

BIULETYN NR 2/2022

z dnia 28 lutego 2022 r.

GRUPA DO SPRAW MONITOROWANIA SEKTORA BUDOWNICTWA



Spis treści

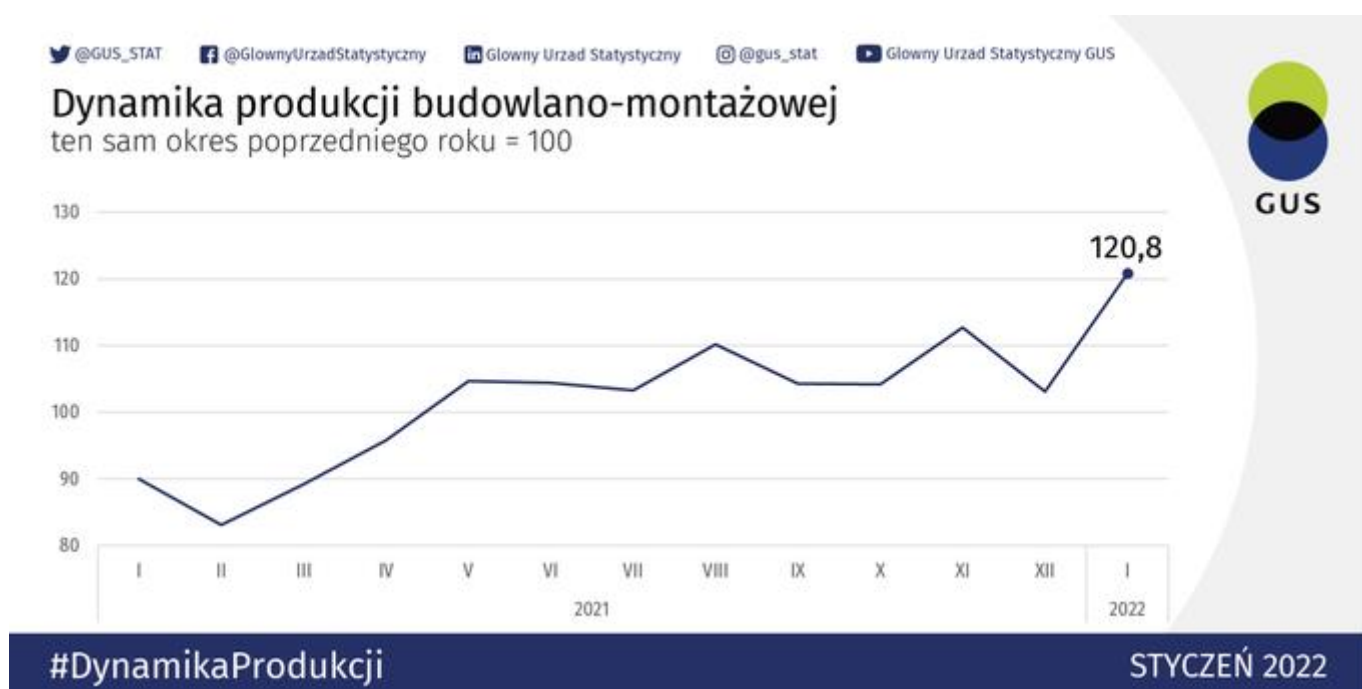
Nr 01 GUS: Produkcja budowlano-montażowa wzrosła o 20,8 proc.....	3
Nr 02 Raport Deloitte – Polskie spółki budowlane 2021	5
Nr 03 Tąpnięcie w mieszkaniówce na początku roku	7
Nr 04 Długi branży budowlanej w miliardach złotych	9
Nr 05 Czego najbardziej obawia się branża budowlana?	11
Nr 06 Poprawa Koniunktury w budownictwie – luty 2022.....	13
Nr 07 Branża budowlana 10 największych zagrożeń dla branży budowlanej	14
Nr 08 Rynek budowlany w 2022. Jakie są prognozy?	16
Nr 09 Sytuacja w 7 największych rynkach mieszkaniowych – styczeń 2022	18
Nr 10 Ceny mieszkań w Warszawie. Ceny w stolicy przekroczyły 14 tys.....	20
Nr 11 Ceny mieszkań w Polsce. Mieszkania coraz droższe.....	22
Nr 12 Sprzedaż, wynajem czy kupno – co bardziej się opłaca?	23
Nr 13 Co dalej z cenami nieruchomości – prognozy pośredników	25
Nr 14 Budownictwo mieszkaniowe 2022. W styczniu oddano mniej mieszkań niż przed rokiem	26
Nr 15 Warunki mieszkaniowe – gdzie było najlepiej? (RANKING).....	27
NR 16 Ceny materiałów budowlanych dalej idą w górę. Które w styczniu zdrożały najwięcej?	30
Nr 17 Dom drewniany – z jakiego surowca najtaniej?	32
Nr 18 Zawody budowlane 15 zawodów budowlanych na liście zawodów deficytowych	33
Nr 19 Plebiscyt „Złoty Inżynier 2021”	35
Nr 20 Dzień Inżyniera Budownictwa na targach BUDMA.....	36
Nr 21 Inżynierowie budownictwa solidarni z Ukrainą	37
Nr 22 Ilu uchodźców z Ukrainy będzie mogło znaleźć pracę w Polsce?	38
Nr 23 Czym jest Centralna Ewidencja Emisji Budynków?.....	39
Nr 24 System H+H sposób na pracę w czasie przymrozków	40
Nr 25 Błędy w termoizolacji domu – jak ich unikać.....	41
Nr 26 Czy na działce rolnej można zbudować dom?	43

Nr 01 GUS: Produkcja budowlano-montażowa wzrosła o 20,8 proc.

- o **Autor:** forsal.pl
- o **Dodano:** 21 lutego 2022

Produkcja budowlano-montażowa (zrealizowana przez przedsiębiorstwa budowlane o liczbie pracujących powyżej 9 osób) wzrosła w styczniu br. o 20,8% r/r, poinformował Główny Urząd Statystyczny (GUS). W ujęciu miesięcznym odnotowano spadek o 56,5%.

"Według wstępnych danych produkcja budowlano-montażowa (w cenach stałych) zrealizowana na terenie kraju przez przedsiębiorstwa budowlane o liczbie pracujących powyżej 9 osób w styczniu br. była wyższa o 20,8 proc. w porównaniu z analogicznym okresem ub. roku (przed rokiem spadek o 10,1 proc.) i niższa o 56,5 proc. w stosunku do grudnia 2021 roku (przed rokiem spadek o 62,9 proc.)" - podał w komunikacie GUS.



Po wyeliminowaniu wpływu czynników o charakterze sezonowym, produkcja budowlano-montażowa ukształtowała się na poziomie wyższym o 18,5% w porównaniu z analogicznym miesiącem ub. roku oraz o 19% wyższym w porównaniu z grudniem 2021 roku, podano także.

Konsensus rynkowy to 4,5% wzrostu produkcji budowlano-montażowej w ujęciu rocznym.

"Sprzedaż produkcji budowlano-montażowej, w porównaniu do stycznia 2021 roku, zwiększyła się we wszystkich działach budownictwa, przy czym w przedsiębiorstwach zajmujących się budową budynków - o 39%, w podmiotach realizujących roboty budowlane specjalistyczne - o 14,7%, zaś w jednostkach specjalizujących się we wznoszeniu obiektów inżynierii lądowej i wodnej - o 7,6%" - czytamy dalej.

Liczba pozwoleń na budowę mieszkań spadła o 5,4% r/r

Liczba mieszkań, na których budowę wydano pozwolenia lub dokonano zgłoszenia z projektem budowlanym spadła w styczniu br. o 5,4% r/r do 22 221, a w ujęciu miesięcznym spadła o 32,1%, podał GUS.

Inwestorzy budujący na sprzedaż lub wynajem uzyskali w ubiegłym miesiącu 15 600 pozwoleń (wzrost o 3,1% r/r i spadek o 33,7% m/m), podał również GUS.

"W styczniu 2022 r. wydano pozwolenia lub dokonano zgłoszenia budowy 22,2 tys. mieszkań, tj. o 5,4% mniej niż w analogicznym miesiącu 2021 roku. Pozwolenia na budowę największej liczby mieszkań otrzymali deweloperzy (15,6 tys., wzrost o 3,1% r/r) oraz inwestorzy indywidualni (6,5 tys., spadek o 20,9%). Łącznie w ramach tych form budownictwa otrzymano pozwolenia lub dokonano zgłoszenia budowy z projektem budowlanym dla 99,5% ogółu mieszkań. W pozostałych formach budownictwa odnotowano 116 mieszkań, na których budowę wydano pozwolenia lub dokonano zgłoszenia z projektem budowlanym (120 mieszkań w roku ubiegłym)" - czytamy w komunikacie.

Liczba mieszkań, których budowę rozpoczęto spadła o 32,3% r/r

Liczba mieszkań, których budowę rozpoczęto w styczniu br. spadła o 32,3% r/r i wyniosła 11 800, zaś w ujęciu miesięcznym spadła o 32%, podał GUS.

W grupie deweloperów odnotowano spadek liczby mieszkań, których budowę rozpoczęto - o 40,1% r/r do 7 340 lokali, a w ujęciu miesięcznym zanotowano spadek o 41,7%, podał także Urząd.

"W styczniu 2022 r. rozpoczęto budowę 11,8 tys. mieszkań, tj. o 32,3% mniej niż przed rokiem. Deweloperzy rozpoczęli budowę 7,3 tys. mieszkań (o 40,9% mniej), a inwestorzy indywidualni 4,3 tys. (o 8,2% mniej). Łącznie udział tych form budownictwa wyniósł 99,1% ogólnej liczby mieszkań. W pozostałych formach budownictwa rozpoczęto budowę 111 mieszkań (252 w roku poprzednim)" - czytamy w komunikacie.

Szacuje się, że na koniec stycznia 2022 roku w budowie pozostawało 867,8 tys. mieszkań, tj. o 4,7% więcej niż w analogicznym miesiącu 2021 r., podał także Urząd.

Liczba mieszkań oddanych do użytku spadła o 12,5% r/r

Liczba mieszkań oddanych do użytkowania w styczniu br. spadła o 12,5% r/r do 15 315, zaś w ujęciu miesięcznym spadła o 41,9%, podał GUS.

Deweloperzy w ubiegłym miesiącu oddali do użytkowania 7 905 mieszkań, co oznacza spadek o 23,5% r/r. W ujęciu miesięcznym odnotowano spadek o 51%, podał również GUS.

Źródło: <https://forsal.pl/biznes/przemysl/artykuly/8362332,gus-produkcja-budowlano-montazowa-wzrosla-o-208-proc-rok-do-roku.html>

<https://alebank.pl/produkcja-budowlano-montazowa-wzrosla-w-styczniu-az-o-208-proc-do-rekordowego-poziomu/?id=401647&catid=25926&cat2id=22871&cat3id=30292>

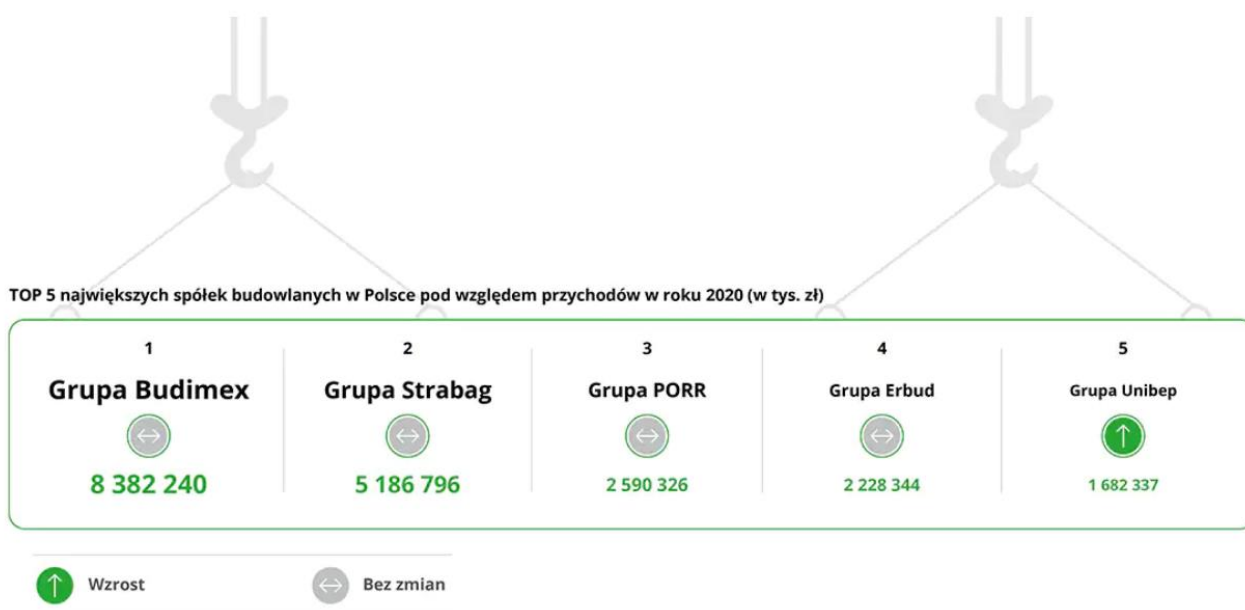
Nr 02 Raport Deloitte – Polskie spółki budowlane 2021

- **Autor:** www2.deloitte.com
- **Dodano:** 03 stycznia 2022

Raport Deloitte Polskie Spółki Budowlane 2021 to publikacja, w której przedstawiamy analizę kondycji 15 największych pod względem uzyskiwanych przychodów spółek budowlanych obecnych na polskim rynku. Opisujemy również perspektywy rozwoju rynku w podziale na jego kluczowe sektory, a także przybliżamy aktualną sytuację na polskim rynku budowlanym, pokazując szanse oraz wyzwania, z którymi podmioty z sektora budowlanego będą musiały się zmierzyć w nadchodzących latach. Serdecznie zachęcam do lektury.

Podobnie jak w poprzednich edycjach raport składa się z trzech części i załączników. W pierwszym rozdziale przedstawiamy analizę finansową spółek sektora budowlanego w Polsce w oparciu o piętnaście podmiotów, które wypracowały najsilniejszą pozycję na rynku w 2020 roku. Druga część raportu skupia się na analizie perspektyw rozwoju branży w horyzoncie krótko i średnioterminowym. Ostatni rozdział poświęcony jest spółkom, które znalazły się w naszym rankingu. Zamieszczone w nim zostały kluczowe informacje dotyczące zakresu ich działalności, struktury własnościowej oraz dane finansowe pochodzące z rocznych sprawozdań finansowych. Dodatkowo w ramach załączników do naszego raportu przedstawiamy Państwu wyniki badania, które przeprowadziliśmy wśród podmiotów z sektora budowlanego. Analiza była ukierunkowana na wskazanie określonych trendów oraz identyfikację kluczowych szans i ryzyk z jakimi będzie się musiała zmierzyć branża w niedalekiej przyszłości. Poruszymy też zagadnienie związane z aspektami ESG i wynikających z nich obowiązków dla sektora budowlanego.

5



- Przychody największych 15 firm budowlanych na polskim rynku osiągnęły poziom prawie 33,3 mld złotych. Oznacza to wzrost o 4,3 proc. w stosunku do 2019 roku. Budimex jest niekwestionowanym liderem. Już piąty rok z rzędu zajmuje 1. pozycję w rankingu a w roku 2020 osiągnął przychody na poziomie 8,38 mld zł, czyli ponad 10 proc. więcej niż w 2019 roku. Na drugim miejscu znalazła się Grupa Strabag z wynikami na poziomie 5,2 mld zł, a zatem wyższymi aż o około 12,6 proc w porównaniu z rokiem poprzednim. Trzecie miejsce ponownie zajęła Grupa PORR, realizując przychody na poziomie 2,6 mld zł. (wzrost o 11,1 proc.).

- Grupa Budimex i Grupa Strabag to firmy, które w 2020 roku uzyskały największy wartościowo wzrost przychodów - odpowiednio 813 mln zł i 580 mln zł, co potwierdziło ich silną pozycję i w pełni zasłużone miejsca na podium rankingu.

Wielkość polskiego rynku budowlano-montażowego w podziale na segmenty w latach 2011 - 2020 [mld zł]

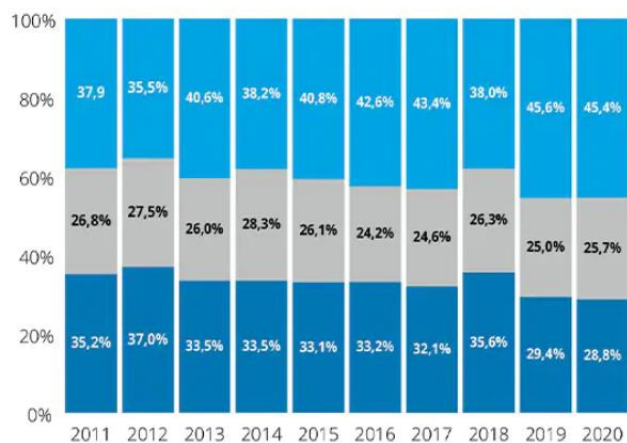


- Roboty budowlane specjalistyczne
- Budowa obiektów inżynierii lądowej i wodnej
- Roboty budowlane związane ze wznoszeniem budynków

Źródło: GUS

6

Struktura rynku budowlano-montażowego w Polsce w latach 2011-2020

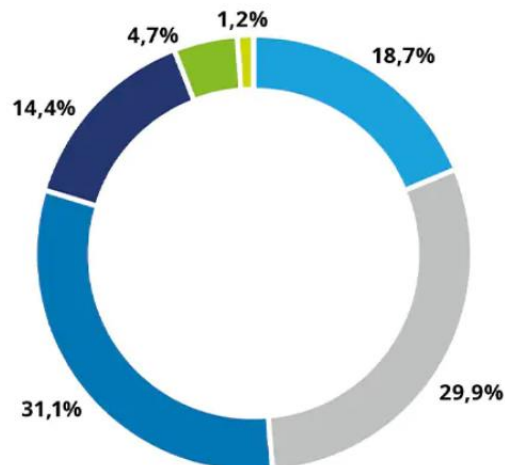


- Roboty budowlane specjalistyczne
- Budowa obiektów inżynierii lądowej i wodnej
- Roboty budowlane związane ze wznoszeniem budynków

Źródło: GUS

* Struktura rynku w poszczególnych latach może się nie sumować do 100% z uwagi na zaokrąglenia

Struktura rynku budowlano-montażowego w Polsce w roku 2020



- Budynki mieszkalne
- Budynki niemieszkalne
- Infrastruktura transportu
- Rurociągi, linie telekom. i energ.
- Kompleksowe budowie na terenach przemysłowych
- Pozostałe obiekty inżynierii, lądowej i wodnej

- W 2020 roku polski rynek budowlano - montażowy zanotował wzrost o 3% w stosunku do roku poprzedniego.
- Wpływ na wzrost produkcji miał przede wszystkim wysoki popyt na usługi budowlane, głównie w sektorze infrastrukturalnym, co było spowodowane m.in. dotacjami z funduszy unijnych oraz rządowymi programami dotyczącymi budowy dróg i kolei.
- W 2020 roku nastąpiła zmiana struktury polskiego rynku budowlano-montażowego, którego największą część stanowiła infrastruktura transportu (31,1%), budynki niemieszkalne (29,9%) oraz budynki mieszkalne (18,7%). Pozostałą część stanowiły rurociągi, linie telekomunikacyjne i energetyczne, budowle na terenach przemysłowych oraz pozostałe obiekty inżynierii wodnej i lądowej.

Źródło: <https://www2.deloitte.com/pl/pl/pages/audit/articles/polskie-spolki-budowlane-2021.html>

Nr 03 Tąpnięcie w mieszkaniówce na początku roku

- **Autor:** bankier.pl
- **Dodano:** 21 lutego 2022

7

Wraz z początkiem 2022 r. nad mieszkaniówkę napłynęło ostre cięcie nowych inwestycji. Było ich o jedną trzecią mniej niż przed rokiem, przy czym mocniejsze spadki zanotowano na budowach prowadzonych przez deweloperów, dla których było to najgorsze otwarcie roku od sześciu lat – wynika z danych Głównego Urzędu Statystycznego.

Budujący mieszkania na sprzedaż lub wynajem w styczniu skupili się na gromadzeniu pozwoleń na przyszłe budowy.



Mieszkania oddane do użytku

Znaczący spadek zanotowano także w przypadku mieszkań i domów oddanych do użytku. Łącznie przybyło 15 135 lokali mieszkalnych – o 42 proc. mniej niż w grudniu 2021 r. i o 10,6 proc. mniej niż przed rokiem. Styczeń 2022 r. był pod tym względem najgorszym pierwszym miesiącem roku od 2018 r.



8

Co istotne, spadku nie odnotowano w przypadku inwestorów indywidualnych, którzy oddali do użytku 7124 domy jednorodzinne (+3,2 proc. r/r.) Po raz pierwszy od 2017 r. wynik osiągnięty przez inwestorów indywidualnych był tak bardzo zbliżony do liczby mieszkań oddanych przez deweloperów.

W styczniu 2022 r. przybyło 7905 lokali przeznaczonych na sprzedaż lub wynajem, co było wynikiem o 23,5 proc. niższym niż w styczniu 2021 r. oraz o blisko 32 proc. niższym niż przed dwoma laty. Deweloperzy zanotowali pod tym względem najgorszy miesiąc od czerwca 2018 r. i jednocześnie najłagodniejsze otwarcie roku od sześciu lat.



Pozwolenia na budowę mieszkań i domów

Znacznie lepiej niż w przypadku oddawania gotowych lokali do użytku, styczeń upłynął deweloperom na zbieraniu pozwoleń na budowę kolejnych mieszkań. Pierwszy miesiąc 2022 r. zaowocował otrzymaniem 15,6 tys. pozwoleń, co było najlepszym styczniowym wynikiem w historii – o 4,6 proc. wyższym niż przed rokiem i o 36 proc. wyższym w relacji dwuletniej.

Mniej aktywni na tym polu byli inwestorzy indywidualni, którzy uzyskali pozwolenia uprawniające do budowy 6505 domów jednorodzinnych, co oznaczało spadek w relacji rocznej o 21 proc. i jednocześnie najgorszy styczeń od trzech lat.

Łącznie polskie urzędy wydały pozwolenia uprawniające do budowy 22 221 lokali mieszkalnych (-4,6 proc. r/r).

Rozpoczęte budowy mieszkań i domów

Styczeń 2022 r. przyniósł najłabsze od pięciu lat otwarcie roku także na placach budów. W pierwszym miesiącu 2022 r. deweloperzy i inwestorzy indywidualni rozpoczęli budowę 11 800 lokali mieszkalnych, co było wynikiem o 32,3 proc. niższym od zanotowanego przed rokiem. Dwucyfrowy spadek zanotowano także w relacji dwu-, trzy- i czteroletniej.

Mniej skorzy do rozpoczynania nowych budów byli zarówno deweloperzy jak i inwestorzy indywidualni, jednak to w przypadku inwestorów budujących mieszkania na sprzedaż lub wynajem spadek był znaczniejszy. Deweloperzy rozpoczynając w styczniu 2022 r. budowę 7340 mieszkań, osiągnęli rezultat najłabszy od maja 2020 r., czyli od początku pandemii koronawirusa. Spadek w relacji rocznej przekroczył 40 proc. Nowych budów było także o ok. 25-28 proc. mniej niż przed dwoma, trzema i czterema laty.

Źródło: <https://www.bankier.pl/wiadomosc/Tapniecie-w-mieszkaniowce-na-poczatku-roku-8281815.html>

Nr 04 Długi branży budowlanej w miliardach złotych

- o **Autor:** bankier.pl
- o **Dodano:** 02 luty 2022

Zaległości branży budowlanej w rejestrze dłużników wyniosły 1,54 mld zł w 2021 r. - wynika z danych Krajowego Rejestru Długów. Ekspert zwrócił uwagę, że budownictwo to jeden z sektorów, w których zatory płatnicze występują szczególnie często.

Na koniec 2021 r. w bazie danych Krajowego Rejestru Długów widniało 47 093 dłużników z branży budowlanej, którzy mieli 1,54 mld zł zaległości.

"Budownictwo to jedna z tych branż, w których zatory płatnicze występują szczególnie często. Moralność płatnicza jest tam niska, co odzwierciedlają dane o upadłościach i restrukturyzacjach" - powiedział PAP prezes Krajowego Rejestru Długów Adam Łącki.

Tak dodał, równocześnie skomplikowane powiązania między inwestorami, generalnymi wykonawcami i podwykonawcami utrudniają polubowne odzyskanie pieniędzy od kontrahentów. "Powszechną praktyką w branży jest podważanie zapisów umów.

Przedsiębiorcy kierują więc faktury do windykacji sądowej, która często jest ostatnią deską ratunku, aby przywrócić płynność finansową" - wyjaśnił ekspert.

Z analiz Centralnego Ośrodka Informacji Gospodarczej, na które powołuje się KRD, wynika, że w 2021 r. przeprowadzono 1888 postępowań restrukturyzacyjnych, z czego 160 dotyczyło firm z branży budowlanej. Zbankrutowało 51 przedsiębiorstw z tego sektora.

Eksperci zwrócili uwagę, że największe ryzyko biznesowe w łańcuchu przedsiębiorstw obsługujących budowę ponoszą małe i średnie firmy. "Mniejsi podwykonawcy powinni zostać zgłoszeni przez generalnego wykonawcę do inwestora, co zapewni tym pierwszym otrzymanie pieniędzy po zakończeniu prac. Nie zawsze tak się jednak dzieje, więc nierzadko zostają bez zapłaty lub jest ona przesuwana w nieskończoność" - wskazał Tomasz Zubkowski, dyrektor zarządzający Kancelarią Prawną VIA LEX, która jest partnerem KRD. Dodał, że wiele firm, które nie decydują się na zaciągnięcie kredytu, posiłkuje się pieniędzmi, jakie powinny zapłacić podwykonawcom, wyszukując braki w dokumentacji lub kwestionując jakość robót. "W ten sposób powstają zatory płatnicze, które są bolączką całej branży" – zaznaczył.

Dodał, że wiele spółek inwestorskich powstaje wyłącznie na potrzeby konkretnej inwestycji. Inwestor płaci generalnemu wykonawcy, a ten powinien rozliczyć się z mniejszymi podwykonawcami - nierzadko jednoosobowymi działalnościami gospodarczymi, dla których otrzymanie pieniędzy na czas to „być albo nie być”. "Jeśli generalny wykonawca dostaje dużą transzę zapłaty, a w międzyczasie okazuje się, że dany etap budowy kosztował więcej niż zakładała kalkulacja, pomniejsza kwotę dla podwykonawcy, wyszukując +sporne+ zapisy w umowie lub rzekome usterki; w rezultacie ten nie ma z czego uregulować faktur wobec dostawców materiałów lub przewoźników" - stwierdził.

10

Eksperci rynku budowlanego oceniają, że z powodu rosnących kosztów wykonawcy zaczęli dopłacać do umów zawartych w 2020 r. "Brak przetargów kolejowych i samorządowych dodatkowo zaostrzy w najbliższym czasie walkę o kontrakty na budowę dróg. Problemem są drożące materiały budowlane, kolejne podwyżki cen paliw i rozpędzająca się inflacja" - wskazał prezes KRD Adam Łacki. Polski Związek Pracodawców Budownictwa oszacował, że w ciągu kilku miesięcy o kilkadziesiąt procent podrożało drewno, materiały izolacyjne, rury, kable i przewody. Nawet taniejąca od czerwca stal jest dwa razy droższa niż rok wcześniej. Efektem tych perturbacji może być dalszy wzrost zatorów płatniczych w branży.

"Aby uniknąć problemów z płatnościami od kontrahentów, firmy powinny dobrze zabezpieczyć się już na początku – na etapie zawierania umowy na wykonanie usługi czy dostarczenie towaru. Bolączką wielu MŚP są umowy zawierane +na słowo+, bądź bardzo ogólne, które nie odzwierciedlają szczegółów rzeczywistej transakcji" - zaznaczył Jakub Kostecki, prezes firmy windykacyjnej Kaczmarzski Inkasso, będącej partnerem KRD.

"Przedsiębiorcy powinni zadbać o ich przejrzystość i jednoznaczność zapisów. Muszą one zawierać dokładnie to, do czego strony chcą się zobowiązać i być na tyle precyzyjne, aby nie umożliwiały później jakiegokolwiek dodatkowej interpretacji" - podsumował. (autorka: Magdalena Jarco)

Źródło: <https://www.bankier.pl/wiadomosc/Dlugi-branzy-budowlanej-w-miliardach-zlotych-Moralnosc-platnicza-jest-tam-niska-8270703.html>

Nr 05 Czego najbardziej obawia się branża budowlana?

- o **Autor:** muratorplus.pl
- o **Dodano:** 24 luty 2022



11

Koniunktura w budownictwie pokazuje nastroje firm budowlanych. Niestety, początek roku 2022 przynosi branży budowlanej większą niepewność co do ogólnej sytuacji gospodarczej. Na jaką koniunkturę wskazały firmy budowlane w lutym? Najnowsze dane GUS.

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

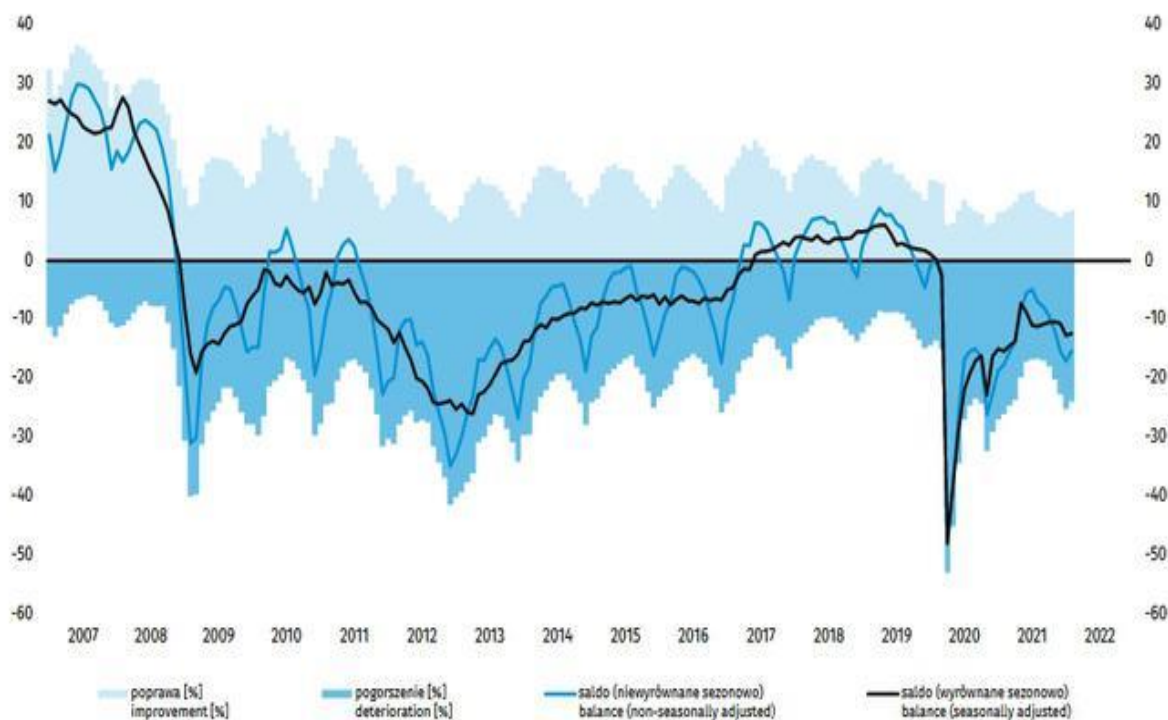
Przypomnijmy, że na koniec 2021 koniunktura spadła na poziom **minus 15,4** z minus 11,9 w listopadzie. Poprawę koniunktury sygnalizowało wówczas 7,4% przedsiębiorstw, a jej pogorszenie – 22,7% (miesiąc wcześniej było to odpowiednio 8,2% i 20,2%). Pozostałe przedsiębiorstwa uznały, że ich sytuacja nie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

Koniunktura w budownictwie w lutym 2022

Najnowsze dane GUS pokazują, że w lutym br. wskaźnik ogólnego klimatu koniunktury kształtuje się na poziomie minus **15,4** (przed miesiącem minus 17,1). Poprawę koniunktury sygnalizuje 8,6% przedsiębiorstw, a jej pogorszenie – 24,0% (przed miesiącem odpowiednio 8,1% i 25,2%). 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**
- **- 15,4 luty 2022**



12

Na jakie bariery działalności w budownictwie wskazują firmy?

Odsetek przedsiębiorców nieodczuwających żadnych barier w prowadzeniu bieżącej działalności kształtuje się na poziomie 5,4% (przed rokiem 5,3%). Firmy zgłaszające bariery najczęściej wskazują na:

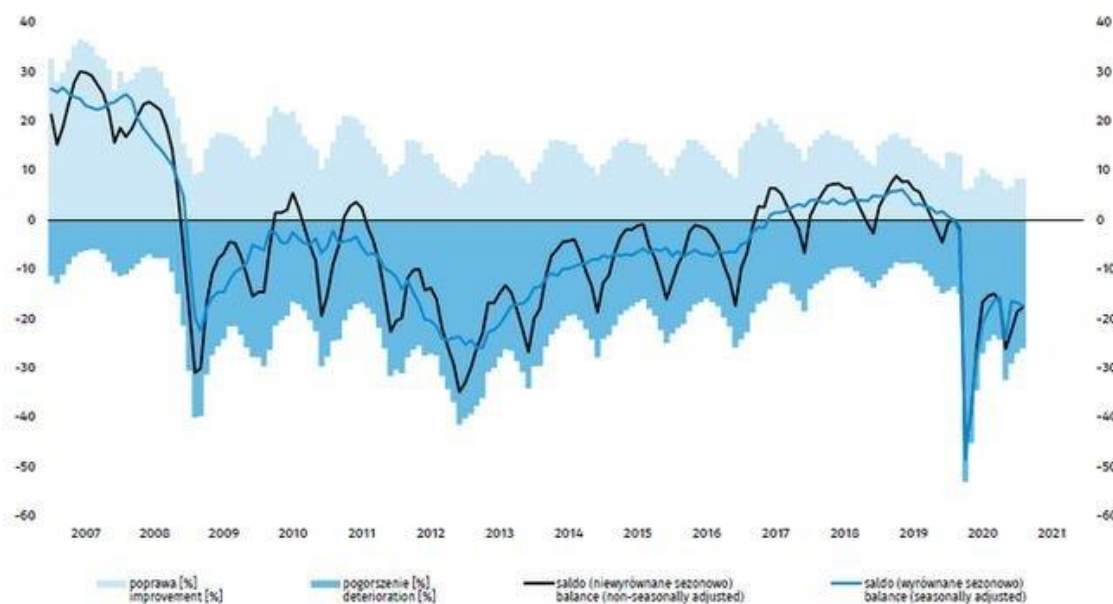
- **koszty zatrudnienia** (68,8% w lutym 2022, 60,0% w analogicznym miesiącu ub.r.),
- **koszty materiałów** (65,7% w lutym 2022, 34,4% przed rokiem),
- **niepewność ogólnej sytuacji gospodarczej** (62,9% w lutym 2022, 61,7% w analogicznym miesiącu ub.r.)

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

Nr 06 Poprawa Koniunktury w budownictwie – luty 2022

- **Autor:** izolacje.com.pl
- **Dodano:** 24 luty 2022

W bieżącym miesiącu wskaźnik ogólnego klimatu koniunktury kształtuje się na poziomie minus 17,7 (przed miesiącem minus 18,7). Poprawę koniunktury sygnalizuje 8,4% przedsiębiorstw, a jej pogorszenie – 26,1% (przed miesiącem odpowiednio 8,3% i 27,0%). Pozostałe przedsiębiorstwa uznają, że ich sytuacja nie ulega zmianie.



13

Oceny bieżące dotyczące **produkcji budowlano-montażowej** na rynku krajowym oraz sytuacji finansowej są gorsze od zgłaszanych w ubiegłym miesiącu, przy utrzymujących się niekorzystnych diagnozach portfela zamówień. Odpowiednie przewidywania są mniej pesymistyczne od formułowanych w styczniu. Opóźnienia płatności za wykonane roboty budowlano-montażowe rosną podobnie jak przed miesiącem.

Firmy budowlane przewidują ograniczenie zatrudnienia, choć mniejsze niż w styczniu. W najbliższych trzech miesiącach ceny robót budowlano-montażowych mogą rosnąć nieco szybciej niż w styczniu.

Odsetek przedsiębiorców nieodczuwających żadnych barier w prowadzeniu bieżącej działalności kształtuje się na poziomie 5,3% (przed rokiem 8,1%).

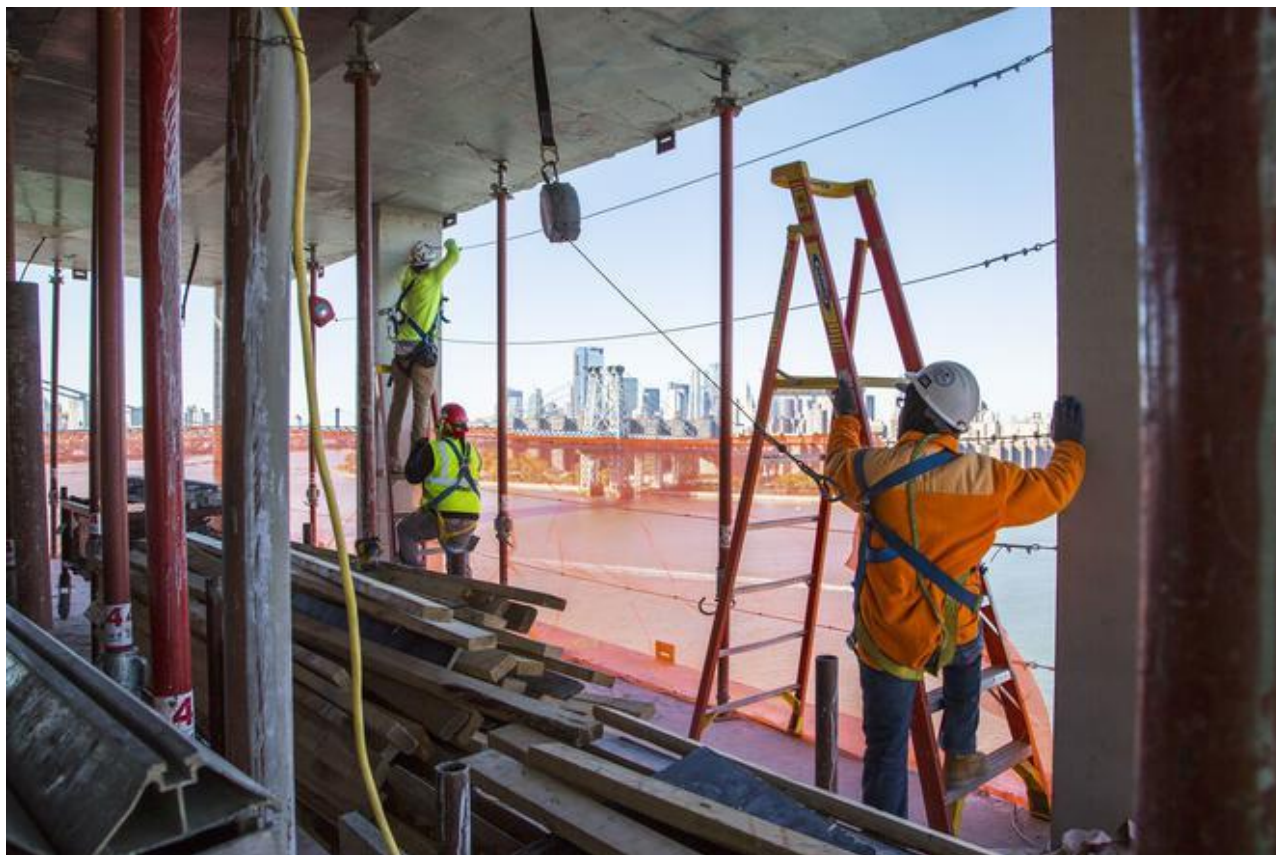
Przedsiębiorstwa zgłaszające bariery najczęściej wskazują na trudności związane z niepewnością ogólnej sytuacji gospodarczej (61,7% w lutym br., 35,9% w analogicznym miesiącu ubiegłego roku) oraz kosztami zatrudnienia (60,0% w lutym br., 69,4% przed rokiem).

W porównaniu z lutym 2020 r. w największym stopniu wzrosło znaczenie, wspomnianej powyżej, bariery niepewności ogólnej sytuacji gospodarczej, natomiast spadło trudności wynikających z niedoboru wykwalifikowanych pracowników (z 47,7% do 32,5%).

Źródło: <https://www.isolacje.com.pl/artukul/wydarzenia/251924,koniunktura-w-budownictwie-luty-2021>

Nr 07 Branża budowlana 10 największych zagrożeń dla branży budowlanej

- **Autor:** muratorplus.pl
- **Dodano:** 27 stycznia 2022



14

W ostatnich latach branża budowlana notowała stabilne wzrosty zarówno pod względem ilości oraz wartości kontraktów. Największy wpływ na wzrosty w budownictwie miały duże programy na rzecz infrastruktury drogowej i kolejowej. Również w budownictwie mieszkaniowym i komercyjnym (logistyka) była zwiększoną aktywność realizacji nowych projektów, co potwierdzało optymistyczne reakcje inwestorów prywatnych.

Niemniej jednak, branża budowlana z uwagi na swoją charakterystykę (rozciągnięty proces inwestycyjny, zaangażowanie ze strony wielu specjalistów, wahania na rynkach materiałów budowlanych) jest podatna na czynniki ryzyka warunkujące osiągnięcie marże.

Zachowanie ciągłości realizacji kontraktów w branży budowlanej w sytuacji pandemii

Mimo ograniczeń spowodowanych pandemią, prace budowlane w Polsce nie zostały zatrzymane. To co dało się zauważyć natomiast, to opóźnienia spowodowane ograniczonym dostępem do urzędów, co wpływało na możliwość terminowego pozyskiwania niezbędnych dokumentów do realizacji inwestycji. Ponadto sezon jesienny 2021 i

początek roku 2022 doprowadził do wzrostu liczby zahorowań na COVID-19, co spowoduje gorszą dostępność pracowników, wzrost reżimów sanitarnych, a co za tym idzie może spowolnić tempo prac budowlanych.

Ograniczona dostępność wykwalifikowanych pracowników budowlanych

A także stabilizacja kosztów wynagrodzeń. W przedsiębiorstwach budowlanych wciąż widać wysokie zapotrzebowanie na wykwalifikowanych pracowników budowlanych. Rynek pracy w branży budowlanej zasadniczo pozostaje bardzo duży, a popyt na usługi budowlane niezmiennie od wielu lat rośnie. Branża wciąż napotyka problemy związane z niewystarczającą ilością rąk do pracy. Na koniec drugiego kwartału 2021 roku w branży budowlanej pracowało przeciętnie 422,5 tys. osób, czyli niewiele mniej (-1,3%) w porównaniu do analogicznego okresu poprzedniego roku. Przeciętne wynagrodzenie pracowników budowlanych od kilku lat systematycznie rośnie. Pod koniec 2021 roku pracownik fizyczny branży budowlanej mógł liczyć na średnie wynagrodzenie 5573,6 zł, co przekłada się na wzrost o 6,1% r/r. Wyższe koszty utrzymania pracownika, zwiększają koszty pracodawcy, co może powodować niższe marże na sprzedaży.

Wzrost cen materiałów budowlanych

Trend wzrostowy cen materiałów budowlanych utrzymuje się od wielu lat, przekładając się na wyższe ceny gotowych obiektów. We grudniu 2021, w stosunku do grudnia ubiegłego roku, ceny wzrosły średnio o 24% we wszystkich grupach materiałowych. Rosnące ceny materiałów są pochodną zwiększających cen energii, paliw, które zwiększają koszty transportu oraz surowców niezbędnych do produkcji materiałów budowlanych. Ponadto firmy obawiając się przed jeszcze bardziej drożącymi towarami kumulują zapasy, co w konsekwencji obniża podaż. Zawrotne ceny materiałów niezbędnych w budownictwie napędzają popyt na rynku wtórnym. Ponadto ceny na rynku pierwotnym rosną nieprzerwanie od wielu lat i w końcu mogą doprowadzić do ograniczenia popytu na rynku pierwotnym.

15

Niewystarczająca waloryzacja kontraktów budowlanych negatywnie wpływa na rentowność w branży budowlanej

Celem wprowadzenia transparentnej i automatycznej waloryzacji cen jest zwiększenie płynności i stabilności finansowej firm budowlanych oraz kreowanie przewidywalności w branży budowlanej w Polsce, a co za tym idzie poprawę rentowności kontraktów i ograniczenie ryzyka związanego ze wzrostem cen towarów i usług. Nowy system waloryzacji kontraktów miał umożliwić skuteczną reakcję na zmiany kosztów na rynku budowlanym związanych przede wszystkim ze wzrostem cen materiałów budowlanych i wynagrodzeń. Waloryzacja kontraktów wynosi do 5% wartości kontraktu i dotyczy 50% wartości kosztów wykonawstwa (rozkładając tym samym ryzyko wzrostu cen pomiędzy inwestora a wykonawcę po 50%), jednak w praktyce, w przypadku nadmiernego wzrostu cen, system może się nie w pełni sprawdzić. Przez dynamiczny wzrost cen materiałów budowlanych przedsiębiorstwa budowlane mogą w dłuższej perspektywie zacząć ponosić straty na marży, biorąc na siebie ryzyko inflacji.

Źródło: <https://www.muratorplus.pl/biznes/raporty-i-prognozy/branza-budowlana-maleje-zatrudnienie-mimo-wzrostu-plac-aa-mHPj-mT7R-o9og.html>

Nr 08 Rynek budowlany w 2022. Jakie są prognozy?

- **Autor:** muratorplus.pl
- **Dodano:** 27 stycznia 2022



16

Rynek budowlany boryka się obecnie z wieloma problemami. Rygor pandemii, znaczący wzrost cen materiałów budowlanych i ich za mała podaż, wysokie koszty prowadzenia działalności to tylko wyznaczniki rynku budowlanego. Do problemów branży doszły też zmiany podatkowe, które wprowadzają niepewność w prowadzeniu firm. Co czeka rynek budowlany w 2022?

Rynek budowlany 2021

Gdy w 2020 roku pandemia zaatakowała, pojawiły się obawy nie tylko o realizację planów i umów, ale przede wszystkim o zdrowie i życie pracowników, czasami też o przetrwanie w nowych warunkach. Dziś, po półtora roku już jest pewne, że rynek budowlany i firmy budowlane poradziły i radzą sobie z koronawirusem lepiej niż inne branże czy sektory gospodarki. Nie było masowego zamykania budów, płynął strumień publicznych pieniędzy na inwestycje infrastruktury transportu, deweloperzy i inwestorzy indywidualni budowali na potęgę, rok 2020 był rekordowy również dla remontów i ten trend utrzymał się w roku 2021, tylko inwestycje samorządów spowolniły ogrom funduszy przeznaczany jest na walkę z pandemią i na inwestycje niewiele zostało (albo w ogóle) w budżetach. Szczególnie dobrze ma się budownictwo mieszkaniowe, w którym padały rekordy (w porównaniu z rokiem 2020) pod kątem mieszkań przekazanych do użytkowania, uzyskanych pozwoleń na budowę i zgłoszeń oraz rozpoczętych budów. Na froncie robót drogowych pojawiło się, niestety, zjawisko konkurencji cenowej pomiędzy

firmami budowlanymi, co przed kilku laty doprowadziło do poważnego kryzysu w budownictwie i fali bankructw firm budowlanych

Rynek budowlany przychylniejszy dla dużych

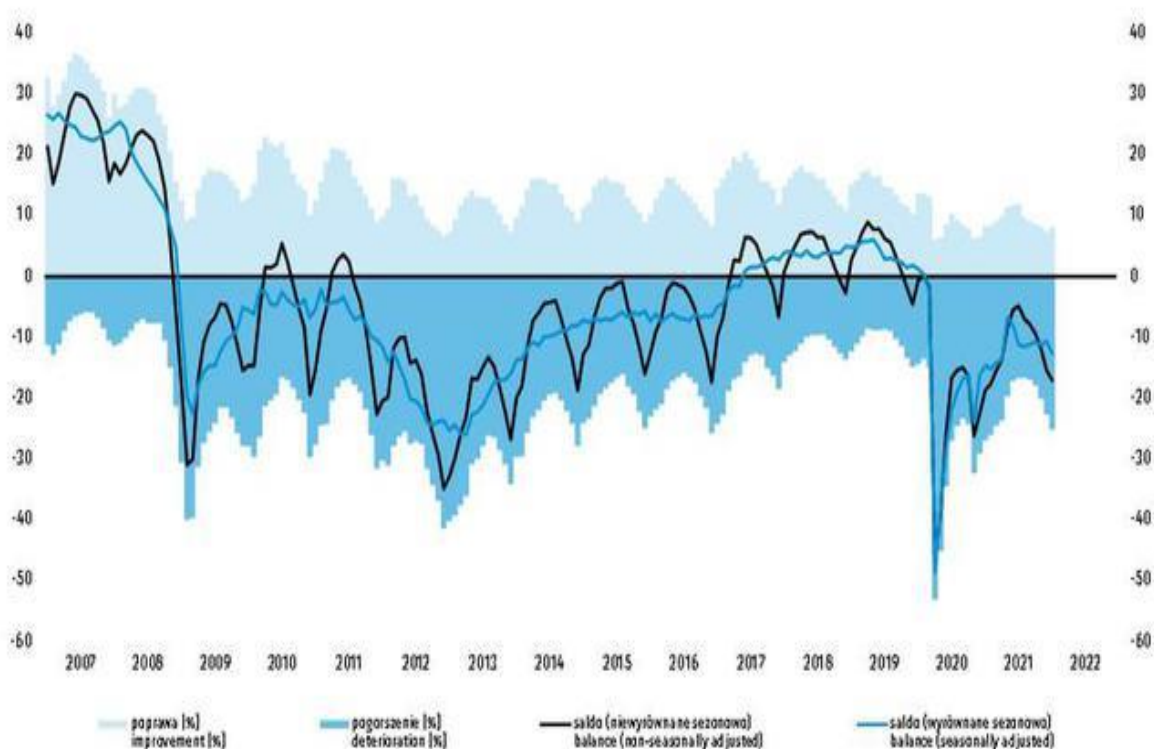
Coraz wyższe koszty wykonawstwa, a także rosnące stopy procentowe w Polsce, mogą zmusić wielu publicznych i prywatnych inwestorów do rewizji planów inwestycyjnych. Problem ten powinien jednak w mniejszym stopniu dotknąć duże inwestycje publiczne w obszarze infrastruktury transportowej i energetycznej.

Wskaźniki rynku budowlanego - pierwsze dane w 2022

- Koniunktura w budownictwie**

Najnowsze dane GUS pokazują, że **w styczniu 2022** wskaźnik ogólnego klimatu koniunktury kształtuje się na poziomie **minus 17,1** (w grudniu 2021 było to 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.

17



Źródło: <https://www.muratorplus.pl/biznes/raporty-i-prognozy/rynek-budowlany-2022-prognozy-aa-bC1v-s9S9-SGsy.html>

Nr 09 Sytuacja w 7 największych rynkach mieszkaniowych – styczeń 2022

- **Autor:** rynekpierwotny.pl
- **Dodano:** 01 luty 2022

Początek roku to czas kolejnych podwyżek cen mieszkań. W jakich miastach wzrosty były największe? Czytaj więcej na RynekPierwotny.pl

Styczeń 2022 r. był kolejnym miesiącem, w którym eksperci GetHome.pl i RynekPierwotny.pl odnotowali w większości największych miast wzrost średniej ceny metra kwadratowego nowych mieszkań.

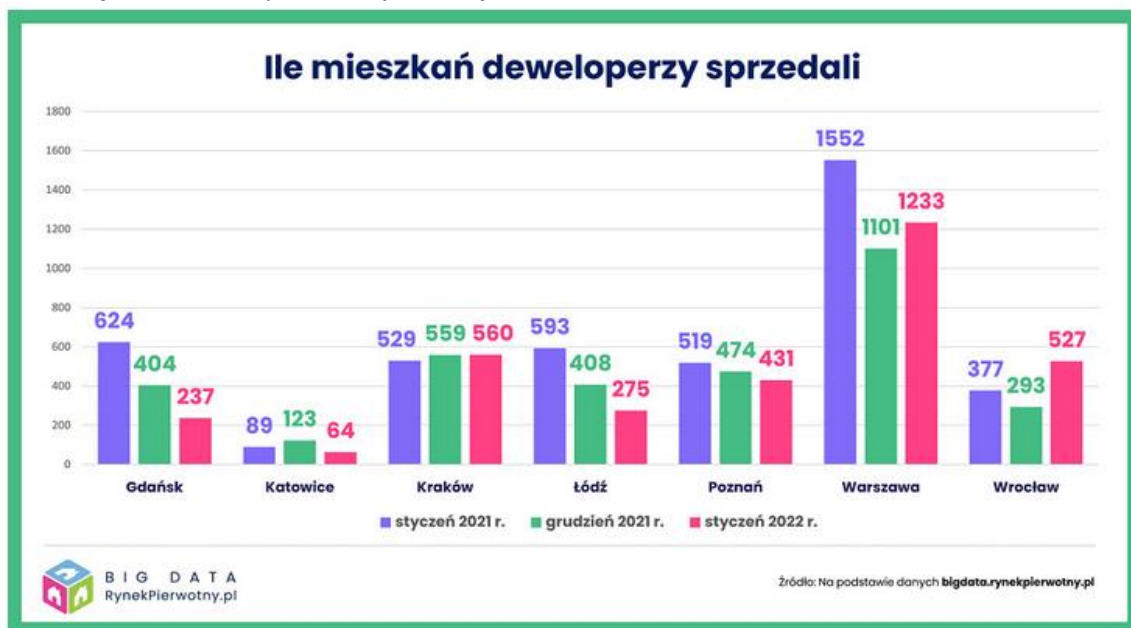
Z tego artykułu dowiesz się m.in.:

- ile kosztują mieszkania w największych polskich miastach
- ile mieszkań wprowadzono do sprzedaży w styczniu
- gdzie sprzedało się najwięcej nieruchomości

W 2021 r. sytuacja na rynkach mieszkaniowych była bardzo dynamiczna. Czy podobnie będzie w roku 2022? W oparciu o pierwszą ogólnopolską platformę do samodzielnej analizy rynku mieszkaniowego – BiG DATA RynekPierwotny.pl przygotowujemy miesięczne raporty dotyczące popytu, podaży oraz cen mieszkań w największych miastach. Ponadto zachęcamy do samodzielnych analiz, bo przecież każde miasto, a często i dzielnica w danym mieście ma swoją specyfikę. BiG DATA RynekPierwotny.pl zawiera wiele aktualizowanych co miesiąc bardzo szczegółowych danych rynkowych.

Sytuacja na rynku mieszkaniowym

Ze styczniowych danych BiG DATA RynekPierwotny.pl wynika, że w 7 największych miastach deweloperzy sprzedali łącznie 3327 mieszkań, co jest wynikiem gorszym od grudniowego o ok. 1%. Jednak w porównaniu z pierwszym miesiącem 2021 r. sprzedaż była mniejsza aż o 22%.



Tradycyjnie zwracamy jednak uwagę, że sytuacja popytowa w poszczególnych miastach jest bardzo zróżnicowana. Porównując styczeń z analogicznym okresem sprzed roku wyższą sprzedaż firm deweloperskich odnotowaliśmy w Krakowie i we Wrocławiu. W porównaniu z grudniem ubiegłego roku sprzedaż wzrosła w Warszawie oraz we Wrocławiu. W Krakowie praktycznie się nie zmieniła. Niestety, powodów do zadowolenia nie mieli w styczniu katowiccy, gdańscy i łódzcy deweloperzy. W Katowicach sprzedaż spadła aż o 48%, w Gdańsku – o 41%, a w Łodzi – o 33% w porównaniu z grudniem.



19

Niepokoić może to, że nie we wszystkich miastach deweloperzy zareagowali na popyt, nawet ten słabnący (Poznań i Katowice) odpowiednią podażą mieszkań.

Wprawdzie w 7 analizowanych przez nas miastach do sprzedaży trafiło ich łącznie 3162, czyli o 10% więcej niż w grudniu. Jednak w Katowicach deweloperzy nie wprowadzili na rynek ani jednego mieszkania. Ogromne spadki nowej podaży odnotowaliśmy w Warszawie – o 41% oraz we Wrocławiu – o 35%. **Dodajmy, że w stolicy znalazło nabywców tradycyjnie najwięcej mieszkań – 1233, czyli o 12% więcej niż w grudniu.** Jednak w porównaniu z pierwszym miesiącem ubiegłego roku wynik był gorszy aż o 21%.

Źródło: <https://rynekpierwotny.pl/wiadomosci-mieszkaniowe/raport-cenowy-styczen-2022/12032/>

Nr 10 Ceny mieszkań w Warszawie. Ceny w stolicy przekroczyły 14 tys.

- o **Autor:** muratorplus.pl
- o **Dodano:** 03 luty 2022



20

Ceny mieszkań w Warszawie to temat gorących dyskusji, a dokładnie ich ciągły wzrost. Mimo to nie brakuje chętnych do zakupu mieszkania w stolicy. W IV kwartale 2021 średnie ceny mieszkań w Warszawie wzrosły aż o 13%. Mało tego, w ostatnich kwartałach popyt znacząco wyprzedził podaż mieszkań, a to oznacza, że mieszkań deweloperskich w Warszawie jest coraz mniej. Ile mieszkań w stolicy w ostatnim czasie wprowadzono do sprzedaży? Ile aktualnie kosztuje mieszkanie w Warszawie?

Ceny mieszkań Warszawa IV kwartał 2021 - ile kosztuje mieszkanie w stolicy?

Według danych Expandera w IV kwartale 2021 za mieszkanie w Warszawie **wielkości do 35 m² trzeba było zapłacić 14 167 zł (+13%), 35-60 m² - 12 182 zł (+12%), powyżej 65 m² - 11 842 zł (+14%).**

Oferta mieszkaniowa w Warszawie III kwartał 2021

W III kwartale 2021 roku w Warszawie odnotowano drugą najniższą ofertę mieszkaniową od 2015 roku. Spadła też znacząco sprzedaż i znów wzrosły ceny mieszkań.

Poniżej dokładna analiza przeprowadzona na koniec III kwartału 2021 przez REDNET Consulting:

- Na koniec III kwartału 2021 roku w ofercie mieszkaniowej w Warszawie pozostawało 11 499 lokali (co jest drugim najniższym wynikiem od 2015 roku), z czego 1 432 stanowiły mieszkania gotowe (12,5%).

- **Do sprzedaży wprowadzono 48 nowych inwestycji/etapów** z łączną liczbą 4 215 lokali mieszkalnych.
- Nowa podaż zasiłała ofertę 12 dzielnic, z czego najwięcej mieszkań wprowadzono do sprzedaży w dzielnicach: Ursus (1 427 nowych mieszkań w ramach 8 projektów mieszkaniowych), Białołęka (844 nowych mieszkań w ramach 8 projektów mieszkaniowych) i Włochy (426 nowych mieszkań w ramach 7 projektów mieszkaniowych).
- **Średnia cena oferty na koniec września 2021 roku wyniosła 12 325 zł/m².**
- W ujęciu rok do roku **średnia cena mieszkań pozostających w ofercie w Warszawie wzrosła o 10,88%.**
- Największe roczne wzrosty średniej ceny ofertowej mieszkań pozostających w ofercie odnotowano w dzielnicach: Wesoła, Ursynów, Żoliborz i Rembertów. Spadku średniej ceny mieszkań pozostających w ofercie nie odnotowano w żadnej dzielnicy.
- Względem II kwartału 2021 roku odnotowano wzrost oferty mieszkań o 197 sztuk (+1,70%), natomiast względem III kwartału 2020 roku odnotowano spadek oferty o 27,40% (mniej o 4 350 mieszkań).
- W minionym kwartale sprzedano 4 016 mieszkań, o 2 035 lokali mniej niż kwartał wcześniej (-33,60%).
- Udział dzielnic lewobrzeżnych w sprzedaży mieszkań w Warszawie, w porównaniu do poprzedniego kwartału wzrósł i osiągnął poziom 67,3%.
- Zmalał udział dzielnic prawobrzeżnych w sprzedaży warszawskiej, który osiągnął poziom 32,7%.
- Spośród dzielnic, w których sprzedaż przekroczyła 100 mieszkań największy kwartalny wzrost popytu odczuła jedynie dzielnica Ursus (+21 szt.).
- Największy spadek odnotowano w dzielnicy Mokotów (-462 szt.) i na Białołęce (-438 szt.).

Miasto	Małe mieszkania (do 35 m ²)	Mieszkania średnie (35 – 60 m ²)	Mieszkania duże (od 60 m ²)
Białystok	8 939 zł (26%)	7 780 zł (25%)	7 131 zł (25%)
Bydgoszcz	7 514 zł (6%)	6 790 zł (9%)	6 354 zł (7%)
Częstochowa	bd	5 395 zł (8%)	5 651 zł (11%)
Gdańsk	12 500 zł (14%)	10 478 zł (13%)	10 248 zł (12%)
Gdynia	10 794 zł (16%)	9 404 zł (18%)	9 539 zł (17%)
Katowice	8 794 zł (15%)	7 137 zł (12%)	7 400 zł (12%)
Kraków	12 550 zł (15%)	10 815 zł (19%)	10 585 zł (19%)
Lublin	9 200 zł (15%)	8 176 zł (16%)	7 500 zł (11%)
Łódź	8 154 zł (18%)	7 024 zł (16%)	6 992 zł (22%)
Poznań	10 270 zł (18%)	8 750 zł (14%)	7 836 zł (11%)
Radom	bd	6 110 zł (17%)	6 050 zł (22%)
Rzeszów	9 200 zł (bd)	7 580 zł (.)	6 689 zł (bd)
Sosnowiec	5 735 zł (15%)	5 640 zł (21%)	5 388 zł (26%)
Szczecin	9 354 zł (22%)	8 332 zł (19%)	7 327 zł (17%)
Toruń	bd	7 633 zł (13%)	6 938 zł (13%)
Warszawa	14 167 zł (13%)	12 182 zł (12%)	11 842 zł (14%)
Wrocław	11 332 zł (17%)	9 641 zł (17%)	8 960 zł (16%)

Przypomnijmy, że **pod koniec I kwartału 2021** na rynku pierwotnym było dostępnych w Warszawie około **10,7 tys. mieszkań**. Najwięcej mieszkań oferowały dzielnice: Białołęka, Wola, Mokotów, następnie Praga-Południe oraz Ursus. Jak wynika z obliczeń specjalistów CBRE, przez pierwsze 3 miesiące 2021 w Warszawie sprzedano **6,7 tys. mieszkań**. W II kwartale 2021 za mieszkania w Warszawie, które pozostały w ofercie trzeba było zapłacić **11,5**

tys./m². W ciągu sześciu miesięcy 2021 roku średnie tempo wzrostu cen mieszkań na rynku wtórnym wyniosło 6%. Odnotowano także niewielki miesięczny wzrost cen mieszkań i dużą liczbę pozytywnie rozpatrzonych wniosków o kredyt hipoteczny.

Źródło: <https://www.muratorplus.pl/inwestycje/inwestycje-mieszkaniowe/ceny-mieszkam-warszawa-prognozy-2022-aa-1Mhv-BBZg-SR7k.html>

Nr 11 Ceny mieszkań w Polsce. Mieszkania coraz droższe.

- o **Autor:** muratorplus.pl
- o **Dodano:** 03 luty 2022



22

Ceny mieszkań w Polsce są o około 16% droższe niż przed rokiem. Przypomnijmy, że w I kwartale 2021 roku ceny mieszkań skoczyły o 8%. Spadków właściwie nie ma, co bardzo dobrze widać w tabeli z cenami mieszkań w IV kwartale 2021, zamieszczonej w artykule. Poniżej znajdziecie aktualne dane na temat cen mieszkań w największych miastach w Polsce i ich procentowe wzrosty. Czy sytuacja się zmieni? Dowiedz się jakie są prognozy 2022. Czy mieszkania w 2022 roku będą tańsze? Poznaj opinie ekspertów.

Dlaczego ceny mieszkań w Polsce rosną?

W IV kwartale 2021 roku ceny mieszkań wciąż rosty. Z raportu Expandera wynika, że przeciętnie **były aż o 16% wyższe niż przed rokiem**. Rekordowo niskie stopy procentowe i drożące ceny materiałów budowlanych doprowadziły do bardzo wysokiego popytu na mieszkania i znacznego wzrostu cen. Tempo wzrostu było zbliżone we wszystkich segmentach rynku (małe, średnie i duże lokale) i wyniosło po ok. 16% r/r. **W Warszawie trzeba już**

zapłacić ponad 14 tys. zł za m², w Krakowie około 12,5 tys., Białymstoku prawie 10 tys. Dokładne dane w tabeli poniżej.

Wszystko to dzieje się dlatego, że chętnych do zakupu mieszkań jest więcej niż mieszkań dostępnych do sprzedaży. Z drugiej strony mamy rekordowy popyt. I choć deweloperzy próbują uzupełnić te braki, to nie sposób zrobić to z dnia na dzień. Nie bez znaczenia są **zmiany podatkowe związane z Polskim Ładem, wysokie ceny materiałów budowlanych, szybki wzrost wynagrodzeń, czy ryzyko zaostrzenia konfliktu zbrojnego na Ukrainie**. Niedługo ruszy też program „**Mieszkanie bez wkładu własnego**”.

Obserwujemy też rekordowy napływ gotówki do sektora mieszkaniowego. Osoby posiadające odpowiednio duże oszczędności chętnie inwestują w nieruchomości, zamiast liczyć na niewielkie odsetki, chociaż to się może zmienić po podwyżce stóp procentowych. Na rekordowo wysokie ceny mieszkań w Polsce wpływają także rosnące ceny materiałów budowlanych, a przez to – koszty prowadzenia całej inwestycji. Zgodnie z danymi GUS, cena produkcji budowlano-montażowej w sierpniu 2021 w porównaniu z analogicznym miesiącem poprzedniego roku wzrosła o 4,4%, a w porównaniu z lipcem 2021 - o 0,7%.

Przypomnijmy, że jeszcze w pierwszym kwartale 2020 roku średnia cena za metr kwadratowy mieszkania w Polsce wynosiła 4567 zł. Kolejne, pandemiczne miesiące przyniosły już dość wyraźne skoki w tym obszarze. Zgodnie z danymi GUS, średnia cena za metr kwadratowy wyniosła w pierwszym kwartale 2021 roku 4944 zł, a w II- 5112 zł. To o 545 zł więcej niż rok wcześniej, a warto pamiętać, że w podaną kwotę wliczają się nieruchomości z całej Polski. Średnie ceny za metr kwadratowy w największych polskich miastach są zdecydowanie wyższe.

23

Aktualna sytuacja wygląda tak, że deweloperzy budowałiby dużo więcej nowych mieszkań, ale niestety borykają się z przedłużającymi się procedurami administracyjnymi oraz małą dostępnością gruntów. Liczba wolnych działek np. w Warszawie jest niższa niż jeszcze kilka lat temu. Ale rozwijają się nowe tereny jak np. Ursus, Włochy i inne znajdujące się nieco dalej od centrum, ponieważ poprawia się system komunikacji miejskiej.

Ponadto nowy trend pracy z domu, który pozostanie z nami jeszcze na jakiś czas, tworzy nowe potrzeby mieszkaniowe. Klienci poszukują mieszkań w dobrze skomunikowanych z innymi częściami miasta enklawach zieleni i spokoju.

Źródło: <https://www.muratorplus.pl/inwestycje/inwestycje-mieszkaniowe/ceny-mieszkan-w-polsce-mieszkania-coraz-drozsze-rynek-pierwotny-wtorny-aa-BJAZ-hHVK-d4wc.html>

Nr 12 Sprzedaż, wynajem czy kupno – co bardziej się opłaca?

- **Autor:** rynekpierwotny.pl
- **Dodano:** 04 luty 2022

Czy warto teraz sprzedać mieszkanie? Lepiej wynająć czy kupić mieszkanie? Które transakcje są aktualnie najbardziej opłacalne? Sprawdź.

Wiele wskazuje na to, że rynek nieruchomości wszedł w okres jeśli nie zmiany trendu, to przynajmniej hamowania popytu i dalszych wzrostów cen mieszkań. Co więc aktualnie bardziej się opłaca: kupno, czy może sprzedaż mieszkań, a może zdecydować się na wynajęcie nieruchomości?

Z tego tekstu dowiesz się m.in:

- czy opłaca się teraz kupić, sprzedać i wynająć mieszkanie
- czy aktualne warunki sprzyjają transakcjom na rynku nieruchomości
- jak kształtują się średnie ceny mieszkań na sprzedaż i wynajem

Podwyżka stóp procentowych - zmiany na rynku nieruchomości

Mówiąc o okresie zmian, mamy na myśli oczywiście skutki ostatnich decyzji Rady Polityki Pieniężnej, a więc drastycznej serii podwyżek stóp procentowych NBP, które dokonały się od jesieni ubiegłego roku do początku stycznia. Obecnie podstawowa stopa procentowa, od której uzależniona jest wysokość raty kredytu hipotecznego, wynosi 2,25 proc. Jeszcze we wrześniu 2021 było to nieomal zero.

W krótkim czasie pieniądź potrzebny do tego, by kupić mieszkanie mocno zdrożał i wszystko wskazuje na to, że to nie koniec podwyżek. Według prognoz podstawowa stopa NBP w tym roku przekroczy 3 proc. Są analitycy, którzy spodziewają się wzrostu powyżej 4 proc. Wszystko to skutkuje mocnym wzrostem kosztów kredytowania, objawiającym się wyższą comiesięczną ratą.

24

Opłacalność transakcji - perspektywa właściciela

Właściciele nieruchomości, którzy przymierzają się do sprzedaży, mogą się cieszyć z faktu, że ceny mieszkań na największych lokalnych rynkach ciągle biją rekordy. Wszystko wskazuje jednak na to, że w najbliższym czasie nie będą rosły już tak dynamicznie jak do tej pory, choć wcale nie jest pewne, że będą spadać.

Według ekspertów PKO BP choć niewątpliwie wzrosty cen mieszkań przyhamują, to jednak w rozpoczętym właśnie roku raczej mieszkania nie będą tanieć. Wszystko dlatego, że koszty inwestycji deweloperskich - takie jak ziemia, robocizna i materiały - ciągle są bardzo wysokie.

“W scenariuszu bazowym oceniamy, że w 2022 ceny mieszkań wzrosną o ok. 4%. Wzrost cen będzie skoncentrowany przede wszystkim na początku roku, gdy deweloperzy będą próbowali przenieść wysokie koszty projektów inwestycyjnych na odbiorców. Z kwartału na kwartał popyt prawdopodobnie będzie spowalniał, a rosnąć będzie odsetek niesprzedanych gotowych mieszkań. Niższy popyt przy stopniowo rosnącej ofercie wygeneruje negatywną presję na ceny” - napisano w podsumowaniu analizy PKO BP.

Czynnikiem przemawiającym za tym, że mimo drożyzny popyt ciągle pozostanie wysoki, jest duża popularność inwestycji w mieszkania w naszym kraju. W grę wchodzi tu uwarunkowania psychologiczne. Posiadanie własnego mieszkania uważa się za wymierny efekt gromadzenia majątku. Własność ma dla Polaków wielkie znaczenie.

Czy warto teraz sprzedać mieszkanie?

Choć eksperci PKO BP nie spodziewają się głębokiej przeceny mieszkań, na lokalnych rynkach może to wyglądać różnie. Poza tym przywołani analitycy zaznaczają, że z kwartału na kwartał popyt będzie jednak spowalniał. To by oznaczało, że właściciel mieszkania, który chce uzyskać dobrą cenę za swoją nieruchomość, nie powinien zwlekać ze sprzedażą. Teraz - gdy ceny mieszkań są wysokie - moment na taką transakcję jest odpowiedni.

Sprzedaż mieszkania i kupno nowego - czy się opłaca?

Jeśli sprzedający planuje kupno kolejnej nieruchomości, warto poczekać na to, aż mieszkania stanieją, a nie decydować się na zakup od razu, gdy ciągle jeszcze na rynku mamy górkę cenową. Nieco inaczej wygląda sytuacja osób, które sprzedają mieszkanie kupione na kredyt i w pierwszym rzędzie chcą go spłacić. Jeśli do kupna kolejnego mieszkania będą potrzebowały kolejnego kredytu, nie warto zwlekać, bowiem wszystko wskazuje na to, że stopy procentowe NBP będą nadal rosnąć, to będzie uderzać w naszą zdolność kredytową.

Czy warto wynajmować mieszkanie?

Właściciel nieruchomości ma na stole jeszcze jedną opcję, a mianowicie przeznaczenie mieszkania pod wynajem. W czasach koniunktury roczny zwrot z inwestycji na wynajem szacowano na 5-6 proc. rocznie. Teraz rentowność najmu co prawda zmniejszy się, ale tylko dla osób, które finansowały zakup mieszkania kredytem. Będzie ona spadać w związku z podwyżkami stóp procentowych, a więc rat kredytowych do spłacenia.

Mimo to ciągle potencjalny zwrot z inwestycji mieszkaniowej na wynajem jest wyższy od oprocentowania lokat i kont oszczędnościowych. Aktualnie (koniec stycznia 2022) najlepsze lokaty mają oprocentowanie sięgające 4 proc. W przypadku kont oszczędnościowych najwyższe oprocentowanie wynosi 2,5-3 proc., tymczasem wynajem ciągle może dać powyżej 5 proc. zysku, co pokazuje poniższy wykres z raportu PKO BP.

25

Wśród największych rynków najlepszy zwrot z kupna mieszkania pod wynajem osiągniemy w Warszawie i Wrocławiu. W porównaniu do alternatywnych, mało ryzykownych form inwestowania kapitału zarobkowanie na wynajmie wypada korzystnie. Daje właścicielowi

Źródło: <https://rynekpierwotny.pl/wiadomosci-mieszkaniowe/sprzedac-kupic-czy-wynajac/10553/>

Nr 13 Co dalej z cenami nieruchomości – prognozy pośredników

- o **Autor:** pb-design.pl
- o **Dodano:** 04 luty 2022

Według ekspertów, choć rynek schłodził się już we wszystkich możliwych kategoriach nieruchomości, to najbliższe miesiące nie przyniosą spadków cen. Na 57,98 pkt portal Nieruchomosci-online.pl ocenił w przeprowadzonym badaniu, wartość Indeksu nastrojów pośredników w obrocie nieruchomościami (INPON) w ostatnim kw. 2021 r. Pomimo że jest to spadek, w porównaniu do poprzedniego kw. to wciąż wartość przekracza 50 pkt, co sugeruje relatywnie optymistyczne nastroje branży i perspektywę rozwoju rynku na kolejne miesiące. Czego zatem oczekiwać i spodziewać mogą się Polacy zainteresowani kupnem nieruchomości?

Na podstawie badania ankietowego przeprowadzonego z 740 biurami i agentami nieruchomości, w ostatnim kw. zaobserwowano spadek wartości indeksu we wszystkich kategoriach: większych mieszkaniach, domach, kawalerkach, działkach i lokalach biurowych i usługowych. Powodem mają być rosnące ceny dóbr i usług, polityka rządu, wysoka inflacja oraz kolejne już podwyżki stóp procentowych. Należy dodać jednak, że nieruchomości wciąż postrzegane są jako najbezpieczniejsza forma lokowania oszczędności, a obawa przed dalszymi wzrostami cen będzie napędzała popyt. Badanie pozwoliło również wyłonić najbardziej prawdopodobne scenariusze na nadchodzące miesiące. Po pierwsze, eksperci są zgodni co do dalszych wzrostów cen kawalerek i większych mieszkań. Około 60% pośredników spodziewa się ich już w I kw. tego roku. Podkreśla się jednak, że przede

wszystkim zaostreżenie polityki kredytowej i mniejsza presja cenowa z powodu inflacji mają przyczynić się do ich wyhamowania.

W kolejnych miesiącach zdecydowana większość pośredników, bo aż 68% przewiduje wzrost cen działek, a 58% ankietowanych prognozuje większy popyt na ich kupno. Podobnie jak w poprzednich kw., według INPON, działki budowlane cieszą się najwyższą oceną wśród kategorii nieruchomości. Spodziewane wysokie zainteresowanie kupnem gruntów, po części zawdzięczane będzie nowym przepisom, dotyczącym budowy domu do 70 mkw.

Kolejnym trendem przewidywanym przez ankietowanych, opartym na obserwacji malejącej liczby wniosków kredytowych na koniec 2021 r., jest słabnięcie popytu. Z całą pewnością rosnące stopy procentowe ograniczą zdolność kredytową wielu kupujących. Część została zmuszona do rezygnacji z kredytowania lub próbuje przeczekać niepewny czas, inni natomiast będą musieli zweryfikować plany o kupnie większego mieszkania. Ewidentnie trend ten widać w zbadanej wartości indeksu INPON. Większe mieszkania, które w III kw. ubiegłego roku były drugim po działkach, najwyżej ocenianym segmentem, spadły na pozycję trzecią ustępując miejsca kawalerkom na sprzedaż.

Ankietowani nie przewidują natomiast większych zmian w podaży. Większa liczba ogłoszeń na rynku jest spodziewana przez mniej niż połowę pośredników. Część specjalistów przyznaje, że ze względu na dużą niepewność na rynku, trudnościami ze zmiennymi kosztami materiałów budowlanych i dodatkowymi obciążeniami fiskalnymi, część inwestycji deweloperskich została wstrzymana. W obecnej sytuacji właściwe skalkulowanie ceny sprzedaży mieszkań okazuje się niemalże niemożliwe.

26

Najbardziej stabilny za to w początkach 2022 r. ma być rynek najmu, a czynsze mają utrzymać się na podobnym poziomie. Zawdzięczać mamy to wychodzeniu z ograniczeń pandemicznych i m.in. napływowi studentów do ośrodków akademickich.

Źródło: <http://www.pb-design.pl/dalej-cenami-nieruchomosci-prognozy-posrednikow/>

Nr 14 Budownictwo mieszkaniowe 2022. W styczniu oddano mniej mieszkań niż przed rokiem

- o **Autor:** muratorplus.pl
- o **Dodano:** 21 luty 2022

W budownictwie mieszkaniowym od początku 2022 obserwujemy mniej mieszkań oddanych do użytkowania, także mniej wydanych pozwoleń na budowę, a zwłaszcza rozpoczętych budów. Najnowsze dane GUS o budownictwie mieszkaniowym w styczniu 2022.

Budownictwo mieszkaniowe - styczeń 2022

W styczniu 2022 roku oddano do użytkowania mniej mieszkań niż przed rokiem. Spadła również liczba mieszkań, na których budowę wydano pozwolenia lub dokonano zgłoszenia z projektem budowlanym oraz liczba mieszkań, których budowę rozpoczęto. Budownictwo mieszkaniowe w styczniu 2022 w liczbach (dane GUS):

- **15,3 tys. mieszkań oddano do użytku**, tj. o 12,5% mniej niż przed rokiem. Deweloperzy przekazali
- **7,9 tys. mieszkań oddali do użytku deweloperzy**, tj. o 23,5% mniej niż w styczniu 2021 r.,

- **7,1 tys. mieszkań** oddali do użytku inwestorzy indywidualni tj. 3,2% więcej.
- W ramach tych form budownictwa wybudowano łącznie 98,1% ogółu nowo oddanych mieszkań. W pozostałych formach budownictwa, tj. spółdzielczej, komunalnej, społecznej czynszowej i zakładowej, oddano do użytkowania łącznie 286 mieszkań (wobec 278 przed rokiem).
- Powierzchnia użytkowa mieszkań oddanych w styczniu 2022 wyniosła **1,5 mln m²**, czyli o 6,9% mniej niż przed rokiem, a przeciętna powierzchnia użytkowa 1 mieszkania osiągnęła wartość **100,6 m²**.
- Ile pozwoleń na budowę w budownictwie mieszkaniowym?
- GUS podaje, że w styczniu 2022 r. wydano pozwolenia lub dokonano zgłoszenia budowy **22,2 tys. mieszkań**, tj. o 5,4% mniej niż w styczniu 2021 roku. Pozwolenia na budowę największej liczby mieszkań otrzymali deweloperzy (15,6 tys., wzrost o 3,1% r/r) oraz inwestorzy indywidualni (6,5 tys., spadek o 20,9%). Łącznie w ramach tych form budownictwa otrzymano pozwolenia lub dokonano zgłoszenia budowy z projektem budowlanym dla 99,5% ogółu mieszkań. W pozostałych formach budownictwa odnotowano 116 mieszkań, na których budowę wydano pozwolenia lub dokonano zgłoszenia z projektem budowlanym (120 mieszkań w 2021).

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

27

Nr 15 Warunki mieszkaniowe – gdzie było najlepiej? (RANKING)

- **Autor:** rynekpierwotny.pl
- **Dodano:** 23 luty 2022



Eksperti portalu RynekPierwotny.pl przygotowali nowe wydanie Rankingu Warunków Mieszkaniowych. Jak się okazuje warunki mieszkaniowe poprawiają się nie tylko w miastach będących liderami.

Wstępne wyniki najnowszego Spisu Powszechnego potwierdzają, że warunki mieszkaniowe Polaków przez ostatnie lata mocno się zmieniły. Wystarczy wspomnieć, że w 2021 r. liczba mieszkań (lokal i domów) była o 12,6% większa niż 10 lat wcześniej.

Eksperti portalu RynekPierwotny.pl postanowili przyjrzeć się aktualnym informacjom GUS, opublikowanym w październiku 2021 r. (stan na koniec 2020 r.) i przygotować kolejny ranking warunków mieszkaniowych na terenie miast liczących co najmniej 20 000 mieszkańców. **Ta analiza pokazuje, że nawet w pandemicznym 2020 r. warunki mieszkaniowe w wielu miastach statystycznie się poprawiły.**

Z tego artykułu dowiesz się m.in.:

- na jakich zasadach został stworzony Ranking Warunków Mieszkaniowych
- w jakich miastach warunki mieszkaniowe są najlepsze
- w jakich miastach dostępnych jest najwięcej lokal i w przeliczeniu na 1000 osób

28

Zasady rankingu identyczne jak w poprzednich latach

Kolejne Rankingi Warunków Mieszkaniowych portalu RynekPierwotny.pl są porównywalne ze względu na jednakowy sposób oceny badanych miast. **Tak samo jak w poprzednich latach, eksperci uwzględnili liczbę mieszkań (lokal i domów) na 1000 osób i średnią powierzchnię użytkową lokal i w przeliczeniu na jedną osobę.** Następnie obliczono medianowe wartości tych wskaźników dla 217 miast. Wyniki cząstkowe dla każdej miejscowości eksperci RynekPierwotny.pl ustalili następująco:

- pozytywne odchylenie od mediany wskaźnika o 1% oznaczało plus 10 punktów
- negatywne odchylenie od mediany wskaźnika o 1% oznaczało minus 10 punktów

Następnie cząstkowe wyniki dotyczące liczby mieszkań na 1000 osób i metrażu na osobę zostały zsumowane oraz uszeregowane w kolejności malejącej. Wyższy wynik końcowy sygnalizujący większe, pozytywne odchylenie od przeciętnych wartości, skutkowało zajęciem przez dane miasto lepszego miejsca rankingowego.

W ciągu roku czołówka rankingu nie uległa zmianie

Po porównaniu najnowszego rankingu z klasyfikacją dotyczącą końca 2019 r. można zauważyć, że o jedno zmniejszyła się liczba badanych miast o ludności większej niż 20 000. W kolejnych latach można się spodziewać podobnych zmian. **Jako pozytywną różnicę względem końca 2019 r. należy postrzegać wzrost medianowej liczby mieszkań na 1000 osób w analizowanych miastach (z 405 do 413).** W ciągu roku wzrósł też przeciętny metraż na mieszkańca porównywanych ośrodków miejskich (zmiana z 26,4 mkw. do 26,9 mkw.).



RANKING WARUNKÓW MIESZKANIOWYCH

Warunki mieszkaniowe w 217 miastach

Pozycja miasta	Nazwa miasta posiadającego powyżej 20 000 mieszkańców	Liczba mieszkań przypadających na 1000 osób	Powierzchnia użytkowa w przeliczeniu na 1 osobę (mkw.)	Suma punktów dla dwóch kategorii rankingowych	Zmiana pozycji względem poprzedniego rankingu
----------------	---	---	--	---	---

Miasta, które osiągnęły najlepszy wynik

1	Kołobrzeg	564	36,7	730,3	↔
2	Wrocław	547	37,4	715,4	↔
3	Sopot	552	35,1	642,8	↔
4	Warszawa	569	33,5	623,3	↔
5	Zakopane	490	38	599,7	↔
6	Świnoujście	524	35,1	574,9	↔
7	Józefów	394	41,5	498,2	↔
8	Piaseczno	489	34,4	463,2	↔
9	Poznań	510	32,8	454,6	↔
10	Łódź	549	30	444,7	↔

Inne powyżej 300 000 mieszkańców

11	Kraków	529	30,5	415,1	↔
13	Gdańsk	515	30,4	378,2	↔
20	Szczecin	467	29,8	238,4	↗ (+1)
29	Lublin	470	28,3	191,1	↔
88	Bydgoszcz	448	26	52,1	↗ (+2)



Rynek Pierwotny

Źródło: Przygotowane na podstawie danych GUS z końca 2020 r. / RynekPierwotny.pl

Źródło: <https://rynekpierwotny.pl/wiadomosci-mieszkaniowe/ranking-warunkow-mieszkaniowych-2020/12036/>



Fundusze
Europejskie



Rzeczpospolita
Polska

Unia Europejska
Europejskie Fundusze
Strukturalne i Inwestycyjne



NR 16 Ceny materiałów budowlanych dalej idą w górę. Które w styczniu zdrożały najwięcej?

- **Autor:** muratorplus.pl
- **Dodano:** 10 lutego 2022



30

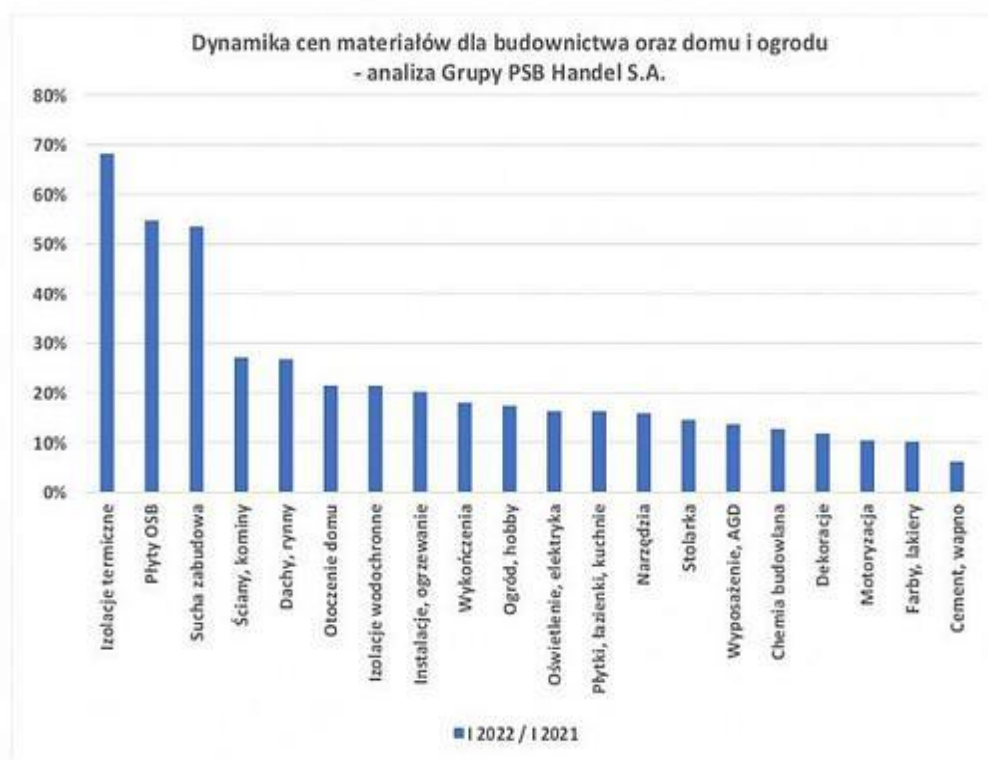
Ceny materiałów budowlanych rosną bo droga jest energia, paliwa i surowce do produkcji, inflacja jest najwyższa od 20 lat. Wzrosty są także efektem gwałtownego popytu oraz niewystarczającej podaży. W styczniu 2022 roku, w porównaniu ze styczniem 2021 roku, ceny materiałów budowlanych wzrosły średnio o 28%. Które zdrożały najwięcej?

Od 2021 roku pojawiło się kilka nowych pozycji podatkowych, wzrosła płaca minimalna, rosną ceny paliwa i energii, jak również koszty transformacji klimatycznej co ma wpływ na finalne ceny materiałów budowlanych. W 2021 roku wzrosty cen odczuwalne były szczególnie w materiałach ciężkich - płyta OSB, termoizolacje (styropian, wełna) oraz wszystkie materiały wytwarzane z stali, aluminium, drewna i pochodnych ropy naftowej.

Rok 2022 pod względem wzrostu cen i kosztów nie będzie łatwiejszy. Zaburzenia w łańcuchu dostaw mają wpływ także na dostępność. Prognozy dot. **cen materiałów budowlanych na 2022** nie napawały optymizmem. Bacznie przyglądamy się cenom materiałów budowlanych, bo ich wzrost jest już wskazywany jako jedna z głównych barier działalności firm budowlanych. I pierwsze tegoroczne dane to potwierdzają.

Ceny materiałów budowlanych styczeń 2022

Przedstawiamy analizę cen materiałów budowlanych Grupy PSB, śledzącej ceny wiodących materiałów dla budownictwa oraz domu i ogrodu, co pozwala obserwować zmiany trendów.



Autor: PSB Dynamika cen materiałów budowlanych

Ceny w **styczniu 2022**, w stosunku do stycznia 2021 r., średnio wzrosły o prawie **28%**. Odnotowano wzrosty we wszystkich 20 grupach towarowych:

- płyty OSB +54%
- izolacje termiczne + 68%
- sucha zabudowa +54%
- dachy, rynny +27%
- instalacje, ogrzewanie +20%
- oświetlenie, elektryka +16%
- narzędzia budowlane +16%
- izolacje wodochronne +21%
- stolarka budowlana +15%
- ogród, hobby +17%
- wykończenia +18%
- płytki, łazienki, kuchnie +16%
- otoczenie domu +27%
- wyposażenie, AGD +16%

- motoryzacja +10%
- chemia budowlana +13%
- cement, wapno +6%
- farby, lakiery +10%
- ściany, kominy +27%
- dekoracje +12%

Gdy porównamy ceny w styczniu 2022 do grudnia 2021 to średnio ceny wzrosły o 4%.

Które materiały budowlane podrożały najwięcej?

Największe wzrosty cen w styczniu 2022 odnotowuje się w przypadku izolacji termicznych (68%), płyt OSB (54%) i suchej zabudowy (54%). Drożej też bardziej wszystkie materiały wytwarzane z stali, aluminium, drewna i pochodnych ropy naftowej.

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

32

Nr 17 Dom drewniany – z jakiego surowca najtaniej?

- **Autor:** pb-designpl
- **Dodano:** 24 luty 2022

Jeszcze kilka lat temu domy drewniane stanowiły tańszą alternatywę dla tradycyjnych domów murowanych. Obecnie wzrost cen materiałów budowlanych, a także surowców, w tym drewna, sprawił, że koszt budowy takiego domu jest znacznie wyższy niż przed wybuchem pandemii. Wciąż jednak mają one wielu zwolenników. Przygotowując się do budowy domu z drewna, warto zgłębić wiedzę na temat dostępnych surowców, ich właściwości oraz cen.

Budowa domu w technologii szkieletowej trwa o wiele krócej niż budowa tradycyjnego murowanego domu. Do tej pory rozwiązanie to uchodziło również za tańsze. Obecnie w związku ze wzrostem cen drewna, za dom drewniany trzeba będzie zapłacić więcej niż przed kilkoma laty.

Do budowy zwykle wykorzystuje się świerk, sosnę, jodłę, modrzew i cedr. Każdy z gatunków drewna ma swoje charakterystyczne cechy, które inwestor powinien poznać przed podjęciem decyzji, z jakiego surowca będzie budował swój dom. Relatywnie niską cenę ma świerk i sosna. Świerk ma tę zaletę, że dobrze izoluje ciepło, struktura sosny natomiast sprzyja łatwej obróbce. W obydwu przypadkach trzeba pamiętać o dobrym zabezpieczeniu drewna, aby uchronić je przed gniciem i pleśnią. Jodła charakteryzuje się wytrzymałością i sprężystością, ale podczas zakupu należy mieć pewność, że wybieramy surowiec najwyższej jakości, ponieważ ten tańszy może pękać podczas suszenia. Do droższych gatunków drewna zaliczamy cedr oraz modrzew, które są również najtrwalsze i najbardziej odporne. Niezależnie od gatunku każde drewno konstrukcyjne powinno być dobrze wysuszone i wolne od pleśni oraz śladów szkodników.

Jak podaje Główny Urząd Statystyczny, w 2021 roku ceny drewna wzrosły w porównaniu z rokiem 2020 o 7,83 proc. Pod koniec ubiegłego roku ceny najtańszych gatunków, czyli świerku i sosny, wynosiły 1500-2000 zł za metr sześcienny, podczas gdy przed wybuchem pandemii można je było kupić w cenie 800-900 zł za metr sześcienny. Obecnie inwestorzy rzadko

decydują się na droższe gatunki, takie jak cedr i modrzew. Gatunek drewna to jeden z głównych czynników odpowiadających za cenę, a kolejnym jest miejsce zakupu. Drewno konstrukcyjne można nabyć bezpośrednio w tartaku i tak będzie najtaniej albo w hurtowni bądź za pośrednictwem importera, ale jest to droższe rozwiązanie. Na cenę wpływa również klasa drewna. Gatunki liściaste oznaczane się symbolami od D30 do D70, natomiast iglaste od C14 do C50. Im wyższa klasa, tym surowiec będzie bardziej odporny na odkształcanie, większa też będzie jego gęstość i sprężystość. Do budowy domów zwykle wykorzystywane jest drewno klasy C24 i C27.

Budując dom z drewna, na pewno nie warto oszczędzać na materiałach. Można natomiast zastanowić się nad wyborem technologii, w jakiej powstanie dom. Technologia szkieletowa jest tańsza niż budowa domu z bali, ponieważ takie konstrukcje są lżejsze i pozwalają zaoszczędzić na budowie fundamentów. Elementy konstrukcyjne takiego domu powstają w fabryce, co obniża czas budowy i koszty robocizny. W przypadku domu z bali konieczne są bardziej wytrzymałe, a więc droższe fundamenty. Sporym kosztem jest także zakup pionowych bali do wzmocnienia bryły budynku. Trzeba również pamiętać, że drewniane ściany wymagają regularnej impregnacji.

Źródło: <http://www.pb-design.pl/dom-drewniany-jakiego-surowca-najtaniej/>

Nr 18 Zawody budowlane 15 zawodów budowlanych na liście zawodów deficytowych

- o **Autor:** muratorplus.pl
- o **Dodano:** 02 lutego 2022



Niektóre zawody budowlane od lat są w czołówce zawodów deficytowych. Jak pokazują badania, brak na rynku pracy specjalistów w określonych zawodach budowlanych ma kilka przyczyn. Najważniejszą jest źle funkcjonujący system szkolnictwa zawodowego. Nie ma napływu do zawodów dostatecznej liczby młodych, a tych z kwalifikacjami brakuje. Sprawdź, na jakie zawody budowlane jest zapotrzebowanie na rynku pracy w roku 2022.

Zawody budowlane są dużą grupą na liście deficytowych zawodów - wynika z najnowszej edycji raportu „Barometr zawodów 2022” (badanie prowadzone jest od sześciu lat). 15 zawodów budowlanych znalazło się na liście zawodów deficytowych, a w trwałym deficycie (czyli takim, który utrzymuje się nieprzerwanie od pierwszej edycji badania, tj. od prognozy na rok 2016) znaleźli się: cieśle i stolarze budowlani, dekarze i blacharze budowlani. **W skali kraju najwięcej niedoborów pojawi się właśnie w zawodach budowlanych i medycznych.**

Diagnoza jest taka, że do pracy w zawodach budowlanych zniechęcają trudne warunki. Ponadto, w zawodach budowlanych wymagana jest siła fizyczna, dobry stan zdrowia, dyspozycyjność i gotowość do częstej zmiany miejsca pracy. Podjęcie pracy w deficytowych zawodach budowlanych wiąże się też ze zdobywaniem drogich i czasochłonnych uprawnień (m.in. uprawnień np. SEP do 1 kV lub powyżej, na podnośnik koszowy, operatora HDS czy uprawnień do pracy na wysokościach).

Trudności ze znalezieniem pracowników wynikać będą przede wszystkim z tzw. luki pokoleniowej – co potwierdza także raport Branżowy Bilans Kapitału Ludzkiego – branża budowlana (59% pracodawców uważa ten aspekt za największe wyzwanie). Tymczasem szkoły branżowe borykają się z problemem nieskutecznych naborów, a absolwentom często brakuje praktycznych umiejętności w obsłudze kosztownych maszyn oraz urządzeń budowlanych. Niewielu kandydatów do pracy w zawodach budowlanych posiada bardzo pożądane prawo jazdy kat. C, które pozwala na poruszanie się maszynami poza terenem budowy.

Deficyt w zawodach budowlanych wynika także z rozwoju branży i pojawiania się nowych miejsc pracy. Przy czym nie wszyscy chętni będą mogli z nich skorzystać, ze względu na wymaganą znajomość nowoczesnych technologii np. z obszaru fotowoltaiki, z którymi wielu kandydatów nie miało jeszcze styczności.

Z kolei w przypadku operatorów obrabiarek skrawających, problemem jest znajomość rysunku technicznego, obsługi komputera, brak zdolności manualnych. W zawodzie spawacza poszukiwane będą osoby pracujące w różnych metodach spawalniczych MIG/ MAG, TIG.

Nic więc dziwnego, że brak specjalistów, także pracowników fizycznych, to obecnie dla firm budowlanych jedna z najbardziej dokuczliwych barier w prowadzeniu działalności. Mało skuteczna (a może wcale jej nie ma) jest także promocja zawodów budowlanych, która przekonałaby potencjalnych zainteresowanych do podjęcia nauki. Budownictwo jest przecież dzisiaj zupełnie inną branżą niż krążące o niej stereotypy. Poprawiła się też sytuacja zarobków w budownictwie.

Zawody budowlane deficytowe w roku 2022

Brakuje przede wszystkim:

- betoniarzy i zbrojarzy,
- brukarzy,
- cieśli i stolarzy budowlanych (w trwałym deficycie, tj. nieprzerwanie od prognozy na 2016 roku),
- dekarzy i blacharzy budowlanych (w trwałym deficycie, tj. nieprzerwanie od prognozy na 2016 roku),
- operatorzy obrabiarek skrawających (w trwałym deficycie, tj. nieprzerwanie od prognozy na 2016 roku),
- elektrycy, elektromechanicy i elektromonterzy,

- kierowców samochodów ciężarowych i ciągników siodłowych (w trwałym deficycie, tj. nieprzerwanie od prognozy na 2016 roku),
- monterów instalacji budowlanych,
- murarzy i tynkarzy,
- operatorów i mechaników sprzętu do robót ziemnych,
- specjalistów prac wykończeniowych w budownictwie (np. glazurników),
- robotników budowlanych,
- robotnicy obróbki drewna i stolarze,
- spawaczy (w trwałym deficycie, tj. nieprzerwanie od prognozy na 2016 roku),
- ślusarzy.

Źródło: <https://www.muratorplus.pl/biznes/raporty-i-prognozy/zawody-budowlane-15-zawodow-budowlanych-na-liscie-zawodow-deficytowych-aa-ARbQ-cPay-6XHQ.html>

Nr 19 Plebiscyt „Złoty Inżynier 2021”

35

- **Autor:** biuletyn.pw.edu.pl
- **Dodano:** 27 stycznia 2022

Do 20 lutego 2022 r. trwa głosowanie w plebiscycie „Złoty Inżynier 2021”, organizowanym przez „Przegląd Techniczny” i Federację Stowarzyszeń Naukowo-Technicznych Naczelną Organizację Techniczną (NOT).

Zachęcamy do wzięcia udziału w głosowaniu i poparcia osób, które aktywnie działają na rzecz naszego samorządu oraz środowiska budowlanego. Lista kandydatów z możliwością oddania głosu znajduje się na stronie Internetowej.

Plebiscyt cieszy się niestąbną popularnością już od 28 lat. Wśród tegorocznych kandydatów są osoby zajmujące się nowymi technologiami, robotyką i automatyką oraz zrównoważonym rozwojem.

W gronie kandydatów do tytułu są m.in.: **dr hab. inż. Mirosław Rodzewicz, prof. uczelni** z Wydziału Mechanicznego Energetyki i Lotnictwa, **dr inż. Agnieszka Siemion** z Wydziału Fizyki, **dr inż. Konrad Markowski** z Wydziału Elektroniki i Technik Informacyjnych oraz absolwenci PW.

Listę kandydatów do tytułu „Złoty Inżynier 2021” związanych z Politechniką Warszawską publikujemy w kolejności alfabetycznej:

- [mgr inż. Tomasz Detka](#) - absolwent automatyki i robotyki na Wydziale Elektrycznym Politechniki Warszawskiej, zajmuje się tematyką bezpieczeństwa pojazdów elektrycznych oraz elektrochemicznych magazynów energii. Zawodowo związany z Siecią Badawczą Łukasiewicz - PIMOT. Uczestniczy w pracach konsultacyjnych w zakresie prawa dotyczącego elektromobilności;
- [mgr inż. Elżbieta Janiszewska-Kuropatwa](#) - wieloletni dyrektor departamentu w Głównym Urzędzie Nadzoru Budowlanego. Podsekretarz Stanu w Ministerstwach Budownictwa i Infrastruktury (2006-2008). Wykładowca Politechniki Warszawskiej oraz Szkoły Głównej w Warszawie. Członkini Polskiego Związku Inżynierów i Techników Budownictwa oraz Stowarzyszenia Inżynierów i Techników Przemysłu Materiałów Budowlanych, gdzie od 2018 r. jest wiceprezesem;
- [dr hab. inż. Arkadiusz Kamiński](#) - absolwent Wydziału Budownictwa, Mechaniki i Petrochemii Politechniki Warszawskiej Filii w Płocku, prezes Stowarzyszenia Inżynierów i Techników Przemysłu Chemicznego Oddział w Płocku. Zajmował się badaniami dotyczącymi ochrony środowiska i opracowaniami dla przemysłu rafineryjno-

petrochemicznego. Ekspert w PKN ORLEN w obszarze operacyjnym. W latach 2009-2018 pełnił funkcję dyrektora Biura Ochrony Środowiska PKN ORLEN;

- [inż. Dariusz Kruk](#) - absolwent studiów podyplomowych na Wydziale Inżynierii Lądowej Politechniki Warszawskiej, jako pracownik wiodących firm w branży budowlanej (Przedsiębiorstwo Robót Komunikacyjnych - 7 SA, STRABAG Sp.z o.o. oraz TRAKCJA SA) brał udział w największych projektach modernizacyjnych linii i stacji kolejowych w Polsce;
- [dr inż. Konrad Markowski](#) - absolwent Politechniki Warszawskiej, pracownik naukowy Wydziału Elektroniki i Technik Informacyjnych. Specjalizuje się w technologii nowych czujników światłowodowych. Jest autorem licznych publikacji w naukowych periodykach krajowych i zagranicznych. Otrzymał liczne nagrody uczelniane oraz Nagrodę Naukową PAN w 2018 r. Prezes Koła Zakładowego Stowarzyszenia Elektryków Polskich na Politechnice Warszawskiej. Jest opiekunem i założycielem Koła Naukowego Fiber Team;
- [mgr inż. Janusz Onyszczyk](#) - inżynier z Warszawy, absolwent Politechniki Warszawskiej, specjalista ds. systemów zarządzania oraz narzędzi, metod i technik ciągłego doskonalenia, pełnomocnik ds. zintegrowanego systemu zarządzania w firmie Asmet. Członek Stowarzyszenia Inżynierów i Techników Mechaników Polskich;
- [dr hab. inż. Mirosław Rodzewicz, prof. uczelni](#) - specjalista z zakresu lotniczych konstrukcji kompozytowych i samolotów bezzałogowych, pracownik naukowy Wydziału Mechanicznego Energetyki i Lotnictwa Politechniki Warszawskiej. Członek Polskiego Stowarzyszenia Aeronautyki i Astronautyki, w którym sprawował funkcję prezesa. Skonstruował kilka lotni i motolotni. Był trenerem lotniarskiej kadry narodowej. Pilot szybowców, odbył też szkolenie samolotowe;
- [dr inż. Agnieszka Siemion](#) - absolwentka Politechniki Warszawskiej. Specjalistka w zakresie optyki, optyki dyfrakcyjnej, holografii, optyki THz i termowizji. Kieruje Laboratorium Informatyki Optycznej Wydziału Fizyki Politechniki Warszawskiej. W 2018 r. została laureatką programu Lider (NCBR). Zdobywczyni tytułu „Młody Inżynier 2019”.

36

Źródło: <https://www.biuletyn.pw.edu.pl/Konkursy/Zaglosuj-w-plebiscycie-Zloty-Inzynier-2021>

<https://www.piib.org.pl/aktualnosci/informacje-biezace/4813-plebiscyt-zloty-inzynier-2021>

Nr 20 Dzień Inżyniera Budownictwa na targach BUDMA.

- **Autor:** piib.org.pl
- **Dodano:** 04 luty 2022

Tematem przewodnim spotkania zorganizowanego przez Wielkopolską Okręgową Izbę Inżynierów Budownictwa były „Obiekty niskoemisyjne i energooszczędne w kontekście redukcji śladu węglowego w budownictwie”.

Spotkanie, które odbyło się 2 lutego br. w sali konferencyjnej Międzynarodowych Targów Budma, otworzył Jerzy Stroński, przewodniczący Okręgowej Rady Wielkopolskiej Okręgowej Izby Inżynierów Budownictwa. Następnie poprosił prof. dr. hab. inż. Zbigniewa Kledyńskiego, prezesa PIIB, pod której patronatem odbywało się spotkanie, o zabranie głosu. Prof. Kledyński podkreślił rolę inżynierów i techników budownictwa w procesie inwestycyjnym. Zaznaczył, że przygotowana przez WOIB propozycja wykładów pozwoli lepiej zrozumieć współczesne trendy w budownictwie, wzbogaci wiedzę uczestników o czekających wyzwaniach technicznych i technologicznych, w porównaniu ze zrealizowanymi budynkami niskoemisyjnymi i energooszczędnymi.



Zbigniew Kledyński, Józef Jasiczak, Jerzy Stroński

Uczestnicy spotkania wysłuchali czterech prezentacji:

1. Prof. dr hab. inż. Józef Jasiczak z Politechniki Poznańskiej w swoim wystąpieniu omówił Obiekty niskoemisyjne i energooszczędne w kontekście redukcji śladu węglowego w budownictwie. Przedstawił wpływ działalności przemysłowej, gospodarczej i rolniczej człowieka na karbonizację atmosfery oraz skutki wynikające ze wzrostu liczby ludności na świecie.

Źródło: <https://www.piib.org.pl/aktualnosci/informacje-biezace/4797-dzien-inzyniera-budownictwa-na-targach-budma>

Nr 21 Inżynierowie budownictwa solidarni z Ukrainą

- **Autor:** piib.org.pl
- **Dodano:** 28 luty 2022

Polska Izba Inżynierów Budownictwa potępia agresję Federacji Rosyjskiej na niepodległe państwo Ukrainę. Wyrażamy solidarność z obywatelami Ukrainy walczącymi o wolność samostanowienia o sobie i swojej przyszłości.



Zachęcamy wszystkich członków naszego samorządu do włączania się w liczne i dobrze już zorganizowane akcje wszechstronnej pomocy uchodźcom. Jest to pomoc konkretnym ludziom i aby była skuteczna wymaga zaangażowania na poziomie lokalnym i w wymiarze adekwatnym do potrzeb. Zawsze można taką pomoc wesprzeć finansowo.

38

Właściwie prawie każdy z nas zna kogoś z Ukrainy. Często jest to znajomość z placu budowy lub biura. Przez lata obecności tych osób w Polsce i współpracę z nimi, mamy szansę lepiej im teraz pomóc. Nie stracimy tej szansy. Dobre tego owoce będą wspólne i ważne dla przyszłości.

Oficjalna strona rządowa łącząca osoby, które potrzebują pomocy z tymi, które ją oferują: <https://pomagamukrainie.gov.pl/>

Źródło: <https://www.piib.org.pl/aktualnosci/informacje-biezace/4818-inzynierowie-budownictwa-solidarni-z-ukraina>

Nr 22 Ilu uchodźców z Ukrainy będzie mogło znaleźć pracę w Polsce?

- **Autor:** businessinsider.com.pl
- **Dodano:** 25 luty 2022

Na polskim rynku pracy jest możliwość zatrudnienia ok. 500 tys. uchodźców z Ukrainy – powiedziała PAP prof. SGH Elżbieta Mączyńska. Dodała, że falą emigracji powinna zarządzać instytucja umiejąca wykorzystać kwalifikacje uciekinierów tak, by nie zmarnować ich potencjału i zapewnić im godne życie.

Prof. Mączyńska zaznaczyła w rozmowie z PAP, że **liczba ukraińskich emigrantów jest trudna do oszacowania i będzie zależała od intensyfikacji działań wojennych z Rosją**. "Większość to mogą być kobiety i dzieci, bo wielu młodych mężczyzn chce walczyć, bronić Ukrainy" – powiedziała.

Powołując się na raport NBP, ekonomistka wskazała, że **w Polsce jest przestrzeń do zatrudniania ok. 500 tys. osób z Ukrainy**, przy czym - jak zaznaczyła - wiele zależy od sytuacji geopolitycznej, kondycji naszej gospodarki, zamówień firm. Dodała też, że dużą rolę odgrywać będą kompetencje uchodźców i oczekiwania przedsiębiorców.

Zdaniem prof. Mączyńskiej **dopasowaniem umiejętności emigrantów do potrzeb firm powinna się zająć instytucja, która stworzy centralną bazę informacyjną** o przyjeżdżających z zagranicy osobach: ich kwalifikacjach czy znajomości języków.

"Bardzo ważne jest też np. to, czy przejeżdżają sami czy z rodziną, czy np. zamierzają kupić czy wynająć mieszkanie" – wskazała. Zaznaczyła, że takie dane są bardzo ważne dla gospodarki, bo np. zawierają informacje o zmianach popytowych czy na rynku nieruchomości. Jak zauważyła prof. Mączyńska, są to też informacje dla resortu oświaty, ponieważ dla dzieci emigrantów trzeba przygotować miejsca w szkołach czy przedszkolach.

Źródło: <https://businessinsider.com.pl/gospodarka/ilu-uchodzcow-moze-znalezc-prace-w-polsce-ekspertka-odpowiada/jek9d7t>

Nr 23 Czym jest Centralna Ewidencja Emisji Budynków?

- o **Autor:** rynekpierwotny.pl
- o **Dodano:** 28 lutego 2022

39

Centralna Ewidencja Emisyjności Budynków (CEEB) to system informacji o źródłach ogrzewania w Polsce. Do kiedy można składać deklaracje? Sprawdź.

CEEB jest bazą danych, która ma pomóc w dbałości o środowisko - walce ze smogiem. To narzędzie, które nie tylko wskaże czym Polacy grzeją swoje domy, ale także wesprze proces wymiany starych kotłów grzewczych na bardziej ekologiczne urządzenia. Grzewcza mapa Polski ma się istotnie przyczynić do poprawy jakości powietrza w kraju.

Z tego artykułu dowiesz się m.in.:

- **co to jest CEEB i jakie ma założenia**
- **jak wyglądają przepisy**
- **kto i kiedy musi złożyć deklarację**

CEEB - czym jest?

CEEB to baza, której działalność rozpoczęła się 1 lipca 2021 roku. Narzędzie powstało w odpowiedzi na zdecydowanie zbyt niską jakość powietrza w Polsce. **Jego celem jest poprawa tej jakości poprzez likwidację głównej przyczyny powstawania smogu - emisji szkodliwych substancji chemicznych.** Baza zakłada zdobycie informacji o sposobie grzania we wszystkich nieruchomościach, posiadających źródło ciepła o mocy nieprzekraczającej 1 MW.

Wszystko po to, aby wesprzeć pracę organów administracji centralnej, jak i samorządowej w zakresie planowania polityki niskoemisyjnej; usprawnić wymianę starych kotłów grzewczych oraz uporządkować informacje na temat dotychczas udzielonej pomocy publicznej w zakresie termomodernizacji i wymiany kotłów.

System zbiera informacje o posiadanym źródle ciepła, rodzaju paliw stałych stosowanych w kotłach, charakterystyce energetycznej obiektu, terminach przeprowadzonych kontroli czy przyznanym w przeszłości

wsparciem finansowym lub ulgi związanej z termomodernizacją. Dane będą udostępniane różnym podmiotom - organom nadzoru budowlanego, urzędnikom gmin czy Inspekcji Ochrony Środowiska.

Dane CEEB - skąd pochodzą?

Wraz ze startem bazy powstał obowiązek składania odpowiedniej deklaracji, który ciąży na wszystkich właścicielach i zarządcach nieruchomości mieszkalnych, usługowych i obiektów publicznych. To jednak nie jedyne źródło informacji. **Kolejne dane będą się pojawiać na podstawie już istniejących baz danych – jest nią m.in. rejestr charakterystyki energetycznej budynków, a także przeprowadzonych inspekcji i kontroli.**

Weryfikacją zadeklarowanych informacji, a także ich modyfikacją czy uzupełnieniem mogą zająć się osoby uprawnione do wprowadzania danych i informacji do bazy, które dokonają inwentaryzacji nieruchomości.

Będą to więc kominiarze, inspekcja ochrony środowiska oraz osoby kompetentne do przeprowadzenia kontroli dotyczących gospodarowania odpadami czy ściekami, a także osoby wskazane przez BGK, realizujące czynności w zakresie premii termomodernizacyjnych i premii remontowych i osoby wskazane przez organy realizujące czynności w zakresie ulgi podatkowej.

Źródło: <https://rynekpierwotny.pl/wiadomosci-mieszkaniowe/centralna-ewidencja-emisyjnosci-budynkow/11257/>

40

Nr 24 System H+H sposób na prace w czasie przymrozków

- o **Autor:** builder4future.pl
- o **Dodano:** 04 luty 2022

Gdy temperatura za oknem zbliża się do zera, na wielu polskich budowach prace zamierają na kilka długich miesięcy. Wiąże się to oczywiście z wydłużeniem czasu oddania inwestycji oraz jej wyższymi kosztami. Czy zatem rzeczywiście musimy wstrzymywać cały proces i czekać na nadejście wiosny? Kilku cennych rad udziela Robert Janiak – Product Manager firmy H+H Polska.

Decyzja, czy murować dalej, czy już pora na zimową przerwę, to odwieczny dylemat wielu inwestorów. Z jednej strony jest chęć jak najszybszego zakończenia budowy, z drugiej zaś pojawia się obawa, czy nocne temperatury nie spadną poniżej zera. Takie niespodziewane przymrozki mogą przecież doprowadzić do sytuacji, w której świeża zaprawa zamiast wiązać zacznie zamarzać, co w perspektywie stanowi poważne zagrożenie dla konstrukcji i wytrzymałości budynku.

Do kiedy można murować?

Granicą bezpiecznego stosowania dla wielu wyrobów, zwłaszcza tych zawierających wodę, jest temperatura +5°C, przy czym nie powinna ona być niższa nie tylko w momencie nakładania zaprawy, ale także jej wiązania. W konsekwencji biorąc pod uwagę zmienność polskiej pogody, z kalendarza budowlanego często „wypada” nam nie tylko cała zima, ale także późna jesień czy wczesna wiosna.

W ofercie H+H znajduje się specjalna wersja zimowej zaprawy klejowej. Dzięki zastosowaniu podczas jej przygotowywania dodatku alkoholu etylowego jest odporna na temperaturę spadającą okresowo do -6°C, dzięki czemu umożliwia kontynuację

prac znacznie dłużej niż w przypadku tradycyjnych rozwiązań. Przy wystąpieniu spadków poniżej -6°C należy natomiast odczekać ze wznowieniem działań do momentu, gdy mur „oddaje”, czyli gdy przynajmniej przez 48 godzin będzie cieplej niż $+2^{\circ}\text{C}$. Z uwagi na zalecaną grubość spoiny elementy murowe powinny charakteryzować się wysoką jakością wykonania i dokładnością wymiarową $\pm 1,0$ mm. Idealnie sprawdzą się tu bloczki dostępne w ramach Systemu Budowy H+H. Co więcej, w ofercie producenta znaleźć można też prefabrykowane elementy, takie jak gotowe belki nadprożowe, które ograniczą konieczność mokrych prac betonowych na budowie.

Grubość nakładanej zaprawy klejowej nie powinna przekraczać 3 mm. Wykorzystanie bloczków H+H będzie więc dobrym wyborem nie tylko ze względu na ich właściwości i wysoką odporność na zimowe warunki, ale także wysoką precyzję wymiarową ich wykonania do $\pm 1,0$ mm. Ułatwia to uzyskanie gładkiej powierzchni kolejnych warstw i stosowanie zaprawy zgodnie z wytycznymi, mówi Robert Janiak, Product Manager firmy H+H Polska.

O czym warto pamiętać?

Prowadzenie prac zimą wymaga przestrzegania kilku zasad. Nawet najlepszej jakości zaprawa nie zda egzaminu, jeśli na placu budowy nie zachowamy należytej ostrożności oraz staranności. Zarówno beton komórkowy, jak i silikaty charakteryzują się mrozoodpornością i nie tracą swoich właściwości, nawet jeśli przegroda wielokrotnie poddana zostanie procesowi zamarzania i odmrażania. Nie zmienia to jednak faktu, że na etapie murowania bloczki nie mogą być przemarznięte, pokryte śniegiem ani lodem. Dobrą praktyką jest wniesienie ich na dobę przed wykorzystaniem do pomieszczenia o dodatniej temperaturze. Bloczki H+H możemy składować na zewnątrz, pamiętając jednak, aby ustawić je w miejscu, które jest odpowiednio zabezpieczone przed zalaniem, przykrywając dodatkowo ich górną powierzchnię folią na wypadek bardzo intensywnych opadów.

41

Każdego dnia, przed rozpoczęciem murowania, należy sprawdzić też, czy wykonany fragment ściany nie przemarzł. W tym celu należy uderzyć poziomo gumowym młotkiem w wierzchnią warstwę. Jeśli uderzony element się nie odpaja, możemy przystąpić do układania kolejnych poziomów przegrody, dodaje Robert Janiak.

Warto pamiętać również o tym, iż decyzję o możliwości prowadzenia prac w okresie zimowym każdorazowo powinien podjąć kierownik budowy lub inspektor nadzoru, biorąc pod uwagę nie tylko bieżącą sytuację pogodową, ale także prognozy na najbliższe dni.

Źródło: <https://builder4future.pl/2022/02/04/system-budowy-hh-sposob-na-prace-w-czasie-przymrozkow/>

Nr 25 Błędy w termoizolacji domu – jak ich unikać

- **Autor:** lifestyle.newseria.pl
- **Dodano:** 20 stycznia 2022

Docieplenie domu to kluczowy i niezbędny etap nie tylko budowy nowych obiektów, ale i modernizacji już istniejących. To rozwiązanie jednocześnie i oszczędne i ekologiczne. Zbyt dużo jest zatem do stracenia, by pozwolić sobie na niedociągnięcia i wady izolacji.

Dzięki warstwie termoizolacji dom potrzebuje mniej energii do ogrzania pomieszczeń, zatem w konsekwencji po pierwsze mniej za nią płacimy (tu kryje się oszczędność), a po drugie mniejsze jest zużycie tzw. nośników energii, do których należą zarówno paliwa kopalne, jak i źródła odnawialne (OZE). Wymiar ekologiczny związany jest z jednoczesnym zmniejszeniem produkcji energii ze źródeł konwencjonalnych i zwiększaniem udziału źródeł odnawialnych. Jednak póki co -

jak wynika z danych GUS - Polska pozyskuje tylko nieco ponad 16 proc. energii z OZE, dlatego rola termoizolacji, dzięki której budownictwo zużywa mniej energii, jest nie do przecenienia.

„Obecnie - bez odpowiedniej termoizolacji - nie jest możliwe spełnienie norm budowlanych w części, w której odnoszą się do zapotrzebowania budynków na energię. Trzeba pamiętać, że musimy przestrzegać obowiązujących warunków technicznych, tzw. WT2021, gdy rozpoczynamy budowę nowego domu i gdy podejmujemy się modernizacji” - wskazuje Dariusz Pruszkowski, doradca techniczny w firmie Styropmin, produkującej styropian.

Planuj, nie zmieniaj

Błędy, jeśli chodzi o termoizolację, mogą zdarzyć się i na etapie planowania, i na etapie wykonania. Pierwszym zaś grzechem, i to grzechem nie do wybaczenia, jest brak projektu docieplenia. Taki dokument musi uwzględniać konkretne wymagania danego budynku (np. wielkość okien czy usytuowanie względem stron świata), a także przesądza o tym, czym i jak budynek będzie ocieplony. Różne części domu wymagają odpowiednich rodzajów płyt styropianowych. Nawet najlepszy materiał np. pasywny styropian Passive λ Pro 31 powinien ustąpić miejsca płytom o podwyższonej odporności na wilgoć w przypadku fundamentów i piwnic czy styropianowi podkładowemu w przypadku stropów.

Przy nowo budowanych domach brak projektu termoizolacji raczej nie powinien się zdarzyć. Muszą jednak o nim pamiętać osoby, które modernizują istniejący dom. Izolacji nie można robić na „czuja”. Podstawą projektu powinien być tzw. audyt energetyczny, który pokaże słabe punkty budynku, czyli miejsca skąd ciepło nadmiernie ucieka.

Źle skończą się także zmiany projektu na etapie wykonania bez konsultacji z autorem. Nawet niewielkie ingerencje (np. wybór innego materiału wykończeniowego) mogą mieć w konsekwencji wpływ na trwałość całości robót.

Dobra robota

Wybór sprawdzonej ekipy budowlanej w dużej mierze przesądzi o efektywności termoizolacji. Warto jednak wiedzieć, na co zwrócić uwagę w trakcie wizyt na placu budowy. *„Po pierwsze musimy pamiętać o tym, że styropian jako materiał wrażliwy na światło słoneczne musi być transportowany oraz przechowywany w fabrycznych opakowaniach. Jeśli planujemy roboty na lato, trzeba zadbać o specjalne konstrukcje zasłaniające elewację. Istotne jest także zaplanowanie robót wykończeniowych w krótkim czasie po położeniu warstwy izolacyjnej. Chodzi o to, by ułożony już styropian nie był wystawiony na działanie słońca”* - wymienia Dariusz Pruszkowski.

Jeśli zaś chodzi o same roboty, złota zasada, która nie dotyczy tylko układania izolacji termicznej, brzmi: podłoże musi być oczyszczone i wyrównane. Bez tego nie ma szans na to, by warstwa izolacji trzymała się dobrze i długo. Innymi częstymi błędami są: nieprzestrzeganie kolejności robót (właściwa kolejność to: najpierw warstwa kleju, potem zatopienie w nim siatki wzmacniającej), niechlujne gruntowanie albo nakładanie kleju, czy wybór niepasujących do siebie materiałów (na całość termoizolacji zazwyczaj składa się system produktów, które „współpracują ze sobą”).

Trzeba też pamiętać, że styropian stosowany do izolacji ma formę płyt, znaczenie ma zatem, jak będą się one łączyć. Nie można dopuścić do tego, by powstawały długie szczeliny, bo to osłabi skuteczność termoizolacji. Płyty muszą zawsze być układane „na mijankę”.

Źródło: <https://lifestyle.newseria.pl/biuro-prasowe/dom/blady-podczas,b1791450606>

Nr 26 Czy na działce rolnej można zbudować dom?

- o **Autor:** pb-design.pl
- o **Dodano:** 3 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/>