1101. **Problem w tym, że deweloperzy sprzedali ich o 5% mniej niż w listopadzie.**

10



Rynek mieszkaniowy – słabsze niż w listopadzie uzupełnienie podaży mieszkań przez deweloperów

Oczywiście miesięczne skoki sprzedaży w górę lub w dół są rzeczą normalną na rynku mieszkaniowym. Jest to w dużym stopniu efektem zmieniającej się podaży nowych mieszkań w danym mieście. Także w grudniu nie we wszystkich miastach deweloperzy zareagowali na popyt, nawet ten słabnący, odpowiednią podażą mieszkań. W 7 analizowanych przez nas miastach do sprzedaży trafiło ich łącznie 2880, czyli aż o 30% mniej niż w listopadzie.

W Gdańsku deweloperzy wprowadzili na rynek zaledwie 76 mieszkań, tj. niemal o trzy czwarte mniej niż miesiąc wcześniej! Ogromne spadki podaży odnotowaliśmy w Katowicach – o 64%, we Wrocławiu – o 56%, w Poznaniu – o 41%, w Łodzi – o 29%, zaś w Krakowie o 8%. Warszawa była w grudniu jednym miastem, w którym deweloperzy wprowadzili sprzedaży więcej mieszkań niż w listopadzie (o 2%).

Biorąc pod uwagę cały miniony rok, to niemal we wszystkich największych miastach deweloperzy wprowadzili na rynek mniej mieszkań niż sprzedali. Wyjątkiem jest Łódź, gdzie bardzo wzrosła aktywność firm deweloperskich, a efektem tego było zrównoważenie popytu i podaży.

W 2021 r. jak mantrę powtarzaliśmy, że deweloperom podcinały skrzydła niedostatek gruntów pod budowę, długotrwałe procedury administracyjne oraz rosnące ceny materiałów budowlanych i koszty wykonawstwa. Efektem takiego stanu rzeczy była nierównowaga rynkowa.

W Warszawie deweloperzy oferowali w styczniu przeszło 11,1 tys. mieszkań, a pod koniec grudnia było ich niespełna 9 tys. mieszkań. **Hipotetycznie wyprzedaliby się one w 8 miesięcy, gdyby budowy stały.** O równowadze można zaś mówić wtedy, gdy zapasy mieszkań wystarczają co najmniej na rok.

W grudniu sytuacja znów się nieco pogorszyła, bo w czterech miastach odnotowaliśmy spadek liczby mieszkań w ofercie firm deweloperskich. **W Poznaniu i Gdańsku skurczyła się ona o 10%, we Wrocławiu – o 2%, a w Łodzi – o 1% w porównaniu z listopadem.** W Warszawie oferta wzrosła tylko o 2%. Za to w Krakowie i Katowicach zaobserwowaliśmy poprawę aż o 8%.

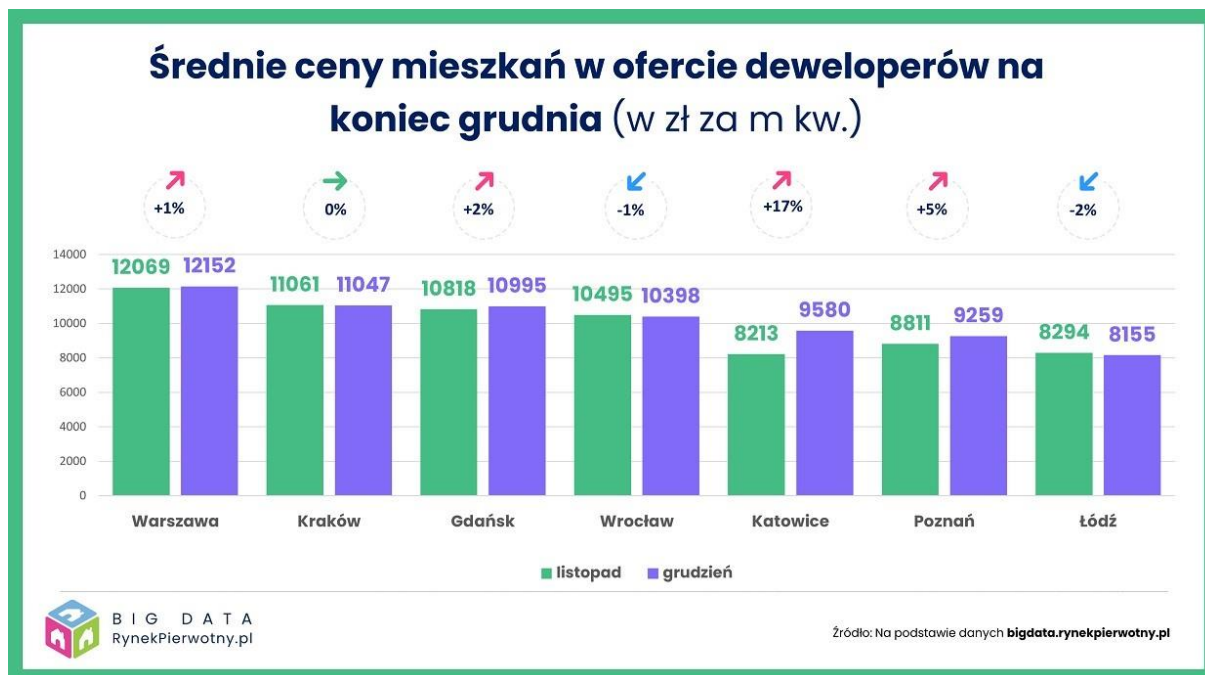
11

Rynek mieszkaniowy – co z cenami mieszkań w grudniu?

Ograniczona podaż skutkuje wzrostem cen, choć zdarzają się wyjątki od tej zasady. Z danych BiG DATA RynekPierwotny.pl wynika, że w Łodzi i Wrocławiu w grudniu średnia cena metra kwadratowego mieszkań oferowanych przez deweloperów spadła odpowiednio o 2% i 1%. **W Krakowie średnia utrzymała poziom z listopada, zaś w Warszawie i Gdańsku wzrosła odpowiednio o 1% i 2%.**

Jednak Katowice i Poznań były miastami, w którym odnotowaliśmy bardzo duży wzrost średniej ceny mieszkań. Np. w Katowicach aż o 17%! Warto więc wyjaśnić skąd się biorą tak duże podwyżki w skali zaledwie jednego miesiąca. Otóż jest to skutkiem wprowadzenia na rynek dużej puli drogiej jak na dany rynek mieszkań.

We wrześniu mieliśmy do czynienia z taką sytuacją we Wrocławiu, w październiku – w Katowicach, Gdańsku i Łodzi, w listopadzie – w Poznaniu, a grudniu – ponownie w Poznaniu oraz w Katowicach. W tym drugim mieście deweloperzy wprowadzili do sprzedaży mieszkania z ceną powyżej 10 tys. zł za m kw.!



Od początku roku średnia cena ofertowa mieszkań najbardziej, bo aż o 30% wzrosła więc właśnie w Katowicach. W pozostałych miastach podwyżki sięgały średnio od 8% (Kraków) do 22% w Gdańsku.

Źródło: <https://mojafirma.infor.pl/nieruchomosci/wiadomosci/raporty-i-analizy/5391404,Rynek-mieszkaniowy-ceny-mieszkaniow-z-ryнку-pierwotnego-w-grudniu-2021-r.html>

12

Nr 06 ANALIZY 2022 W branży budowlanej szykuje się dobry rok na drogach – Faworyci analityków.

- o **Autor:** bankier.pl
- o **Dodano:** 07 stycznia 2022

Rok 2022 w branży budowlanej będzie udany dla spółek z ekspozycją na kontrakty drogowe, dzięki dużej podaży nowych zleceń, stabilizacji cen surowców i materiałów oraz waloryzacji kontraktów. Słabsze perspektywy ma przed sobą segment kolejowy, a budownictwo kubaturowe będzie się mierzyło ze wzrostem płac - oceniają analitycy.

Maciej Wewiórski z DM BOŚ i David Sharma z DM Trigon, analitycy, z którymi PAP Biznes rozmawiał na temat perspektyw branży budowlanej, jako faworytów 2022 roku wskazują dwie spółki: Budimex i Mirbud.

"Na tle całego sektora preferujemy spółki, które mają w portfolio większy udział kontraktów infrastrukturalnych niż kubaturowych, jak Budimex i Mirbud" - powiedział Sharma.

"Naszym faworytem w ramach branży pozostaje Mirbud. Spółka ta bardzo dobrze sobie radzi na rynku ogólnobudowlanym i sukcesywnie umacnia swoją pozycję niezależnie od panującej koniunktury" - podał Wewiórski.

Maciej Wewiórski ocenił, że sektor dobrze sobie poradził w 2021 roku, pełnym wyzwań związanych przede wszystkim z rosnącymi kosztami i deficytem siły roboczej.

"Chociaż nie znamy jeszcze wyników IV kwartału, możemy powiedzieć, że cały rok był dla branży w miarę udany" - powiedział analityk.

Tabela 1. Wyniki finansowe wybranych spółek budowlanych. Dane za cztery kolejne kwartały na koniec września 2021 roku (mln zł):

Spółka	Przychody	Zmiana rdr	EBIT	Zmiana rdr	EBITDA	Zmiana rdr	Zysk netto	Zmiana rdr
Budimex	8.299,5	6,4%	802,2	130,8%	950,4	97,3%	1.024,7	196,2%
Erbud	2.793,1	31,1%	79,4	30,1%	104,5	10,1%	3,2	-92,0%
Mirbud	2.124,7	96,8%	169	179,5%	182,4	147,0%	124,2	231,8%
PolimexMS	2.099,5	43,7%	135,7	46,8%	172	32,3%	103,4	21,3%
Unibep	1.600,2	-2,0%	46,1	-36,3%	67,3	-25,5%	31	-19,6%
Trakcja	1.350,0	2,6%	-83,4	--	-45,8	--	-104	--
Pekabex	1.319,8	42,2%	59,9	-8,7%	84,9	0,4%	44,4	-17,8%
Mostostal Warszawa	1.226,0	-10,2%	39,4	45,3%	57	33,4%	13,9	-13,6%
Torpol	1.178,7	-22,8%	74,6	54,4%	96,9	35,1%	58,2	75,0%
Dekpol	1.038,2	14,6%	77,3	-22,0%	88,2	-20,1%	44,5	-37,3%
Rafako	802,6	-34,4%	-48,3	--	-36,7	--	-69,3	--
Mostostal Zabrze	757,6	30,1%	32,2	43,0%	44,8	26,9%	14,7	40,6%
Instal Kraków	399,9	-5,5%	43,1	48,6%	49,3	40,2%	32,5	51,6%
P.A. Nova	185,3	-9,2%	39,5	28,3%	42,9	16,5%	22,6	-9,2%

Źródło: <https://www.bankier.pl/wiadomosc/ANALIZY2022-W-branzy-budowlanej-szykuje-sie-dobry-rok-na-drogach-faworytami-analitykow-Budimex-i-Mirbud-8255737.html>

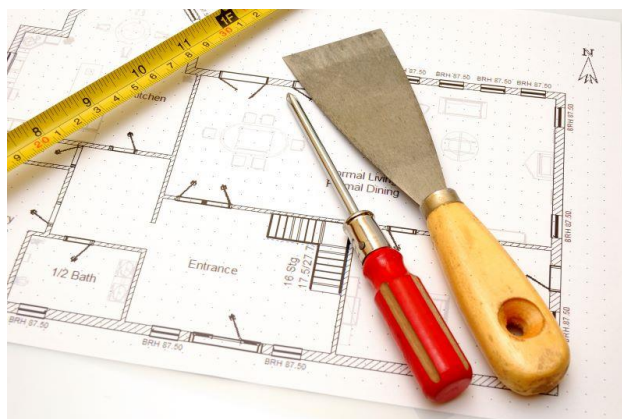
Nr 07 Mały dom bez formalności ma być tańszy niż kawalerka

- o **Autor:** pb-design.pl
- o **Dodano:** 10 stycznia 2022

3 stycznia 2022 roku za sprawą reform zawartych w „Polskim Ładzie” weszły w życie przepisy umożliwiające budowę domu jednorodzinnego do maksymalnie 70 mkw. bez konieczności uzyskania pozwolenia na budowę. Ponadto nie trzeba już ustanawiać kierownika budowy czy prowadzić dziennika prac; wystarczy dopełnić wszelkie procedury w ramach tzw. zgłoszenia

z projektem budowlanym. Jakie warunki trzeba spełnić, aby budynek powstał w pełni legalnie?

W celu rozpoczęcia budowy domu do 70 mkw. należy zgłosić ten fakt organowi administracji architektoniczno-budowlanej, którym jest właściwe starostwo powiatowe. W przypadku miasta na prawach powiatu odpowiedni wniosek trzeba złożyć w urzędzie miasta. Do każdego zgłoszenia należy załączyć projekt architektoniczno-budowlany oraz oświadczenie, że budynek powstaje, aby zaspokoić swoje potrzeby mieszkaniowe. Należy pamiętać, że tego typu inwestycja może powstać na działce do 500 mkw. powierzchni i posiadać maksymalnie dwie kondygnacje. Ponadto rozpiętość elementów konstrukcyjnych nie może przekroczyć 6 m, a wysięg wsporników ma się ograniczać do 2 m. Co ciekawe, projekty domów do 70 mkw. mają być udostępniane inwestorom za darmo. W tym celu Główny Urząd Nadzoru Budowlanego ogłosił już konkurs, który ma na celu wyłonienie najlepszych projektów budowlanych. Jak informuje rzecznik prasowy GINB Joanna Niedźwiecka, już 14 stycznia odbędzie się posiedzenie sądu konkursowego, na którym spośród 38 prac, jakie wpłynęły do II etapu konkursu, zostaną wytypowani zwycięzcy.



14

Niewielki dom na peryferiach tańszy niż kawalerka w centrum?

Zdaniem wiceministra rozwoju i technologii Piotra Uścińskiego budowa własnego, niewielkiego domu na terenach wiejskich czy podmiejskich będzie kosztować mniej od zakupu kawalerki w dużym mieście, nawet w dobie galopujących cen materiałów budowlanych. Minister na antenie TV Republika stwierdził także, że nie obawia się, iż uproszczone procedury doprowadzą do nieładu architektonicznego, gdyż w dalszym ciągu pieczę nad planami przestrzennymi sprawują gminy. Zapytany o kwestię braku konieczności nadzoru ze strony kierownika budowy zaznaczył, że Polacy to rozsądny naród, a w przypadku stawiania budynku za kilkaset tysięcy złotych inwestorzy wykażą się znajomością tematu lub zatrudnią kompetentną osobę, która weźmie na siebie odpowiedzialność i podpisze stosowne oświadczenia, iż dom powstał zgodnie z przyjętą sztuką budowlaną. Ponadto minister Uściński stwierdził, że tego typu rozwiązania są alternatywą dla polskich rodzin, gdyż cały proces budowy zostanie przyspieszony o parę miesięcy.

Źródło: <http://www.pb-design.pl/maly-dom-bez-formalnosci-ma-byc-tanszy-niz-kawalerka/>

Nr 08 Rynek mieszkaniowy w 2022 r. – zmiany preferencji wywołane pandemią COVID-19 [BADANIE]

- **Autor:** mojafirma.infor.pl
- **Dodano:** 10 stycznia 2022

Pandemia przyniosła zmiany w wielu dziedzinach codziennego życia. Zmiany na rynku nieruchomości mieszkaniowych obrazują wyniki badań przeprowadzonych w trzecim kwartale 2021 r. Wymagają one reakcji rynku mieszkaniowego, który już teraz ma do czynienia z klientem bardziej świadomym, poszukującym nie tyle własnych czterech ścian, co harmonijnego domu dopasowanego do jego stylu życia.

Rynek mieszkaniowy w 2022 r. – do jakich zmian przyczyniła się pandemia

Za nami niemal dwa lata pandemii, która odcisnęła wyjątkowe piętno na życiu codziennym Polaków. Nauka i praca zdalna sprawiły, że dom czy mieszkanie stało się nie tylko miejscem do mieszkania, ale też szkołą, biurem, placem zabaw czy salą fitness. Czy były do tego przystosowane?

Wyniki badania pt. "Zachowania i postawy konsumentów wobec zagadnień mieszkaniowych w Polsce" przeprowadzonego na 700 mieszkańcach różnych miast regionalnych wykonanego od 27.08 do 7.09 w 2021 r. na zlecenie firmy Archicom, pokazują, że nie były zaaranżowane odpowiednio do nowych warunków.

Aż 75% respondentów przyznało, że konieczne było zorganizowanie domowej przestrzeni do pracy. W związku z tym 24% pytanych zakupiło dodatkowe meble, które im tę pracę umożliwiały. Podobne zmiany przyniosło zamknięcie szkół, ponieważ co czwarty respondent musiał zorganizować miejsce do nauki zdalnej dla swojego dziecka.

15

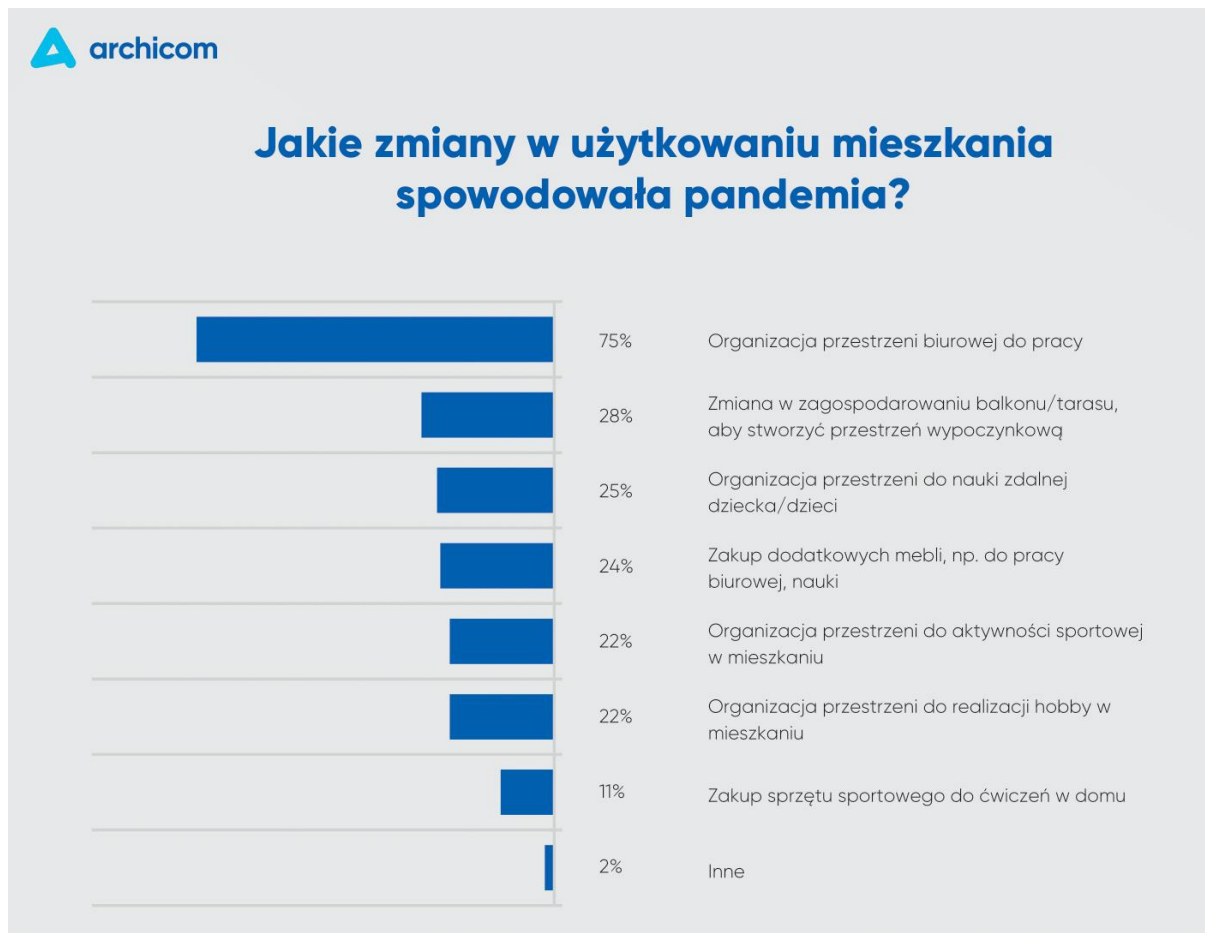
Zakres zmian zależał od wielu czynników, czasem wystarczyło przemeblowanie, czasem zmiana przeznaczenia poszczególnych pomieszczeń, a nawet remont. Okazało się, że duża część wspólna, preferowana w ostatnich latach, nie odpowiada na nowe potrzeby, nie zapewnia komfortu pracy i kumuluje hałas. Podział na strefy zdecydowanie różniące się swoim charakterem i funkcją okazał się nie tyle przydatny, co niezbędny.

Na znaczeniu zyskały realne wartości, takie jak ustawność czy doświetlenie. Kluczem do sukcesu okazała się funkcjonalność wnętrza, które można było łatwo adaptować do zaistniałych zmian i zmienić w przestrzeń, która współpracuje z nami w dowolnej dziedzinie: praca, nauka, aktywność fizyczna. Metraż odgrywał w tym przypadku znaczącą rolę, jednak nie on okazał się decydujący. Jeśli mieszkanie jest funkcjonalne reorganizacja przestrzeni możliwa jest nawet przy małej powierzchni.

- Idealne mieszkanie to nie takie, w którym znajduje się wszystko. To przestrzeń, która dokładnie przewiduje funkcje wpisujące się w potrzeby mieszkańców – te dzisiejsze i te spodziewane w perspektywie najbliższych lat – tłumaczy Aneta Góralska, architekt w KODO Projekty i Realizacje Wnętrz.

Niemal 30% badanych zdecydowało się w tej sytuacji na zmianę zagospodarowania balkonu lub tarasu w taki sposób, aby stworzyć przestrzeń wypoczynkową, czyniąc z niego dodatkowe pomieszczenie. Niewiele mniej, bo aż 22% respondentów zdecydowało się na organizację strefy sportowej w mieszkaniu. To dowód na to, że ludzie nie chcieli zmieniać swoich przyzwyczajeń i zakresu aktywności. O wiele chętniej dokonali zmian w mieszkaniu, aby móc komfortowo pracować, uczyć się czy uprawiać hobby, a jeśli zmiany te nie były możliwe – zaczęli planować zakup nowego mieszkania (taką gotowość zadeklarowało aż 61% badanych). Okazuje się jednak, że wybór opierać się będzie o nowe kryteria.

Do niedawna przy zakupie mieszkania najważniejszy był metraż i liczba pokoi. Dzisiaj ważne są mieszkania zapewniające komfort i ergonomię, wspólną przestrzeń wewnętrzną, ale również zewnętrzną rozumianą chociażby jako widok z okien. Architektura dobra do życia to ta, która rozmawia z otoczeniem i jest w nie doskonale wpisana. Ariadna Kamińska, starsza specjalistka ds. komunikacji w SRDK Architekci Studio Śródka.



Rynek mieszkaniowy w 2022 r. – zmiana upodobań

Badania preferencji wskazują, że w kolejnych latach ludzie o wiele większą wagę będą przykładali do ilości i rozkładu pomieszczeń, dostępu do naturalnego światła, możliwości strefowania przestrzeni, a także energooszczędności. Mieszkanie ma być czymś więcej niż kątem do spania i przechowywania rzeczy. Atuty posiadania niezależnej przestrzeni i kawałka prywatnej zieleni, gdzie można odpocząć i odetchnąć świeżym powietrzem wzmocniły trend budowy mieszkań z większymi balkonami czy domów otwartych na ogród. Pandemia sprawiła, że ma być to miejsce do życia w każdym możliwym znaczeniu tego słowa.

Lockdown, praca oraz nauka zdalna i ograniczenia w swobodnym przemieszczaniu się spowodowały, że ludzie nie mieli możliwości lub potrzeby przebywania w szeroko rozumianym centrum miasta, dlatego częściej korzystali z infrastruktury osiedlowej. Dzielnice zaczęły się zmieniać, dostosowywać do potrzeb mieszkańców. Co cenili sobie najbardziej?

Ponad 60% respondentów wskazało sklep spożywczy jako najważniejszy, dla 48% był to park, a dla 40% paczkomat. To pokazuje, że ludzie poszukują wygody, oszczędności czasu, chcą mieć możliwość zrobienia zakupów blisko domu i spacerowania wśród zieleni. Ciekawe, że szkołę, przedszkole lub żłobek wskazało zaledwie 24% badanych, przy

czym 45% całej grupy to rodzice. Ludzie oczekują więc przede wszystkim, że codzienne sprawy będą mogli załatwić w najbliższej okolicy bez potrzeby korzystania z auta, a w zasięgu spaceru będą mieć ciche miejsce, w którym można się zrelaksować i odpocząć. To jednak nie wszystko. Wzmoczone korzystanie ze wspólnej infrastruktury osiedlowej rodzi pomysły na nowe zagospodarowanie wolnego miejsca lub praktyczne zmiany, z których skorzysta cała społeczność. Mogą to być ławki, dodatkowe oświetlenie lub kubły na psie ekstrementy. Nic więc dziwnego, że przy wyborze mieszkania ludzie zaczęli pytać o możliwość późniejszego uzupełnienia części wspólnych.

Nie mniej ważne stało się najbliższe otoczenie i to co znajduje się bezpośrednio za oknem. Balkony i tarasy przeszły istną metamorfozę, stały się strefą relaksu, ale i namiastką przydomowego ogródka, a zieleń stała się wszechobecna, również jako element charakterystyczny osiedli. Te z kolei coraz bardziej są postrzegane jako przestrzeń wspólna, na której można odpocząć, spotkać się z sąsiadami czy pobawić z dziećmi.

Klienci coraz częściej uzależniają decyzję o zakupie mieszkania od jego otoczenia. Z jednej strony szukają prywatności, z drugiej zaś chcą znaleźć się w miejscu, które stwarza realną możliwość budowania małej społeczności, która razem kreuje własną przestrzeń życiową. Trend ten obserwujemy od wielu lat, dlatego w ramach swoich inwestycji Archicom promuje ideę osiedli społecznych, opartych na integracji i relacjach społecznych. Pandemia potwierdziła, że to coś więcej trend, to realna potrzeba – mówi Piotr Ludwiński, dyrektor sprzedaży Archicom.

Źródło: <https://mojafirma.infor.pl/nieruchomosci/wiadomosci/5393237,Rynek-mieszkaniowy-w-2022-r-zmiany-preferencji-wywolane-pandemia-COVID19-BADANIE.html>

Nr 09 Jak zmieniają się nastroje kupujących mieszkania

17

- o **Autor:** HauseMARKET.pl
- o **Dodano:** 11 stycznia 2022

Dzisiaj nasze główne potrzeby skoncentrowane są na przestrzeni, w której funkcjonujemy. Nasze mieszkania pełniły funkcję miejsc pracy, placów zabaw, siłowni i przestrzeni do relaksu. Po spędzeniu tak dużej ilości czasu w domach, wiele osób zaczęło zastanawiać się nad tym, jak żyją i co jest dla nich najważniejsze przy zakupie inwestycji. COVID-19 zmienił sposób myślenia i życia oraz wpłynął na nastroje kupujących nieruchomości - cztery ściany mają nam zapewnić poczucie komfortu i wygodę.

Zamknięte osiedla

Zamknięte osiedla mieszkaniowe zdecydowanie zyskują na popularności – szczególnie wśród rodzin. Dla większości przyszłych właścicieli tego typu nieruchomości bezpieczeństwo i ochrona są kluczowymi kwestiami. Zapewnia je monitoring, ochrona i dodatkowe domofony, dzięki którym wiemy, kto zostaje wpuszczony na osiedle. Kontrolowany dostęp gwarantuje większe poczucie prywatności.

Zamknięte osiedla

Zamknięte osiedla mieszkaniowe zdecydowanie zyskują na popularności – szczególnie wśród rodzin. Dla większości przyszłych właścicieli tego typu nieruchomości bezpieczeństwo i ochrona są kluczowymi kwestiami. Zapewnia je monitoring, ochrona i dodatkowe domofony, dzięki którym wiemy, kto zostaje wpuszczony na osiedle. Kontrolowany dostęp gwarantuje większe poczucie prywatności.

Zaletą mieszkań z zamkniętym terenem jest to, że można pozostać w kameralnym gronie podczas większości codziennych czynności –

możemy rozmawiać z sąsiadami lub spędzać czas na tarasie czy w ogrodzie. Wspólne przestrzenie dla mieszkańców, w których można zaczerpnąć świeżego powietrza, stają się sercem osiedla i sprzyjają poczuciu wspólnoty. Wpływają nie tylko na estetykę i wygląd osiedla, ale i samopoczucie lokatorów.

Przy tworzeniu inwestycji na Krzykach, Słonecznego Zakątka, byliśmy przekonani o tym, że stworzenie wspólnej przestrzeni dla mieszkańców, która będzie zamknięta dla osób z zewnątrz, podniesie poczucie bezpieczeństwa, stworzy kameralną, sąsiedzką atmosferę. To bardzo istotne dla komfortu osób, które decydują się na mieszkanie w tym miejscu - tłumaczy Tomasz Bednarek z biura sprzedaży dewelopera WPBM Mój Dom.

Z dala od centrum i dużym ogrodem

Niezależnie od tego, czy popyt kupujących spowodowany jest pragnieniem większej przestrzeni, mniej zaludnionych dzielnic, niższymi cenami lub nowo odkrytej swobody przy pracy zdalnej, wykazuje on rosnące zainteresowanie nieruchomościami z dala od centrum miasta - mieszkań z większą przestrzenią, ogródkiem i atrakcyjnym widokiem.

Klienci będą bardziej skupiać uwagę na prywatnej przestrzeni na zewnątrz - oprócz ogrodów, pożądane będą duże balkony i tarasy. Wielu kupujących mieszkania będzie szukać ekspertów do projektowania, aby stworzyć oazę na świeżym powietrzu. Przyszli właściciele będą zastanawiać się nad funkcją tej przestrzeni - czy będzie ona służyć jako miejsce do picia kawy, czy może zajęć rekreacyjnych i ćwiczeń. Niektórzy nabywcy będą skłonni zamieszkać w mniejszym mieszkaniu na poczet dużego ogródka, na którym mogliby spędzać więcej czasu na świeżym powietrzu.

Jasno określone przestrzenie

Elastyczność ma kluczowe znaczenie w planowaniu przestrzeni, podobnie jak wyznaczanie obszarów na podstawie określonej funkcji. Wyraźne wytyczenie przestrzeni ma ogromne znaczenie dla stworzenia efektywnych przestrzeni, w których żyjemy, pracujemy, uczymy się i relaksujemy. Dlatego w 2021 roku z pewnością zwrócimy uwagę na starannie zaprojektowane wnętrza, które mogą pomóc zwiększyć produktywność oraz zachować równowagę między życiem zawodowym a prywatnym. Wyznaczona przestrzeń do pracy będzie priorytetem, podobnie jak dobra akustyka pomieszczeń.

- Zmieni się organizacja przestrzenna, miejsce do pracy nie będzie już biurkiem z krzesłem umieszczonym w rogu salonu lub pod schodami. Teraz będzie to zupełnie oddzielone pomieszczenie z dużym oknem, zaciemniającymi zasłonami i funkcjonalnymi meblami. Kupujący skoncentrują się na dodatkowej wielofunkcyjnej przestrzeni - mówi Bednarek.

Kuchnia sercem domu

Duża kuchnia wraz z miejscem do spożywania posiłków zawsze była priorytetem. W 2021 roku to miejsce nabiera szczególnego znaczenia. Oprócz roli domowego centrum, ta przestrzeń odzyska znaczenie ze względu na zamknięte restauracje – domowe gotowanie stanie się nową normą. Kupujący, którzy docelowo będą pracować zdalnie, nie zatrzymają się na śniadanie w drodze do pracy. W wyniku pandemii ludzie będą spędzać więcej czasu w kuchni. Wartą rozważenia propozycją będą zatem mieszkania z kuchnią jako osobnym pomieszczeniem.

Rynek nieruchomości stale się rozwija - nabywcy zmieniają swoje preferencje, stawiając na dopasowane do swoich potrzeb rozwiązania. Największym zainteresowaniem cieszą się mieszkania z tarasem, balkonem lub przydomowym ogródkiem. Z kolei duży udział transakcji inwestycyjnych sprawia, że dodatkowe atuty są jeszcze bardziej pożądane - obecność niewielkiego balkonu lub ogródka nie podniesie mocno kosztów, ale podwyższy standard i pomoże szybciej znaleźć najemcę.

Źródło:

https://www.housemarket.pl/rynek_mieszkaniowy/101/jak_zmieniaja_sie_nastroje_kupujacych_mieszkania,26040.html

Nr 10 Wieże mieszkalne – chwilowy trend czy nowy element krajobrazu

- **Autor:** HauseMARKET.pl
- **Dodano:** 14 stycznia 2022
- Wznoszenie wysokich obiektów w centrach miast to trend ogólnosiwiatowy i dotyczy zarówno wież wielofunkcyjnych (biurowo - handlowo - usługowych), jak i mieszkalnych.
- Z analizy Council on Tall Buildings and Urban Habitat (CTBUH) wynika, że tendencja ta jest widoczna od 2010 roku. Przy silnym popycie na mieszkania w połączeniu z niedoborem gruntów w centrach miast i ich wysokimi cenami, władze miast i deweloperzy coraz częściej „patrzą w górę”.

Dla przykładu tylko w Bostonie 55 proc. budynków mieszkalnych ukończonych w ostatniej dekadzie ma ponad 12 pięter. W Niemczech w budowie jest obecnie 30 takich projektów. Natomiast w Polsce, wieżowce mieszkalne to ciągle bardzo rzadkie przedsięwzięcie, co czyni mieszkanie w nich jeszcze bardziej prestiżowym.

Wizerunek wieży – wizerunek miasta

Na wzrost zainteresowania nowoczesnymi wieżami mieszkalnymi wpływa kurcząca się z każdym rokiem dostępność działek budowlanych. Firmy deweloperskie bacznie przeszukują atrakcyjne lokalizacje, by znaleźć wolny i atrakcyjny z punktu widzenia przyszłych mieszkańców i inwestorów grunt. Interesującym przykładem wyłuskania z tkanki miejskiej znakomicie położonej działki może być Towarowa Towers – mieszkaniowa inwestycja firmy Asbud na warszawskiej bliskiej Woli, ulokowana w prestiżowej okolicach Ronda Daszyńskiego, nieopodal II linii metra i ścisłego centrum stolicy. Towarowa Towers stanowi jeden z przykładów deweloperskich inwestycji, mających miastotwórczy charakter.

19

Projekty wież łączących wiele funkcji (mieszkaniowe, rekreacyjne, usługowe i biznesowe) lub uzupełniające już istniejącą tkankę miejską, wpisują się w globalny trend wielkomiejskiej architektury. Na mapach wielu światowych, europejskich i polskich miast wyrastają atrakcyjne wizualnie, strzeliste wysokościowce. Ich zleceniodawcy, projektanci i wykonawcy przykładają wielką wagę do efektu wyjątkowości i niepowtarzalności realizacji. Sięgają nie tylko po najnowsze rozwiązania i materiały, ale też ponoszą wszelkie starania, by mieszkalne wieże przykuwały ludzki wzrok. Można w tym miejscu przywołać, chociażby nowojorski New York by Gehry, który został pokryty stalowymi panelami, dzięki którym srebrzysty metal jest znakiem rozpoznawalnym budynku, albo mediolański Bosco Verticale (wł. Wertykalny Las), gdzie na każdym balkonie, tarasie i dachu rosną dorosłe, duże drzewa.

Komfort miejskiego życia

Wieża Asbudu to pierwsza tego typu inwestycja w Warszawie po kilku latach przerwy od wybudowania Złotej 44 oraz budynku Cosmopolitan. Deweloper postawił na nowoczesne i rzadko spotykane w wieżowcach rozwiązania: otwieralne okna oraz balkony lub loggie w większości mieszkań. Nocą zaś minimalistyczna fasada wież będzie wyróżniała się ozdobną iluminacją. Dla mieszkańców zaplanowano taras o imponującej powierzchni około 900 m².

- Walory niepowtarzalnych wież mieszkalnych usytuowanych w atrakcyjnej przestrzeni miejskiej doceniają zarówno inwestorzy poszukujący bezpiecznych i zapewniających zysk inwestycji, jak i osoby szukające mieszkania dla siebie,

w tym rodziny. Mieszkanie w wysokościowcach to symbol prestiżu, a ponadto wiąże się z wieloma korzyściami, jakich nie dają nieruchomości na przedmieściach – twierdzi **Raied Tanous**, CEO Asbud Group.

Dostęp do komunikacji miejskiej, liczne ścieżki rowerowe, bliskość przedszkoli, szkół, urzędów, parków, miejsc do spędzania wolnego czasu czy miejsc pracy, mają znaczenie dla osób ceniących czas i wygodę. W przypadku Towarowa Towers przyszli mieszkańcy poza komfortowo wykończonymi apartamentami pod klucz, otrzymują reprezentacyjne lobby z recepcją, dobrze wyposażone kluby fitness, taras ze strefą relaksu, salę lounge, 4-poziomowy garaż podziemny. Rosnąca popularność życia w wieżowcach sprawia, iż znaczny procent lokali znika z oferty budujących je deweloperów już na etapie przedsprzedaży. Na tle cen innych nieruchomości premium, mieszkanie z głową w chmurach może się okazać decyzją pragmatyczną, racjonalną i nie mniej ugruntowaną, niż głęboko w ziemi osadzone wieże mieszkalne.

Źródło:

https://www.housemarket.pl/rynek_mieszkaniowy/101/wieze_mieszkalne_chwilowy_trend_czy_nowy_element_krajobrazu,30314.html

Nr 11 W 2022 roku ceny materiałów budowlanych będą wciąż wysokie

- **Autor:** PAP
- **Dodano:** 15 stycznia 2022

Jak prognozuje Polski Związek Pracodawców Budownictwa, ceny materiałów budowlanych w 2022 r. utrzymają się powyżej tych sprzed pandemii.

20

- W 2022 roku ceny materiałów w Polsce utrzymają się na poziomach wyższych niż przed wybuchem epidemii COVID-19 - prognozuje Polski Związek Pracodawców Budownictwa (PZPB).
- Jak wskazano w prognozie, coraz wyższe koszty wykonawstwa (a także rosnące stopy procentowe w Polsce) mogą zmusić wielu publicznych i prywatnych inwestorów do rewizji planów inwestycyjnych.
- Wysokim cenom materiałów budowlanych, wzrośnie również towarzyszyć będzie wysoki popyt na usługi budowlane.

"Wprawdzie sektor budownictwa w Chinach wykazuje oznaki głębszego spowolnienia i niewykluczone, że podstawowe surowce (np. aluminium czy miedź) zaczną wreszcie tanieć (zależy to od m.in. polityki monetarnej FED i dalszego rozwoju pandemii koronawirusa), bazowy scenariusz zakłada, że w 2022 r. ceny materiałów w Polsce utrzymają się na poziomach wyższych niż przed wybuchem epidemii COVID-19 ze względu na m.in.: utrzymujący się wysoki popyt na usługi budowlane, rekordowe ceny energii i rosnące koszty transformacji klimatycznej dla producentów" - napisano w prognozie PZPB.

Jak wskazano w prognozie, w efekcie coraz wyższe koszty wykonawstwa (a także rosnące stopy procentowe w Polsce) mogą zmusić wielu publicznych i prywatnych inwestorów do rewizji planów inwestycyjnych (problem ten powinien w mniejszym stopniu dotknąć duże inwestycje publiczne w obszarze infrastruktury transportowej i energetycznej).

Według PZPB w 2022 r. we znaki firmom budowlanym coraz bardziej będzie dawała się narastająca presja płacowa i ograniczony zasób wykwalifikowanej kadry. Niedobór pracowników może być wyjątkowo dotkliwy w okresie nadchodzącej kumulacji robót

budowlanych we wszystkich segmentach budownictwa w latach 2023-2026, której prawdopodobnie będzie towarzyszyła kolejna fala wzrostu cen materiałów, ponieważ jednocześnie mogą wystartować duże inwestycje publiczne w Europie Zachodniej, USA i Azji.

"Wszystko wskazuje na to, że w najbliższych latach Polska pozostanie największym placem budowy w Europie. W fazę realizacji wejdzie wiele projektów drogowych realizowanych na zlecenie GDDKiA (są one w dużej mierze finansowane ze środków krajowych) oraz zaczną rozpędzać się inwestycje energetyczne związane z transformacją klimatyczną polskiej gospodarki" - napisano w prognozie PZPB.

Zaznaczono jednak, że skala ożywienia inwestycji publicznych będzie ściśle uzależniona od napływu środków unijnych, których ewentualne ograniczenie może w stosunkowo krótkim czasie wywołać bardzo poważne konsekwencje dla funkcjonowania sektora budownictwa i branż pokrewnych.

Jak wskazuje PZPB, to między innymi dzięki funduszom unijnym na ścieżkę wzrostu będą mogły powrócić inwestycje jednostek samorządu terytorialnego, które obecnie próbuje stymulować rząd (w ramach Programu Inwestycji Strategicznych), aby przynajmniej częściowo zrekompensować samorządom ubytek dochodów budżetowych po wprowadzeniu Polskiego Ładu.

Dodano, że na środki UE oczekują również inwestycje energetyczne i hydrotechniczne. Według związku większe roboty budowlane w ramach nowych inwestycji kolejowych realizowanych na zlecenie PKP PLK ruszą nie wcześniej niż w 2024/2025 r., a pierwszych przetargów na budowę nowych linii kolejowych w ramach projektu CPK można spodziewać się po 2025 r.

W segmencie prywatnym wysoka aktywność budowlana powinna utrzymywać się w obszarze nieruchomości logistycznych na skutek kontynuacji trendu skracania łańcuchów dostaw. 21

Zdaniem PZPB segment mieszkaniowy prawdopodobnie znajduje się za szczytem koniunktury i będzie uzależniał uruchamianie kolejnych projektów mieszkaniowych od decyzji zakupowych klientów, które będą znajdowały się pod silnym wpływem zacieśniania polityki pieniężnej przez RPP.

Według prognozy, z uwagi na trwającą epidemię koronawirusa aktywność w segmencie nieruchomości biurowych pozostanie umiarkowana, a sytuacja na lokalnych rynkach biurowych będzie zależała od m.in. regionu kraju i poziomu stóp procentowych w strefie euro w następnych kwartałach.(PAP)

autor: Łukasz Pawłowski

Źródło:

https://www.housemarket.pl/rynek_mieszkaniowy/101/w_2022_roku_ceny_materialow_budowlanych_beda_wciaz_wysokie,30330.html

Nr 12 Wykańczam mieszkanie inwestycyjne garść porad

- o **Autor:** HauseMARKET.pl
- o **Dodano:** 16 stycznia 2022

Jak sprawnie wykończyć mieszkanie na wynajem? Jakie kolory wybrać, jak dużo mebli wstawić, jak zaplanować wydatki i terminy? Podpowiadamy na co warto zwrócić szczególną uwagę, by proces wykończenia lokalu przebiegł sprawnie oraz by uniknąć nieprzewidzianych, dodatkowych kosztów.

- Odpowiedni remont i aranżacja mieszkania pod wynajem mogą okazać się kluczami do sukcesu, by zacząć zarabiać na inwestycji w wynajem.
- Warto przygotować solidny plan, szczególnie jeżeli zakup nieruchomości wsparty jest kredytem hipotecznym.
- Ekspertki zwracają uwagę, że remont mieszkania w stanie deweloperskim jest łatwiejszy do zrealizowania, niż remont nieruchomości zakupionej na rynku wtórnym - w bloku czy kamienicy.

Jedną z powszechnie dostępnych, a dziś bardzo popularnych form lokowania kapitału, jest zakup nieruchomości pod wynajem. W 2019 roku wynajem mieszkania był kilkukrotnie bardziej dochodową inwestycją niż lokata bankowa, dlatego coraz więcej osób chce czerpać zyski z wynajmu krótko lub długookresowego – zauważa **Maciej Dymkowski**, prezes serwisu z nieruchomościami tabelaofer.pl

Każdy remont czy wykończenie mieszkania inwestycyjnego związane jest z poszukiwaniem i kontraktowaniem ekipy remontowej, przygotowaniem projektu, wyborem materiałów oraz elementów wyposażenia oraz nadzorem nad wykonawcami. Na co powinniśmy zwrócić szczególną uwagę, aby móc czerpać korzyści inwestycyjne?

22

Powinniśmy zacząć od ustalenia, kto będzie naszym najemcą. Inaczej przygotujemy mieszkanie dla studentów, inaczej dla rodziny, a jeszcze inaczej dla klientów biznesowych. Należy zastanowić się, czy będzie to wynajem długo- czy krótkoterminowy. Jeżeli chodzi o samo wykończenie, to warto skorzystać z pomocy profesjonalnych firm, które kompleksowo zajmują się realizacją projektu i wykańczaniem mieszkania od „A do Z”. Dzięki temu dokonamy precyzyjnej wyceny wykończenia i zminimalizujemy ryzyko „przykrych niespodzianek” w trakcie remontu. W końcowym rozrachunku - wydamy tyle pieniędzy, ile zaplanowaliśmy – komentuje **Katarzyna Karcz**, wiceprezes redNet Dom, firmy specjalizującej się w kompleksowym projektowaniu oraz wykańczaniu wnętrz.

Ekspertki zwracają uwagę, że remont mieszkania w stanie deweloperskim jest łatwiejszy do zrealizowania, niż remont nieruchomości zakupionej na rynku wtórnym - w bloku czy kamienicy.

- Mieszkanie pod wynajem warto zaaranżować w neutralnej kolorystyce, która będzie pasować wielu potencjalnym najemcom. Dobrym pomysłem jest również wstawienie do mieszkania sprzętu AGD: lodówki, pralki, zmywarki i tylko najpotrzebniejszych mebli, takich jak łóżko, stół czy krzesła, tak by przesadnie nie zagrabić przestrzeni – sugeruje Katarzyna Karcz.

Większość najemców zwraca uwagę na wykończenie i wyposażenie łazienki oraz kuchni. Przy wykończeniu tych dwóch pomieszczeń także warto postawić na neutralne i stonowane kolory. Ważne jest doposażenie lokalu w przedmioty takie jak m.in. lodówka, pralka czy zmywarka – to podnosi cenę najmu! Aranżując podłogę w mieszkaniu inwestycyjnym, powinniśmy unikać dywanów i wykładzin, które są mniej funkcjonalne i mogą zdominować wnętrze. W pokojach najlepiej sprawdzają się zaś panele, a w przedpokoju, kuchni i łazience – gresy szkliwione.

Należy pamiętać że zdjęcia mieszkania, które zamieszczane są w serwisach ogłoszeniowych na wynajem, powinny być wykonane najlepiej przy pomocy Home Stager'a i profesjonalnego fotografa. Oni doskonale wiedzą jak atrakcyjnie zaprezentować nieruchomość potencjalnemu najemcy.

Źródło:

https://www.housemarket.pl/rynek_mieszkaniowy/101/wykanzamy_mieszkanie_inwestycyjne_garsc_porad,30333.html

Nr 13 Budownictwo 2022. Czy Polska pozostaje największym placem budowy w Europie?

- o **Autor:** mojafirma.infor.pl
- o **Dodano:** 17 stycznia 2022



Branża budowlana jest miarą kondycji silnej gospodarki. Optymizmem napawa fakt, że w całej Europie wykazuje się niezwykłą odpornością na negatywne skutki pandemii. Bez wątpienia słowa "inflacja" i "wyzwanie" pozostaną najpopularniejszymi w tym roku. Dokładnie sto lat temu świat dochodził do siebie po największej w historii epidemii grypy hiszpanki, a w kolejnej dekadzie najgorszy kryzys ekonomiczny w historii kapitalizmu objął praktycznie wszystkie kraje oraz dziedziny gospodarki.

23

Jak wskazują ekonomiści, pierwszymi oznakami wielkiego kryzysu w latach 1929–1933 były problemy ze zbytem produktów i spadkiem produkcji. Przez co rosły światowe zapasy różnych towarów, które magazynowano ze względu na redukcję zapotrzebowania. Dodatkowo w USA rozpoczął się kryzys na rynku budowlanym. To z kolei fatalnie oddziaływało zarówno na wytwórców materiałów, jak i zapotrzebowanie na robotników budowlanych. Zatrzymanie tej wielkiej "machiny" w efekcie wywołało tragiczne dla ludzkości skutki.

Budownictwo ważnym wskaźnikiem kondycji gospodarki

Kluczowe okazują się fundusze z budżetu UE na lata 2021-2027, jak i z Funduszu Odbudowy, to łącznie 770 mld zł które, mają ogromny wpływ na sytuację branży budowlanej oraz będą silnie oddziaływać na całą gospodarkę. Jak sygnalizują eksperci, ewentualne opóźnienia w tym obszarze mogą skończyć się dla całego budownictwa dużymi problemami.

Zwykle między następującymi po sobie budżetami unijnymi następowało zatrzymanie napływu środków unijnych i pauza w finansowaniu projektów budowlanych. Podczas tej przerwy niewiele się działo, a stagnacja na rynku materiałów budowlanych zwykle oznaczała również niskie ich ceny. Jednak gdy pojawiały się kolejne kontrakty z nowej perspektywy unijnej, to firmy rozpoczynały silną rywalizację i to głównie przez warunki cenowe. Warto pamiętać, że gdy prace

budowlane ruszały i następowała ich kumulacja to ceny materiałów rosły. Zatem firmy, które wygrały przetargi, proponując zbyt niskie stawki, miały problemy z rentownością, pozostając w niezwykle trudnej sytuacji. Istotnym wyzwaniem okazuje się, aby obecnie w okresie dużej niestabilności rynkowej właściwie oszacować koszty i wynegocjować odpowiednie warunki długofalowe.

- Skala ożywienia inwestycji publicznych będzie ściśle uzależniona od napływu środków UE, których ewentualne ograniczenie może w stosunkowo krótkim czasie wywołać bardzo poważne konsekwencje dla funkcjonowania sektora budownictwa i branż pokrewnych. To między innymi dzięki funduszom unijnym na ścieżkę wzrostu będą mogły powrócić inwestycje JST (Jednostka Samorządu Terytorialnego), które obecnie próbuje stymulować rząd (w ramach Programu Inwestycji Strategicznych), aby przynajmniej częściowo zrekompensować samorządom ubytek dochodów budżetowych po wprowadzeniu swojego sztandarowego programu, czyli Polskiego Ładu. Na środki UE oczekują również inwestycje energetyczne i hydrotechniczne - informuje Damian Kaźmierczak, główny ekonomista Polskiego Związku Pracowników Budownictwa.

Sygnały dla gospodarki

Jak policzyła firma konsultingowa Deloitte oraz Związek Pracodawców Producentów Materiałów dla Budownictwa łączny wpływ sektora materiałów i usług budowlanych odpowiada za 20,3 proc. PKB i prawie 2,6 mln miejsc pracy. To oznacza, że 1/5 rynku pracy w Polsce to ludzie związani bezpośrednio lub pośrednio z budownictwem. Z punktu widzenia budżetu państwa branża budowlana jest też bardzo istotna, gdyż stanowi 11-12 proc. rocznych dochodów sektora finansów publicznych.

Polska wydała w 2020 r. 7,4 proc. PKB na inwestycje budowlane, podczas gdy średnia Unii Europejskiej wyniosła 5,86 proc. Znaczny udział budownictwa w narodowym PKB miał miejsce przede wszystkim w krajach Europy Środkowo-Wschodniej. W 2020 r. Polska znalazła się w nim na drugim miejscu w UE, zaraz za Finlandią. W pierwszej dziesiątce rankingu uplasowały się również Litwa, Rumunia, Łotwa, Słowacja i Estonia. Tym krajom sprzyjała realizacja projektów współfinansowanych ze środków UE i rosnący popyt w budownictwie mieszkaniowym. Dla przykładu obecnie na liście największych inwestycji budowlanych w Polsce jest przebudowa stacji Warszawa Zachodnia. Wartość kontraktu to blisko 2,5 mld zł brutto. Realizujący inwestycję Budimex podaje, że na budowie pracuje 0,5 tys. osób i około 70 firm podwykonawczych. Co wskazuje, że specyfiką branży jest ogromna rola małych i średnich tzw. mikro firm.

24

Rynek budowlany jest znaczącym wskaźnikiem kondycji gospodarki. W 2021 r. odnotowaliśmy umiarkowanie spowolnienie koniunktury inwestycyjnej w segmencie publicznym. Natomiast znakomita koniunktura w segmencie prywatnym, to zasługa szczególnie mieszkaniówki, obszaru przemysłowego i nieruchomości pod inwestycje logistyczne. Dla przykładu od stycznia do listopada ub. r. Polacy kupili największą liczbę nieruchomości od przeszło 20 lat. Do użytkowania oddano łącznie ponad 208 tys. mieszkań, czyli o 5,3 proc. więcej niż w analogicznym okresie przed rokiem. Rekordowa liczba dotyczy nie tylko lokali mieszkalnych, ale również działek budowlanych i rekreacyjnych.

Branża oczekuje na podsumowanie całego roku przez GUS, ale jest niemal pewne, iż w 2021 r. powstało rekordowe około 230 tys. nowych domów i mieszkań (221 tys. 978 w roku 2020). Co trzecia transakcja została sfinalizowana, jako inwestycja z myślą o wynajmie lub późniejszej odsprzedaży. Główną przyczyną była ochrona oszczędności przez inflacją i niekorzystne lokaty bankowe.

Miniony rok był rekordowy również pod względem liczby udzielonych kredytów mieszkaniowych, gwałtownego wzrostu cen mieszkań, aktywności firm deweloperskich w mniejszych miejscowościach i segmencie domów jednorodzinnych oraz wzmożonych inwestycjach w prywatny sektor nieruchomości na wynajem (PRS). Choć w tym

roku mieszkaniówka wydaje się znajdować poza peakiem sprzedażowym, to nadal można spodziewać się dużego popytu.

Źródło: <https://mojafirma.infor.pl/nieruchomosci/wiadomosci/5398130,Budownictwo-2022-Czy-Polska-pozostanie-najwiekszym-placem-budowy-w-Europie.html>

Nr 14 Termomodernizacja – antidotum na drastyczny wzrost cen energii?

- **Autor:** HauseMARKET.pl
- **Dodano:** 17 stycznia 2022

Kilkudziesięcioprocentowy wzrost cen energii znacząco zwiększy koszty użytkowania budynków, w tym ich ogrzewania a w lecie chłodzenia. Średnie opłaty za ogrzewanie nieocieplanego domu stanowić mogą nawet 70 procent wszystkich kosztów jego użytkowania. Ekspert przekonują do najrozsądniejszej inwestycji, jaką jest ocieplenie ścian domu.

Straty energii cieplnej budynków w około 1/3 spowodowane są przenikaniem ciepła przez niezabezpieczone termicznie ściany, zimą ciepło ucieka na zewnątrz, a latem przenika do pomieszczeń. Na polskim rynku notujemy rekordowy wzrost cen nośników energii, m.in. prądu, gazu, oleju opałowego czy węgla. Ekspert alarmują, bez względu na to, w jaki sposób ogrzewasz swój dom i tak zapłacisz o wiele za dużo, jeśli nie ograniczysz zużycia energii poprzez wykonanie termoizolacji domu. To super inwestycja, bezpieczna, od lat opłacalna, a przy obecnych wzrostach cen energii i gazu wręcz nieunikniona.

25

Ocieplenie ścian domu wysokiej jakości izolatorem o odpowiedniej grubości i parametrach np. styropianem Termonium Plus fasada to świetna inwestycja, która pozwala zaoszczędzić na ogrzewaniu jednorodzinne domu nawet kilka tysięcy złotych rocznie. Warto pamiętać, że mniejsze zużycie energii na ogrzanie domu redukuje również niską emisję, tym samym ogranicza smog i pozytywnie wpływa na środowisko naturalne – mówi Krzysztof Krzemień, dyrektor ds. technicznych Termo Organiki.

Super inwestycja to super oszczędności

Standardowe opłaty za ogrzanie nieocieplonego domu stanowią około 60 procent pełnych kosztów jego eksploatacji. Jeśli budynek jest nieodpowiednio ocieplony wówczas notuje około 40-procentowe straty ciepła. Ekspert są zgodni, aby zaoszczędzić należy zainwestować w dobrej jakości ocieplenie ścian zewnętrznych. Na naszym rynku dostępne są różne materiały do izolacji termicznej. Większość Polaków sięga jednak po ekonomiczny styropian, który jest idealnym izolatorem jednak tylko pod warunkiem, że pochodzi od renomowanego producenta. Musimy o tym pamiętać, bo tylko termoizolacja ścian wykonana dobrej jakości styropianem zwraca się szybko, gwarantując planowane oszczędności.

- Koszty ogrzewania budynków to jedna z najbardziej znaczących pozycji wydatkowych, i to nie tylko w przypadku rodzin posiadających domy, ale także firm, właścicieli oraz administratorów budynków. Ocieplenie ścian to super inwestycja i najskuteczniejsze rozwiązanie na rosnące ceny energii. Najlepiej wykonać ocieplenie przy użyciu sprawdzonych materiałów od jednego producenta, np. Kompletnym Systemem Termonium na bazie najcieplejszego grafitowego styropianu Termonium - mówi Krzysztof Krzemień.

Odpowiednia jakość

Sektorowa Rada ds. kompetencji w budownictwie
Grupa Robocza ds. monitorowania
Al. Jerozolimskie 29 lok. 3, 00-508 Warszawa
Tel. +48 22 826 31 01, faks. +48 22 826 88 55
www.srbud.zzbudowlani.pl



Fundusze
Europejskie



Rzeczpospolita
Polska

Unia Europejska
Europejskie Fundusze
Strukturalne i Inwestycyjne



Pamiętajmy, że mimo rosnących cen wydatki na styropian wynoszą tylko około 15-20 proc. kosztów kompletnego ocieplenia, a około 2 proc. całkowitych kosztów budowy. Dlatego eksperci uważają, że dużym błędem jest sugerowanie się ceną przy jego wyborze. Pamiętajmy, że różnica w cenie pomiędzy sprawdzonym produktem od lidera branży, a produktem wątpliwej jakości jest iluzoryczna, bo wynosi zaledwie kilkaset złotych. Złej jakości izolator nie spełnia swojej podstawowej roli, czyli ochrony termicznej domu. Ciepło w dalszym ciągu ucieka przez ściany. Inwestor nie otrzymuje więc spodziewanych efektów w postaci oszczędności. Aby mieć komfort ciepły wciąż musi grzać pełną parą, a to nie wpływa na zdrowy mikroklimat domu.

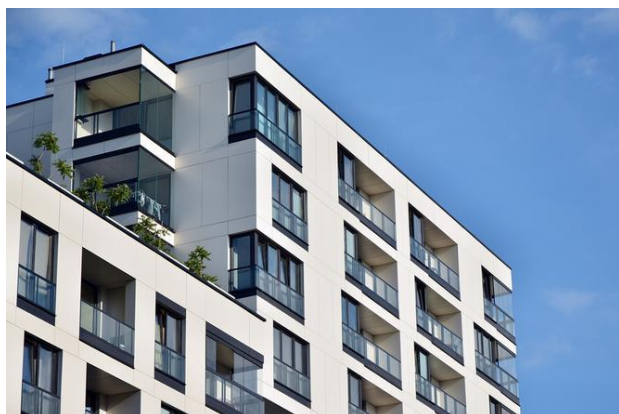
Źródło:

https://www.housemarket.pl/wnetrza/106/termomodernizacja_antidotum_na_drastyczny_wzrost_cen_energii,30338.html

Nr 15 Rynek mieszkaniowy 2021. Prognozy na 2022

- o **Autor:** muratorplus.pl
- o **Dodano:** 20 stycznia 2022

Na rynku mieszkaniowym w 2021 było gorąco. Ceny ofertowe mieszkań w Polsce wzrosły w ciągu roku aż o 10%, a mimo to chętnych do ich zakupu nie ubywało. Jak wyglądała sytuacja na rynku mieszkaniowym w 2021? Jakie są prognozy na 2022?



Rok 2021 upłynął pod znakiem dynamicznie rosnących cen mieszkań, podaży wciąż nienadążającej za galopującym popytem oraz nowych regulacji na rynku mieszkaniowym. Stanowi on w dalszym ciągu łakomy kąsek dla deweloperów, którzy aktywnie angażują się w nowe projekty, również w zyskującym na znaczeniu sektorze najmu instytucjonalnego. Eksperci Colliers oraz Centrum AMRON dokonali analizy sytuacji na rynku mieszkaniowym, czego efektem jest zestawienie najważniejszych wydarzeń w mijającym roku, a także prognozy na 2022 r.

26

Znikające mieszkania mimo wzrostu cen

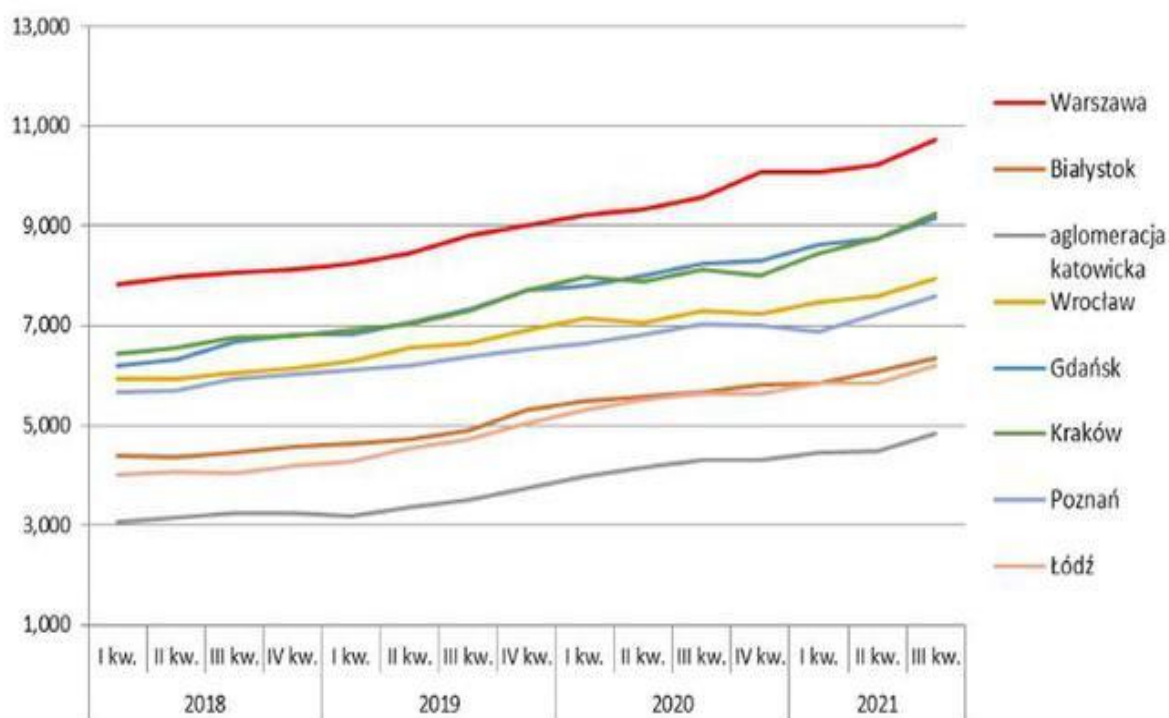
Rok 2021 nabywcy nowych mieszkań zapamiętają jako czas największego w historii deficytu dostępnych lokali. Pandemia w istotny sposób wydłużyła proces wprowadzania nowych inwestycji mieszkaniowych, co przy niestąbnym popycie ograniczyło wybór. Nie zniechęciło to jednak potencjalnych nabywców, którzy nie zrezygnowali z zakupów mimo wzrostu cen mieszkań, a te na przestrzeni ostatnich 5 lat wzrosły o 29% w Poznaniu, 52% w Łodzi, 56% w Warszawie, 60% we Wrocławiu, 65% w Krakowie, aż do ponad 75% w Gdańsku.

Rynek mieszkaniowy i ceny mieszkań

Na rynku nieruchomości mieszkaniowych rok 2021 przyniósł dynamiczny wzrost cen mieszkań. Miał na to wpływ nie tylko popyt, ale też kilka innych czynników:

- znaczący wzrost inflacji,
- dynamiczny wzrost cen, zwłaszcza materiałów budowlanych i gruntów pod zabudowę,
- zmiany sytuacji na rynku kredytów mieszkaniowych w końcówce roku.

Przez większość roku na rynku mieszkaniowym kontynuowany był trend dynamicznych wzrostów cen transakcyjnych. Ze względu na stałość czynników kształtujących sytuację na rynku, w tym przede wszystkim niskie stopy procentowe, trudno było spodziewać się ich spadku czy nawet stabilizacji. Według wstępnych danych z czwartego kwartału 2021 r., zmiany popytu związane z podniesieniem stóp procentowych NBP nie wpłynęły w istotnym stopniu na poziom dynamiki cen w końcówce roku.



*Autor: System AMRON Średnie ceny m.kw. mieszkania w największych miastach Polski
Rynek mieszkaniowy - dane GUS*

W okresie od stycznia do końca października 2021 roku oddano do użytkowania więcej mieszkań, niż miało to miejsce przed rokiem. Według dostępnych danych było to aż 184,4 tys. nowych lokali, a to oznacza o 4% więcej niż w 2020. Łączna powierzchnia użytkowa mieszkań wyniosła 17,2 mln m², czyli o niemal 10% więcej w stosunku r./r.

Wzrosła też liczba mieszkań, na których budowę wydano pozwolenia (lub dokonano zgłoszenia projektu budowlanego) oraz liczba mieszkań, których budowę rozpoczęto. Od początku roku do końca października 2021 r. wydano takie pozwolenia na 283,4 tys. lokali mieszkalnych, tj. o 29,2% więcej niż w analogicznym okresie w 2020 roku. Najwięcej takich decyzji otrzymali deweloperzy (174,4 tys., wzrost o 31,5% r./r.) oraz inwestorzy indywidualni (105,7 tys., wzrost o 25,6%). Liczba mieszkań, których budowę rozpoczęto wyniosła w 2021 roku 239 tys., czyli aż o 27,8% więcej niż przed rokiem.

Rynek kredytów mieszkaniowych

Utrzymujące się do IV kwartału 2021 niskie – na poziomie 0,1% – stopy procentowe zachęcały do sięgania po relatywnie tani kredyt hipoteczny i były głównym czynnikiem kształtującym koniunkturę na rynku mieszkaniowym. Zmiany na rynku kredytów mieszkaniowych przyniósł dopiero IV kwartał 2021 r. W dniu 6 października 2021 r., mając na celu spowolnienie rosnącej inflacji i drastycznie rosnących cen, Rada Polityki Pieniężnej pierwszy raz od 9 lat podjęła decyzję o podwyższeniu stopy referencyjnej NBP o 0,4 pkt proc., tj. do poziomu 0,50%. W kolejnych miesiącach Rada zdecydowała się na kolejne kroki – na dzień 4 listopada 2021 r. stopa referencyjna NBP wynosiła 1,25%, a 9 grudnia już 1,75%. Podjęte pod koniec roku decyzje nie wpłynęły jednak znacząco na wynik finansowania hipotecznego w całym roku. W minionym roku wyniki segmentu kredytów mieszkaniowych były najwyższe w historii. Banki udzieliły łącznie **ponad 200 tys. nowych kredytów mieszkaniowych** o najwyższej odnotowanej dotąd wartości. Łączna wartość portfela kredytów mieszkaniowych w Polsce po raz pierwszy przekroczyła **500 mld zł**, a liczba czynnych umów kredytowych wzrosła do 2,5 mln sztuk. Tym samym rozmiar akcji kredytowej przekroczył nasze wcześniejsze prognozy. **Wzrost poziomu stóp procentowych** będzie jednak kluczowym czynnikiem kształtującym sytuację zarówno na rynku mieszkaniowym, jak i **rynku kredytów hipotecznych w 2022 roku**.

Najem instytucjonalny (PRS)

Mijający rok na rynku nieruchomości to z pewnością czas rozwoju segmentu najmu instytucjonalnego mieszkań. Obecnie w Polsce w ramach funkcjonujących już PRS znajduje się ok. **6,1 tys. mieszkań**, z czego ok. 2 tys. jest w zasobie **Funduszu Mieszkań na Wynajem**. Tym samym udział PRS na rynku najmu stanowi ok. 0,34%, jednakże dynamicznie się rozrasta i jest szansą na wykształcenie się profesjonalnego rynku najmu. Już ponad 24 600 lokali zostało zakontraktowanych przez fundusze lub są w fazie budowy. Najem instytucjonalny jest alternatywą dla osób, które nie chcą się wiązać z danym miejscem na lata lub nie mają zdolności kredytowej. Fundusze lokują swoje inwestycje głównie w dużych miastach, tj. Gdańsku, Katowicach, Krakowie, Łodzi, Poznaniu, Wrocławiu czy Warszawie.

28

Źródło: <https://www.muratorplus.pl/biznes/raporty-i-prognozy/rynek-mieszkaniowy-2021-prognozy-na-2022-aa-e1nZ-sb29-GPSP.html>

Nr 16 Koniunktura w budownictwie w styczniu. W jakim nastroju branża budowlana rozpoczyna 2022 rok?

- o **Autor:** murator.pl
- o **Dodano:** 25 stycznia 2022

Pomimo, że GUS informuje że nastroje w budownictwie są gorsze niż przed miesiącem to inwestycji jest sporo więcej. Jednak jest ich mniej przed rokiem w styczniu i to jest powód do zmartwień.

Koniunktura w budownictwie pokazuje nastroje firm budowlanych. Niestety, początek roku 2022 nie napawa optymizmem branży budowlanej. Na jaką koniunkturę wskazały firmy budowlane w styczniu? Najnowsze dane GUS.



Autor: PIP

29

Koniunktura w budownictwie

Wskaźnik ogólnego klimatu koniunktury na początku 2022 w większości prezentowanych obszarów gospodarki kształtuje się na poziomie zbliżonym lub niższym od notowanego pod koniec 2021. We wszystkich obszarach wskaźnik ten utrzymuje się poniżej średniej długookresowej. Jak się jednak okazuje, branża budowlana jest jedną z najbardziej pesymistycznych. Firmy budowlane wskazują m.in. na wzrost opóźnień płatności za wykonane roboty budowlano-montażowe. Przewidują też ograniczenie zatrudnienia. Ceny robót budowlano-montażowych prawdopodobnie będą rosły bardziej niż prognozowano pod koniec zeszłego roku.

Koniunktura w budownictwie na koniec 2021

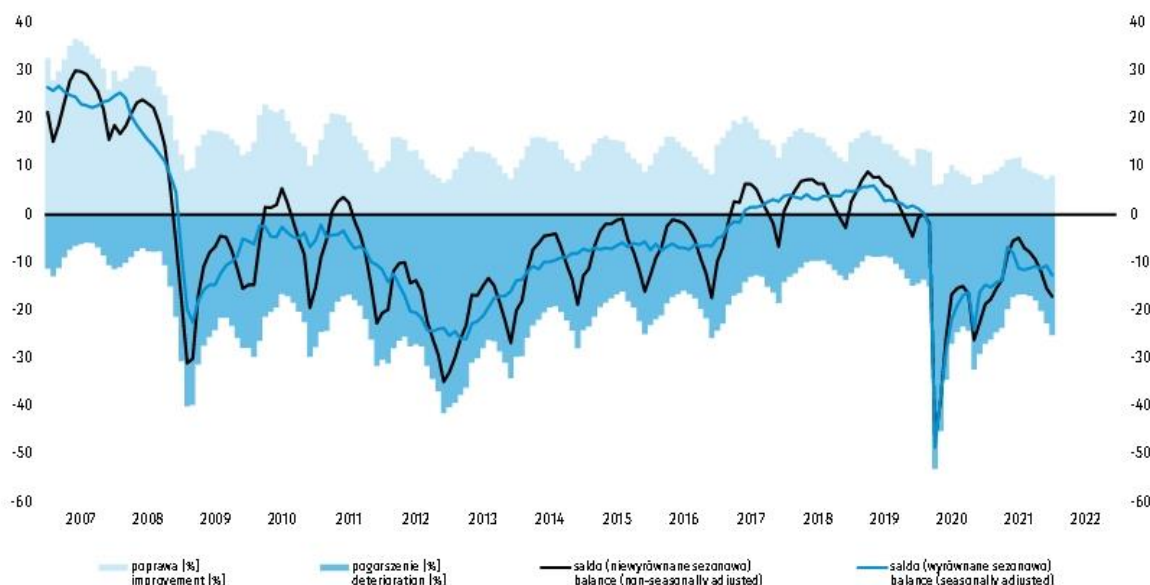
Przypomnijmy, że na koniec 2021 grudnia koniunktura spadła na poziom **minus 15,4** z minus 11,9 w listopadzie. Poprawę koniunktury sygnalizowało wówczas 7,4% przedsiębiorstw, a jej pogorszenie – 22,7% (miesiąc wcześniej było to odpowiednio 8,2% i 20,2%). Pozostałe przedsiębiorstwa uznały, że ich sytuacja nie ulega zmianie.

Koniunktura w budownictwie w styczniu 2022

Najnowsze dane GUS pokazują, że w styczniu br. wskaźnik ogólnego klimatu koniunktury kształtuje się na poziomie **minus 17,1** (przed miesiącem minus 15,4). Poprawę koniunktury sygnalizuje 8,1% przedsiębiorstw, a jej pogorszenie – 25,2% (przed miesiącem odpowiednio 7,4% i 22,7%). Pozostałe przedsiębiorstwa uznają, że ich sytuacja nie ulega zmianie.

Koniunktura w budownictwie 2021/2022

- -7,9 wrzesień 2021
- -9,4 październik 2021
- -11,9 listopad 2021
- **-15,4 grudzień 2021**
- **-17,1 styczeń 2022**



Autor: GUS

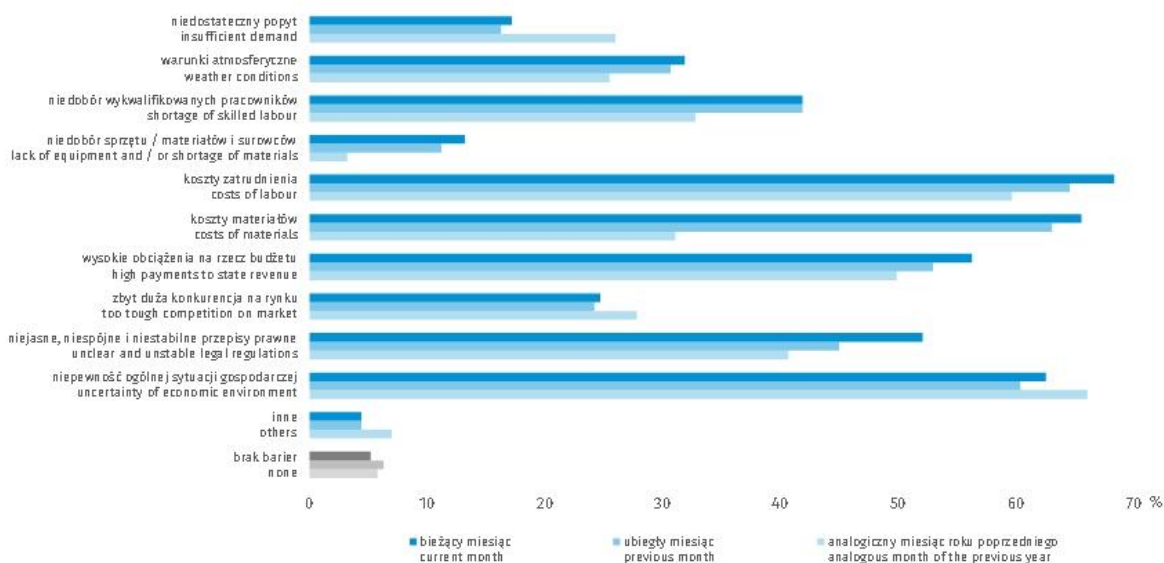
Wskaźnik ogólnego klimatu koniunktury w sekcji budownictwo - styczeń 2022

Na jakie bariery działalności w budownictwie wskazują firmy?

Odsetek przedsiębiorców nieodczuwających żadnych barier w prowadzeniu bieżącej działalności kształtuje się na poziomie 5,2% (przed rokiem 5,8%). Firmy zgłaszające bariery najczęściej wskazują na:

- **koszty zatrudnienia** (68,4% w styczniu br., 59,7% w analogicznym miesiącu ub.r.),
- **koszty materiałów** (65,6% w styczniu br., 31,1% przed rokiem),
- **niepewność ogólnej sytuacji gospodarczej** (62,6% w styczniu br., 66,1% w analogicznym miesiącu ub.r.).

Trzeba przyznać, że rok 2021 upłynął pod znakiem wzrostu cen materiałów budowlanych. Niektóre materiały (np. płyty OSB) zdrożały ponad 100%. Warto tu przypomnieć, że takie zjawisko kilka lat wstecz wywołało załamanie na rynku budowlanym i falę bankructwa firm budowlanych. W najlepszej sytuacji są oczywiście firmy zaangażowane w budowę infrastruktury, ale i one zaczynają mieć kłopoty z płatnościami wobec swoich partnerów, zatory płatnicze rosną.



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

Nr 17 Bankructwa firm budowlanych. Bankructwa w 2022 obawia się co 5 firma

31

- o **Autor:** muratorpolska.pl
- o **Dodano:** 24 stycznia 2022

O upadłość w minionym roku otarło się ponad 7% firm sektora MŚP. W tym roku bankructwa obawia się niemal co piąty biznes, przede wszystkim firmy mikro i małe, zatrudniające do 49 osób – wynika z badań przeprowadzonych na zlecenie Rejestru Dłużników BIG InfoMonitor. Najczęściej są to reprezentanci budownictwa, usług i transportu.

Bankructwa firm budowlanych, jak wszystkich firm niezależnie od branży, oznaczają niemożność regulowania swoich bieżących zobowiązań. Do pustych kas firm budowlanych przyczyniają się w dużej mierze zatory płatnicze. Ale problemów firm przybywa.

Przyczyn kłopotów przedsiębiorcy obecnie upatrują głównie wśród zmian prawno-podatkowych oraz inflacji i spadku popytu.

Jak podaje Krajowy Rejestr Długów (dane z września 2021), budownictwo, zaraz po handlu, to jedna z najbardziej obciążonych długami branż w polskiej gospodarce. Łączne **zadłużenie firm z sektora budowlanego wynosi już blisko 1,8 mld zł**, z czego połowa tej kwoty to długi jednoosobowych działalności gospodarczych.

Mimo pandemii, branża budowlana funkcjonuje praktycznie bez przestojów i w odróżnieniu od innych sektorów gospodarki, budownictwo nie zostało bezpośrednio dotknięte obostrzeniami. Wydawałoby się więc, że firmy budowlane nie odczuwają skutków spowolnienia gospodarczego. Tak się jednak nie stało. **W budownictwie w 2021 roku ogłoszono, przy ponad 50% wzroście, łącznie 203 niewypłacalności.** W sektorze transportu, magazynowania

i logistyce 133, o 35% więcej w porównaniu do 2020 r.

Zdaniem analityków, rok 2022 może być dla budownictwa jeszcze trudniejszy niż poprzedni. Trwająca pandemia, spowolnienie inwestycyjne, brak rąk do pracy, wzrost kosztów budowy, jak również brak surowców i podzespołów – będą dla branży prawdziwym torem przeszkód. Do tego dochodzi kolosalna podwyżka cen materiałów budowlanych i usługi oraz zmiany podatkowe. To może prowadzić do niemożności realizacji inwestycji po kosztach lub w terminach zgodnych z podpisaną umową. W grudniu 2021 koniunktura w budownictwie spadła na poziom minus 15,4 z minus 11,9 w listopadzie.

Dlaczego bankrutują firmy budowlane

Upadłości czy konieczności zakończenia działalności w roku 2022 najbardziej obawia się budownictwo (aż 32% odpowiedzi). Rok temu był to głównie przemysł, a przedstawiciele firm budowlanych o ewentualności bankructwa wspominali sporadycznie.

W okresie od listopada 2020 do listopada 2021 zaległości budownictwa wobec dostawców i banków podwyższyły się o niemal 16%, do 6,06 mld zł i to w warunkach, gdy dla wszystkich branż zmiana ta wyniosła 11%, wynika z danych Rejestru Dłużników BIG InfoMonitor oraz bazy informacji kredytowych BIK. Co jednak szczególnie istotne, mamy do czynienia ze sporą odmianą po tym jak w 2019 zaległości budownictwa podwyższyły się o 8%, a w kolejnym roku nawet nieznacznie spadły. A przecież w przypadku budownictwa silne łańcuchy wzajemnych powiązań sprawiają, że często zaległości pojawiają się dlatego, że jednej firmie budowlanej po prostu nie zapłaciła inna firma z branży.

W największym stopniu, o prawie 40%, wzrosły zaległości firm związanych z budową obiektów inżynierii lądowej i wodnej (dróg, mostów, tuneli, rurociągów), do 1,13 mld zł. Firmom od robót budowlanych specjalistycznych, gdzie znajdują się m.in. firmy przygotowujące teren pod budowę, wykonujące instalacje czy roboty wykończeniowe, przeterminowane zobowiązania podwyższyły się o ponad 15%, do 1,43 mld zł. Roboty budowlane związane ze wznoszeniem budynków zwiększyły przeterminowane zobowiązania w najmniejszym stopniu, ale tylko dzięki spadkowi długów zakwalifikowanych tu podmiotów zorientowanych na realizację projektów budowlanych od strony finansowej, technicznej czy rzeczowej, a nie budowlanej. Znajdujące się tu firmy skoncentrowane na budowie zwiększyły bowiem swoje zaległości o prawie jedną piątą, do 2,3 mld zł. Jak wynika z badania, co czwarta firma budowlana wskazuje, że u podstaw ewentualnych kłopotów z utrzymaniem działalności mogą leżeć długotrwałe zatory płatnicze. W takim stopniu nie obawia się tego zjawiska żaden inny sektor.

Sytuacja firm budowlanych wpływa również na inne sektory gospodarki. Wracając do danych KRD - połowę swojego zadłużenia firmy budowlane są winne instytucjom finansowym – 900 mln zł. Następny w kolejce po pieniądze jest handel – oraz firmy zajmujące się wynajmem i sprzedażą maszyn (37 mln zł). **Wzajemne długi branży** (czyli zobowiązania wobec innych firm budowlanych) **wynoszą 158 mln zł** (dane z września 2021)

Budownictwo ma też swoich dłużników, którzy są mu winni łącznie blisko 372 mln zł. Niemal jedną trzecią tej kwoty (112,6 mln zł) mają do odzyskania hurtownie i sklepy budowlane. Średnie zadłużenie jednego dłużnika hurtowego to ok. 42 232 zł. Jeśli kwota niezapłaconych faktur przekroczy próg, za którym sama hurtownia staje się niewypłacalna, to i ona trafia na listę dłużników.

Powody bankructwa firm budowlanych w 2022

Co może spowodować, że firma w tym roku stanie na krawędzi? Zdaniem niemal połowy ankietowanych przedsiębiorstw (45%) przede wszystkim zmiany prawno-podatkowe. Na kolejnych miejscach, prawie jedna trzecia

ankietowanych podmiotów wymienia spadek popytu, a niemal 30 proc. – inflację.

Trzecią grupę potencjalnych przyczyn upadłości stanowią problemy ze znalezieniem pracowników, wzrost kosztów i kłopoty z utrzymaniem płynności finansowej, od 10 do 13% wskazań. Sama pandemia i lockdowny to ewentualny przyczynek do likwidacji firmy według zaledwie 2% firm.

Zmian prawno-podatkowych obawiają się zarówno mikro firmy jak i małe zatrudniające do 49 osób. Małe firmy mocno obawiają się też inflacji i problemów ze znalezieniem pracowników. Od czasu do czasu wymieniają też strach przed zmniejszeniem popytu m.in. ze względu na zmianę zachowań klientów przechodzących z zakupami do internetu. Według średnich przedsiębiorstw (z załogą od 50 do 249 osób) przeszkodą nie do pokonania jest przede wszystkim ewentualny spadek popytu.

Firmy budowlane uważają, że w tarapaty mogą je wpędzić w pierwszej kolejności zmiany prawno-podatkowe (53%), a następnie inflacja (35%) i brak terminowych płatności od zleceniodawców (23%). Handel mówi głównie o inflacji (50%) i rosnących kosztach (25%), natomiast dla odmiany przemysł źródła obaw upatruje w spadku popytu (50%) i braku pracowników (42%). Podobnie transport lęka się zmniejszenia zainteresowania swoimi usługami (33%), ale tu też powraca problem zmian prawno-podatkowych (44%). Nowe porządki stresują również firmy usługowe (51%). Uważają one także, że wyrzucić mogą je kłopoty z płynnością (17%), czyli właściwie brak terminowych płatności od klientów albo niespodziewane wydatki lub też jedno i drugie jednocześnie.



Źródło: <https://www.muratorplus.pl/biznes/raporty-i-prognozy/przybywa-bankructw-firm-budowlanych-aa-rTPY-9Zct-K2qb.html>

Nr 18 Czas na transformację. Im gorszy biurowiec, tym lepszy hotel

- o **Autor:** PropertyNews.pl
- o **Dodano:** 24 stycznia 2022

Starsze biurowce wypadają z rynku. Te w dobrych lokalizacjach szukają nowych funkcji. Sprawdza się zasada: im gorszy biurowiec, tym lepszy hotel. Układ korytarzowy z pokojami dla większości najemców jest przestarzały, ale za to w miarę łatwo go przerobić na hotel. Dlatego nie brakuje chętnych inwestorów na takie transformacje, nawet w miastach regionalnych - tłumaczy Jacek Tokarski, założyciel HIDA Hotel Investment & Development Advisory.

- Sieci bardzo przychylnie patrzą na miejscowości wypoczynkowe, ponieważ ten sektor tak naprawdę dopiero niedawno zaczął się w Polsce tworzyć. Praktycznie go nie było. Sezonowość była tak silna, że właściwie nie dało się wyżyć tylko z wakacji.
- Hotelarski rynek w kurortach był w złej kondycji przed pandemią. Jedyny ogólnopolski sukces odniosła sieć Hotele Gołębiowski oraz prekursorzy nowej fali condo – Arche i Zdrojowa Invest. Poza tym działała masa obiektów słabych, nijakich, hobbystycznych i małych, czyli niebankowalnych.
- Można dzisiaj dostrzec jeszcze większą presję na wejście do Warszawy, Krakowa czy Gdańska. Inwestorzy nadal wierzą, że te rynki jeszcze nie są rozwinięte, chociaż widać sporą ostrożność.

Spodziewana fala bankructw na rynku hotelowym nie nadeszła, ale może za to na rynku transakcyjnym dużo się dzieje?

Jacek Tokarski, założyciel HIDA Hotel Investment & Development Advisory: Na pewno nie brakuje graczy, który intensywnie szukają okazji. W związku z tym, że jest ciężko, próbują tanio kupić hotel. Jednak tych okazji wcale nie ma być wiele, ponieważ wszyscy polują na obiekty w atrakcyjnych lokalizacjach. Tymczasem one były w świetnej kondycji przed pandemią. W końcu mieliśmy do czynienia z dekadą wzrostów w hotelarstwie. W kłopoty wpadły tylko te, które albo pechowo otworzyły się tuż przed pandemią, albo miały się otworzyć na początku lub w trakcie pandemii.

34

Czy sieci hotelowe odwróciły się od miejskich, biznesowych modeli, kierując swoje zainteresowanie na kurorty?

Ten trend rozwija się od kilku lat. Sieci bardzo przychylnie patrzą na miejscowości wypoczynkowe, ponieważ ten sektor tak naprawdę dopiero niedawno zaczął się w Polsce tworzyć. Praktycznie go nie było. Sezonowość była tak silna, że właściwie nie dało się wyżyć tylko z wakacji. Dziś sezon się rozciągnął. Statystyki pokazują, że dochód rozporządzalny się zwiększył, a liczba osób, które stać na częstsze wyjazdy jest znacznie większa niż dziesięć lat temu.

Źródło: <https://www.propertynews.pl/hotele/czas-na-transformacje-im-gorszy-biurowiec-tym-lepszy-hotel,98292.html>

Nr 19 Gotowe domy stawiane w kilka dni – co warto wiedzieć?

- **Autor:** extradom.pl – Diana S.
- **Dodano:** 24 stycznia 2022

Gotowe domy są szybsze i łatwiejsze w budowie od domów wznoszonych tradycyjną metodą, ponieważ w dużej części montuje się je z gotowych elementów tzw. prefabrykatów. Sprawdź, czym jeszcze wyróżniają się takie gotowe projekty domów, z czego dokładnie się je buduje oraz jak wybrać dom składany z gotowych elementów.



35

Gotowe domy – co powinniśmy wziąć pod uwagę przed dokonaniem zakupu?

Gotowe domy składane z gotowych elementów są popularne w Kanadzie i USA, a także w krajach skandynawskich i wielu innych krajach Zachodniej Europy. W Polsce większość inwestorów indywidualnych wciąż woli wybrać gotowy projekt domu i wznieść go metodą tradycyjną, cegła po cegle, jednak rośnie popularność także nowoczesnych rozwiązań takich jak domy szkieletowe, modułowe i prefabrykowane.

Takie domy gotowe wyróżniają się tym, że większość ich elementów jest produkowana w fabryce, a potem montowana na placu budowy. W ten sposób można wyprodukować m.in. szkielet budynku, całe ściany zewnętrzne i wewnętrzne, a nawet stropy i dachy. Potem wystarczy je przewieźć na działkę i zmontować, podobnie jak domek z klocków. **Jedynie fundamenty pod takie domy budowane są metodą tradycyjną.**

Najważniejszą zaletą gotowych domów jest zatem krótki czas ich budowy, ale nie tylko. **Takie konstrukcje odznaczają się bowiem wyjątkową precyzją wykonania elementów i szczelnością poszczególnych warstw,** co przekłada się na solidność oraz energooszczędność budynku.

Jeśli zdecydujesz się na dom gotowy, musisz mieć jednak świadomość, że takie budynki powstają w różnych technologiach, które różnią się m.in. zastosowanymi materiałami i czasem budowy. Nie każdy zostanie wzniesiony

w kilka dni, jak powszechnie się sądzi.

Zwykle też takie budynki są droższe od tych budowanych metodą tradycyjną i wiążą się z pewnymi ograniczeniami dotyczącymi choćby architektury. **Firmy produkujące gotowe domy zazwyczaj bowiem oferują zaledwie kilka gotowych projektów do wyboru.** Tylko niektóre z nich umożliwiają wzniesienie budynku według projektu indywidualnego. Gotowe domy rzadko również mają piwnicę i stawia się je najczęściej bezpośrednio na blokach fundamentowych.

Gotowy dom – jakie maksymalne wymiary może mieć taki budynek?

Gotowe domy mogą mieć tak naprawdę dowolną powierzchnię. Pewnym ograniczeniem może być konkretna technologia ich wznoszenia. **Gotowe domy modułowe, które są w całości składane z gotowych elementów, zazwyczaj są nieco mniejsze, bo mają 35, 50, 60, 70 m², rzadziej 80 m².** Wynika to z ograniczeń technicznych dotyczących transportu kompletnych modułów, a także późniejszego ich montażu na placu budowy.

Coraz więcej firm oferuje jednak znacznie większe **gotowe domy prefabrykowane oraz szkieletowe, które mogą mieć nawet powyżej 100 m².**

Jakie rodzaje gotowych domów mamy do wyboru?

W czasach PRL budowano z gotowych elementów (z tzw. wielkiej płyty) głównie bloki i wieżowce. Dzisiaj z prefabrykatów powstają przede wszystkim **gotowe domy jednorodzinne.** Najczęściej są to budynki parterowe lub z poddaszem użytkowym, choć zdarzają się również domy piętrowe.

Najpopularniejsze są **gotowe domy kanadyjskie,** zwane również domami szwedzkimi, które powstają w oparciu o drewniany szkielet. Powstają one jednak w procesie tzw. prefabrykacji otwartej, przy której znaczna część prac wykonywana jest na placu budowy np. montaż izolacji zewnętrznej, czy też okładzin wewnętrznych.

Nowoczesne domy gotowe prefabrykowane są bardziej zaawansowane technologicznie, dlatego można je niemal w całości złożyć z kompletnych elementów, ograniczając do minimum prace na miejscu budowy.

Wznoszone w nowocześniejszych technologiach **domy gotowe mogą mieć również szkielet stalowy.** Najczęściej jest on stosowany w domach modułowych, składanych w całości z gotowych elementów. Takie budynki mają zazwyczaj dość prostą i minimalistyczną konstrukcję, a więc przypominają dom typu nowoczesna kostka lub dom stodoła.

Do niedawna w technologii modułowej budowane były głównie domki do 35m². Dzisiaj wznosi się w niej także budynki całoroczne i to o różnej wielkości, dlatego dostępne są zarówno niewielkie **domy gotowe na wąską działkę,** jak też duże obiekty na „normalną” parcelę.

Gotowe domy mogą mieć także tradycyjną architekturę. Są firmy, które z prefabrykatów budują domki drewniane w stylu rustykalnym czy góralskim (np. z bali), a nawet są w stanie stworzyć konstrukcję przypominającą szlachecki dwoerek.

Tak ja wspomnieliśmy wyżej, z prefabrykatów budowane są głównie **gotowe domy energooszczędne,** a nawet pasywne i zeroenergetyczne.

Źródło: <https://www.extradom.pl/porady/artikul-gotowe-domy-skladane-w-kilka-dni-co-warto-o-nich-wiedziec>

Nr 20 Miniony rok w budownictwie mieszkaniowym był rekordowo dobry

- **Autor:** PAP
- **Dodano:** 25 stycznia 2022 15:44

Miniony rok w budownictwie mieszkaniowym był rekordowo dobry; do użytkowania oddano 234,7 tys. mieszkań, o ponad 80 tys. więcej niż jeszcze w 2015 r. - podkreślił we wtorek wiceminister rozwoju i technologii Piotr Uściński.

Według wstępnych danych GUS opublikowanych w piątek, w 2021 roku oddano do użytkowania 234,7 tys. mieszkań, o 6,3 proc. więcej niż przed rokiem. Deweloperzy przekazali do eksploatacji 141,7 tys. mieszkań, o 0,7 proc. mniej niż w 2020 r., natomiast inwestorzy indywidualni - 88,3 tys. mieszkań, 19,4 proc. więcej.

W komentarzu do danych resort rozwoju podkreślił, że w ub.r. o prawie 24 proc. zwiększyła się liczba mieszkań, na których budowę wydano pozwolenia lub dokonano zgłoszenia z projektem.

"Najnowsze dane dotyczące liczby mieszkań, jakie w ostatnim roku zostały oddane do użytkowania, pozwalają z optymizmem patrzeć w przyszłość. Było ich aż 234,7 tys. To o ponad 80 tys. mieszkań więcej niż jeszcze w 2015 r., czyli w ciągu 6 lat zanotowaliśmy wzrost o blisko 60 proc." - zauważył wiceminister rozwoju i technologii Piotr Uściński.

Dodał, że na koniec 2021 r. w budowie pozostawało jeszcze ok. 871,3 tys. mieszkań, czyli o 5,2 proc. więcej niż w 2020 r. "To dowód na to, że miniony rok w budownictwie mieszkaniowym był rekordowo dobry" - stwierdził.

Resort rozwoju zaznaczył, że w minionym roku oddano do użytkowania w sumie 234,7 tys. mieszkań - 6,2 na 1 000 mieszkańców, co jest najwyższym wynikiem od 1979 r. "Wpływ na taką sytuację miał rozwój sektora rynkowego, obejmujący 98,9 proc. wszystkich oddanych do użytkowania mieszkań w analizowanym okresie. Dominującą rolę odgrywało w nim budownictwo deweloperskie (61 proc. mieszkań), a w drugiej kolejności indywidualne (38 proc.). Najmniej do użytkowania oddano mieszkań spółdzielczych - 2 tys. lokali" - podało MRiT.

Źródło:

https://www.housemarket.pl/rynek_mieszkaniowy/101/miniony_rok_w_budownictwie_mieszkaniowym_byl_rekordowo_dobry,30444.html

Nr 21 Nowoczesny dom od dewelopera. Co to dokładnie oznacza?

- **Autor:** HauseMARKET.pl
- **Dodano:** 25 stycznia 2022

Wybierając nowy dom z oferty deweloperów, klienci zwracają uwagę nie tylko na cenę, powierzchnię, czy lokalizację nowej inwestycji. Spore znaczenie ma nowoczesność - taka, która przekłada się bezpośrednio na komfort codziennego użytkowania mieszkania, bezpieczeństwo, niższe rachunki za podstawowe media.

- Domy budowane aktualnie wzbogacane są w szereg nowoczesnych rozwiązań poprawiających komfort mieszkania.
- Jednym z podstawowych elementów, który wpływa na dobre samopoczucie mieszkańców, jest odpowiednie wyciszenie.

- Deweloperzy proponują także rozwiązania energooszczędne i ekologiczne, jak chociażby panele fotowoltaiczne czy odpowiednie systemy ogrzewania.

Kiedy spełniamy marzenia dotyczące nowego domu i jednocześnie dbamy o wygodę każdego członka rodziny, trudno pójść na jakikolwiek kompromis. Chcemy czuć spokój, bezpieczeństwo. Na tym polega tworzenie prawdziwego domu.

– Deweloper tworzy miejsce, a atmosferą rodzinną wypełniają je mieszkańcy. Natomiast z naszej strony dokładamy wszelkich starań, by każdy w domach z oferty More Place czuł wyjątkowo komfortowo. Stąd podwyższony standard deweloperski, cały szereg udogodnień, a także wiele opcji dodatkowych, dostępnych dla nabywców – wyjaśnia Tomasz Pietrzyński z firmy More Place.

Jednym z podstawowych elementów, który wpływa na dobre samopoczucie mieszkańców, jest odpowiednie wyciszenie. Nowoczesna izolacja akustyczna schodów prefabrykowanych oraz wysokiej jakości materiały to zapewniają.

– Nasi podwykonawcy zastosowali dedykowany system, dopasowany do konstrukcji schodów. Finalnie poziom hałasu zostanie zmniejszony nawet o 28 decybeli. Ponadto są to schody prefabrykowane, z konstrukcji żelbetowej, co samo w sobie stanowi gwarancję jakości i izolowanie dźwięków w domu – dodaje Tomasz Pietrzyński.

Jak dodaje, klienci, którzy są zainteresowani zakupem lokalu bliźniaczego na Osiedlu Przy Jeziorach, na każdym etapie inwestycji mają do dyspozycji szczegółowy standard, obejmujący informacje, jak zostanie wykonane osiedle, poszczególne domy i ich otoczenie. Dostępny jest bogaty pakiet opcji dodatkowych. Rolety zewnętrzne, czy instalacja alarmowa wraz z osprzętem będą strzec bezpieczeństwa mieszkańców. Ogrzewanie podłogowe w wybranych pomieszczeniach, rozwiązania inteligentnego domu to z kolei synonim komfortu. Propozycję uzupełniają dodatkowe opcje związane z otoczeniem, np. z ogrodem. Automatyczne nawadnianie trawnika, wiata garażowa są często wybierane przez klientów.

38

- Kupując dom z ogrodem, każdy nabywca chce cieszyć się użytkowaniem. Nie pozwalamy, by nawet najmniejszy detal mógł tę radość zaburzyć. Dlatego dbamy o każdy szczegół budowanych domów, w tym standard i jakość wykonania. Do każdego klienta podchodzimy indywidualnie, możliwe jest zamówienie w naszym biurze pełnego pakietu opcji dodatkowych lub wybranych elementów – opisuje przedstawiciel firmy More Place.

Deweloper proponuje również rozwiązania energooszczędne i ekologiczne, jak chociażby panele fotowoltaiczne. Odpowiednio dobrane materiały budowlane zapewniają izolację, zapobiegając utratom ciepła, zwłaszcza w sezonie jesienno-zimowym.

Warto podkreślić, że deweloper More Place z sukcesami sprzedaje już III etap Osiedla Przy Jeziorach w Poznaniu. Przestrzeń domów to 110,44 i 111,47 mkw., w zależności od wybranego układu pomieszczeń, z 4 lub 5 pokojami. Do każdego lokalu w zabudowie bliźniaczej przynależy duży ogród blisko 500 mkw. Mimo zimowej aury, przy ul. Gołęzewskiej trwają regularne prace budowlane. W II etapie (całkowicie sprzedanym), dwa budynki dwulokalowe mają niemal w całości gotowe elewacje, a dwa kolejne właśnie są docieplane. Natomiast w trzeciej części osiedla (aktualnie sprzedawanej) pięć budynków dwulokalowych jest w realizacji, a w trzech kolejnych trwają prace związane z fundamentami.

Przyszli mieszkańcy Osiedla Przy Jeziorach mogą cieszyć się spokojem i komfortem nie tylko wewnątrz domów, ale także spędzając czas we

własnym, przestronnym ogrodzie, czy spacerując po okolicy. Osiedle znajduje się w północno-zachodniej części Poznania, blisko jezior: Kierskiego, Kierskiego Małego i Strzeszyńskiego. W sąsiadujących Złotnikach jest do dyspozycji węzeł przesiadkowy Poznańskiej Kolei Metropolitalnej, gdzie można zostawić auto i przesiąść się do szynobusa jadącego do centrum. Ponadto do dyspozycji jest trasa szybkiego ruchu S11.

Osiedle Przy Jeziorach, zlokalizowane przy ulicy Gołęczewskiej w Poznaniu zakończy się w 2023 roku. Ostatnie lokale w zabudowie bliźniaczej są dostępne w cenie od 6060 zł brutto/ mkw.

Źródło:

https://www.housemarket.pl/rynek_mieszkaniowy/101/nowoczesny_dom_od_dewelopera_co_to_dokladnie_oznacza,30438_1.html

Nr 22 Polacy wolą mieszkania z rynku pierwotnego

- **Autor:** HauseMARKET.pl
- **Dodano:** 25 stycznia 2022

Rynek mieszkań deweloperskich w Polsce z roku na rok bije kolejne rekordy. W 2020 roku oddano do użytku najwięcej mieszkań od lat 80-tych, a w pierwszym półroczu 2021 roku padł historyczny rekord sprzedaży. Jak pokazują badania przeprowadzone na zlecenie portalu Gumtree.pl, dla Polaków już sam fakt, że będą mieszkać w nowym budownictwie, jest bowiem bardziej istotny niż cena.

39

- Miniony rok przyniósł rekordową sprzedaż mieszkań. W pierwszym półroczu 2021 roku deweloperzy sprzedali w tych miastach 39 tys. mieszkań.
- Dla osób, które decydują się na zakup mieszkania z rynku pierwotnego, od ceny ważniejszy jest już sam fakt, że będą mieszkać w nowym budownictwie.
- Polacy wolą wykończyć mieszkanie samodzielnie, niż remontować.

Polski rynek mieszkań deweloperskich od dwóch lat notuje historyczne wyniki. Według danych GUS, w 2020 roku w Polsce oddano do użytku niemal 222 tys. lokali mieszkalnych – najwięcej od 40 lat, a jak wynika z danych Eurostatu, już w 2019 roku nieruchomości z rynku pierwotnego stanowiły aż 49 proc. wszystkich transakcji mieszkaniowych.

Z kolei miniony rok przyniósł rekordową sprzedaż. Firma JLL, która co kwartał zbiera dane w raporcie „Rynek mieszkaniowy w Polsce”, badając sześć największych rynków w kraju (Warszawa, Kraków, Wrocław, Trójmiasto, Poznań i Łódź), policzyła, że w pierwszym półroczu 2021 roku deweloperzy sprzedali w tych miastach 39 tys. mieszkań i było to najlepsze półrocze w historii rynku pierwotnego w Polsce. Co w takim razie skłania Polaków do zakupu mieszkań deweloperskich?

Jakość mieszkania ważniejsza od ceny

Preferencje polskich konsumentów w tym obszarze zbadała w 2019 roku agencja SW Research na zlecenie portalu Gumtree.pl. Wśród danych zebranych w raporcie „Jak Polacy kupują mieszkania? Oczekiwania, motywacje, obawy” znalazły się m.in. czynniki, które mają największy wpływ na decyzję o zakupie lokalu.

Okazało się, że wśród tych najważniejszych, Polacy wymieniają lokalizację i cenę, ale dla osób, które decydują się na zakup mieszkania z rynku pierwotnego, od ceny ważniejszy jest już sam fakt, że będą mieszkać w nowym budownictwie. 45 proc. ankietowanych wskazało, że jest to dla nich czynnik determinujący podjęcie decyzji. Co więcej, 33 proc. respondentów przyznało, że ważna jest dla nich również lepsza jakość nowego budownictwa – zarówno instalacji, jak i wykończenia.

Energooszczędność nowych budynków i niższe rachunki za prąd

Lepsza jakość, na którą wskazują ankietowani, znaczy dziś dużo więcej niż tylko wysoki standard i przekłada się zarówno na komfort mieszkania, jak i koszty użytkowania budynku oraz mieszkania. Są one zasługą lepszej efektywności energetycznej nowych obiektów, a także inteligentnych technologii, które deweloperzy coraz częściej, wprowadzają do swoich projektów w standardzie.

- Wyższa energooszczędność budynków ma dla nabywców wymierne korzyści. Dzięki nowym technologiom i materiałom, jako deweloperzy, możemy projektować i budować takie osiedla i mieszkania, które pozwalają korzystać z energii w zrównoważony sposób. Oszczędności, które można poczynić na zużyciu prądu i ciepła, dzięki takim technologiom, jak chociażby system automatyki mieszkaniowej Appartme by Skanska, sięgają nawet kilkunastu procent w skali roku – tylko dzięki racjonalizacji konsumpcji energii. Ma to wielkie znaczenie zwłaszcza teraz, gdy ceny energii nie przestają rosnąć – podkreśla Artur Łeszczyński, menadżer ds. rozwoju biznesu w spółce mieszkaniowej Skanska.

Źródło:

https://www.housemarket.pl/rynek_mieszkaniowy/101/polacy_wola_mieszkania_z_ryнку_pierwotnego,30441.html

40

Nr 23 Mieszkaniówka to woda na młyn rynku nieruchomości

- **Autor:** HauseMARKET.pl
- **Dodano:** 26 stycznia 2022 08:03

- W okresie od stycznia do września 2021 roku rozpoczęto budowę 128 tys. mieszkań t.j 36 proc. więcej niż w okresie analogicznym 2020 i najwięcej na przestrzeni ostatnich 15 lat.
- Ukończono budowę 97 tys. mieszkań co jest o 4 proc. mniej niż w ciągu 3ch kwartałów 2020.
- Roczną podaż mieszkań w największych 6 miastach Polski aktualny udział inwestorów instytucjonalnych w rocznej podaży wynosi ok. 9 proc.

W sześciu największych miastach (Warszawa, Kraków, Wrocław, Trójmiasto, Poznań, Łódź) budowanych jest ponad 40 proc. ogółu mieszkań, czyli ok. 90 tys mieszkań rocznie biorąc pod uwagę statystyki z 2020 roku gdzie oddano do użytkowania łącznie nieco ponad 220 tys mieszkań.

Na koniec września 2021 inwestorzy instytucjonalni posiadali ok. 6,5 tys. mieszkań na wynajem zlokalizowanych w Warszawie i głównych miastach regionalnych, przy czym właścicielem 1/3 puli tych mieszkań jest Fundusz Mieszkań na Wynajem.

Dodatkowo inwestorzy instytucjonalni zabezpieczyli u deweloperów dostarczenie ok. 24 tys mieszkań, z których większość jest w budowie lub w procesie uzyskiwania pozwolenia na budowę, zatem wejdą na rynek w okresie

najbliższych 2-3ch lat, co przekłada się na ok. 8 tys. mieszkań rocznie.

Porównując roczną podaż mieszkań w największych 6 miastach Polski aktualny udział inwestorów instytucjonalnych w rocznej podaży wynosi ok. 9 proc. - mówi Mira Kantor-Pikus, Partner, Equity Debt & Alternative Investments, Capital Markets w Cushman & Wakefield.

Podaż nie nadąża za popytem

W największych miastach dużą grupę nabywców stanowią inwestorzy indywidualni szukający albo mieszkań z przeznaczeniem na wynajem, czyli bezpiecznych produktów dochodowych, albo mieszkań zabezpieczających gotówkę przed inflacją lub też dających możliwość zabezpieczenia emerytalnego w przyszłości.

W 2020 roku ponad 40 proc. wszystkich mieszkań było kupowanych w celach inwestycyjnych tak jako lokata kapitału jak i w celach wynajmu lub odsprzedaży, i zdecydowana większość z nich za gotówkę. Biorąc pod uwagę widoczne zwiększenie popytu na mieszkania inwestycyjne w 2021 roku udział tej grupy mieszkań mógł osiągnąć w ubiegłym roku ponad 45 proc.

Z kolei nabywanie mieszkań na własne potrzeby przeważnie jest z wykorzystaniem kredytu bankowego, udzielanego najczęściej w wysokości ok. 80 proc. kosztów. Udział własny wymagany przez banki jest dla części potencjalnych kupujących dużą barierą, gdyż przy cenie mieszkania wynoszącej 500 tys. zł należy mieć wkład własny w wysokości 100 tys. zł.

Aktualnie Rząd wprowadza rozwiązanie w ramach Polskiego Ładu, które poprzez oferowaną gwarancję do kwoty 100 tys. zł oraz max. 20 proc. kosztów, umożliwia nabycie swojego pierwszego mieszkania przez osoby posiadające odpowiednią zdolność kredytową, ale jednocześnie nieposiadające środków na wymagany wkład własny. W ten sposób likwidowana jest bariera braku środków na wkład własny wymagany dla uzyskania kredytu hipotecznego na zakup lub budowę mieszkania zaspokajającego potrzebę mieszkaniową. Gwarantowany kredyt mieszkaniowy nie jest instrumentem kierowanym do gospodarstw domowych o niskich dochodach. Praktycznie rozwiązanie to polegać będzie na uzyskaniu kredytu do 100 proc. wartości mieszkania przez osoby mające zdolność do obsługi tego zobowiązania. Program ten ma charakter społeczny i jest przygotowany głównie z myślą o rodzinach, gdyż istnieje możliwość umorzenia 20 proc. gwarantowanej kwoty w przypadku urodzenia 2-go dziecka oraz 60 proc. kwoty, w przypadku urodzenia trzeciego dziecka.

Źródło:

https://www.housemarket.pl/rynek_mieszkaniowy/101/mieszkaniowka_to_woda_na_mlyn_ryнку_nieruchomosci,30440.html

Nr 24 Powłoka termoizolacyjna BAUTER. Jak znacząco ograniczyć straty ciepła w pomieszczeniu?

- o **Autor:** budujemydom.pl
- o **Dodano:** 26 stycznia 2022

Powłoka termoizolacyjna BAUTER po wymalowaniu pomieszczenia poprawia rozmieszczenie ciepła wewnątrz, a tym samym przyczynia się do wzrostu temperatury o około 3-5°C przy pozostawionych bez zmian parametrach grzewczych.

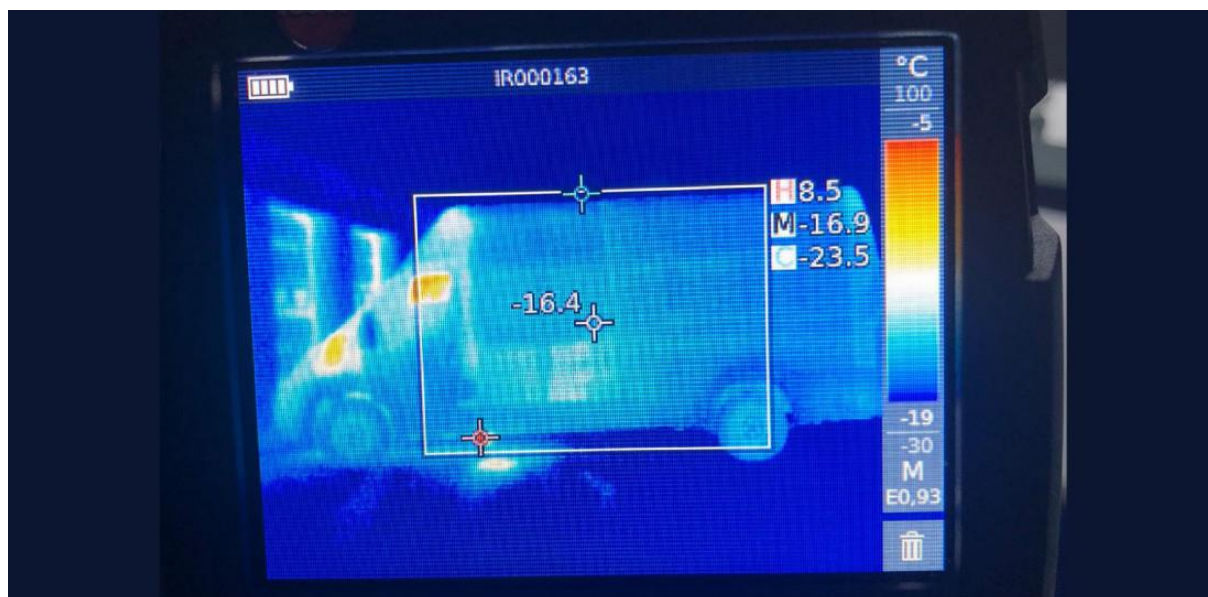
Rozkład ciepła w pomieszczeniach

W warunkach standardowych rozkład ciepła w pomieszczeniu ogrzewanym przez grzejnik zwykle następuje przez konwekcję, podobnie w przypadku ogrzewania podłogowego. Powietrze zbliżając się do kaloryfera ogrzewa się i zaczyna unosić do góry. Wówczas zaczyna tracić ciepło i ochładzając się opada w dół.

Opisany mechanizm jest przykładem nierównomiernego rozkładu ciepła w ruchu mas powietrza, a tym samym przenosi za sobą kurz, roztocza, pyłki, co ma negatywny wpływ na zdrowie człowieka. W wyniku konwekcji różnica temperatur pomiędzy sufitem a podłogą wynosi średnio powyżej 10°C.

W pomieszczeniu z naniesioną powłoką termoizolacyjną ruch ciepła odbywa się przez promieniowanie generowane przez grzejniki, które następnie zostaje odbite od ścian we wszystkich kierunkach, co sprawia, że układ cieplny jest bardziej homogeniczny i wykazuje jedynie zróżnicowanie temperatur do 1,5°C. Oczywistymi są również korzyści komfortu w pomieszczeniu między innymi lepsze samopoczucie, mniejsze reakcje alergiczne i brak ładunków elektrostatycznych.

42



Przepływ ciepła w pomieszczeniu z naniesioną powłoką BAUTER

Dodatkowym korzystnym zjawiskiem stosowania **powłoki termoizolacyjnej BAUTER** jest proces antykondensacji pary wodnej na tzw. mostkach termicznych, co przyczynia się do niepowstawania zarodków pleśni lub bakterii na ścianach w pomieszczeniach kuchennych i łazienkach. Jednorodność termiczna pozwala na zmniejszenie maksymalnej temperatury ogrzewania i tej minimalnej chłodzenia co przyczynia się do uzyskania oszczędności powyżej 30% energii.

Jak działają powłoki BAUTER?

Reasumując należy stwierdzić, że pokryta powłoką powierzchnia działa jak izolacja poprzez efekt odbicia promieniowania, stabilizację wilgotności i dystrybucję ciepła. Dzięki swojej elastyczności powłoka koryguje wszelkie mikropęknięcia na powierzchni, pozostawiając ściany "oddychające" dla pary wodnej, eliminuje mostki termiczne, co utrudnia powstawanie zarodków pleśniowych.

Źródło: <https://budujemydom.pl/irbj/nawosci/36952-powloka-termoizolacyjna-bauter-jak-ogranicza-straty-ciepla-w-pomieszczeniu>

Nr 25 Sejmowa Komisja przeciw części poprawek do ustawy o ochronie odbiorców gazu

- o **Autor:** HauseMARKET.pl
- o **Dodano:** 26 stycznia 2022

43

Sejmowa komisja energii, klimatu i aktywów negatywnie rekomendowała we wtorek poprawki Senatu do ustawy o ochronie odbiorców gazu, które rozszerzają grono podmiotów uprawnionych do korzystania z cen regulowanych taryfami.

Senat zaproponował do ustawy poprawki przewidujące, że z cen regulowanych taryfami będą mogli korzystać podmioty, które wykorzystują gaz do produkcji energii cieplnej w zakresie, w którym ciepło to jest produkowane na potrzeby spółdzielni mieszkaniowych, wspólnot mieszkaniowych itd. Senat poszerzył też grono podmiotów, które mogą korzystać z obniżonych taryf gazowych m.in. o podmioty lecznicze, o podmioty prowadzące działalność sportową i finansowane z budżetów samorządów, o policję, straż miejską, straż pożarną itd. Dodatkowo z taryf miałyby korzystać mikro-, małe i średnie przedsiębiorstwa.

Wobec wszystkich tych poprawek komisja wyraziła negatywne stanowisko. Przedstawiciele rządu argumentowali m.in., że europejskie przepisy zabraniają regulowania cen dla biznesu.

Sejmowa komisja zarekomendowała natomiast izbie niższej przyjęcie wszystkich 23 poprawek o charakterze redakcyjno-legislacyjnym.

Ustawa o szczególnych rozwiązaniach służących ochronie odbiorców paliw gazowych zakłada, że z zatwierdzanych przez prezesa URE taryf na gaz - obok gospodarstw domowych, które korzystają z nich obecnie - korzystać będą mogli także inni wymienieni odbiorcy. Mają to być: podmioty zapewniające świadczenie opieki zdrowotnej, jednostki organizacyjne pomocy społecznej, noclegownie i ogrzewalnie, jednostki organizacyjne wspierania rodziny i systemu pieczy zastępczej, podmioty systemu oświaty, uczelnie i instytucje prowadzące działalność dydaktyczną i naukowo-badawczą, podmioty

prowadzące żłobki i przedszkola, kościoły i inne związki wyznaniowe, podmioty prowadzące działalność kulturalną oraz archiwalną, a także ochotnicze straże pożarne i spółdzielnie socjalne w zakresie ich podstawowej działalności. Z ochrony taryfowej będą mogły skorzystać także inne niż uczelnie instytucje, które tworzą system szkolnictwa wyższego i nauki i realizują zadania polegające na działalności dydaktycznej i naukowo - badawczej.

Wspólnoty mieszkaniowe i spółdzielnie automatycznie zostaną objęte taryfami. Zarządcy mają składać oświadczenia, w których deklarują, jaką część kupowanego przez nich gazu trafia na cele inne niż mieszkaniowe. Część ta będzie wyłączona z taryfowania.

Ustawa wyklucza możliwość podwyższenia cen i stawek taryfowych gazu w 2022 r. Przewiduje, że ceny paliw gazowych zostaną zamrożone na poziomie cen zawartych w taryfie tzw. sprzedawcy z urzędu, ustalonej na okres 1 stycznia - 31 grudnia 2022 r. Cena ta ma charakter ceny maksymalnej, co oznacza, że wobec odbiorców, którzy wcześniej zawarli umowę z dostawcą, przewidującą niższą cenę, stosuje się tę niższą cenę do czasu wygaśnięcia umowy. Sprzedawcy gazu, którzy nie zastosują się do obowiązku stosowania zamrożonych cen i stawek, będą podlegać karze w wysokości nie niższej niż 1 mln zł i nie wyższej niż 15 proc. przychodu.

Jednocześnie ustawa przewiduje, że sprzedawcom gazu do odbiorców objętych taryfami będzie przysługiwać rekompensata - różnica między faktyczną ceną zakupu a ceną sprzedaży według taryfy. W przypadku sprzedawcy z urzędu rekompensata to różnica między cenami cennikowymi na 1 stycznia 2022 r. a jego taryfą.

W Ocenie Skutków Regulacji szacuje się, że łączny koszt z tytułu rekompensat nie przekroczy 10 mld zł w 2022 r. Rekompensaty będą wypłacane przez Fundusz Wypłaty Różnicy Ceny, do którego w 2022 r. trafi 40 proc. środków ze sprzedaży uprawnień do emisji CO₂ w 2022 r. oraz środki z Funduszu Przeciwdziałania COVID-19.

44

Według ustawy Rządowa Agencja Rezerw Strategicznych będzie mogła - na wniosek Skarbu Państwa - kupować gaz ziemny do utrzymywania zapasów, będzie mogła też świadczyć tzw. usługi biletowe w zakresie tworzenia oraz utrzymywania zapasów obowiązkowych gazu.

Zakłada się również przedłużenie rozwiązania z jednej tzw. ustawy COVID-owej, umożliwiającego wprowadzenie innych niż finansowe zabezpieczeń dla obrotu giełdowego. Ustawa wprowadza możliwość przeznaczenia środków Funduszu Przeciwdziałania COVID-19 na udzielanie pożyczek sprzedawcy z urzędu gazu, dla zdobycia środków na zagwarantowanie ciągłości świadczenia usług odbiorcom w gospodarstwie domowym, a przedsiębiorcy realizującemu w 2021 r. obowiązek obliża giełdowego na potrzeby zakupu i rozliczenia zobowiązań związanych z zakupem gazu i jego rozliczeniem, usług przesyłania i dystrybucji usług dystrybucji, usług regazyfikacji i magazynowania. Łączna kwota należności z tytułu kapitału pożyczek nie będzie mogła przekroczyć 20 mld zł.

Dodatkowo gwarancjami Skarbu Państwa objęte zostaną w 100 proc. kredyty zaciągane i obligacje emitowane przez sprzedawcę z urzędu i przedsiębiorstwo realizujące obliża giełdowe na potrzeby obrotu gazem. Gwarancje mają obowiązywać do 1 stycznia 2026 r. W sumie te gwarancje mogą sięgnąć 30 mld zł.

Źródło:

https://www.housemarket.pl/rynek_mieszkaniowy/101/sejmowa_komisja_przeciw_czesci_poprawek_do_ustawy_o_ochronie_odbiorcow_gazu,30447_1.html

Nr 26 Kalkulator budowy domów

- o **Autor:** NewHouse.com.pl
- o **Dodano:** 01 stycznia 2022

Jaki jest koszt budowy domu?

Budowa domu zawsze składa się z wielu etapów – zaczynamy od wyboru i zakupu działki, a następnie zastanawiamy się nad projektem przyszłego domu. Te dwa etapy pozwolą na podjęcie pierwszych prac budowlanych. Nie wiesz, jaki jest standardowy koszt budowy domu w Polsce? Możesz to szybko sprawdzić.

Firma New-House ma za sobą wieloletnie doświadczenie w budowaniu domów i dlatego doskonale znamy ten rynek. Bazując na naszej wiedzy i latach pracy **przygotowaliśmy specjalistyczny kalkulator budowy domu**. Nasi klienci mogą łatwo i szybko zapoznać się z ceną domów, które ich interesują. Nie wiesz, na jaki projekt Cię stać? Korzystając z naszego kalkulatora, wszystkiego się dowiesz i przetestujesz różne możliwości.



45

Kalkulator budowy domu

Autorskie narzędzie New-House to intuicyjny **kalkulator budowy domu**, który pozwoli klientowi przeanalizować **potencjalne koszty** z różnych perspektyw. Jest on **całkowicie darmowy i bardzo prosty w użyciu**. Uwzględniliśmy tam najważniejsze zależne wpływające na to, ile kosztuje budowa domu, aby nasi klienci mogli sprawdzić to możliwie najszybciej. Jak działa kalkulator budowlany? Opiszemy to w kilku prostych podpunktach.

- **Wejdź na stronę:** <https://new-house.com.pl/kalkulator-budowy-domu> To tam możesz bezpłatnie sprawdzić koszt budowy domu.
- **Podaj powierzchnię użytkową domu** – zastanów się nad tym jak duży dom, jest Twoim marzeniem. Możesz tu sprawdzić na przykład koszt budowy domu 150m². Wszystko zależy od Twoich potrzeb i możliwości finansowych.
- **Wybierz województwo** – po kliknięciu w rubrykę pojawi się możliwość wyboru województwa. To ważny aspekt, ponieważ lokalizacja potencjalnego domu w dużym stopniu wpływa na koszt budowy domu.
- **Wybierz rodzaj domu** – nasz kalkulator budowlany pozwala na wybór spośród trzech różnych rodzajów domu. Jest tam dom parterowy, piętrowy oraz dom z poddaszem. Nasi klienci najchętniej wybierają domy parterowe oraz te z poddaszem. Jeśli chodzi o koszt budowy domu, kalkulator wykazuje, że najtańsze są właśnie domy z poddaszem użytkowym. Koszt budowy domu parterowego jest nieco wyższy, ale wciąż przystępny.
- **Wybierz rodzaj dachu** – wolisz dach płaski czy spadzisty? Zastanów się nad wyborem i zaznacz odpowiedni rodzaj. Kalkulator budowy domu wskaże niższą cenę przy wyborze dachu spadzistego, natomiast wyższą przy nowoczesnym, płaskim dachu.
- **Wybierz rodzaj stropu** – kalkulator New-House daje Ci możliwość wyboru pomiędzy stropem drewnianym oraz betonowym. Nie wiesz jeszcze, na jaki chcesz się zdecydować? Nic nie szkodzi – zaznacz opcję „Nie wiem”, nie przeszkadza to w obliczeniu jaki będzie szacunkowy koszt budowy domu.
- **Wybierz garaż** – ostatnim aspektem jest wybór garażu. W tym wypadku warto zastanowić się nie tylko nad tym jakie są Twoje potrzeby teraz, ale jak one mogą wyglądać za kilka lat. Kalkulator budowy domu pozwala na wybór pomiędzy garażem na jedno auto lub na dwa. Można również sprawdzić ile kosztuje wybudowanie domu bez garażu.

To już wszystko – sprawdzenie, jaki jest koszt budowy domu, jest szybkie i proste. Na końcu formularza wystarczy tylko wpisać swoje dane kontaktowe, abyśmy mogli na podany adres mailowy przesłać Ci informację, **ile kosztuje budowa domu według Twojego pomysłu.**

46

Źródło: <https://new-house.com.pl/kalkulator-budowy-domu>