

BIULETYN NR 3/2022

z dnia 31 marca 2022 r.

GRUPA DO SPRAW MONITOROWANIA SEKTORA BUDOWNICTWA



Spis treści

INFORMACJE GENERALNE.....	3
Nr 01 Program rodzina na swoim	3
Nr 02 Budownictwo mieszkaniowe 2022. Rośnie liczba mieszkań oddanych do użytku	6
Nr 03 Koniunktura w marcu może być najgorsza od początku roku	8
Nr 04 Rekordowo małe mieszkania w rekordowym roku. Tak budowano w 2021 r.	11
Nr 05 rynki mieszkaniowe wkraczają w okres dynamicznych zmian.....	13
Nr 06 Rynek mieszkaniowy 2021. Prognozy na 2022 w obliczu fali uchodźców	14
Nr 07 Zainteresowanie wynajmem mieszkań w większych miastach Polski osiąga rekordy	17
Nr 08 Multifunkcyjność i elastyczność przyszłości obiektów komercyjnych	20
WPŁYW SYTUACJI NA UKRAINIE	23
Nr 09 Wojna na Ukrainie znacząco wpłynie na polski rynek nieruchomości	23
Nr 10 Pandemia i wojna na Ukrainie zmieniły rynek najmu.....	25
Nr 11 Inżynierowie budownictwa solidarni z Ukrainą	27
Nr 12 Kryzys rosyjsko-ukraiński – pierwsze gospodarcze skutki. Raport Euler Hermes.....	28
EKONOMIA.....	30
Nr 13 Ceny usług budowlanych rosną, ale już nie szokują inwestorów	30
Nr 14 Ceny usług budowlanych	32
Nr 15 Znaczny spadek nowych inwestycji wykończeniowych	34
Nr 16 Deweloperzy mają małe długi, ich podwykonawcy olbrzymie	36
Nr 17 Bankructwa firm – upadłość w 2022 roku ogłosił nawet 1/3 firm budowlanych	39
Nr 18 Negocjacja ceny mieszkania – ile można wynegocjować?	43
Nr 19 Rata stała czy malejąca? – która opcja jest korzystniejsza?	47
Nr 20 Kondycja polskiego rynku budowlanego z perspektywy nadzoru inwestorskiego.....	50
EFEKTYWNOŚĆ ENERGETYCZNA	52
Nr 21 Raport ok. 75 proc. Budynków w UE jest nieefektywna energetycznie	52
Nr 22 Energooszczędne i bezpieczne okna w modnym stylu	53
Nr 23 Wprowadzić więcej światła i zatrzymać ciepło. Przeszklenia a termoizolacja budynku	56
Nr 24 Rozwiązania izolacyjne „Made in Poland”	59
WYROBY BUDOWLANE	61
Nr 25 Początek roku 2022 i sytuacja na rynku materiałów budowlanych	61
Nr 26 Ceny materiałów budowlanych w marcu 2022 – wzrost o 27%. Co drożeje najbardziej?	64
Nr 27 Ciepło, cieplej, bloczki silikatowe H+H.....	67
Nr 28 Czym ocieplić ściany zewnętrzne w domu?	69

INFORMACJE GENERALNE

Nr 01 Program rodzina na swoim

- o **Autor:** rynekpierwotny.pl
- o **Dodano:** 31 marca 2022



3

Rodzina na Swoim to rządowy program wspierania rodzin w nabyciu własnego mieszkania, obowiązujący do grudnia 2012 roku. Co warto wiedzieć o programie? Ile osób z niego skorzystało? Sprawdź.

Program zakładał dopłaty do kredytów na pierwszą zakupioną nieruchomość. Beneficjenci podczas 8 lat spłaty kredytu mogli zaoszczędzić nawet kilkadziesiąt tysięcy złotych. Program działał w latach 2007-2013, ale jeszcze w 2021 roku pochłoniął sporą kwotę z krajowych pieniędzy.

Z tego artykułu dowiesz się m.in.:

- na czym polegał program Rodzina na Swoim
- ile osób skorzystało z RnS
- ile kosztowało wsparcie mieszkaniowe

Rodzina na Swoim - założenia

Rodzina na Swoim rozpoczęła się w 2007 roku na podstawie ustawy z dnia 8 września 2006 roku i była skierowana przede wszystkim do młodych małżeństw i samotnych rodziców. Założeniem był wsparcie osób w nabywaniu własnego mieszkania lub domu z kredytem hipotecznym. **Beneficjenci mogli otrzymać dopłatę od Banku Gospodarstwa Krajowego o równowartości pięćdziesięciu procent odsetek kredytu przez pierwsze osiem lat zobowiązania.** Wysokość dopłaconej części zależała od powierzchni lokalu oraz aktualnego oprocentowania, marży i stawki WIBOR.

Udzielać kredytów mogły banki komercyjne, które miały podpisaną umowę z Bankiem Gospodarstwa Krajowego. Ze wsparcia BGK mogły dołączyć te osoby, które kredyt przeznaczyły między innymi na zakup domu jednorodzinnego lub lokalu mieszkalnego w budynku wielorodzinnym, zakup spółdzielczego własnościowego lokalu, budowę domu jednorodzinnego czy rozbudowę budynku mieszkalnego lub adaptację budynku o innym przeznaczeniu na cele mieszkalne.

RnS określał maksymalną cenę za metr kwadratowy. Różniła się ona w zależności od województwa (z podziałem na duże miasta i resztę terenów). Limit cenowy zmieniał się w trakcie trwania.

Kto mógł skorzystać z rządowego programu?

RnS miała ustalone początkowo dwie grupy beneficjentów, które mogły ubiegać się o kredyt z dopłatami. Należały do nich małżeństwa i osoby samotnie wychowujące dziecko (małoletnie, uczące się do ukończenia 25 roku życia oraz takie, na które pobierany jest zasiłek pielęgnacyjny - bez względu na wiek).

Później dołączono także osoby niepozostające w związku małżeńskim. Osoby samotne mogły złożyć wniosek o dofinansowanie najpóźniej w roku ukończenia przez nich 35 lat. W przypadku małżonków, przynajmniej jeden z nich musiał spełniać ten warunek, natomiast samotni opiekunowie nie mieli ograniczeń wiekowych.

4

Dopłata nie mogła być zastosowana, jeśli którakolwiek z osób (w tym również dziecko) była w danym momencie właścicielem lub najemcą lokalu mieszkalnego. Do wypłat nie kwalifikowali się również ci, którzy posiadali spółdzielcze lokatorskie lub własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego. Dodatkowym obwarowaniem dla singli był fakt, że również w przeszłości nie mogli mieć powyższych praw czy własności.

Jakie nieruchomości dołączyły do Rodziny na Swoim?

Lokale mieszkalne, które można było nabyć lub wybudować z pomocą kredytu preferencyjnego musiały znajdować się na terenie Polski. Mieszkania i domy mogły mieć ograniczoną powierzchnię. **W przypadku domów - 140 metrów kwadratowych, w przypadku mieszkań - 50 lub 75 m².** Co więcej, dopuszczalna powierzchnia oraz wysokość dopłaty była uzależniona od stanu cywilnego kredytobiorców.

Osoby samotne mogły kupić mieszkanie do 50 m², przy czym wsparcie przysługiwało na 30 m² z nich. Małżonkowie oraz osoby samotnie sprawujące opiekę nad dzieckiem wybór mieli większy - mieszkanie do 75 m² (wsparcie do 50 m²) lub dom do 140 m² (wsparcie do 70 m²). Lokale nie mogły być wykorzystywane do innych celów, niż własne potrzeby mieszkaniowe.

Nieruchomości musiały spełniać warunek cenowy, co dla wielu było sporym utrudnieniem w znalezieniu odpowiedniego lokalu. Wskaźnik przeliczeniowy stanowił iloczyn średniej arytmetycznej dwóch ostatnio ogłoszonych wartości wskaźnika na terenie danej gminy i zmieniającego się współczynnika.

Wskaźniki były ustalane odpowiednio dla każdego województwa z wyłączeniem największych jego miast. Dla przykładu wskaźnik w województwie mazowieckim wahał się w latach 2007-2012 między 2 677,50 zł, a 5 772,20 zł. Ten sam wskaźnik, ale dla Warszawy znajdował się w przedziale 4 370,50 zł - 9 816,10 zł.

Wskaźnik wskazywał maksymalną cenę za 1 m², przy czym do metrażu wliczały się także pomieszczenia dodatkowe, jak garaż czy komórka lokatorska. Niekiedy powodowało to sytuację, w której znalezienie odpowiedniego lokum granoczyło z cudem. Potencjalni beneficjenci nierzadko musieli obniżyć swoje oczekiwania i zdecydować się na lokal w wyznaczonej cenie. Do wskaźników próbowali dostosować się także deweloperzy, niestety często kosztem jakości wykończenia czy użytych materiałów.



RnS w liczbach. Ile osób skorzystało z programu?

Dane liczbowe przygotowane przez BGK wskazują, że **w ciągu trwania programu liczba udzielonych preferencyjnych kredytów wyniosła niemal 200 tysięcy**. Największą popularnością cieszył się w latach 2011 (ponad 51 tys. przyznanych kredytów), 2012 (46 tys. kredytów) i 2010 (43 tys. kredytów). Najgorzej wypada pierwszy rok działania RnS, tj. 2004, kiedy banki zdecydowały się kredytować zaledwie 4 tys. razy.

Przez 5 lat zdecydowana większość kredytów dotyczyła rynku wtórnego. Wyjątkiem jest rok 2013, gdy rozkład wyglądał następująco:

- rynek wtórny - 3 628 kredytów,
- rynek pierwotny - 4 215,
- budowa domu - 2 749.

Województwa (z wyłączeniem największych miast), w których najchętniej decydowano się, by zaciągnąć kredyt mieszkaniowy to:

- śląskie (18 683 zakupionych mieszkań),
- mazowieckie (15 084),
- wielkopolskie (14 004).

Z kolei miasta, w których udzielono najwięcej kredytów na tamtejsze nieruchomości to:

- Warszawa (13 769),
- Wrocław (6 462),
- Poznań (5 266).

Najobszerniejsza grupa beneficjentów RnS to osoby w wieku 30-34 lata, które stanowiły 41,98% wszystkich osób korzystających z programu, potem odpowiednio 25-29 (27,54%) i 35-39 lat (19,13%).

Źródło: <https://rynekpierwotny.pl/wiadomosci-mieszkaniowe/rodzina-na-swoim-podsumowanie/1426/>

Nr 02 Budownictwo mieszkaniowe 2022. Rośnie liczba mieszkań oddanych do użytku

- **Autor:** bankier.pl
- **Dodano:** 28 marca 2022



6

W budownictwie mieszkaniowym od początku 2022 obserwujemy mniej mieszkań oddanych do użytkowania, także mniej wydanych pozwoleń na budowę, a zwłaszcza rozpoczętych budów. Luty odwrócił tę sytuację. Najnowsze dane o budownictwie mieszkaniowym w dwóch pierwszych miesiącach 2022.

Budownictwo mieszkaniowe - styczeń-luty 2022

W dwóch pierwszych miesiącach 2022 roku oddano do użytkowania nieznacznie 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 i lutym 2022 w liczbach (dane GUS):

- **33,7 tys. mieszkań** oddanych do użytku tj. porównywalnie do ilości w roku ubiegłym (o 0,1% mniej),
- **18,2 tys. mieszkań** oddali do użytku deweloperzy, tj. o 6,5% mniej niż w 2021 r.,
- **14,9 tys. mieszkań** oddali do użytku inwestorzy indywidualni, tj. 7,8% więcej niż przed rokiem.

W ramach tych form budownictwa wybudowano łącznie 98,0% ogółu nowo oddanych mieszkań. W pozostałych formach budownictwa, tj. spółdzielczej, komunalnej, społecznej czynszowej i zakładowej, oddano do użytkowania łącznie 677 mieszkań (wobec 530 przed rokiem).

Powierzchnia użytkowa mieszkań oddanych wyniosła **3,3 mln m²**, czyli o 2,1% więcej niż przed rokiem, a przeciętna powierzchnia użytkowa 1 mieszkania osiągnęła wartość **98,0 m²**.

Ile pozwoleń na budowę w budownictwie mieszkaniowym?

GUS podaje, że w okresie styczeń-luty 2022 r. wydano pozwolenia lub dokonano zgłoszenia budowy 47,7 tys. mieszkań, tj. o 5,8% mniej niż w analogicznym okresie 2021 roku. Pozwolenia na budowę największej liczby mieszkań otrzymali deweloperzy (33,1 tys., spadek o 0,7% r/r) oraz inwestorzy indywidualni (14,2 tys., spadek o 16,2%). Łącznie w ramach tych form budownictwa otrzymano pozwolenia lub dokonano zgłoszenia budowy z projektem budowlanym dla 99,1% ogółu mieszkań. W pozostałych formach budownictwa odnotowano 427 mieszkań, na których budowę wydano pozwolenia lub dokonano zgłoszenia z projektem budowlanym (403 w roku ubiegłym).

Ile nowych mieszkań w budowie?

Od początku roku rozpoczęto budowę **29,7 tys. mieszkań**, tj. o 11,6% mniej niż przed rokiem. Deweloperzy rozpoczęli budowę 18,7 tys. mieszkań (o 16,4% mniej), a inwestorzy indywidualni 10,6 tys. (o 3,7% więcej). Łącznie udział tych form budownictwa wyniósł 98,5% ogólnej liczby mieszkań. W pozostałych formach budownictwa rozpoczęto budowę 444 mieszkań (wobec 1 053 w roku poprzednim).

Obliczono, że na koniec lutego 2022 roku w budowie pozostawało **867,0 tys. mieszkań**, tj. o 4,7% więcej niż w analogicznym miesiącu 2021 r.

Gdzie buduje się najwięcej mieszkań?

Najwyższe wartości dla mieszkań oddanych do użytkowania, mieszkań których budowę rozpoczęto oraz na których budowę wydano pozwolenia lub dokonano zgłoszenia z projektem budowlanym, odnotowano w województwie mazowieckim (odpowiednio 5,6 tys., 5,6 tys. i 7,9 tys. mieszkań). Wysokie wartości zanotowano również w województwie wielkopolskim (4,4 tys., 2,5 tys. i 5,6 tys.) i małopolskim (3,7 tys., 2,9 tys. i 4,2 tys.).

W lutym, w porównaniu do stycznia 2022 roku, wzrosła liczba mieszkań oddanych do użytkowania (o 20,3%) a także mieszkań, na których budowę wydano pozwolenia lub dokonano zgłoszenia z projektem budowlanym (o 14,9%) oraz mieszkań, których budowę rozpoczęto (o 51,3%).

Ceny w budownictwie mieszkaniowym

Już w zeszłym roku ceny mieszkań rosły praktycznie z miesiąca na miesiąc. Z raportu Expandera wynika, że przeciętnie były aż o 16% wyższe niż w 2020. 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.

Choć można zaobserwować spadek zainteresowania kredytami hipotecznymi, to deweloperzy nie wstrzymują swoich inwestycji. Dziś każde mieszkanie jest niemalże na wagę złota. Zdają sobie dziś z tego sprawę inwestorzy i firmy zajmujące się najmem instytucjonalnym. Od początku wojny w Ukrainie, granicę z Polską przekroczyło blisko 2,2 mln uchodźców i każdego dnia jest ich więcej. Nie każdego z nich będzie stać na zakup mieszkania, ale każdy potrzebuje dachu nad głową. W całym kraju jest średnio o **60% mniej wolnych mieszkań** niż jeszcze miesiąc temu, mimo wciąż rosnących cen.

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

Nr 03 Koniunktura w marcu może być najgorsza od początku roku

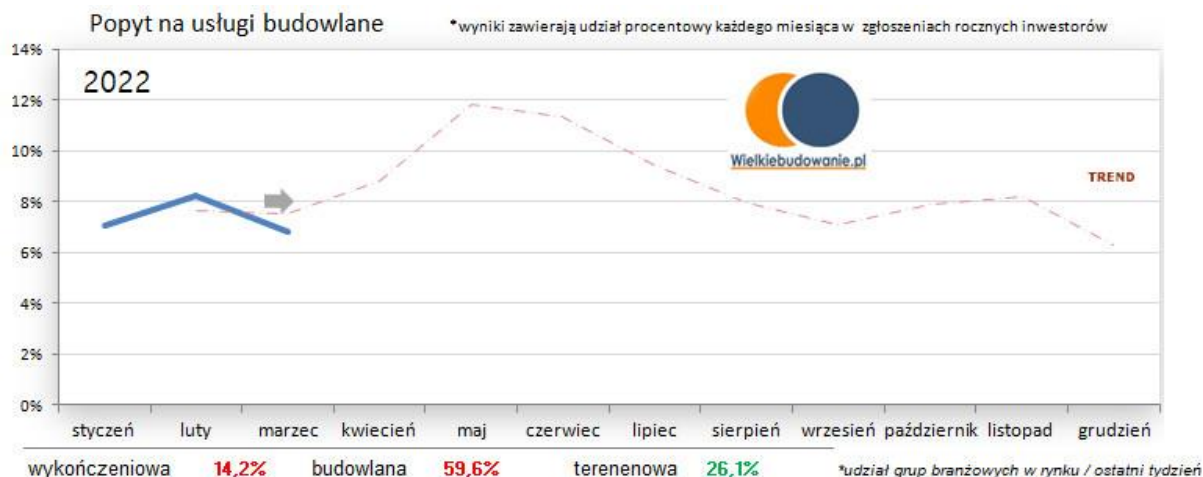
- **Autor:** wielkiebudowanie.pl
- **Dodano:** 25 marca 2022

W ostatnim tygodniu nie rosły już zamówienia dla firm budowlanych. Obecny ich poziom nie daje szans na przełom na rynku w marcu...

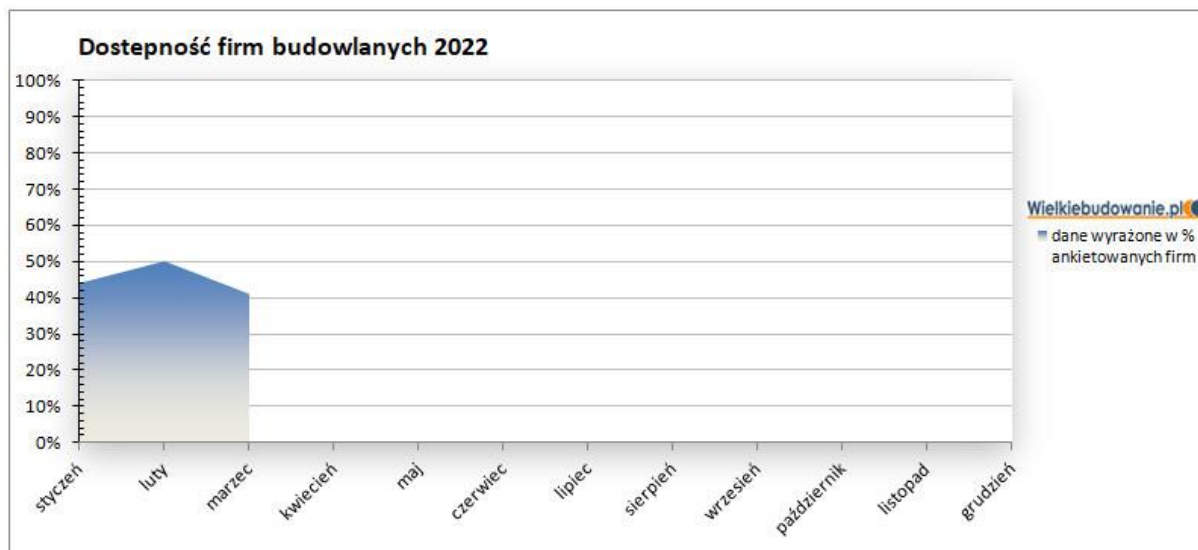
Wszystko wskazuje na to, że firmom budowlanym nie uda się zbliżyć do koniunktury z lutego br, a co więcej rynek w marcu dla usług budowlanych może być nawet słabszy niż w styczniu. Oby nie, ale ostatni tydzień wprowadził znaczne pogorszenie zamówień wykończeniowych, a to kluczowy teraz deal dla całego rynku. Na szczęście poprawiają się znacznie zamówienia dla branż terenowych. Drugą złą wiadomością jest bardzo duży spadek zamówień na domy prywatne, a ruch na stronach budujących domy prywatne spadł w marcu nawet o -65% w stosunku do ub roku. To już kryzys który będzie rzutował na inne branże pod koniec roku. Rynek budowlany jest wyraźnie słabszy w dotychczas silnych inwestycyjnie województwach: mazowieckie, małopolskie i śląskie. Niestety nadal spadają marże netto w firmach bo koszty rosną szybciej niż ceny usług. Tu bariera popytu przeszkadza firmom w nadążaniu z cenami usług za kosztami. W ostatnich dwóch tygodniach obserwujemy spadek dynamiki wzrostu cen usług budowlanych. Nadal brakuje ludzi do pracy w budownictwie, a sytuacja nie poprawia się stąd dalszy wzrost kosztów pracy. Wydaje się że do przesilenia wiosennego sytuacja na rynku pracy będzie bardzo niekorzystna dla firm budowlanych...

8

metodologia: analiza każdego tygodnia skonstruowanym przez naszych informatyków specjalnym algorytmem:



Ok 40% firm budowlanych jest w tej chwili do dyspozycji inwestorów. To bardzo mało jak na początek sezonu. Znacznie mniej niż w ub roku i latach poprzednich. Dzisiaj problemem jest krytycznie niski poziom kadr w firmach. Ich możliwości wykonawcze są najniższe w historii, a w wiele firm nie działa tak jak zawsze bo nie ma kto w nich pracować. Koniunktura jest słabsza niż w ostatnich latach, a jednak firm wykonawczych brakuje właśnie z powodu braku fachowców...**więcej wiadomości: handel w budownictwie**



**Niska dostępność oznacza, wysokie zaangażowanie firm w podjęte już oferty, ale także może oznaczać urlopy bądź zawieszenie działalności*

9

Koniunktura w budownictwie pokazuje nastroje firm budowlanych. Niestety, każdy kolejny miesiąc 2022 przynosi branży budowlanej większą niepewność, co do ogólnej sytuacji gospodarczej, a sezon budowlany powinien właśnie się rozpędzać. Na jaką koniunkturę wskazały firmy budowlane w marcu? 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, a obecne przewidywania są bardziej fatalistyczne niż przed miesiącem. Sygnalizuje się wzrost opóźnień płatności za wykonane roboty budowlano-montażowe, których cena w najbliższych miesiącach będzie dalej rosta. Dyrektorzy firmy budowlanych przewidują ograniczenia w zatrudnianiu.

Koniunktura w budownictwie na koniec 2021

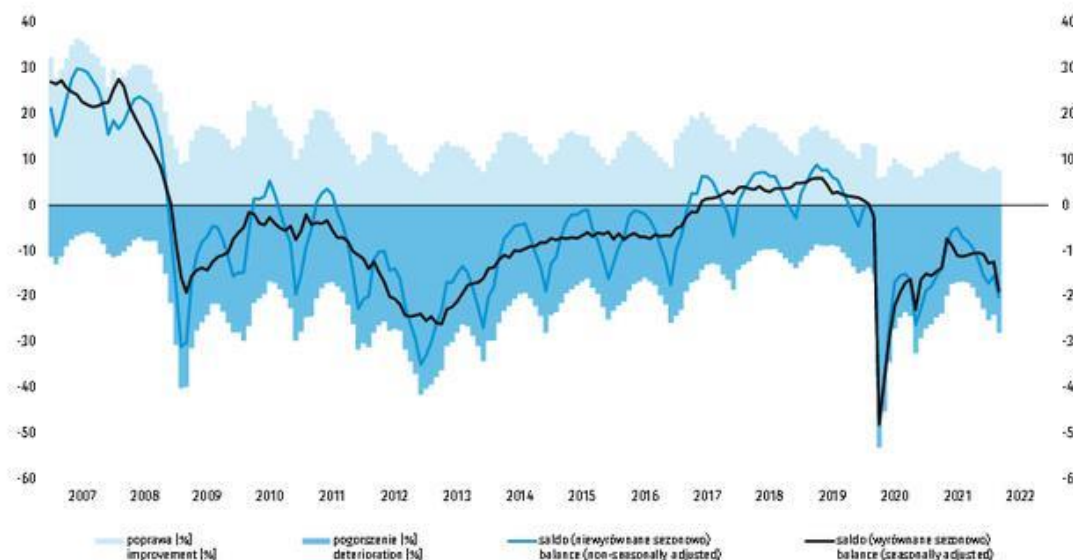
Przypomnijmy, że na koniec 2021 koniunktura spadła na poziom minus 15,4 z minus 11,9 w listopadzie. Poprawę koniunktury sygnalizowało wówczas 7,4% przedsiębiorstw, a jej pogorszenie – 22,7% (miesiąc wcześniej było to odpowiednio 8,2% i 20,2%). Pozostałe przedsiębiorstwa uznały, że ich sytuacja nie ulega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

Koniunktura w budownictwie w marcu 2022

Najnowsze dane GUS pokazują, że w marcu br. wskaźnik ogólnego klimatu koniunktury kształtuje się na poziomie **minus 20,1** (w lutym było to 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**
- **- 20,1 marzec 2022**



10

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** (69,3% w marcu br., 60,2% w analogicznym miesiącu ub.r.),
- **ceny materiałów** (69,1% w marcu br., 38,1% przed rokiem),
- **niepewność ogólnej sytuacji gospodarczej** (68,4% w marcu br., 61,3% w analogicznym miesiącu ub.r.).

W skali roku w największym stopniu wzrosło znaczenie, wspomnianych powyżej, trudności wynikających z cen materiałów, natomiast najbardziej spadła uciążliwość bariery związanej z niedostatecznym popytem (z 27,6% do 18,5%).

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

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

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

Nr 04 Rekordowo małe mieszkania w rekordowym roku. Tak budowano w 2021 r.

- o **Autor:** bankier.pl
- o **Dodano:** 10 marca 2022



11

Rok 2021 r. był pod dwoma względami rekordowy dla mieszkaniówki. Deweloperzy i inwestorzy indywidualni oddali do użytku najwięcej mieszkań po 1989 r. Z drugiej strony przeciętne mieszkania oddawane do użytku w budynkach wielorodzinnych są najmniejsze od co najmniej 16 lat – wynika z danych Głównego Urzędu Statystycznego.

W ubiegłym roku deweloperzy i inwestorzy indywidualni oddali do użytku 234,9 tys. mieszkań i domów jednorodzinnych – o 6,4 proc. więcej niż w dotychczas rekordowym 2020 r. Nominalnie w Polsce przybyło o 23 tys. więcej lokali mieszkalnych niż rok wcześniej.

Więcej małych mieszkań

Wraz z rosnącą od kilku lat liczbą oddawanych do użytku lokali mieszkalnych, spada ich przeciętna powierzchnia. W 2021 r. nowe mieszkania zlokalizowane w budynkach wielorodzinnych miały średnio 52,6 mkw. powierzchni użytkowej i choć było to tyle, ile w 2020 r., to w porównaniu z 2019 i 2018 r. było to o ok. 0,5 mkw. mniej, z kolei względem 2017 r. już o ok. 6 mkw. mniej.

Jak wynika z danych GUS, jeszcze w latach 2005 – 2008 mieliśmy do czynienia z rosnącą powierzchnią mieszkań oddawanych do użytku w budynkach wielorodzinnych. W 2008 r. przeciętne mieszkanie oddane przez dewelopera lub zbudowane w formie społecznej, komunalnej lub zakładowej miało blisko 68 mkw. – najczęściej w XXI w. Od tego momentu nowe mieszkania w budynkach wielorodzinnych stawały się coraz mniejsze. W latach 2014 – 2017 średnia powierzchnia wynosiła już ok. 60 mkw. Ostatnie cztery lata to jednak drastyczny spadek ku 50 mkw.



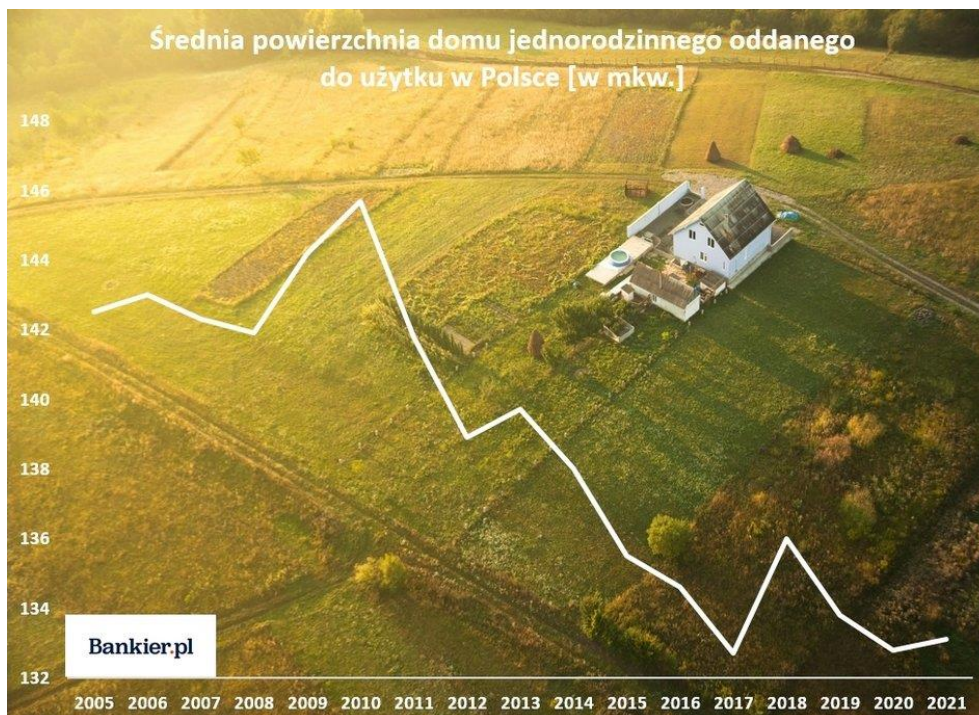
Co warto wyjaśnienia, lokale mieszkalne oddane do użytku w 2021 r. przez deweloperów miały średnio 63 mkw., choć średnią zawyżają w tym przypadku oddawane przez deweloperów domy jednorodzinne. W pozostałych formach budownictwa (spółdzielczym, komunalnym, społecznym czynszowym i zakładowym) średnia powierzchnia oddanego do użytku mieszkania wyniosła 51,3 mkw.

10 mkw. w dekadę

Również domy jednorodzinne stają się coraz mniejsze, choć w ich przypadku 2021 r. przyniósł zahamowanie trendu spadkowego. Zgodnie z danymi GUS dom jednorodzinny oddany do użytku w 2021 r. miał średnio 133,1 mkw. powierzchni – o 0,3 mkw. więcej niż przed rokiem. W porównaniu jednak do przełomu pierwszej i drugiej dekady XXI w., gdy oddawano do użytku największe domy, te skurczyły się średnio o ok. 11-12 mkw.

Ubiegły rok był jednak rekordowy pod względem liczby oddanych do użytku domów jednorodzinnych. GUS odnotował 88,3 tys. takich lokali – o 19 proc. więcej niż przed rokiem.

Niezienna od lat pozostaje za to średnia liczba izb w nowo budowanych mieszkaniach i domach. W 2021 r. przeciętny lokal mieszkalny znajdujący się w budynku wielorodzinnym miał trzy izby (pokoje łącznie z kuchnią), z kolei dom w przeciętnym domu jednorodzinnym znajdowało się średnio 5,5 izby. Średnio najmniej izb (2,5) posiadały oddane do użytku mieszkania komunalne. Średnio poniżej trzech izb miały także mieszkania spółdzielcze oraz społeczne czynszowe. Więcej niż trzy izby zanotowano z kolei w przeciętnym mieszkaniu zakładowym, które oddano do użytku w 2021 r.



W 2021 r. w Polsce oddano do użytku łącznie 109,2 tys. budynków mieszkalnych. Biorąc pod uwagę liczbę kondygnacji, najwięcej wybudowano budynków dwukondygnacyjnych (65,4 proc.) i jednokondygnacyjnych (29,5 proc.), w których znalazło się odpowiednio 34,8 proc. oraz 14,3 proc. przekazanych do użytkowania mieszkań. Z kolei w budynkach o trzech i więcej kondygnacjach, które stanowiły 5,1 proc. znalazła się ponad połowa zbudowanych mieszkań (50,9 proc.).

Źródło: <https://www.bankier.pl/wiadomosc/Rekordowo-male-mieszkania-w-rekordowym-roku-Tak-budowano-w-2021-r-8295442.html>

Nr 05 rynki mieszkaniowe wkraczają w okres dynamicznych zmian

- **Autor:** portalsamorzadowy.pl
- **Dodano:** 01 kwietnia 2022

Sytuacja na rynkach mieszkaniowych w 2022 będzie bardzo dynamiczna. W marcu zaobserwowano w większości dużych miast spadek popytu na nowe mieszkania oraz ich podaży. Budownictwo mieszkaniowe znalazło się w kleszczach niesprzyjających czynników - ocenili analitycy portalu Rynekpierwotny.pl.

- Według autorów analizy od lutego br. średnia sprzedaż nowych mieszkań spadła o 2 proc., a w porównaniu z marcem 2021 r. aż o 39 proc.
- Największy spadek liczby sprzedanych nowych mieszkań w ujęciu miesięcznym odnotowano w Łodzi - klucze odebrało o 43 proc. mniej klientów niż w lutym - oraz w Krakowie (spadek o 27 proc. mdm).
- W ujęciu miesięcznym sprzedaż wzrosła jedynie we Wrocławiu (wzrost o 65 proc.) i Gdańsku (o 44 proc.).



Źródło: <https://www.portalsamorzadowy.pl/gospodarka-komunalna/rynki-mieszkaniowe-wkraczaja-o-okres-dynamicznych-zmian,366413.html>

Nr 06 Rynek mieszkaniowy 2021. Prognozy na 2022 w obliczu fali uchodźców

- **Autor:** muratorplus.pl
- **Dodano:** 10 marca 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, zwłaszcza że rynek mieszkaniowy musi zmierzyć się z nagłym odpływem pracowników z Ukrainy, kryzysem walutowo-surowcowym i kolejną podwyżką stóp procentowych, co bezpośrednio wpłynie na podwyższenie cen nieruchomości.

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. Przedstawiamy podsumowanie rynku mieszkaniowego 2021 oraz prognozy na 2022.



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 niesłabnącym 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.

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 końcu roku.

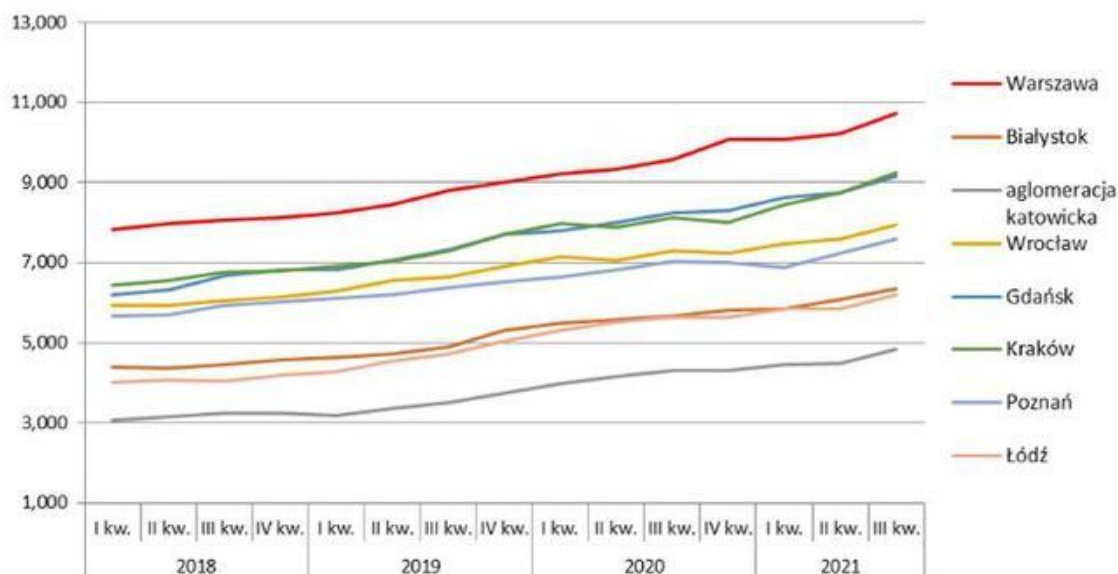
Przez większość roku na rynku mieszkaniowym kontynuowany był trend dynamicznych wzrostów cen transakcyjnych. Ze względu na stałość czynników kształtujących sytuację na rynku, w tym przede wszystkim niskie stopy procentowe, trudno było spodziewać się ich spadku czy nawet stabilizacji. Według wstępnych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

Rynek mieszkaniowy - dane GUS za 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.

7,1 tys. mieszkań oddali do użytku inwestorzy indywidualni tj. 3,2% więcej.



Rynek kredytów mieszkaniowych 2021/2022

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. 9 marca 2022 podniosła już kolejny raz stopy procentowe (główna stopa referencyjna wzrosła z 2,75% do 3,50%), co będzie miało wpływ na oprocentowanie kredytów hipotecznych - raty kredytów wzrosną, nawet o kilkaset złotych. Podniesienie [stóp procentowych](#) oznacza też spadek zdolności kredytowej dla ubiegających się o kredyt (mówi się o 30 procentach). A na tym jeszcze nie koniec podwyżek stóp procentowych, bo zapowiadane są kolejne.

Czy to zmniejszy popyt na mieszkania? Na pewno nie tych, którzy kupują mieszkania bez kredytu. Eksperci na razie nie przewidują też spadku cen mieszkań. Wzrost poziomu stóp procentowych będzie jednak kluczowym czynnikiem kształtującym sytuację zarówno na rynku mieszkaniowym, jak i **rynku kredytów hipotecznych w 2022 roku**.

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

Nr 07 Zainteresowanie wynajmem mieszkań w większych miastach Polski osiąga rekordy

- o **Autor:** budnet.pl
- o **Dodano:** 16 marca 2022

Żaden rynek wynajmu mieszkań nie jest w stanie zaspokoić popytu na lokale, jaki pojawił się wraz z falą uchodźców. Gdyby nie inicjatywa indywidualnych właścicieli mieszkań zapraszających pod swój dach Ukraińców uciekających przed wojną, rząd i organy samorządowe miałyby duży problem za zakwaterowaniem wszystkich potrzebujących.

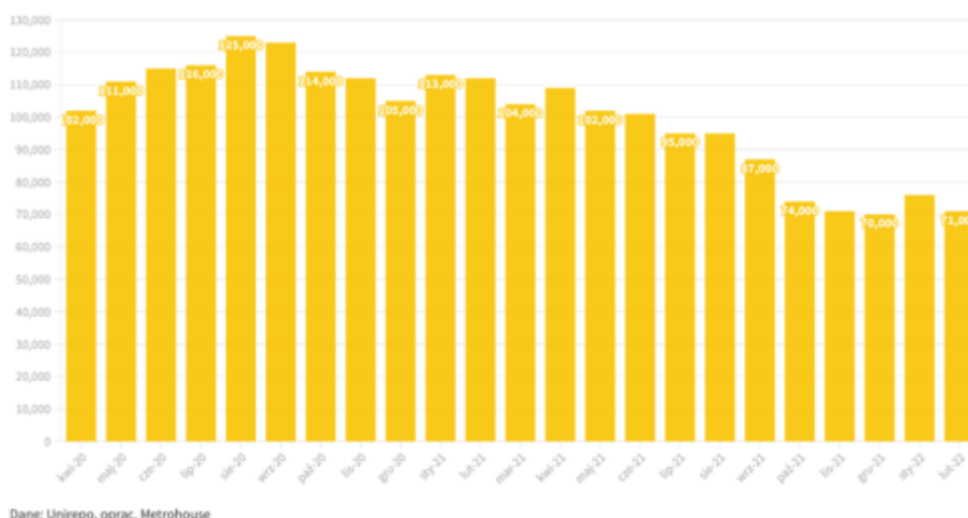
Uchodźca z Ukrainy, który przybywa do Polski, by znaleźć bezpieczną przystań ma kilka możliwości organizacji noclegów. Pierwszy – bezpłatny, to skorzystanie z systemowych rozwiązań przygotowanych przez samorządy, organizacje charytatywne, a także lokalnych przedsiębiorców, którzy udostępniają nieodpłatnie swoje obiekty. To rozwiązanie jest skierowane przede wszystkim do tych uchodźców, którzy nie mają możliwości zapewnienia sobie zakwaterowania w innym miejscu: najmu komercyjnego, czy mieszkania przy rodzinie. Druga możliwość – to rozwiązanie, które stało się już symbolem polskiej empatii wobec naszych wschodnich sąsiadów, czyli użyczenie domu/mieszkania/pokoju przez rodziny, które najczęściej zupełnie bezinteresownie udostępniają swoją przestrzeń życiową będącym w potrzebie sąsiadom. Dwa pierwsze rozwiązania są jednak rozwiązaniem przejściowym, umożliwiającym przybyszom odnalezienie się w nowej rzeczywistości, odpoczynek i przemyślenie dalszych kroków. Rozwiązanie numer trzy to wszelkiego rodzaju hotele, hostele, schroniska, pensjonaty. Ostatnia, czwarta opcja to wynajem komercyjny realizowany zarówno jako tradycyjny wynajem mieszkania, ale również wynajem krótkoterminowy realizowany przez znane na rynku platformy pośredniczące w wynajmie.

17

Najbardziej pożądaną przez uchodźców formą zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych jest wynajem mieszkania. – *Z punktu widzenia finansów, znalezienie mieszkania choćby na kilka miesięcy jest rozwiązaniem optymalnym – lepszym niż pobyt w hotelu czy mieszkaniu wynajmowanym na doby. Wielu przybyszów zza wschodniej granicy, jest przygotowanych na to, by płacić za wynajem mieszkania. Problemem jest coraz mniejsza dostępność lokali – zwłaszcza w największych metropoliach, które mimo rozbudowanego rynku najmu nie są w stanie zaspokoić ogromnego popytu. Rozwiązaniem może być skłonienie uchodźców do osiedlania się poza największymi ośrodkami, co zwłaszcza w pierwszej fazie fali uchodźców nie było tak oczywiste, mówi Marcin Jańczuk, ekspert Metrohouse. W Polsce niemal cały rynek wynajmu mieszkań oparty jest na osobach prywatnych, a rynek instytucjonalny wynajmu to rzadkość. – Z tego też względu znalezienie mieszkania przez uchodźców wiąże się z wykonaniem niezliczonej liczby kontaktów z indywidualnymi właścicielami mieszkań, którzy mimo powszechnego zrywu pomocy Ukraińcom mają różny stosunek do takiego rodzaju najmu.*

Napływ uchodźców pojawił się w momencie, gdy rynek najmu mieszkań w Polsce charakteryzował się niższą, w porównaniu z poprzednimi okresami, podażą mieszkań. – *Z naszych analiz wynika, że na koniec lutego br. w całej Polsce dostępnych było ok. 70 000 mieszkań do wynajęcia. Mówimy tutaj o aktualnych, unikalnych ofertach wynajmu. Jeszcze rok temu było to ponad 110 000 mieszkań. Wtedy jednak studenci, czyli bardzo liczna grupa na rynku najmu, byli ze względu na obostrzenia epidemiologiczne wyjątkowo mało aktywni. To zmieniło się po wakacjach i można śmiało zaryzykować hipotezę, że to właśnie oni uszczuplili dostępną na rynku ofertę o ok. 40 000 lokali, komentuje Bartłomiej Głuchowski, twórca narzędzia dla pośredników Unirepo. Ile mieszkań będzie dostępnych po napłynięciu pierwszej fali uchodźców z Ukrainy? – Na dane musimy poczekać do końca marca, ale przewidujemy, że liczba ta nas zaskoczy.*

Liczba unikalnych ogłoszeń mieszkań na wynajem



Najszybciej ubywa mieszkań w największych miastach, przede wszystkim z niższej półki cenowej. Jako, że do Polski przyjeżdżają często całe rodziny, zainteresowanie równie często dotyczy także większych mieszkań, a nawet domów. Zainteresowanie wynajmem osiąga rekordy. – *W ciągu kilku dni od początku wojny niemal wszystkie mieszkania umożliwiające zamieszkanie rodziny w wielu miastach wojewódzkich zostały wynajęte. Dodatkowo mamy najmy w części sponsorowane przez firmy i sponsorów indywidualnych, co podbija cenę. Problem ze znalezieniem lokum nie dotyczy tylko najemców z Ukrainy, ale wszystkich tych, którzy planowali poszukiwać mieszkania do wynajmu. Jak można się było spodziewać obecna sytuacja ma wpływ na wzrosty stawek czynszu. Coraz trudno znaleźć coś w rozsądnej cenie,* mówi dyrektor Maciej Klukowski z Home Management by Metrohouse.

Jak twierdzi Maciej Klukowski w przypadku przedłużającej się wojny należy oczekiwać, że popyt na najem mieszkań będzie zwiększony. – *Coraz wyższe ceny wynajmu spowodują, że obecnie przy wysokich stopach procentowych rentowność najmu wzrośnie o ok. 2 pkt. proc. w skali roku. Można oczekiwać więc wzrostu popytu inwestycyjnego jako atrakcyjnej formy lokowania kapitału. Z czasem również rynki w mniejszych miejscowościach mogą odnotować silniejszy popyt na zakup mieszkań na wynajem. Rok 2022 będzie bardzo dobry dla właścicieli mieszkań. Najemcy muszą natomiast zapomnieć o obniżkach z czasów pandemii. Wysoki wzrost popytu przekłada się na wzrost cen, które przez najbliższych parę miesięcy na pewno będą się utrzymywać. Z oceną sytuacji zgadza się Marek Paprocki, właściciel biur Metrohouse w Siedlcach i Białej Podlaskiej. – O ile wysokie stopy procentowe oraz kolejne rekomendacje KNF przyczynią się do wyhamowania akcji kredytowej, to klienci dysponujący gotówką nadal chętnie będą lokowali swoje oszczędności w nieruchomościach. Przy wysokiej inflacji wydaje się to jednym z bezpieczniejszych rozwiązań. Perspektywa wynajmu mieszkań przez uchodźców również sprzyja podtrzymaniu tego trendu. W dyskusji na temat możliwego rozwoju sytuacji pojawiają się jednak nieco bardziej odmienne głosy: - Osoby, które chciały zainwestować pieniądze z uwagi na galopującą inflację już to najprawdopodobniej zrobiły. Będziemy więc obserwować raczej zakupy nieruchomości na potrzeby własne. Tutaj natomiast odsetek osób, gdzie finansowanie odbywa się z pomocą kredytu hipotecznego jest znacznie większy. Jednak z racji na coraz droższe i mniej dostępne kredyt na zakup takiej nieruchomości będą sobie więc mogły pozwolić osoby nieco zamożniejsze lub wspierające się w znacznym stopniu środkami z wkładu własnego,* mówi Ewelina Szymańska, dyrektor biura Metrohouse z Olsztyna.

Sytuacja na lokalnych rynkach wynajmu

Warszawa

Ukraińcy najczęściej szukają mieszkań 2-3 pokojowych. Jak twierdzą pośrednicy Metrohouse, uchodźcy starają się unikać darmowych miejsc noclegowych i wolą zapłacić za wynajem, ponieważ chcą być niezależni. Niezwykle ważna jest dla nich bardzo dobra komunikacja, dlatego w miarę swoich możliwości wybierają lokalizacje dobrze skomunikowane, z szybkim dojazdem do centrum. Osoby poszukujące mieszkań są w stanie zapłacić ok. 2000 zł za lokal dwupokojowy i do ok. 4000 zł za 3 pokoje. Pojawiają się też zapytania o domy. W takich przypadkach budżet jest jeszcze większy. Wobec coraz węższej oferty w stolicy, zainteresowaniem cieszą się też podwarszawskie lokalizacje.

Wrocław

Mieszkanie o metrażu do 50 m kw. w dobrej lokalizacji kosztuje ok. 2200-2400 zł za miesiąc i na takie koszty muszą się przygotować Ukraińcy szukający mieszkania na wynajem. Jak wszędzie, jest trudno o znalezienie lokali na miesiąc lub dwa, a część właścicieli nie zgadza się nawet na wynajem mieszkania przez uchodźcę na długi termin. We Wrocławiu kończą się możliwości wynajmu. Uchodźcom proponowane są nieruchomości w innych pobliskich miejscowościach, jednak priorytetem dla nich, z uwagi na dostępność rynku pracy, jest cały czas Wrocław.

19

Łódź

Obywatele Ukrainy w znacznej części korzystają z płatnego wynajmu. Dysponują środkami do 2500 zł za miesiąc niemniej jednak, jak prawie wszędzie, brakuje ofert na wynajem krótkoterminowy. Poszukiwane przez nich lokale to kawalerki, mieszkania dwu i trzypokojowe.

Kraków

Uchodźcy z Ukrainy są w stanie zapłacić za wynajem mieszkania od 3000 zł do nawet 6000 zł. Szukają głównie dwupokojowych lokali, tylko w miejscu z dobrą komunikacją, dostępem do pełnej infrastruktury. Jak wynika z wypowiedzi krakowskich pośredników Metrohouse w mieście nie ma wielu ofert na wynajem. Pośrednicy przewidują, że nastąpi wkrótce naturalny wzrost cen i trzeba przygotować się na brak dostępności mieszkań w sezonie, który zwykle zaczyna się na wiosnę.

Lublin

W porównaniu do innych miast w Lublinie uchodźców nie jest bardzo wielu. Ci, którzy znajdują się w mieście liczą, że za miesiąc-dwa będą mogli wrócić do swoich domów. Osoby, które szukają mieszkań na wynajem posiadają budżety do 2000 zł za miesiąc. Dość dużą wagę przywiązują do lokalizacji i standardu mieszkania. Zależy im na bliskości centrum i wysokim standardzie mieszkania.

Źródło:

http://www.budnet.pl/Zainteresowanie_wynajmem_mieszkan_w_wiekszych_miastach_Polski_osiaga_rekordy,A_nalizy_badania_raporty,146574-czytaj.html

Nr 08 Multifunkcyjność i elastyczność przyszłością obiektów komercyjnych

- o **Autor:** budownictwo.co
- o **Dodano:** 30 marca 2022

Obecnie jedynie nieliczni inwestorzy decydują się na stawianie budynków, które ze względu na swoją konstrukcję i aranżację wewnątrz, mogą pełnić tylko jedną funkcję. Zróżnicowanie rezydentów takiego obiektu w obecnej rzeczywistości, cechującej się dużą zmiennością i stabilnością wpływa na poprawę przewidywalności prowadzonego przez nich biznesu.



20

Dwa lata temu pandemia mocno zweryfikowała wiele branż. W wielu z nich sytuacja zmieniała się z dnia na dzień, zatem doświadczenie wymaga, aby wyciągać wnioski i przeformułować działalność w sposób, który uodporni biznes na podobne zawahania. Nie inaczej jest w szeroko rozumianym sektorze nieruchomości komercyjnych. Warto w tym miejscu przypomnieć sytuację z początków pandemii, kiedy to wielu pracowników przeszło na tryb pracy zdalnej, a z czasem, skoro nauczyliśmy się pracować z praktycznie każdego miejsca na świecie, home office spowodował również rezygnację z najmowanych mieszkań. Remedium na brak stabilności rynku staje się dywersyfikacja funkcji budynków, a co za tym idzie – również portfela klientów, którzy najmują powierzchnię.

Aktualnie dominującym trendem w budownictwie wysokościowym i biurowym stało się przygotowywanie projektów, dzięki którym przestrzeń przeznaczona będzie jednocześnie dla kilku zróżnicowanych grup użytkowników. Inwestorzy powierzchni komercyjnych, biorąc pod uwagę zawirowania gospodarcze, dynamiczną sytuację społeczną i epidemiczną, przeznaczają część lokali na funkcje mieszkalne lub usługi hotelowe bądź noclegowe w ramach segmentu profesjonalnego najmu długoterminowego (Private Rental Sector, PRS). Równocześnie obiekty te zaczynają pełnić prawdziwie miejski charakter dzięki dodatkowym funkcjom, które czasem są sygnalizowane przez potencjalnych najemców. Może to być typowe zaplecze rekreacyjne (centra fitness, kluby spotkań, centra rozrywkowe), gastronomiczne (prestżowe restauracje, bary) czy inne funkcje (jak notariusz, apteka, sklep spożywczy, piekarnia i poczta), które powodują, że obiekty te przestają być wyizolowaną z otoczenia przestrzenią przeznaczoną wyłącznie do pracy, a stają się częścią dzielnicy, w której są zlokalizowane, a jej mieszkańcy często korzystają z nowych usług.

Początki i europejskie kontynuacje

Pierwszym tego typu obiektem na świecie był wybudowany w 1989 r. budynek 900 North Michigan w Chicago. Już na etapie jego projektowania ustalono, że obiekt będzie pełnił 5 funkcji. W efekcie w budynku znalazło się największe centrum handlowe w tej części miasta, hotel Four Seasons, przestrzenie biurowe, lokale mieszkalne na najwyższych kondygnacjach i jeden z największych parkingów podziemnych w mieście. Ponadto, cztery „latarnie” znajdujące się na wysokości 260 m tworzą swoistą koronę, która na stałe wpisała się w krajobraz Chicago.



21

Obiekty multifunkcyjne powstają od dawna również w Europie. Często umiejscawiane są w prestiżowych dzielnicach największych aglomeracji, a dzięki wyróżniającej architekturze stają się ważnym elementem lokalnego krajobrazu, punktem orientacyjnym dla mieszkańców i turystów oraz z uwagi właśnie na wielość funkcji – miejscem spotkań. Dzięki unikalnemu, dobrze przemyślanemu conceptowi, świetnej lokalizacji i nierzadko oryginalnej architekturze z miejsca stają się jednymi z najgorętszych adresów w mieście. Przykładem może być wybudowany w 2014 r. budynek Market Hall w Rotterdamie. Apartamentowiec o powierzchni 100 tys. m² pełni również istotną funkcję miastotwórczą – bezpośrednio pod nim zlokalizowany jest zadaszony bazar miejski, codziennie odwiedzany przez tysiące ludzi. Znajduje się tu ponad 100 straganów ze świeżymi produktami, markety spożywcze oraz strefa usługowo-gastronomiczna. W podziemiu ulokowano natomiast parking mogący pomieścić 1200 samochodów.

Mixed-use w polskim wydaniu

Innym wariantem wielofunkcyjnego obiektu jest prywatny akademik Collegia przygotowany przez spółkę Silver Rock z Gdańska, który swoją podstawową funkcję pełni w okresie październik – czerwiec. W sezonie turystycznym przekształcany jest natomiast w hotel, zapewniający bazę aż 450 pokoi, stając się równocześnie największym tego rodzaju obiektem w Gdańsku.



*Niektórzy studenci wynajmują pokój jedynie na czas nauki, zwalniając pokój w sezonie letnim – mówi **Karol Wojtas**, członek zarządu Silver Rock. W wakacje oferujemy najem krótkoterminowy wolnych pokoi, co jest znakomitą okazją do wypróbowania naszego akademika przez przyszłych mieszkańców oraz do pobytu w Gdańsku na bardzo preferencyjnych warunkach, gdyż oferujemy wysoki standard w nowym obiekcie, przy znacznie niższej cenie niż w hotelu o podobnym standardzie.*

Akademik Collegia stworzony został w oparciu o przewidywane potrzeby wynajmujących i tak zaprojektowany, aby mógł się dostosowywać do zmieniających się potrzeb mieszkańców. Co więcej, w związku ze swoją dominującą funkcją ma on do zaoferowania sezonowym turystom znacznie więcej niż hotel. Goście mają do dyspozycji wysokiej jakości sprzęt do ćwiczeń w fitnessroomie, profesjonalne instrumenty w wyciszonym pokoju muzycznym, konsole PlayStation w pokojach do wypoczynku. Ponadto w obiekcie znajdują się miejsca na rowery oraz miejsca parkingowe w podziemiu. Ponadto za niewielką opłatą można zrobić pranie, po czym wysuszyć je w automatycznej suszarce. Istnieje również możliwość odebrania w recepcji zamówionych zakupów. Do dyspozycji gości jest też paczkomat znajdujący się tuż przy wejściu bocznym. Niebawem będzie można skorzystać także z ogromnej przestrzeni Foodcourtu, gdzie różnorodność przygotowywanego menu i planowanych wydarzeń znajdzie zapewne wielu amatorów i to nie tylko wśród mieszkańców akademika – podsumowuje.

Jeszcze innym sposobem na dywersyfikację przychodów w obiektach komercyjnych jest przykład Olivii Centre w Gdańsku, która w centrum biznesowym stworzyła nieoczywiste funkcje, podnoszące jej atrakcyjność na mocno konkurencyjnym rynku. Stało się to w okresie, gdy większość typowych biurowych obiektów stanęło przed widmem utraty przychodów. Olivia rozwija na swoim terenie typowo miejskie funkcje, podnosząc jej atrakcyjność dla mieszkańców i turystów, równocześnie podnosząc przyjazność typowo biurowej przestrzeni dla wymagających inwestorów i rezydentów, którzy konkurują między sobą w czasie procesów rekrutacji. Gdańska Olivia Centre, największe centrum biurowe w Polsce w 2019 r. otworzyła w swoim najwyższym budynku, Olivii Star, jedną z najpopularniejszych i obecnie największych atrakcji turystycznych miasta – taras widokowy położony 130 m nad ziemią. W obiekcie, który pełni przecież przede wszystkim funkcję biurową, cztery kondygnacje zaaranżowano pod szeroko pojętą rekreację – oprócz niepowtarzalnych widoków, na gości czeka tu bistro, kawiarenka oraz świetnie zaprojektowana przestrzeń do organizacji koncertów. Miejsce to szybko stało się jedną z najbardziej popularnych lokalizacji, nie tylko dla turystów, ale także influencerów, co dodatkowo przyczyniło się do promocji obiektu. Co więcej, na kolejnych piętrach

najwyższego budynku w Polsce północnej otwarte zostały dwie restauracje prowadzone przez Paco Pereza, hiszpańskiego mistrza kuchni fine dining, dotychczasowego zdobywcę 5 gwiazdek prestiżowego przewodnika kulinarnego Michelin. Tuż nad nimi znajduje się natomiast centrum konferencyjno-eventowe, z którego podziwiać można panoramę całego trójmiasta na wysokości 150m nad ziemią.



23

Źródło: <https://www.budownictwo.co/multifunkcjonalnosc-i-elastycznosc-przyszloscia-obiektow-komercyjnych/>

WPŁYW SYTUACJI NA UKRAINIE

Nr 09 Wojna na Ukrainie znacząco wpłynie na polski rynek nieruchomości

- o **Autor:** budnet.pl
- o **Dodano:** 18 marca 2022

Rozpoczęta w październiku seria podwyżek stóp procentowych widocznie wyhamowała już polski rynek nieruchomości. Polacy obawiają się drożących kredytów, a niepewność związana z sytuacją w Ukrainie dodatkowo spowodowała, że wielu potencjalnych nabywców wstrzymało się z decyzją o zakupie mieszkania. Ekspert oceniają, że konflikt w Ukrainie będzie mieć w kolejnych miesiącach rosnące przełożenie na polski rynek nieruchomości, zarówno od strony popytowej, jak i podażowej. Spodziewają się jednak zmiany na rynku nieruchomości pod koniec maja, kiedy zostanie uruchomiony rządowy program „Mieszkanie bez wkładu własnego”.

– *Wydaje się, że konflikt w Ukrainie będzie mieć duży wpływ na polski rynek nieruchomości. Wynika to przede wszystkim z niepewności, którą mamy w tej chwili. Jak długo ta niepewność będzie funkcjonować na rynku, tak długo klienci będą wstrzymywać swoje decyzje zakupowe* – mówi Waldemar Wasiluk, wiceprezes zarządu Victoria Dom SA.

Dane Biura Informacji Kredytowej potwierdzają, że niepewność związana z rozwojem sytuacji za wschodnią granicą już przełożyła się na znaczący spadek popytu na kredyty mieszkaniowe. W lutym br. o kredyt mieszkaniowy wnioskowało 30,42 tys. potencjalnych kredytobiorców w porównaniu do 47,72 tys. rok wcześniej, co oznacza spadek o 36,3 proc. Banki i SKOK-i przesłały zaś do BIK zapytania o kredyty mieszkaniowe na kwotę niższą o 29,2 proc. w porównaniu z tym samym miesiącem rok wcześniej. Analitycy wskazali przy tym jednak, że lutowy odczyt Indeksu BIK nie odzwierciedla jeszcze w pełni efektu wojny w Ukrainie, a jej negatywny wpływ będzie wyraźnie widoczny dopiero w kolejnych miesiącach.



– Oczywiście można się też spodziewać, że część nowych nabywców, którzy ciągle uciekają przed inflacją, będzie bardzo aktywnych na rynku nieruchomości. Z drugiej strony obecny poziom stóp procentowych będzie negatywnie wpływać na wycenę zdolności kredytowej wielu klientów. Tak więc wpływ wojny w Ukrainie na rynek nieruchomości będzie widać w kilku różnych aspektach: po stronie podaży mieszkań, podaży materiałów budowlanych, wzrostu kosztów wykonawstwa na skutek wzrostu cen energii, ale i po stronie popytowej – mówi Waldemar Wasiluk.

Ekspert ocenia, że rozpoczęty w październiku ub.r. cykl podwyżek stóp procentowych i drożejące kredyty mieszkaniowe oraz wzrost cen materiałów budowlanych i kosztów wykonawstwa będą ochładzać polski rynek nieruchomości, który w poprzednich latach przechodził fazę boomu. Nie oznacza to jednak, że należy się spodziewać spadku cen. Popyt na nieruchomości mieszkaniowe, który mimo wszystko wciąż pozostaje na dość wysokim poziomie, w połączeniu z ograniczoną podażą będzie bowiem wciąż się przekładać na rosnące ceny za metr kwadratowy.

– Obserwujemy odrobinę schłodzenia rynku. Przy tym poziomie cenowym, który np. na rynku w Warszawie oscyluje wokół 13 tys. zł za mkw. – będzie to mieć wpływ na zdolność kredytową wielu klientów i ich możliwości zakupowe. Przypuszczalnie lekkie ochłodzenie czeka również segment inwestycyjny w związku z faktem, że zwroty osiągnięte na wynajmie mieszkań będą teraz trochę niższe – ocenia wiceprezes Victoria Dom SA. – Nie jest to jeszcze taka sytuacja,

jaką obserwowaliśmy dwa lata temu w trakcie pandemii COVID-19, kiedy pojawiła się bardzo duża panika i odwrót od nieruchomości. Natomiast widzimy już trochę spowolnienia. Myślę jednak, że jeżeli konflikt w Ukrainie będzie powoli zmierzał do jakiejś stabilizacji, to w ciągu najbliższych dwóch–trzech kwartałów możemy zaobserwować powrót do zakupów mieszkaniowych i aktywów inwestycyjnych.

W marcowej analizie HRE Investment wskazuje, że duża zmiana na rynku nieruchomości może też zająć pod koniec maja br., kiedy zostanie uruchomiony rządowy program kredytów bez wkładu własnego. Grono potencjalnych zainteresowanych jest liczne, bo w Polsce jest aż 2,6 mln osób w wieku 25–34 lata, które mieszkają z rodzicami. Program „Mieszkanie bez wkładu własnego” może spowodować, że wiele z nich zdecyduje się na zakup swojego pierwszego lokum. HRE Investment wskazuje, że jego autorzy spodziewali się zainteresowania na poziomie kilkudziesięciu tysięcy rocznie, ale popyt będzie uzależniony głównie od tego, na ile atrakcyjne okażą się kredyty oferowane przez banki w ramach rządowego programu.

Wiceprezes Victoria Dom SA wskazuje ponadto, że nie bez wpływu na polski rynek nieruchomości będzie w nadchodzących miesiącach fala migracji z Ukrainy, która tylko do niedzieli liczyła już ponad 1,7 mln osób. Część uchodźców będzie chciała zostać w Polsce na stałe i znaleźć tu dla siebie mieszkanie.

25

– Już w ostatnich kilku latach obserwowaliśmy wzrost aktywności klientów ze Wschodu, zarówno z Ukrainy, jak i z Białorusi. Oni aktywnie uczestniczą w rynku nieruchomości, są kupującymi, są również wynajmującymi, pracują w Polsce lub przywożą tu pieniądze i mają zdolność kredytową. W związku z tym wydaje się, że ukraińscy czy białoruscy nabywcy, którzy do tej pory kupowali w Polsce nieruchomości, też będą kontynuować tę formę alokowania swoich środków finansowych – mówi Waldemar Wasiluk.

Źródło:

http://www.budnet.pl/Wojna_na_Ukrainie_znaczaco_wplynie_na_polski_rynek_nieruchomosci,Analizy_badania_raporty,146581-czytaj.html

Nr 10 Pandemia i wojna na Ukrainie zmieniły rynek najmu

- o **Autor:** budnet.pl
- o **Dodano:** 30 marca 2022

Wojna w Ukrainie i ogromna ilość uchodźców przekraczających naszą wschodnią granicę, spowodowała, że z rynku najmu zniknęła większość mieszkań, a w niektórych miastach zaczyna ich brakować. Nigdy wcześniej oferty mieszkań na wynajem nie zniknęły w tak szybkim tempie jak teraz. Ceny ofertowe, skoczyły nawet o jedną trzecią, a właściciele żądają podwójnych kaucji. Już teraz widać, że nadchodzą spore zmiany. Jak zmienił się na przestrzeni ostatnich lat krajobraz na polskim rynku najmu i jaka czeka go przyszłość?

- Spadek liczby ofert mieszkań nastąpił miesiąc temu, tuż po przyпыływie pierwszej fali uchodźców do Polski. Początkowo było to wynikiem przekazania mieszkań bezpłatnie, przez prywatnych właścicieli w odruchu serca. Obecnie zapotrzebowanie jest tak wielkie, że z portali nieruchomościowych z minuty na minutę, lawinowo zniknęło tysiące ofert, a uchodźców szukających u nas dachu nad głową jest z każdym dniem coraz więcej – podkreśla Katarzyna Tworska, dyrektor zarządzająca redNet 24, firmy specjalizującej się w sprzedaży mieszkań deweloperskich.

Pandemia zmieniła rynek najmu

Rynek najmu w 2020 roku został znacząco rozchwiany w wyniku pandemii COVID-19 oraz kryzysu gospodarczego. Większość osób wykonywała swoją pracę zdalnie lub hybrydowo, ograniczając w ten sposób swoją obecność w biurze. Z tego powodu, wielu z nas zdecydowało się na zmianę dotychczasowego miejsca zamieszkania. Dodatkowo, lockdown spowodował, że z rynku najmu zniknęli nie tylko studenci, pracownicy gastronomii, handlu i hotelarstwa, ale także turyści i biznes.



26

- Rynek najmu wyjątkowo mocno odczuł pandemię, w przeciwieństwie do sprzedaży, gdzie popyt był większy od podaży, mimo wysokich cen. Najmocniej ucierpiał rynek najmu krótkoterminowego, który z dnia na dzień praktycznie przestał istnieć, co było efektem lockdownu. Ludzie przestali podróżować, a to właśnie najmy związane z podróżami generowały duży ruch w tym segmencie. Przez pandemię również zmieniły się potrzeby. Praca zdalna spowodowała, że Polacy bardziej zaczęli doceniać spokojniejsze życie wśród natury na przedmieściach dużych miast. Dodatkowym atutem jest fakt, że często za te same pieniądze można wynająć kawalerkę w ścisłym centrum lub duże mieszkanie, czy dom na obrzeżach. Widać, że ten trend będzie się nadal utrzymywał, bo wielu pracodawców, pomimo zniesienia obostrzeń, nadal decyduje się na pracę zdalną lub hybrydową swoich pracowników – **podkreśla Maciej Dymkowski, prezes zarządzający serwisem tabelaofert.pl.**

„Ciasne, ale własne”

W Polsce nadal panuje kult własności. Większość osób woli kupić „ciasne, ale własne” mieszkanie, niż je wynajmować. Jednak społeczeństwo się starzeje, a co za tym idzie oczekiwania też są inne niż kiedyś. Jeszcze przed wybuchem wojny w Ukrainie można było zaobserwować rosnący popyt na rynku najmu. Bardzo duży wpływ na to ma wysoka inflacja, kolejne podwyżki stóp procentowych, a co za tym idzie spadająca zdolność kredytowa.

- Rynek najmu kształtował się przez lata. Początkowo był duży boom na kawalerki, które w szybkim tempie zniknęły z rynku najmu. Potem dużym powodzeniem cieszyły się mieszkania dwu pokojowe. Na przestrzeni ostatnich 15 lat znacznie zwiększyła się liczba studentów, którzy często od ciasnego pokoiku w akademiku, woleli wspólnie wynająć 3-4 pokojowe mieszkanie i podzielić się kosztami. Młode pokolenie jest zdecydowanie bardziej otwarte na rynek najmu, nie przywiązuje się do jednego miejsca na całe życie. Również mieszkanie „u kogoś” nie traktuje, jako gorsze, czy tymczasowe, a raczej, jako poczucie wolności związanej z brakiem konieczności spłacania kredytu do końca życia – **zauważa Katarzyna Tworska**

Przyszłość rynku najmu

Rynek najmu, czeka długofalowy proces zmian, który właśnie nabiera prędkości. Wynajem instytucjonalny ze względu na zmianę nastawienia potencjalnych najemców, stał się coraz bardziej popularny. Nie wiadomo jak długo będzie trwała wojna w Ukrainie. Do naszego kraju przed wojną uciekają często całe rodziny, dlatego rynek najmu stara się odpowiadać na ich potrzeby.

- Nawet, jeśli wojna zakończy się szybko, czego wszyscy byśmy sobie życzyli, to wielu uchodźców zostanie u nas na dłużej. Będą uczyć się języka, znajdą pracę i będą szukać mieszkań, głównie na wynajem, tylko nieliczni zdecydują się na zakup. Już teraz widać wyraźnie, że jest zapotrzebowanie na mieszkania 3,4 pokojowe, a także domy na peryferiach miast, gdzie zamieszkają wspólnie spokrewnione ze sobą rodziny na większej przestrzeni – **dodaje Katarzyna Tworska.**

Źródło:

http://www.budnet.pl/Pandemia_i_wojna_na_Ukrainie_zmienily_rynek_najmu,Analizy_badania_raporty,146626-czytaj.html#read

27

Nr 11 Inżynierowie budownictwa solidarni z Ukrainą

- o **Autor:** budownictwo.co
- o **Dodano:** 30 marca 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.

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>

28

Nr 12 Kryzys rosyjsko-ukraiński – pierwsze gospodarcze skutki. Raport Euler Hermes

- **Autor:** muratorpolska.pl
- **Dodano:** 25 luty 2022

Eskalacja konfliktu rosyjsko-ukraińskiego ma istotne gospodarcze i finansowe konsekwencje oddziałujące głównie w trzech dziedzinach: energii, wymiany handlowej i sektora finansowego. Zależać on będą od tego jakie sankcje są wdrażane obecnie oraz mogą być w przyszłości. Warto zauważyć, iż Rosja jest obecnie pod względem ekonomicznym na mocniejszej pozycji niż była w roku 2014.

Eksperti Allianz Research i Działu Badań Ekonomicznych Euler Hermes przygotowali i prezentują bieżącą analizę wpływu wojny na gospodarkę, przede wszystkim europejską.

Jakkolwiek kryzys i sankcje nim spowodowane będą miały ogólnie umiarkowany wpływ na bieżące ceny energii w gospodarkach UE (ich szczyt mamy jak na razie za sobą), to w dłuższej perspektywie ceny na poziomie 90 USD za baryłkę Brent czy 90 EUR/MW gazu wpłyną na nastroje na rynku, szczególnie wśród gospodarstw domowych, zwiększając presję inflacyjną.

Prognozy rynkowe - główne tezy

Prognoza cen gazu: oczekiwanie utrzymania dostaw i zakupów w relacjach z Rosją, włącznie z oczekiwaniami utrzymania się obecnych cen i ich wzrostu przed kolejną zimą – przy niemożności pełnego przestawienia na dostawy LNG (jego niewystarczająca dostępność, niedostosowanie większości magazynów w Europie (80%) do gazu płynnego – wymaga to długotrwałych inwestycji)

W najbardziej ekstremalnym scenariuszu „blackoutu”, w którym Rosja zaprzestałaby zaopatrywania Europy w gaz, **ceny gazu skoczyłyby do średnio 140 EUR/MW**, ponieważ alternatywne źródła zaopatrzenia są tak naprawdę ograniczone. Taka sytuacja podniosłaby o +2,5pp naszą obecną prognozę inflacji w strefie Euro (wynoszącą obecnie +3,8% w tym roku). Recesja byłaby wtedy nieunikniona.

Duże rezerwy walutowe Rosji – np. pokrycie rezerwami na krótkoterminowe, zapadalne w ciągu 12 miesięcy zobowiązania na poziomie 439% wobec 232% w 2014.

Większe niż 8 lat temu zróżnicowanie wzajemnych zależnościach handlowych EU-Rosja – co zmniejszy efekt sankcji na % wzrostu PKB UE, np. obecnie Rosja jest 5 a nie jak wtedy 3 partnerem handlowym UE.

Zaangażowanie kapitałowe w Rosji banków z państw UE spadło (w porównaniu do 2014 roku) i obecnie jest albo całkowicie nieduże albo „zarządzalne” – czyli nie jest kluczowe przy wprowadzaniu sankcji finansowych.

UE-USA-Japonia-Ukraina-UK-Norwegia-Szwajcaria odpowiadają za 60% nadwyżek w wymianie handlowej surowcami przez Rosję – zaprzestając sprzedaży na te rynki Rosja miałaby mimo wszystko pole manewru w sprzedaży surowców, dopływ środków i nie będzie musiała finansować importu wyłącznie ze swoich rezerw.

Postulowane wykluczenie Rosji ze Swift nie jest wcale proste (konieczny silny konsensus – ciało zarządzające to 25 osobowa rada dyrektorów, wśród nich Rosjanin, plus nadzór ze strony banków centralnych G10 i EBC), ponadto Rosja zbudowała mechanizm częściowo zastępujący ten system rozliczeń – SPFS (przez który realizowane było dotychczas 20% rosyjskich rozliczeń z zagranicą).

Gdy świat otwiera się po pandemii Covid-19 w sytuacji wyższej inflacji, zakłóconych łańcuchów dostaw surowców i źródeł energii i wrażliwych rynkach finansowych, zakładamy iż najbardziej prawdopodobny scenariusz eskalacji konfliktu (szacowany na 65% prawdopodobieństwa) przyczyni się do podniesienia inflacji w Europie (+100 punktów bazowych), spowolnienia wzrostu (-0,5pp) i spadku na rynkach akcji (-10%), zwiększenia się spreadów obligacji państwowych i korporacyjnych (+20 do 60 bps) oraz wpłynie na perspektywę polityki gospodarczej (fiskalne wsparcie w celu zrównoważenia wpływu tych czynników). **Nie ulega wątpliwości, iż surowość sankcji jest w wyraźny sposób wpłynie na gospodarkę i rynki finansowe.**

Poniżej – tabela o potencjalnie alternatywnych źródłach zaopatrzenia Europy w gaz. Niestety dla Europy – alternatywne źródła gazu są ograniczone. Dyplomatyczne wysiłki USA i UE przyniosły kilka awaryjnych rozwiązań (Katar, rozmowy z Algieria i Maroko) – które miały być głównie sygnałem wysłanym Rosji i w celu zatrzymania wzrostu cen gazu. Katar poza 15% eksportu gazu LNG na pokrycie długoterminowych kontraktów mógłby dużą część z pozostałej puli przestawić na eksport do Europy, podobnie jak USA, Azerbejdżan, Australia, Libia czy Egipt. Ale te „ekstra” ilości hipotetycznych dostaw zapewniłyby Europie jedynie 3 dni zimowego zapotrzebowania. Co więcej – ponieważ gaz w dużym stopniu transportowany jest rurociągami, to flota dostępnych statków transportujących LNG jest ograniczona – gdyby wszystkie statki transportujące LNG wykorzystać do dostaw do Europy, ich pojemność wystarczałaby na pokrycie dodatkowego tygodniowego zużycia gazu w Europie. Zdywersyfikowanie dostaw gazu do Europy w krótkiej perspektywie będzie bardzo trudne, jeśli nie niemożliwe. Wypada więc liczyć na łagodną zimę i szybką wiosnę, wzrost ilości prądu z odnawialnych źródeł energii, przyspieszenie remontów siłowni nuklearnych oraz na szybkie zakończenie konfliktu na Ukrainie.

Ponadto Europa musi przygotować zapasy na przyszłą zimę – niestety większość, bo ponad 80% pojemności magazynów gazu przystosowane jest do gazu w formie gazowej, a nie płynnej – LNG wiąże się z inwestycjami w infrastrukturę: nowe zbiorniki, ich chłodzenie etc., czego nie da się zrobić natychmiast. Nie można więc wykluczyć sytuacji wprowadzenia ograniczeń przez rządy w zużyciu energii.

Figure 3 - Potential alternative suppliers of natural gas for the EL

Country	Potential volume (monthly mn m ³)	Via
US	850	LNG
Australia	965	LNG
Qatar	1,350	LNG
Norway	<i>Marginal</i>	Pipeline
Algeria	580	Pipeline
Libya	40	Pipeline
Egypt	80	Pipeline
Azerbaijan	165	Pipeline
Turkmenistan	<i>Unlikely</i>	Pipeline
TOTAL	2,680	

Note: We use monthly volumes to account to transportation time
 Sources: Euler Hermes, Allianz Research calculations

Źródło: <https://www.muratorplus.pl/biznes/raporty-i-prognozy/kryzys-rosyjsko-ukrainski-pierwsze-gospodarcze-skutki-raport-euler-hermes-aa-7RVH-goBy-g8Xq.html>

30

EKONOMIA

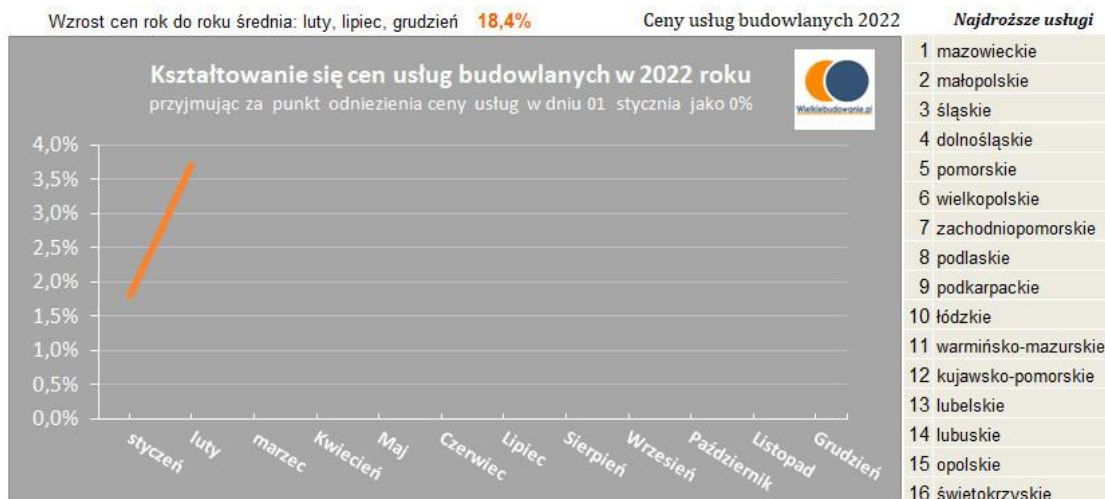
Nr 13 Ceny usług budowlanych rosną, ale już nie szokują inwestorów

- o **Autor:** wielkiebudowanie.pl
- o **Dodano:** 24 marca 2022

Ceny usług budowlanych rosną, ale już nie szokują inwestorów

Wyraźne spowolnienie rosnących cen już nie wywiera takiego zdziwienia na inwestorach, ale są branże gdzie ceny jeszcze "zwalają z nóg"...

Najszybciej w marcu rosną ceny najprostszych prac wykończeniowych, usług murarskich i zbrojarskich, robót ziemnych i brukarskich oraz montażu stolarki otworowej. Wyraźnie droższe są także niektóre prace dekarские. Wszystkie pozostałe usługi budowlane albo rosną tempem znanym z poprzednich lat albo jak w przypadku dociepleń i prac instalacyjnych są nieco niższe. To oznacza, że budownictwo pomimo inflacji już czuje spadek zamówień względem ostatnich lat. Owszem po skrajnej zapaści z przełomu lutego i marca rynek się poprawia, ale w marcu nie spodziewamy się większego rynku niż ten w lutym. Ponad to dochodzą inne niepokojące zjawiska: w samorządach nie ma pieniędzy na już zaplanowane inwestycje i wszędzie są cięcia. To spowoduje większą konkurencję na rynku prywatnym. Deweloperzy także nie mają większych sukcesów handlowych. Obecne braki materiałowe i niedobór firm wykonawczych może za kilka miesięcy przy takim stanie gospodarki (brak środków KPO i wzrost obciążeń związanych z migracją z Ukrainy) doprowadzić do wyrównania bilansu. Rynek prywatny także jest jak widać mniej chłonny niż jeszcze w lutym. To oczywiście nie znaczy, że ceny usług budowlanych nie będą rosły. W warunkach inflacji muszą rosnąć, ale będzie to tempo bliższe wskaźnikom tej oficjalnej inflacji...



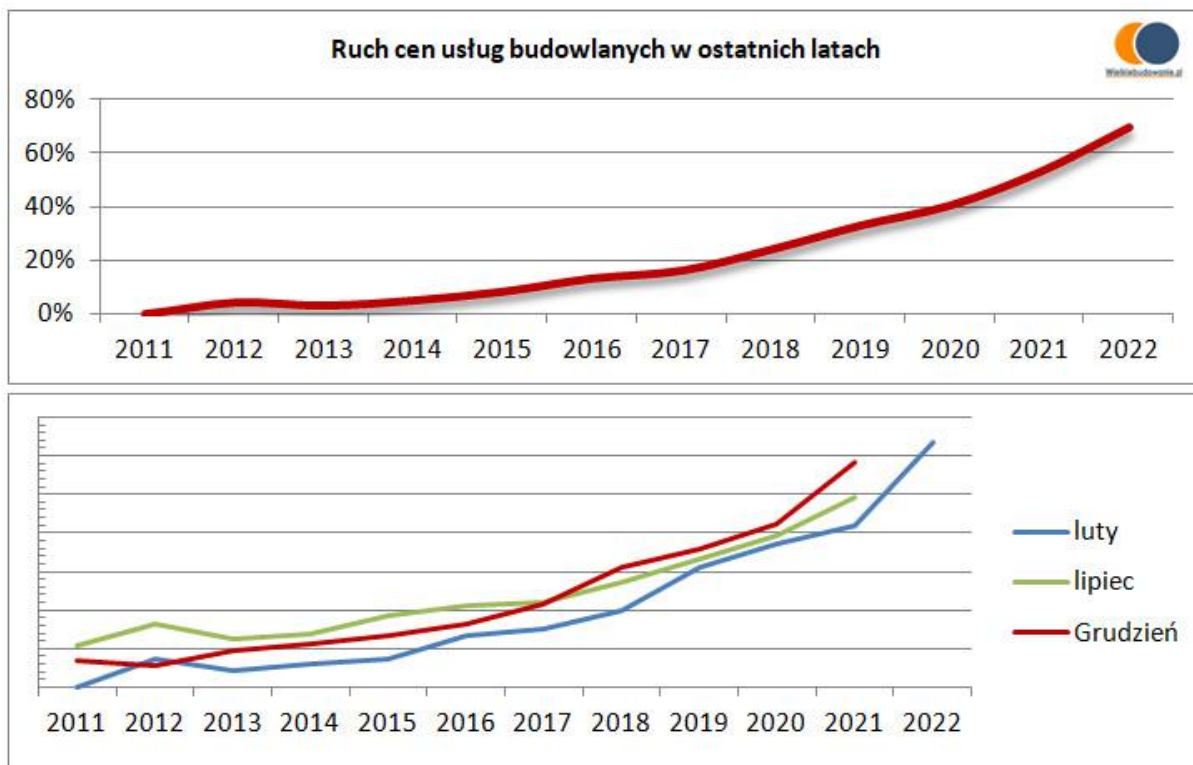
Monitorujemy cenniki budowlane firm ze wszystkich województw w Polsce. Ceny usług budowlanych różnią się w poszczególnych województwach dlatego nie można przyjąć jedną miarą cen dla całej Polski. Wielkiebudowanie.pl jest jedyną informacją o cenach usług prowadzoną dla wszystkich regionów Polski uaktualnianą raz w tygodniu.

31

RUCH CEN USŁUG BUDOWLANYCH W BRANŻACH TERYTORIALNYCH W OSTATNICH MIESIĄCACH				
Branża terytorialna	24 styczeń 2022	24 luty 2022	24 marzec 2022	Kwartał
Wykończenia wnętrz	3,3%	3,4%	2,2%	9,2%
Usługi budowlane	1,3%	1,4%	0,4%	3,2%
Prace na zewnątrz budynków	1,1%	3,7%	2,4%	7,3%
Wszystkie usługi budowlane	1,8%	2,2%	1,1%	5,2%

Analiza : ruch cen w budownictwie w ostatnich latach

Wykresy przedstawiają procentową skalę ruchu cen usług w ciągu ostatnich lat. Skala oparta jest na porównaniu średniej wzrostu w kluczowych branżach budowlanych w trzech przełomowych dla budownictwa miesiącach. W lutym ceny usług z reguły należą do najniższych w roku. W lipcu z reguły są najwyższe w roku. Grudzień natomiast jest miesiącem kończącym rok obliczeniowy. Ponieważ sezon na usługi budowlane w znacznym stopniu reguluje ceny jednostkowe w budownictwie takie porównanie ma kluczowe znaczenie dla rzetelnej publikacji cen w poszczególnych latach.



Źródło: <https://www.wielkiebudowanie.pl/go.live.php/PL-H80/barometr-cen.html>

Nr 14 Ceny usług budowlanych

- **Autor:** wielkiebudowanie.pl
- **Dodano:** 24 marca 2022

W marcu w grupie usług ciężkich szybko rosną ceny usług murarskich, montażu stolarki budowlanej i usług zbrojarskich. Tu wzrost cen nierzadko przekracza 3% m/m. Ale mamy już nieco niższe ceny w branżach instalacyjnych, właściwie wszystkich specjalności i niższe ceny już są na ociepleniach. Przy słabszym rynku hura podwyżki już się kończą, a zaczyna się chłodna kalkulacja. Ceny w warunkach inflacji będą rosnąć, ale może już trochę wolniej.

Ceny za 1 metr 2 ile kosztuje Cennik zł Koszt robocizny cena wykonania Cena:

krycie dachu usługi dekarские wykonanie więźby dachowej położenie papy, murowanie porotherm murowanie silka ścian ytong murowanie klinkieru, murowanie elewacji, montaż stolarki budowlanej okien drzwi, wykonanie elewacji tynku ocieplenia docieplenia budynku, tynki maszynowe gipsowe i cementowo wapienne wewnętrzne, położenie instalacja elektryczna punkt, instalacja gazowa punkt, instalacja wod-kan kanalizacja woda instalacja c. o. za punkt, wykonanie zbrojenia kilogram stali tona stali

aktualizacja: **24 marzec 2022**

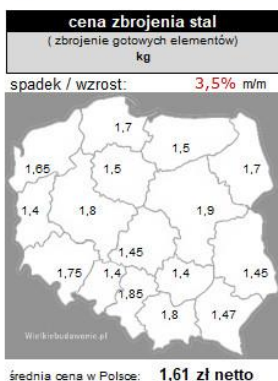
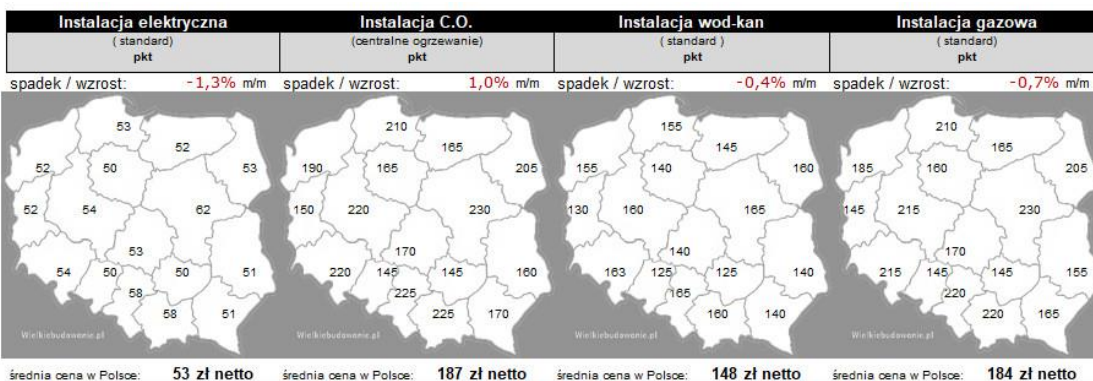
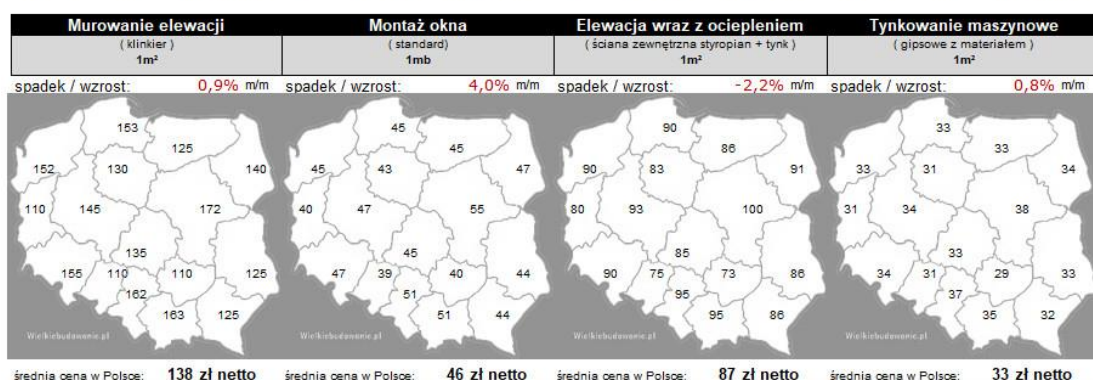
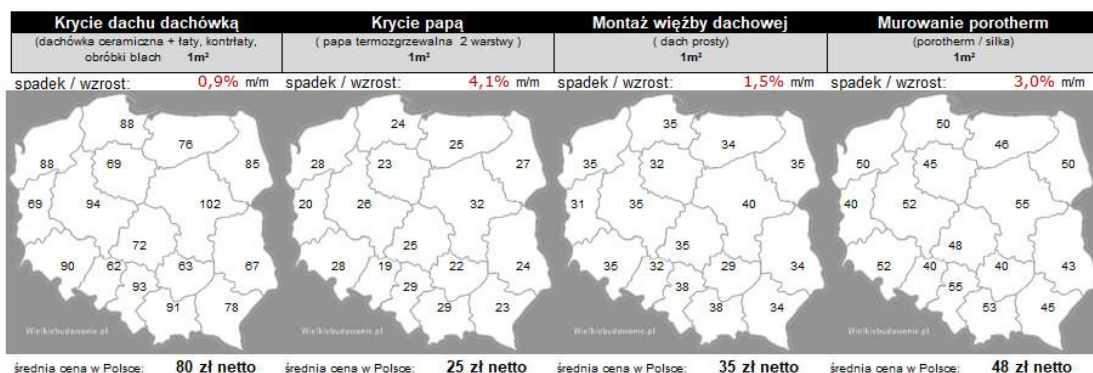
Wielkibudowanie.pl

Ceny usług budowlanych w Polsce

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

USŁUGI BUDOWLANE

RUCH CEN ost. 30 dni **0,4%**

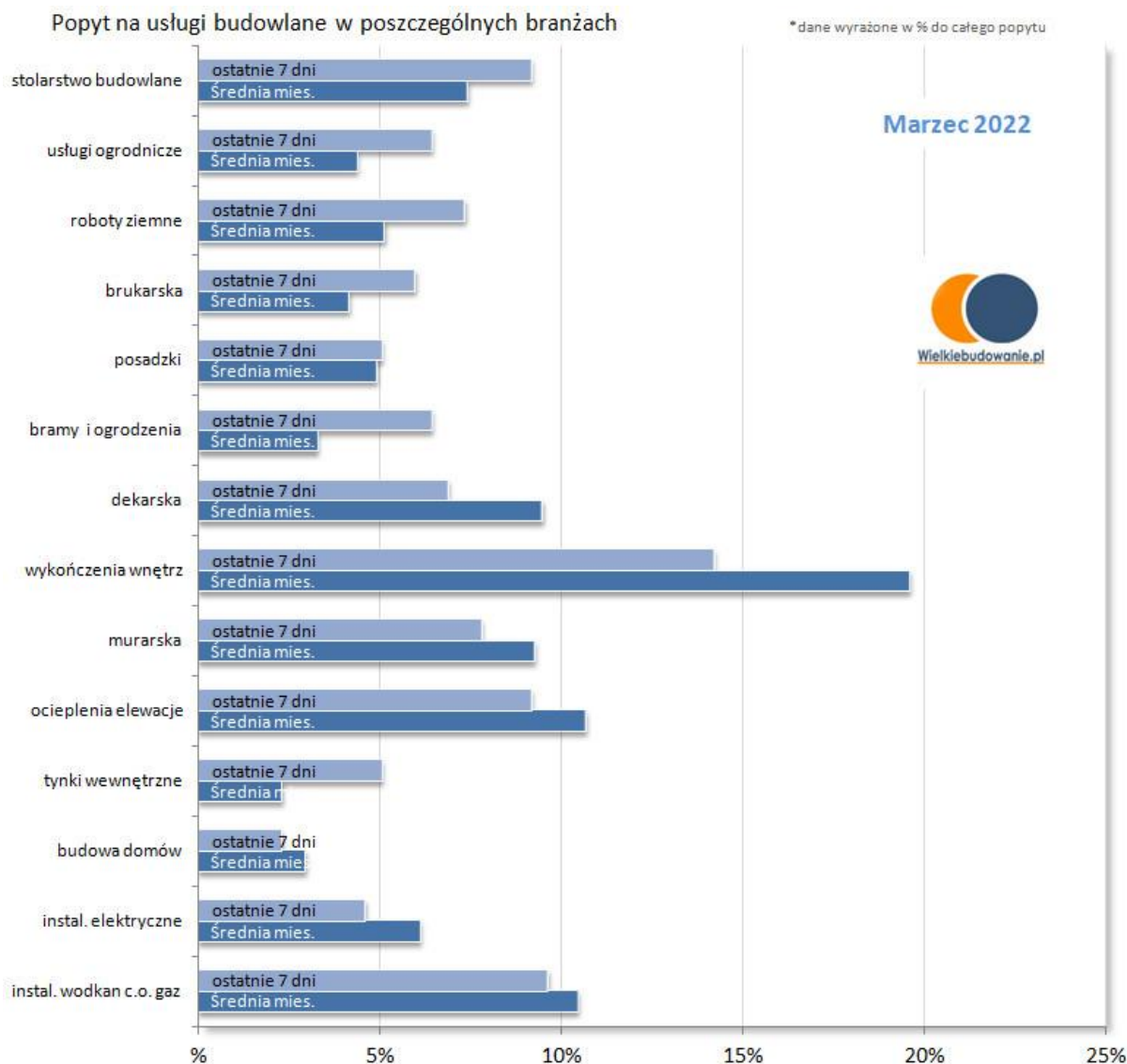


Źródło: <https://www.wielkibudowanie.pl/go.live.php/PL-H295/barometr-cen/ceny-uslug-budowlanych.html>

Nr 15 Znaczny spadek nowych inwestycji wykończeniowych

- **Autor:** wielkiebudowanie.pl
- **Dodano:** 25 marca 2022

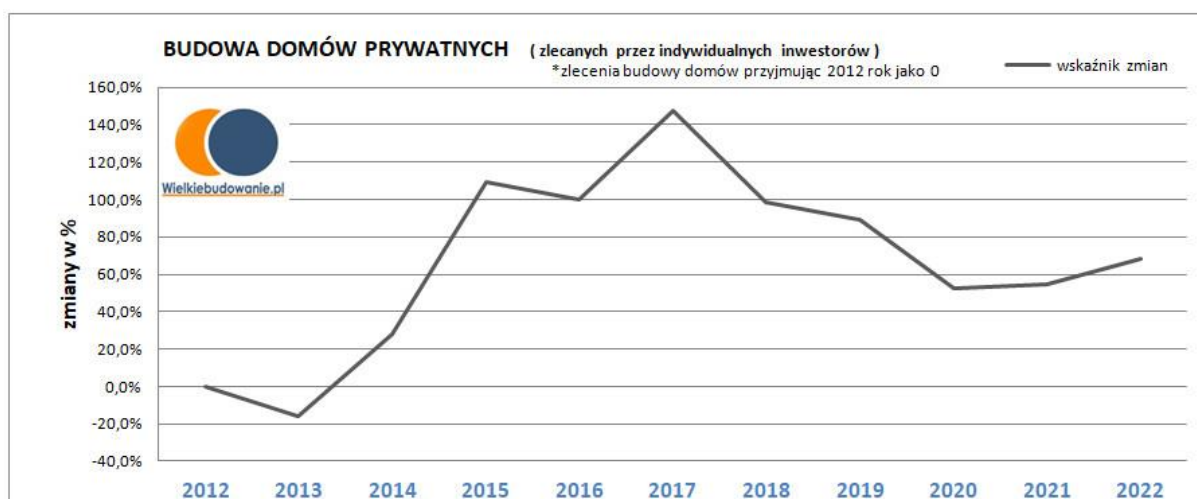
Ostatni tydzień przyniósł duży spadek zamówień w branży wykończeniowej chociaż branża w skali całego marca jest i tak bardzo poważną siłą napędową całego budownictwa. Większy spadek nowych inwestycji mieliśmy także w tym tygodniu w branży dekarzkiej, murarsko-zbrojarskiej, i ociepleniowej. Za to wyraźnie poprawiała się koniunktura w branży tynkarskiej, ogrodniczej, brukarskiej, robót ziemnych, ogrodniczej i stolarze budowlanej. Jednym słowem wiosenne ocieplenie sprzyjało głównie branżom terenowym. Najbardziej niepokojący jest znaczny spadek zamówień na budowę domów prywatnych. Spadek w marcu wynosi -65% w stosunku do ub roku. I chociaż wiosna ub roku faktycznie była wyjątkowa dla budowy domów szczególnie tych na inwestycje to teraz jest to porażka do kwadratu. Zważywszy, że już styczeń i luty (szczytowe dla branży miesiące zamówień w roku) był bardzo słaby to teraz będzie to miało zasadniczy wpływ na inne branże w drugiej połowie roku, zwłaszcza na branżę wykończeniową.



Zamówienia na budowę domów prywatnych w latach 2012 - 2022

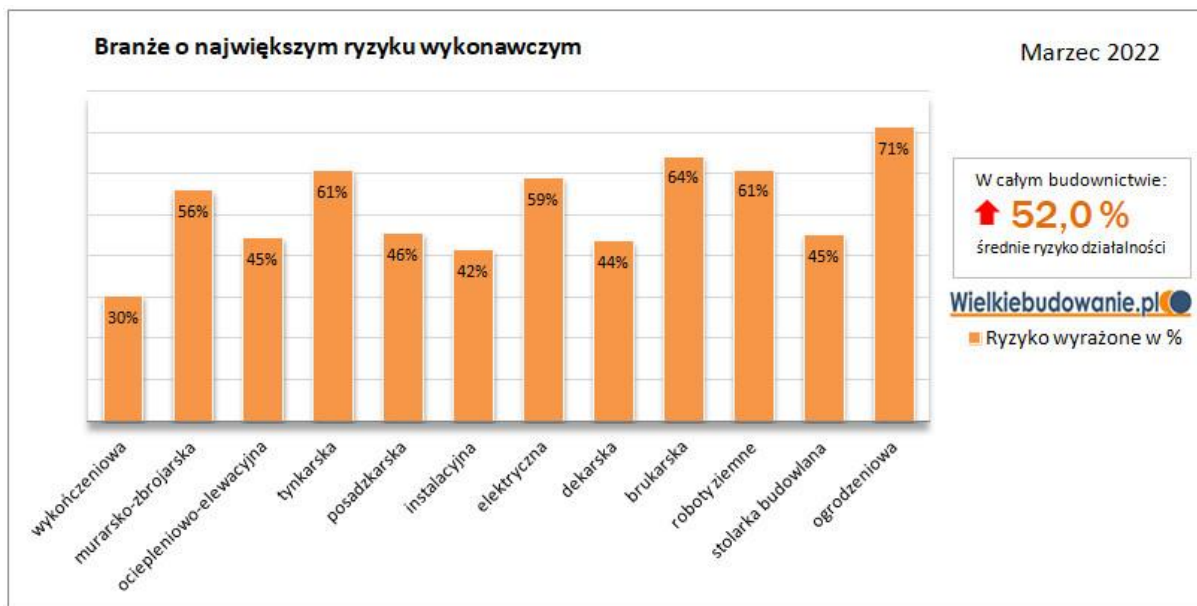
Z wykresu jasno widać, że cykl koniunkturalny na budowę domów prywatnych zakończył się w 2017 roku. Nie ma więc wiele wspólnego z rynkiem budowlanym jako całością, który w większości jest od 15 lat regulowany przez budżety UE. Jest nowy budżet koniunktura w budownictwie rośnie, kończy się maleje. Natomiast cykl koniunkturalny na budowę domów to przedział ok 9 lat. W 2013 roku mieliśmy zakończenie poprzedniego cyklu. Potem gwałtowny wzrost 2014 i 2015 rok, po czym szczyt w 2017 roku i dosyć szybki spadek w kolejnych latach. W 2020 roku pandemia na pewno przyspieszyła spadek koniunktury na budowę domów i to widać wyraźnie na wykresie, ale bez niej i tak mielibyśmy kolejny spadek zamówień na budowę domów w wymienionym roku. W 2021 roku nastąpiło odbicie, na własny użytek budowaliśmy więcej domów prywatnych, ale jeszcze więcej jako lokaty kapitału budowały firmy i organizacje finansowe. To wynik niskich stóp procentowych w bankach w pierwszym półroczu. Teraz w 2022 roku w warunkach dużej inflacji i zmiany polityki kredytowej dalszy wzrost budowy domów jest bardzo niepewny. Chociaż krzywa wzrostu budowy domów prywatnych powinna rosnąć. W styczniu niestety mamy udział w rynku poniżej 6% , to jest o blisko -36% mniej inwestycji niż w ub roku. W lutym zamówienia na domy prywatne są o -38% mniejsze niż w ub roku i już o -3% mniejsze niż w styczniu. Marzec wskazuje na dalszy znaczny spadek zamówień na domy prywatne nawet o -65% poniżej marca ub roku.

35



** analiza dotyczy domów zamawianych przez indywidualnych klientów i ma niewiele wspólnego z budową domów przez deweloperów podobnie jak bloki. Tu procesy budowy reguluje także zysk długoterminowy deweloperów, wolumen kredytowy, cykl koniunkturalny w całym budownictwie i wiele innych elementów typowo biznesowych...*

Rosnące koszty działalności budowlanej to główne przyczyny większego w budownictwie usługowym. Także brak dalszego wzrostu koniunktury też jest oceniane negatywnie przez analityków. Najbardziej ryzykowną branżą jest ogrodeniowa ze słabym rynkiem (ostatnio się poprawia), niskimi cenami, większą konkurencją, ale najbardziej niszczy tą branżę niestabilny rynek. Bardzo źle jest także w branży robót ziemnych, brukarskiej czy tynkarskiej tu największym zagrożeniem są gwałtownie rosnące koszty zwłaszcza pracy i paliwa. Także brak fachowców w branży tynkarskiej. najmniej ryzykowną branżą jest wykończeniowa chociaż aż 1/3 inwestycji jest przez firmy tej branży uznawana za nieudane.



*Prezentowane ryzyko działalności w poszczególnych branżach budowlanych jest złożonym algorytmem ankiet dotyczących: rynku pracy, przyjętych marż, cen usług, kosztów ponoszonych przez firmy oraz obrotów i koniunktury na rozpatrywane branże. Publikacja ta pozwala na podjęcie ewentualnych decyzji co do przebranżowienia lub podjęcia nowej działalności budowlanej. W przypadku branży która ma 50% ryzyka oznacza, że co druga inwestycja może nie zakończyć się zakładanym zyskiem finansowym lub występuje ryzyko braku zleceń.

Źródło: <https://www.wielkibudowanie.pl/go.live.php/PL-H262/rynek-budowlany/branze-budowlane.html>

Nr 16 Deweloperzy mają małe długi, ich podwykonawcy olbrzymie

- **Autor:** budownictwo.pl
- **Dodano:** 18 marca 2022

Polscy deweloperzy są jedną z najmniej zadłużonych gałęzi budownictwa, w przeciwieństwie do tych, którzy na ich rzecz pracują. 4 644 firm inwestujących we wznoszenie budynków ma zaległości finansowe na prawie 193 mln zł. Jak podaje Krajowy Rejestr Długów Biuro Informacji Gospodarczej, w ostatnich miesiącach udało im się jeszcze zmniejszyć zadłużenie do poziomu sprzed pandemii. Jednak na horyzoncie czekają nowe wyzwania: miliardowe długi podwykonawców, rosnące koszty materiałów budowlanych i robocizny oraz spadek popytu na nowe mieszkania.

Polskie firmy deweloperskie budujące domy na sprzedaż od lat utrzymują dobrą kondycję finansową. Ich dług widniejący w KRD wynosi obecnie 192,9 mln zł. Deweloperom szybko udało się więc odbudować straty spowodowane pandemią.



Dobra passa deweloperów na krajowym rynku stoi pod znakiem zapytania. Nowe czynniki i trendy mogą wkrótce negatywnie wpłynąć na ich sytuację finansową.

37

Niskie długi, szybkie odbicie

– Po pojawieniu się koronawirusa w Polsce zadłużenie deweloperów zaczęło przyrastać z miesiąca na miesiąc. Najwyższy jego poziom Krajowy Rejestr Długów odnotował na koniec lutego 2021 roku. Niespłacone należności sięgnęły wtedy niemal 220 milionów złotych. Po kilku miesiącach wahań, od października ubiegłego roku, kwota ta zaczęła już jednak widocznie spadać. Na koniec stycznia bieżącego roku sięgała blisko 193 milionów złotych. Co prawda, dziś liczba zadłużonych deweloperów jest nieco wyższa niż w marcu 2020 roku, jednak suma ich zaległości jest już mniejsza o niemal 3 miliony złotych. Średni dług jednego dewelopera to obecnie 41,5 tysięcy złotych – podaje **Adam Łacki, prezes Zarządu Krajowego Rejestru Długów Biura Informacji Gospodarczej**.

Prezes KRD zwraca jednocześnie uwagę, że to nie jest pełen obraz sytuacji. Budownictwo od lat jest branżą, w której moralność płatnicza jest niska, a niepłacenie w terminie lub w ogóle nagminne. Firmy pracujące w tym sektorze gospodarki są niejako przyzwyczajone do tej sytuacji i z tego powodu rzadziej i później podejmują bardziej stanowcze działania wobec swoich dłużników, jak choćby wpisanie długu do Krajowego Rejestru Długów. Bardzo często decydują się na to dopiero wówczas, kiedy same z braku zapłaty zaczną się mocno zadłużać. Problem z zatorami płatniczymi w branży widać szczególnie wśród przedsiębiorstw wznoszących budynki i wykonujących prace wykończeniowe. Łącznie mają one ponad pięciokrotnie wyższe długi niż deweloperzy zlecający im prace. Ich suma przekracza 1 miliard złotych. To jest zresztą miecz obosieczny, bo zadłużeni wykonawcy mogą nie być w stanie realizować kolejnych zleceń, gdy zostaną odcięci od dostaw materiałów budowlanych przez hurtownie, czy stracą pracowników, którzy nie otrzymali pensji.

Mazowsze zbudowało najwięcej długów

Jeśli wziąć pod uwagę długi widniejące w KRD, to najczęściej wierzycielami branży są instytucje finansowe, głównie banki i ubezpieczyciele. Zobowiązania wobec nich stanowią 1/3 kwoty, którą deweloperzy są winni innym. Na uregulowanie 37,4 mln zł liczą też firmy z ich własnej branży, czyli budownictwa. Na niewiele mniej, bo na 31,4 mln zł z kolei czeka sektor handlu.

Pod względem formy prawnej 51 proc. dłużników wśród deweloperów stanowią spółki prawa handlowego, a 49 proc. jednoosobowe działalności gospodarcze. Spółki mają też więcej do oddania, bo 137 mln zł, a więc 71 proc. całego długu inwestorów.

– *Najczęściej zadłużonego dewelopera można spotkać na Mazowszu. Tutejsze firmy z tego sektora nie zapłaciły swoim wierzycielom 56 milionów złotych. W pozostałych województwach skala zaległości jest już mniejsza. Śląskie z 20,6 milionów złotych zajmuje tu drugie miejsce, a wielkopolskie z 16,6 milionami plasuje się tuż za nim. Po przeciwnej stronie, czyli z najmniejszym zadłużeniem są przedsiębiorcy z województw podlaskiego, lubelskiego i opolskiego* – mówi prezes KRD.

Studzi się hossza mieszkaniowa

Dobra passa deweloperów na krajowym rynku stoi jednak pod znakiem zapytania. Nowe czynniki i trendy mogą wpłynąć na ich sytuację finansową i rynkową.

Jednym z najbardziej rozgrzanych rynków dla deweloperów były w ostatnich latach inwestycje mieszkaniowe. Dynamika wzrostu cen mieszkań w Polsce jest jedną z najwyższych notowanych w Europie. W 2021 r. podwyżki rok do roku w niektórych lokalizacjach były nawet dwucyfrowe. Jednak w obecnym roku rynek nie ma już tak dobrych perspektyw do rozwoju. Według statystyk NBP w trzecim kwartale 2021 r. udział zakupów gotówkowych na tym rynku spadł do 50 proc. W ostatnich latach był on znacznie wyższy, zwykle na poziomie 60-70 proc. Niższy udział gotówki to jednak wynik bardzo dużej wartości wypłaconych kredytów w tym czasie. Pod tym względem trzeci kwartał ubiegłego roku przewyższył nawet wyniki z poprzedniego boomu mieszkaniowego z lat 2005-2007. Jednak czas taniego i łatwo dostępnego kredytu to już przeszłość. Wraz z rosnącymi stopami procentowymi, część chętnych na kupno mieszkania czy domu straciła zdolność kredytową lub nie może uzyskać od banku wystarczającego finansowania. To może mieć duże znaczenie dla poziomu popytu na rynku nieruchomości i potencjalnie wpłynąć na ceny mieszkań, a więc i marże deweloperów.

– *Dodatkowo, cały sektor budownictwa musi zmierzyć się z rosnącymi cenami materiałów budowlanych. Zaburzone łańcuchy dostaw i pandemiczne problemy spowodowały ich ogromne podwyżki. Rynek jeszcze się w pełni nie ustabilizował, a nadszedł kolejny kryzys spowodowany wojną na Ukrainie. Z rosyjskiego terytorium Polska importowała ważne surowce, jak żelazo, aluminium, drewno. Z tym samym problemem będą borykały się też inne europejskie kraje, co nieuchronnie doprowadzi do kolejnych podwyżek i utrudni planowanie kosztów inwestycji* – zaznacza Adam Łacki.

Trudności mogą wystąpić też z siłą roboczą. Wykonawcy mają coraz większe problemy z zatrudnieniem, muszą mierzyć się z presją na podnoszenie pensji. Mogą też mocniej odczuć brak rąk do pracy. Na budowach w Polsce pracuje wielu Ukraińców. Część z nich pojechała bronić swojego kraju. W przyszłości będzie go też zapewne odbudowywać ze zniszczeń.

Wykonawcy na końcu łańcucha

Według wstępnych danych GUS, w styczniu 2021 r. deweloperzy rozpoczęli o 40 proc. mniej budów mieszkań w ujęciu rok do roku. Może to zwiastować chęć ograniczenia podaży przez inwestorów, co pomogłoby utrzymać satysfakcjonujący poziom cen na rynku oraz wysokość ich marż, nawet przy mniejszym popycie i odpływie klientów kredytowych.

Ważne jest też to, nie ile inwestycji deweloperzy rozpoczną, ale ile uda im się z sukcesem zakończyć. Wpływ na to mogą mieć m.in. problemy finansowe firm wykonawczych i podwykonawczych. Bez ich zaangażowania bowiem żaden duży projekt nie może zostać oddany do użytku. Niestety, obecnie właśnie one zmagają się z ponad

miliardowym zadłużeniem. Większość tej kwoty, bo 623 mln zł, należy do drobnych przedsiębiorców zajmujących się instalatorstwem i tzw. wykończeniówką.

– *Te prace wykończeniowe są najczęściej realizowane przez najmniejsze przedsiębiorstwa budowlane: mikrofirmy zatrudniające do 9 pracowników. Niestety bardzo często to właśnie one znajdują się na samym końcu łańcucha wynagrodzeń. I chociaż muszą wcześniej zakupić materiały niezbędne do przeprowadzenia prac, zatrudnić fachowców i zainwestować w sprzęt lub maszyny, to zapłatę za wykonaną pracę otrzymują dopiero po realizacji projektu. Dlatego w ostatnim czasie obserwujemy wzmożony wzrost zainteresowania faktoringiem zaliczkowym. W ramach tego faktoringu przedsiębiorca uzyskuje wypłatę na poczet przyszłej wierzytelności, czyli takiej, do której faktura zostanie dopiero wystawiona. W lutym bieżącego roku wartość udzielonych przez nas zaliczek o 32 proc. przewyższała wartości ubiegłoroczne. Widać więc wyraźnie, że mikrofirmy mają coraz większe problemy z utrzymaniem płynności finansowej i szukają rozwiązań, które umożliwiłyby im pozyskanie środków finansowych przed rozpoczęciem kontraktu* – komentuje **Dariusz Szkaradek, prezes Zarządu firmy faktoringowej NFG.**

Źródło: <https://www.budownictwo.co/deweloperzy-maja-male-dlugi-ich-podwykonawcy-olbrzymie/>

Nr 17 Bankructwa firm – upadłość w 2022 roku ogłosił nawet 1/3 firm budowlanych

39

- **Autor:** muratorpolska.pl
- **Dodano:** 16 marca 2022

Bankructwa firm - upadłość w 2022 roku ogłosił nawet 1/3 firm budowlanych

Bankructw firm budowlanych w 2022 roku będzie z miesiąca na miesiąc coraz więcej. Galopująca inflacja, a także wzrost kosztów działalności, to nie jedyne powody upadłości firm. W 2021 roku o upadłość otarło się ponad 7% firm sektora MŚP. W tym 2022 roku bankructwa obawia się nawet 1/3 firm z branży budowlanej. Są to przede wszystkim firmy mikro i małe, zatrudniające do 49 osób. Polski sektor MSP negatywnie ocenia koniunkturę polskiej gospodarki, gdyż aż 20% firm może ogłosić bankructwo w 2022 roku.

W Polsce jest około 2,25 mln firm z kategorii MSP. W czołówce branż pod względem liczebności podmiotów są warsztaty samochodowe, handel, sklepy i hurtownie, ale także **firmy budowlane i zajmujące się pracami wykończeniowymi**. Sektor MSP to ponad 99% firm działających w Polsce. Wg PARP generuje on prawie połowę PKB, a największy, bo blisko 30% udział w jego tworzeniu mają mikroprzedsiębiorstwa. Niestety po pierwszym roku działalności 1/3 z nich na zawsze znika z rynku. W styczniu 2022 roku z bazy REGON wyrejestrowano ich ponad 31 tys. To o 46,8% więcej niż w grudniu 2021 roku. To mało optymistyczne prognozy na przyszłość.

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, inflacji, spadku popytu i braku płynności finansowej.

Jak podaje Krajowy Rejestr Długów (dane z grudnia 2021), budownictwo, zaraz po handlu, to jedna z najbardziej obciążonych długami branż w polskiej gospodarce. Na koniec 2021 w bazie danych Krajowego Rejestru Długów widniało 47 093 dłużników z branży budowlanej, którzy mieli 1,54 mld zł zaległości.

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 odczują 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 wojna w Ukrainie, 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.

Bankructwa w branży budowlanej

W najgorszych nastrojach są przedsiębiorcy branży budowlanej, gdzie z prawdopodobieństwem bankructw liczy się aż 1/3 z nich. Aż o 40,9% mniej mieszkań niż przed rokiem zaczęli budować w styczniu deweloperzy (wg GUS). Inwestorzy indywidualni też zwolnili z inwestycjami. Dodatkowym problemem ponownie może być brak siły roboczej, związany z sytuacją za naszą wschodnią granicą.

40

Zbliżone opinie są w dziedzinie usług oraz transportu, a tylko nieznacznie „lepiej” swoją przyszłość widzi handel. Niemniej i tu 17% respondentów obawia się widma niewypłacalności w najbliższych miesiącach. Niższe w tym przypadku zaniepokojenie może wynikać z faktu, że branża ta została dotknięta „tsunami” bankructw już w roku ubiegłym. Jak podaje Centralny Ośrodek Informacji Gospodarczej, to właśnie handel był tym działem gospodarki, gdzie w 2021 roku odnotowano najwięcej, bo aż 25% spośród wszystkich upadłości.

Dlaczego firmy budowlane bankrutują?

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 firm 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 składy 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.

Główne powody upadłości firm w 2022 roku

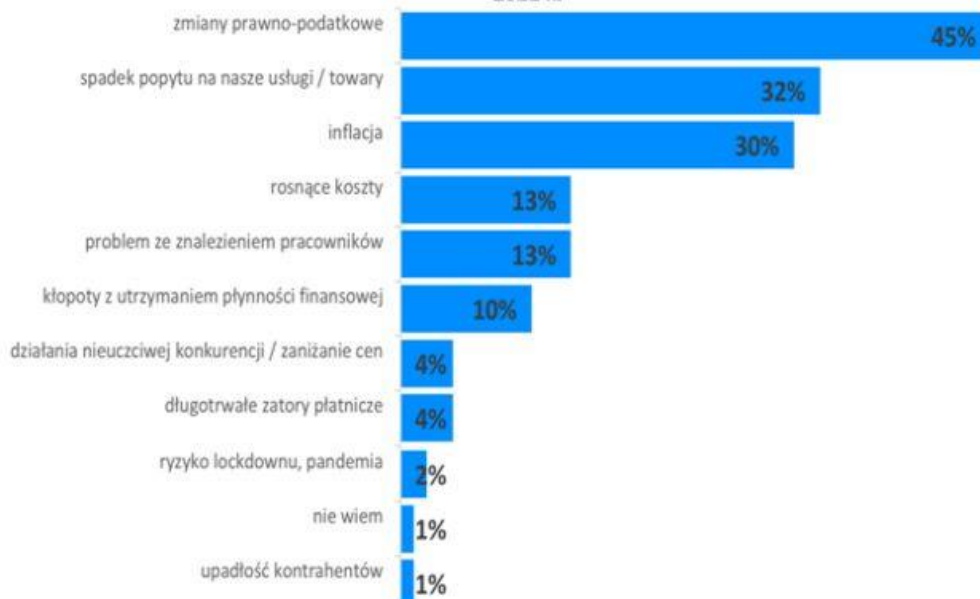
Co może spowodować, że firma w tym roku stanie na krawędzi? Zdaniem niemal połowy ankietowanych przedsiębiorstw (45%) przede wszystkim zmiany prawno-podatkowe. Na kolejnych miejscach, prawie jedna trzecia ankietowanych podmiotów wymienia spadek popytu, a niemal 30 proc. – inflację.

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.

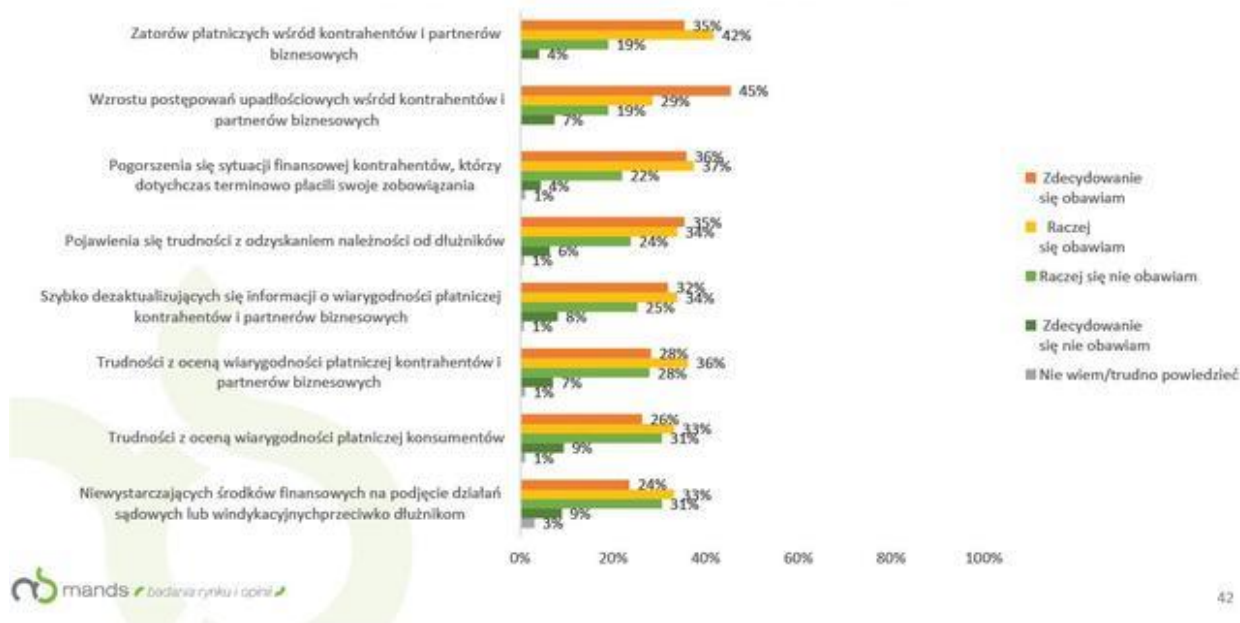
Zmian prawno-podatkowych obawiają się zarówno mikro firmy jak i małe zatrudniające do 49 osób. Małe firmy **41** mocno obawiają się też inflacji i problemów ze znalezieniem pracowników. Od czasu do czasu wymieniają też strach przed zmniejszeniem popytu m.in. ze względu na zmianę zachowań klientów przechodzących 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. Do tego dochodzi wojna w Ukrainie, a to wielka niewiadoma i trudno wyrokować z jakimi je skutkami przyjdzie się zmierzyć.

**CO W NAJWIĘKSZYM STOPNIU MOŻE WPŁYNAĆ NA UPADŁOŚĆ CZY ZAWIESZENIE DZIAŁALNOŚCI W
2022 R.**



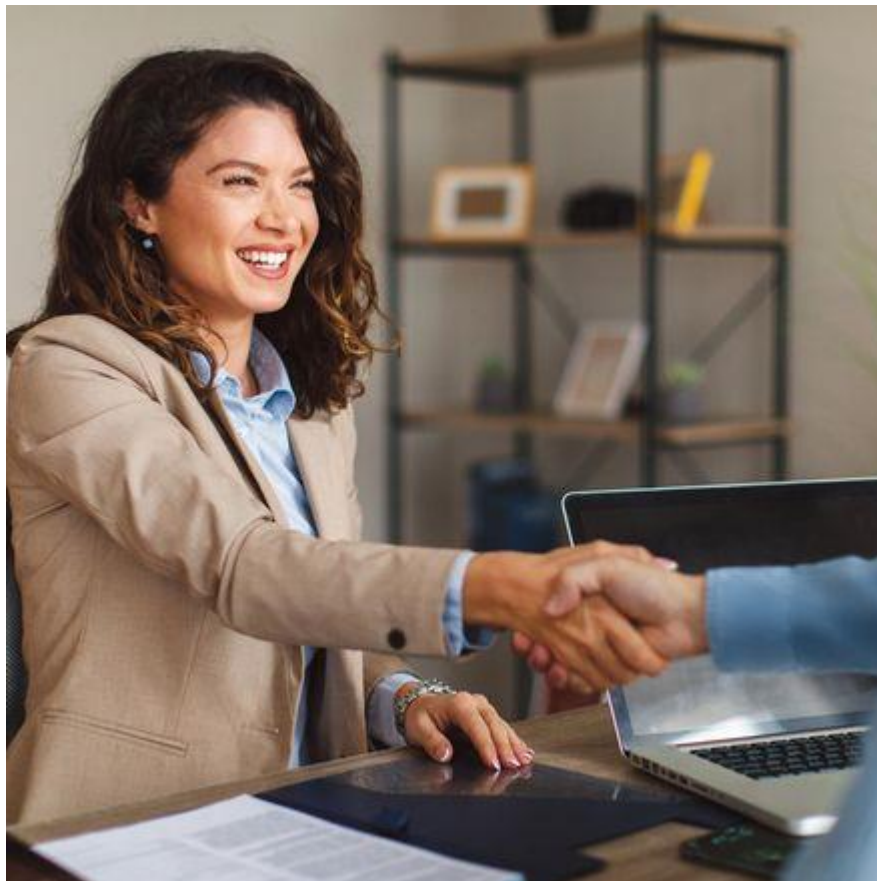
Jakich następstw pandemii koronawirusa dla Pana/i firmy się Pan/i obawia? n=302



Źródło: <https://www.muratorplus.pl/biznes/raporty-i-prognozy/bankructwa-firm-budowlanych-upadlosc-2022-aa-rTPY-9Zct-K2qb.html>

Nr 18 Negocjacja ceny mieszkania – ile można wynegocjować?

- o **Autor:** rynekpierwotny.pl
- o **Dodano:** 31 marca 2022



43

Jak wygląda negocjacja cen nieruchomości na rynku pierwotnym? Ile deweloper zejdzie z ceny przy zakupie mieszkania? Sprawdź.

Zastanawiasz się, czy możesz liczyć na obniżkę ceny przez firmy deweloperskie? Mieszkania od dewelopera nie należą do tanich, ale możesz negocjować. Na początek sprawdź sytuację na rynku nieruchomości i dowiedz się, w jakich okolicznościach inwestor jest w stanie obniżyć cenę.

Z tego artykułu dowiesz się m.in.:

ile wynoszą różnice między cenami ofertowymi i transakcyjnymi

kiedy łatwiej wynegocjować obniżkę

co wpływa na wysokość kwoty, którą można utargować

Ceny ofertowe a ceny transakcyjne – różnice

O ile można negocjować cenę mieszkania na rynku pierwotnym? Na początku warto poznać różnice między cenami oferowanymi a kwotami, które widnieją na dokumencie kupna-sprzedaży.

Z informacji podawanych przez Narodowy Bank Polski dowiadujemy się, że w III kw. 2021 r. największa różnica była we Wrocławiu. **Średnia stawek w ofertach wyniosła 9965 zł/mkw., natomiast ceny sprzedaży przeciętnie 8891 zł/mkw., co stanowi ponad 10-procent.**

W Krakowie cena metra kwadratowego była mniejsza od oferowanej o 8,2 proc. (z 10605 na 9736 zł). W Warszawie dysproporcja wyniosła 3,6 proc. (z 11406 w ofercie do 10992 zł w transakcji). Jeszcze mniejsza była w Gdańsku – około 2,5 proc., a w Katowicach było to zaledwie 0,6 proc.

Średnie ceny ofertowe i transakcyjne mieszkań na rynku pierwotnym

rynek	cena ofertowa	cena transakcyjna	różnica %
Gdańsk	10 310	10 043	2,6 %
Kraków	10 605	9 736	8,2 %
Łódź	8 006	7 451	6,9 %
Poznań	8 656	8 022	7,3 %
Warszawa	11 406	10 992	3,6 %
Wrocław	9 965	8 891	10,7 %
Katowice	8 387	8 340	0,6 %

44



Rynek Pierwotny

Źródło: na podstawie danych NBP, III kw. 2021

Ile deweloper zejdzie z ceny?

Na to pytanie nie ma konkretnej odpowiedzi, ale nie będzie to wiele. Deweloperzy zostawiają sobie pole do negocjacji. **Zdarza się, że zawyżają cenę, by podczas takich rozmów móc ją obniżyć.** Jednak pamiętaj, że sprzedaż nieruchomości nie oznacza dla inwestora jedynie zysku deweloperskiego. Musi on pokryć inne koszty, np. ziemi i zagospodarowania terenu oraz budowy. Istotna jest sytuacja na rynku nieruchomości w Polsce, a tę kształtuje również podaż i zapotrzebowanie na lokale.

Ceny mieszkań

Ceny na rynku mieszkań rosną, ale są miejsca, gdzie sytuacja jest w miarę stabilna. Z danych GUS-u wynika, że największy wzrost (III kw. 2021 r. – III kw. 2020 r.) był w województwie śląskim (13%), zaś najmniejszy w opolskim

(4,1%). **Według NBP ceny transakcyjne mieszkań w III kw. 2021 r. wzrosły zwłaszcza w Łodzi, Wrocławiu i w Krakowie.**

Średnie ceny mkw. w III kw. 2020 w porównaniu z analogicznym okresem 2021 r. wzrosły we Wrocławiu o 14% (z 9087 do 10357 zł). W II kw. 2021 r. wrocławscy deweloperzy sprzedali prawie 4 razy więcej ofert, niż wprowadzili do sprzedaży. W Krakowie również popyt był większy niż podaż, a w Łodzi równowaga została zachowana.

Ostatnie dane też pokazują wzrost cen nowych lokali. W ciągu roku (styczeń 2021 – styczeń 2022) w Katowicach i w Łodzi ceny poszły w górę aż o 31%. Najmniejszy skok był w Krakowie (10%). Zmieniła się też struktura cenowa. W styczniu 2021 r. na łódzkim rynku mieszkania do 7 tys./mkw. stanowiły 78% ofert, a rok później już tylko 16%. W Katowicach udział cen do 7 tys. zmniejszył się z 34 do 5%.

Popyt i podaż

Z analizy NBP wynika, że popyt na nowe nieruchomości jest wysoki, ale widać też duże zainteresowanie mieszkaniami na rynku wtórnym.

Co prawda inwestorzy ciągle budują, ale w wielu miejscach popyt przekracza podaż. GUS wstępnie informuje, że deweloperzy w 2021 r. przekazali do użytkowania 141,7 tys. mieszkań (0,7% mniej niż rok wcześniej). Z kolei w 2021 r. rozpoczęli budowę 166,3 tys. lokali, czyli 27,7% więcej niż w 2020 r.

45



Ile deweloper zejdzie z ceny?

Na to pytanie nie ma konkretnej odpowiedzi, ale nie będzie to wiele. Deweloperzy zostawiają sobie pole do negocjacji. **Zdarza się, że zawyżają cenę, by podczas takich rozmów móc ją obniżyć.** Jednak pamiętaj, że sprzedaż nieruchomości nie oznacza dla inwestora jedynie zysku deweloperskiego. Musi on pokryć inne koszty, np. ziemi i zagospodarowania terenu oraz budowy. Istotna jest sytuacja na rynku nieruchomości w Polsce, a tę kształtuje również podaż i zapotrzebowanie na lokale.

Ceny mieszkań

Ceny na rynku mieszkań rosną, ale są miejsca, gdzie sytuacja jest w miarę stabilna. Z danych GUS-u wynika, że największy wzrost (III kw. 2021 r. – III kw. 2020 r.) był w województwie śląskim (13%), zaś najmniejszy w opolskim (4,1%). **Według NBP ceny transakcyjne mieszkań w III kw. 2021 r. wzrosły zwłaszcza w Łodzi, Wrocławiu i w Krakowie.**

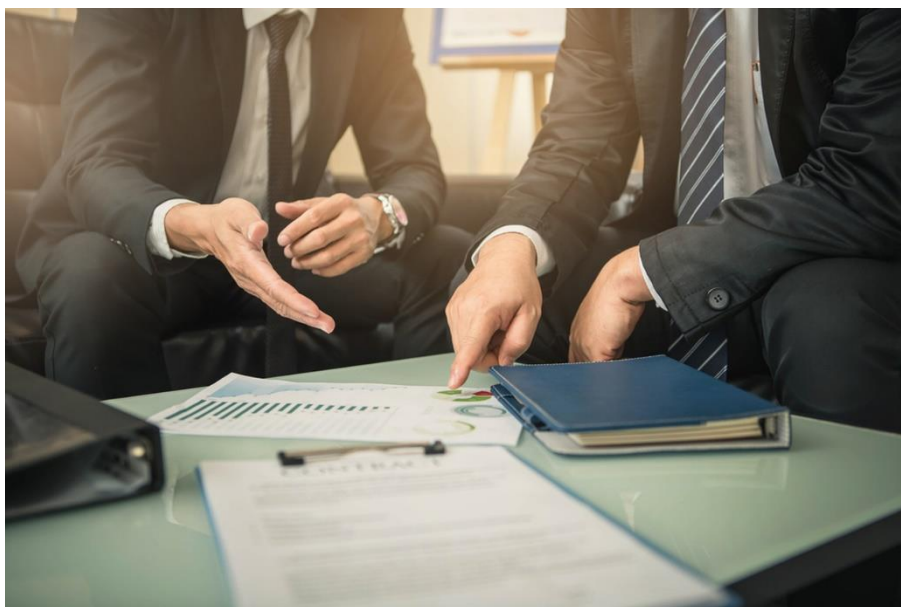
Średnie ceny mkw. w III kw. 2020 w porównaniu z analogicznym okresem 2021 r. wzrosły we Wrocławiu o 14% (z 9087 do 10357 zł). W II kw. 2021 r. wrocławscy deweloperzy sprzedali prawie 4 razy więcej ofert, niż wprowadzili do sprzedaży. W Krakowie również popyt był większy niż podaż, a w Łodzi równowaga została zachowana.

Ostatnie dane też pokazują wzrost cen nowych lokali. W ciągu roku (styczeń 2021 – styczeń 2022) w Katowicach i w Łodzi ceny poszły w górę aż o 31%. Najmniejszy skok był w Krakowie (10%). Zmieniła się też struktura cenowa. W styczniu 2021 r. na łódzkim rynku mieszkania do 7 tys./mkw. stanowiły 78% ofert, a rok później już tylko 16%. W Katowicach udział cen do 7 tys. zmniejszył się z 34 do 5%.

Popyt i podaż

Z analizy NBP wynika, że popyt na nowe nieruchomości jest wysoki, ale widać też duże zainteresowanie mieszkaniami na rynku wtórnym.

Co prawda inwestorzy ciągle budują, ale w wielu miejscach popyt przekracza podaż. GUS wstępnie informuje, że deweloperzy w 2021 r. przekazali do użytkowania 141,7 tys. mieszkań (0,7% mniej niż rok wcześniej). Z kolei w 2021 r. rozpoczęli budowę 166,3 tys. lokali, czyli 27,7% więcej niż w 2020 r.



Źródło: <https://rynekpierwotny.pl/wiadomosci-mieszkaniowe/ile-zejdzie-z-ceny-deweloper-sprawdzamy-roznice-cen-ofertowych-i-transakcyjnych/10144/>

Nr 19 Rata stała czy malejąca? – która opcja jest korzystniejsza?

- o **Autor:** rynekpierwotny.pl
- o **Dodano:** 30 marca 2022



47

Jaki wariant kredytowania jest bardziej opłacalny - rata równa czy malejąca? Która opcja jest korzystniejsza po podwyżce stóp procentowych? Sprawdź.

W czasach drożących kredytów hipotecznych klienci banków, którzy myślą o kupnie mieszkania, będą z większą uwagą przebierać wśród ofert kredytowych i analizować je pod kątem zarówno wysokości comiesięcznej raty, jak i całość kosztów. Podstawowy wybór dotyczy systemu płatności - i sprowadza się do alternatywy: comiesięczna rata stała zobowiązania kredytowego lub rata malejąca.

Które z tych rozwiązań w dobie rosnących stóp procentowych jest korzystniejsze? Sprawdziliśmy.

Z tego tekstu dowiesz się m.in.:

jaka jest różnica między systemem płatności w ratach stałych i malejących

jaka jest różnica w wysokości comiesięcznych rat i jakie są całociowe koszty kredytowania

które rozwiązanie jest korzystniejsze w obecnych warunkach

Wzrost rat kredytu po podwyżce stóp

W ciągu zaledwie kilku miesięcy sytuacja kredytobiorców w Polsce drastycznie się pogorszyła za sprawą serii podwyżek stóp procentowych NBP. **Jeszcze na początku października 2021 stopa referencyjna, odpowiedzialna za wysokość rat kredytowych wynosiła 0,10 proc. Obecnie jest to już 4,5 proc. i należy spodziewać się kolejnych podwyżek stóp.**

Taki stan rzeczy przekłada się na osłabienie zdolności kredytowej starających się o pieniądze i na mocny wzrost comiesięcznych rat. **Przy kredycie na 300 tys. zł na 30 lat, przeciętny wzrost rat stałych wynosi około 600-1200 zł przed seriami podwyżek do ponad 1800 zł obecnie.**

Rata równa, ale czy stała?

Comiesięczne raty naszych kredytów hipotecznych, składają się z dwóch elementów: części odsetkowej i części kapitałowej. Jak sama nazwa wskazuje, część kapitałowa to ułamek rzeczywistej sumy, jaką pożyczylimy z banku, z kolei część odsetkowa to po prostu odsetki płacone bankowi za pożyczone pieniądze.

Rata równa kredytu znaczy tyle, że co miesiąc płacimy do banku tę samą kwotę. Kredyt zostaje podzielony na określoną liczbę równych rat. Konstrukcja rat równych kredytu jest taka, że udział części kapitałowej w początkowym okresie spłaty comiesięcznych rat jest mniejszy niż udział części odsetkowej. **W pierwszym rzędzie więc płacimy bankowi, a dopiero później oddajemy pożyczone pieniądze.** Z czasem, kiedy saldo kredytu się zmniejsza, proporcje się zmieniają i kredytobiorca w ratach równych spłaca głównie pożyczony kapitał.

Ważne zastrzeżenie - czasem zamiennie wobec nazwy rata równa używa się też określenia: rata stała (annuitetowa). Jest ono jednak do pewnego stopnia mylące, ponieważ nie jest tak, że raty stałe nie zmieniają się w trakcie kredytowania. Ich wysokość ulega zmianom w zależności od poziomu stóp procentowych i powiązanego z nią wskaźnika WIBOR. Jeśli więc stopy procentowe rosną, rośnie i nasza rata kredytu.

48

Możliwość płacenia równych rat, niezależnie od poziomu stóp procentowych NBP, dają tylko kredyty ze stałym oprocentowaniem. Ich popularność rośnie, ale ciągle stanowią minimalny odsetek kredytów hipotecznych udzielanych przez banki w Polsce.

Rata malejąca - co warto wiedzieć?

Raty malejące - jak sama nazwa wskazuje - zmniejszają się w czasie trwania umowy kredytowej, a więc na początku płacimy znacznie więcej, następnie stopniowo coraz mniej.

Dzieje się tak dlatego, że **kwota pożyczonych pieniędzy zostaje podzielona na równe części przez cały okres kredytowania.** Od salda kredytu pobierane są odsetki. Wraz ze zmniejszaniem się salda, zmniejsza się też odsetkowa część comiesięcznej raty, a tym samym sama rata kredytu.



Rata stała czy malejąca? Różnice

Oba systemy płatności mają swoje wady i zalety, w przypadku obu występują znaczne różnice.

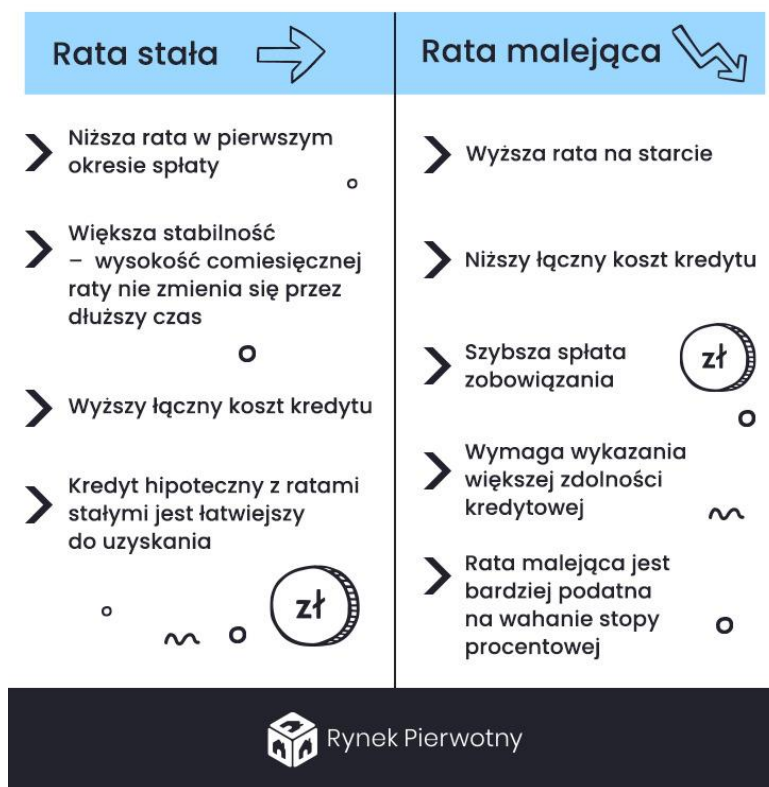
W przypadku rat malejących początkowe raty kredytów będą znacznie wyższe niż przy ratach równych, co może wpływać negatywnie na zdolność kredytową osób starających się o pieniądze.

Raty malejące dają możliwość szybszej spłaty kapitału kredytu. W przypadku rat równych najpierw spłacamy głównie odsetki. Ma to duże znaczenie na przykład dla możliwości sprzedaży mieszkania i z uzyskanych pieniędzy spłaty pozostałej kwoty kredytu. W przypadku wyboru rat malejących mamy potencjalnie szansę zapłaty mniejszej kwoty bankowi, niż gdybyśmy w tym samym czasie sprzedali mieszkanie i spłacili resztę kredytu w ratach równych. Wszystko dlatego, że saldo kredytu powinno być mniejsze.

System płatności w ratach równych cechuje się większą stabilnością, bowiem wysokość comiesięcznej raty nie zmienia się przez dłuższy czas (chyba, że często zmienia się wysokość stóp procentowych, jak ma to miejsce obecnie), dzięki czemu można lepiej rozplanować domowe wydatki. Z kolei przy ratach malejących takiego komfortu nie ma, poza tym w początkowym okresie spłaty, obciążenia miesięczne są bardzo wysokie, a dodatkowy wzrost stóp procentowych winduje je jeszcze bardziej. Dlatego też decydując się na taki system płatności trzeba dysponować większą poduszką finansową na wypadek wzrostu stóp NBP.

49

Rata stała czy malejąca - która opcja bardziej się opłaca?



Wszelkie wyliczenia potwierdzają, że z czysto finansowego punktu widzenia korzystniejszy dla kredytobiorców jest system spłat w ratach malejących. Choć początkowe raty będą znacznie wyższe niż te równe, to całkowite koszty kredytowania okażą się znacznie mniejsze.

Zakładając, że pożyczamy kwotę 300 tysięcy zł na 30 lat, z oprocentowaniem (marża plus WIBOR) na poziomie 6.33 proc., to rata równa takiego zobowiązania wyniesie nas 1856 zł, a suma spłat blisko 670 tysięcy zł.

W ratach malejących na początku zapłacimy do banku aż 2400 zł miesięcznej raty, jednak suma spłat w całym okresie kredytowania okaże się aż o ponad 80 tysięcy złotych mniejsza. Wyniesie niecałe 590 tysięcy zł.

To oczywiście wyliczenie pogładowe, nie uwzględniające kosztów dodatkowych - takich jak prowizja banku czy ubezpieczenie. Pokazuje ono jednak zasadniczy mechanizm: raty malejące są finansowo korzystniejsze.

Źródło: <https://rynekpierwotny.pl/wiadomosci-mieszkaniowe/rata-stala-czy-malejaca/453/>

Nr 20 Kondycja polskiego rynku budowlanego z perspektywy nadzoru inwestorskiego

- o **Autor:** budownictwo.co
- o **Dodano:** 30 marca 2022

50

Inwazja Rosji na Ukrainę trwa miesiąc. Nikt nie ma wątpliwości, że wojna oraz sankcje wymierzone Rosji mają globalne skutki. Rynek i tak był osłabiony pandemią, ale inwestycje w Polsce są nadal realizowane – mimo trudności w postaci rosnących cen energii, surowców, materiałów i paliw. Zapytaliśmy ekspertów firmy konsultingowej o zdanie na temat kondycji rynku budowlanego w Polsce i prognozy.



Sytuacja polskiego rynku budowlanego oczami nadzoru inwestorskiego

Eksperci SAFEGE S.A.S Oddział w Polsce zgodnie zauważają, że inwestycje nie zostały wstrzymane:

„Inwestycje nie są wstrzymane, aczkolwiek widzimy wahania ze strony niektórych partnerów. Na przykład w inwestycji zlokalizowanej w pobliżu granicy z Ukrainą w trakcie procedury na wyłonienie wykonawcy robót niektórzy oferenci poprosili o przesunięcie terminu wyłonienia wykonawcy do czasu wyjaśnienia sytuacji.” – komentuje

Witold Majewski, Dyrektor Regionu Południowego i Wschodniego w SUEZ Consulting Polska.

Najważniejszą i kluczową zmianą dla naszego budownictwa są problemy w dostawach materiałów – przede wszystkim z hut, tj. stali zbrojeniowej, profili konstrukcyjnych, blach oraz szyn, a także kruszyw pozyskiwanych m.in. z ukraińskich kopalni. W konsekwencji nastąpiły znaczące wzrosty cen i przesunięcia w zamówieniach u dostawców. Potwierdza to Robert Wojciechowski, Dyrektor Regionu Zachodniego SAFEGE, który przyznaje, że ceny stali rosną bardzo gwałtownie. W ubiegłym roku import stali z Rosji do Polski wyniósł 1,36 mln ton, zaś z Ukrainy – 1,37 mln ton. Rosja jest też największym dostawcą rudy żelaza do Europy Środkowo-Wschodniej.

Wykonawcy muszą również czekać dłużej na inne materiały budowlane, co powoduje opóźnienia, które zaś zwiększają koszty inwestycji. Rynek nie otrzęsął się jeszcze po szoku cenowym spowodowanym przez pandemię COVID-19, a wojna w Ukrainie pogłębiła ten kryzys.

Rosnąca cena paliw oraz kursy walut determinują w tej chwili praktycznie każdy koszt na budowie

Znaczący wpływ na rynek mają ceny paliw. Na podstawie obecnych cenników do kosztorysowania widać wynikający z tego wzrost cen robót o około kilka procent. Wiele zależy również od sytuacji na rynku walut, ponieważ materiały i urządzenia specjalistyczne, np. urządzenia SRK, są dostarczane przez zagranicznych producentów, którzy rozliczają się w Euro, a im wyższy jego kurs, tym większy koszt zakupu.

51

Co z siłą roboczą?

Jak wynika z raportu Polskiego Związku Pracodawców Budownictwa „Atak Rosji na Ukrainę. Negatywne scenariusze dla polskiego sektora budownictwa” z marca br. autorstwa dr Damiana Kaźmierczaka, Ukraińcy stanowią ok. 80% zagranicznych pracowników na budowach w Polsce. Zatem czy możemy spodziewać się braków kadrowych? Zdecydowanie tak, co widać obecnie. W. Majewski potwierdza – „nasi partnerzy notują problemy z siłą roboczą. Sprawa dotyczy głównie inwestycji na wschodzie Polski”. Sprawdzamy, jak jest w innych regionach; w Regionie Centralnym SAFEGE Polska nie otrzymuje sygnałów o problemach kadrowych; większość pracowników fizycznych z Ukrainy kontynuuje swoje prace na budowie. Jednak w Regionie Zachodnim, jak informuje ponownie Dyrektor R. Wojciechowski widać już pierwsze problemy – „Firmy wykonawcze zanotowały duży odpływ pracowników.”

Nasi rozmówcy są ostrożni w kwestii prognozy długofalowej dla rynku. Zgodnie stwierdzają, że jest za wcześnie, a sytuacja zbyt dynamiczna. Jednocześnie zaznaczają, że w przypadku kontynuacji wojny za wschodnią granicą kondycja rynku może zdecydowanie się obniżyć. Najbliższy kwartał wykaże opóźnienia i koszty wywołane rosyjską inwazją w Ukrainie.

„Eksperci SAFEGE S.A.S Oddział w Polsce bardzo uważnie przyglądają się sytuacji za wschodnią granicą oraz jej konsekwencjom dla polskiego rynku inżynierii i budownictwa. 24 lutego obudziliśmy się w innej rzeczywistości w wyniku rosyjskiej napaści na niepodległą Ukrainę. Wyrażamy głęboki sprzeciw wobec tej wojny i zdecydowanie potępiamy wszelkie działania wojenne Rosji. Nie bez znaczenia jest kondycja psychiczna pracowników i należyne im wsparcie. Branża nie powinna o tym zapominać. Czynniki stresowe, ryzyka i niepewność są wysokie jak nigdy wcześniej.” – podsumowuje Kamila Kurowska-Gawryś, CEO SAFEGE S.A.S Oddział w Polsce

Źródło: <https://www.budownictwo.co/kondycja-polskiego-ryнку-budowlanego-z-perspektywy-nadzoru-inwestorskiego/>

EFEKTYWNOŚĆ ENERGETYCZNA

Nr 21 Raport ok. 75 proc. Budynków w UE jest nieefektywna energetycznie

- **Autor:** bankier.pl
- **Dodano:** 28 marca 2022



52

Ok. 75 proc. budynków w Unii Europejskiej jest nieefektywnych energetycznie - wynika z opublikowanego w poniedziałek z raportu międzynarodowego koncernu Xylem. Wyliczono, że połowa energii z systemów ogrzewania, wentylacji i klimatyzacji marnuje się.

Autorzy raportu powołują się na dane Komisji Europejskiej. Firma specjalizująca się m.in. w opracowaniu innowacyjnych systemów grzewczych napisała, że ok. 50 proc. europejskich zabudowań ma przeszło 50 lat i jest wyposażona w przestarzałe systemy wodne i grzewcze. W sumie - jak wyliczono - ok. 75 proc. budynków w UE jest nieefektywnych energetycznie, co powoduje, że ok. 50 proc. energii z systemów ogrzewania czy klimatyzacji, marnuje się. Wskazano, że przyczynia się to do niepotrzebnej emisji dwutlenku węgla i nadmierny ślad ekologiczny (budynki mieszkalne odpowiadają za 36 proc. emisji CO₂), a ponadto skazuje właścicieli i użytkowników nieruchomości na koszty.

Zwłaszcza ostatnio, gdy całej Europie podniosły się ceny za gaz (w styczniu 2022 jest to +317,6 proc. rdr) oraz ceny ropy naftowej (o kilkanaście proc. w por. do grudnia 2021 r.) Zaznaczono, że sektor budowlany jest największym konsumentem energii w UE, a zarazem jednym z największych emitentów CO₂. "By rozwiązać ten problem niezbędne są nowoczesne rozwiązania grzewcze, wentylacyjne i klimatyzacyjne, na które stawia zrównoważone budownictwo" - napisano.

"Aby budownictwo było bardziej ekologiczne, rozwiązaniem jest nie tylko inwestowanie w jak najbardziej wydajne rozwiązania we wszystkich nowych budynkach, ale przede wszystkim modernizacja istniejących obiektów oraz

systemów – wskazał cytowany w raporcie dyrektor sprzedaży i rozwoju Xylem Water Solutions Polska Piotr Żebrowski

Jednym z rozwiązań, które mają poprawić efektywność energetyczną budynków a tym samym umożliwić realizację unijnych celów klimatycznych są - jak wskazano - pompy ciepła. "Komisja Europejska przewiduje znaczące wzrosty udziału pomp ciepła – w budynkach mieszkalnych ma on do 2030 r. sięgnąć 40 proc. oraz 50-70 proc. w 2050 r., a w komercyjnych – 65 proc. w 2030 r. i aż 80 proc. w 2050 r." - czytamy.

Europejskie prawo klimatyczne wytycza wiążący dla UE cel: obniżenie emisji netto gazów cieplarnianych (tzn. emisji po odliczeniu pochłaniania) do roku 2030 o co najmniej 55 proc. w porównaniu z poziomem z roku 1990. Unia chce również osiągnąć do 2030 r. wyższy poziom netto pochłaniania dwutlenku węgla. (PAP)

autor: **Ewa Wesołowska**

Źródło: <https://www.bankier.pl/wiadomosc/Raport-ok-75-proc-budynkow-w-UE-jest-nieefektywnych-energetycznie-8307599.html>

Nr 22 Energooszczędne i bezpieczne okna w modnym stylu

- o **Autor:** budownictwo.co
- o **Dodano:** 29 marca 2022

Minimalistyczne, proste linie i nowoczesne kolory czy może przytulne retro? W zależności od swoich preferencji, design okien łatwo dopasujemy do stylu budynku. Liczą się jednak również parametry techniczne. Ciepła, energooszczędna stolarka okienna wcale nie musi być mało atrakcyjna wizualnie. Do tego możemy postawić na wyroby z recyklingu. Na co zwrócić więc uwagę przy wyborze, żeby okna były ozdobą domu i zapewniały nam maksimum komfortu?



Okna chronią, a jednocześnie zdobią budynek. Wybieramy je raz na kilkanaście, a nawet kilkadziesiąt lat, więc warto, żeby ten zakup był dobrze przemyślany. Kluczem jest tutaj połączenie walorów użytkowych (jak współczynnik przenikania ciepła oraz izolacyjność akustyczna) z aspektami wizualnymi (smukłe profile, modna kolorystyka). Na znaczeniu we współczesnym budownictwie zyskują energooszczędne rozwiązania, które w dodatku mogą być wykonane z recyklingu. Przekonajmy się, jak wygląda to w przypadku okien!



Elegancja w najlepszym wydaniu

Czasy, gdy do wyboru były tylko okna w kolorze białym, w jednym stylu, już minęły. Dziś mamy do dyspozycji różnorodne wyroby, różniące się kolorystyką, wyglądem profilu czy liczbą przeszkleń. Pozostaje więc pytanie, na co najlepiej postawić. Odpowiednie dla siebie rozwiązanie znajdziemy na przykład w ofercie firmy Deceuninck. Opracowała ona system okienny Elegant, który obejmuje cztery różnorodne modele skrzydeł, dopasowane do najbardziej popularnych stylów architektonicznych: rustykalnego, klasycznego, miejskiego i modernistycznego. – *Okna Elegant z PVC to połączenie najlepszych wartości izolacji termicznej ze smukłością profili zapewniającą maksymalną wielkość przeszkleń. Bogata paleta obejmuje 50 kolorów i rodzajów wykończenia powierzchni. Może być ona drewnopodobna lub o strukturze gładkiej, opcjonalnie także z nakładkami aluminiowymi* – mówi Krzysztof Kalita, Kierownik Działu Wsparcia Technicznego i Zarządzania Produktem Deceuninck Poland, Partnera kampanii „DOBRY MONTAŻ-BUDUJESZ DLA POKOLEŃ”.



Jeśli preferujemy rustykalny design, wybierzmy skrzydło Elegant Origin, które swoim wyglądem nawiązuje do tradycyjnych okien drewnianych oraz starszych okien PVC. Jego skośny, półzlicowany kształt z okleiną o strukturze i barwie drewna, w stylu retro, bardzo dobrze sprawdza się w przypadku renowacji i nowych budynków w stylu klasycznym lub tradycyjnym wiejskim. Do modnego ostatnio modernistycznego industrializmu dobrze będzie natomiast pasował model Elegant Abstract w kolorach metalicznych, gdzie skrzydło jest całkowicie zlicowane z ramą, co tworzy wyjątkowo minimalistyczny i elegancki wygląd. Sprawdzi się tutaj również niezlicowany Elegant Infinity o smukłych, wyrazistych kształtach i wyjątkowo wąskiej przyldze. Gdy zależy nam na uniwersalnych oknach PVC, odpowiednim wyborem jest natomiast Elegant Grando, zaprojektowany tak, aby idealnie komponować się z najczęściej występującymi typami budynków ze stolarką okienną w standardowym wyglądzie.

55



Ciepło, cicho i bezpiecznie

Atrakcyjny design okien powinien iść w parze z wysokimi parametrami użytkowymi. Na szczęście nie musimy wybierać pomiędzy jednym a drugim. System Elegant to optymalna izolacja akustyczna i bardzo dobre parametry izolacyjności termicznej. Wykorzystana w nim 6-komorowa technologia zapewnia uzyskanie współczynnika $U_f=0,93$ W/m²K, zaś współczynnika U_d do $0,61$ W/m²K. Okna w tym systemie mogą mieć bardzo duże wymiary przy

wyjątkowo cienkich, a jednocześnie stabilnych i bezpiecznych profilach, co pozwala na doświetlenie wnętrza naturalnym słonecznym światłem. Dodatkowo można zastosować w nich wzmocnienia poprawiające właściwości izolacyjne. W zależności od potrzeb, można też zamontować specjalne okucia antywłamaniowe i uzyskać w ten sposób podwyższoną klasę antywłamaniowości.

Źródło: <https://www.budownictwo.co/energooszczedne-i-bezpieczne-okna-w-modnym-stylu/>

Nr 23 Wprowadzić więcej światła i zatrzymać ciepło. Przeszklenia a termoizolacja budynku

- o **Autor:** budownictwo.co
- o **Dodano:** 29 marca 2022

Nie jest tajemnicą, że okna i drzwi są najbardziej newralgicznym punktem, jeśli chodzi o izolacyjność termiczną budynku, a dodatkowo sprzyjają powstawaniu mostków cieplnych. Decydując się na duże przeszklenia, warto więc postawić na produkty wysokiej jakości, spełniające wyśrubowane normy techniczne i wykonane z najlepszych materiałów. Na co zwrócić uwagę przy wyborze wielkogabarytowych drzwi przesuwnych oraz okien panoramicznych i jakimi kryteriami kierować się przy podejmowaniu decyzji podpowiada Michał Marcinowski, manager produktu firmy Aluprof.

56



Szczelność spod znaku aluminium

Szklane ściany o nieograniczonej długości to marzenie wielu osób budujących własny dom. Nie tylko zapewniają efektowny widok i podnoszą prestiż oraz atrakcyjność wizualną nieruchomości, ale są też źródłem naturalnego ciepła słonecznego, zwłaszcza, gdy wychodzą na południową stronę. Jednocześnie nawet najwyższej klasy okna i drzwi nigdy nie będą w stanie zrównać się izolacyjnością cieplną ze ścianami. Do tego dochodzi jeszcze ryzyko powstania mostków termicznych, czyli niekontrolowanej wymiany ciepła pomiędzy wnętrzem budynku a otoczeniem, która zwykle występuje w miejscu osadzenia okna czy drzwi. To wszystko powoduje, że wielu inwestorów rezygnuje z imponujących przeszkleń w obawie o ewentualne nieszczelności i potencjalne straty ciepła, a co za tym idzie wyższe rachunki za ogrzewanie. Warto jednak pamiętać, że na rynku dostępne są innowacyjne rozwiązania, dzięki którym możemy z jednej strony cieszyć się pięknym widokiem, z drugiej zaś, zapewnić sobie odpowiedni komfort cieplny.



57

„Na termoizolacyjność budynku istotnie wpływa izolacyjność cieplna poszczególnych elementów konstrukcyjnych, zwłaszcza okien i drzwi. Szczególnego znaczenia nabiera ona w momencie, gdy przeszkleń mają pokaźne rozmiary. W takiej sytuacji tym bardziej powinniśmy zwrócić uwagę na rozwiązania najwyższej jakości. W przypadku stolarki warto pomyśleć o produktach wykonanych z aluminium, które są bardzo trwałe, a jednocześnie mają doskonałe parametry izolacyjne i tym samym minimalizują straty ciepła, umożliwiając podniesienie standardu energetycznego budynku”, wyjaśnia Michał Marcinowski, manager produktu firmy Aluprof. „Przykładem może być okno aluminiowe na bazie systemu MB-86 SI firmy Aluprof, wyróżniające się doskonałymi parametrami izolacyjnymi. Jest to zasługa m.in. szerokich przekładek termicznych o specjalnym kształcie, umożliwiających zastosowanie dodatkowej przegrody w strefie izolacji profili. Na docenienie zasługują też dwukomponentowa uszczelka centralna, która doskonale uszczelnia i izoluje termicznie przestrzeń pomiędzy skrzydłem i ościeżnicą, oraz dodatkowe wkłady izolujące i uszczelniające w przestrzeni pomiędzy szybą a kształtownikami okien”, dodaje ekspert.



Innowacyjne okna i drzwi z aluminium gwarancją izolacyjności termicznej

Jednymi z bardzo ważnych cech mających wpływ na funkcjonowanie naszych domów i miejsc naszej pracy są parametry techniczne okien i drzwi. Jest to o tyle istotne, że zgodnie z tzw. Warunkami Technicznymi, jakim powinny odpowiadać budynki, obowiązującymi od 1 stycznia 2021 roku wszystkie nowo powstające obiekty powinny cechować się odpowiednio niskim zapotrzebowaniem na energię niezbędną do ich ogrzewania. Szczególną rolę w spełnieniu wyśrubowanych norm odgrywać więc będzie stolarka okienna i drzwiowa, która powinna wyróżniać się wysoką izolacyjnością termiczną, czyli zdolnością do jak najdłuższego utrzymywania ciepła wewnątrz budynku.

„Im lepsza izolacyjność termiczna, tym mniej energii potrzeba do ogrzania domu, zwłaszcza podczas niskich temperatur. Istotnie wpływa na nią jakość materiałów wykorzystanych do budowy, w tym okien i drzwi, a także sposób ich montażu”, wyjaśnia Michał Marcinowski z firmy Aluprof. Na co więc zwracać uwagę, jeśli marzymy o imponujących przeszkleniach w naszym domu, a jednocześnie zależy nam na wysokim poziomie termoizolacji i trwałości konstrukcji?

„Za wysokiej jakości produktem, który będzie nam służył długie lata, zwykle idzie nieco wyższa cena. Pamiętajmy jednak, że inwestycja w stolarkę okienną i drzwiową, która jest wyjątkowo wytrzymała, a dodatkowo wyróżnia się doskonałymi parametrami izolacyjnymi, nawet przy nieco wyższych kosztach początkowych wynikających z zakupu produktów, zwraca się wraz z niższymi rachunkami za ogrzewanie. Na rynku możemy znaleźć wiele rozwiązań energooszczędnych, w tym także takie, które z powodzeniem spełniają nawet surowe wymagania budownictwa pasywnego. Przykładem jest system firmy Aluprof: MB-104 Passive, którego najwyższa izolacyjność termiczna została potwierdzona prestiżowymi certyfikatami Instytutu Domów Pasywnych PHI Darmstadt. Okna i drzwi aluminiowe z przegrodą termiczną w systemie MB-104 Passive poza doskonałą izolacyjnością termiczną cechuje również bardzo dobra izolacyjność akustyczna, szczelność na wodę i powietrze oraz wysoka wytrzymałość konstrukcji. Parametry stolarki wykonanej na bazie tego systemu przekraczają obecne wymagania najostrzejszych, obowiązujących przepisów i norm”, tłumaczy ekspert firmy Aluprof. *„Panoramiczny widok otoczenia domu w połączeniu z wysoką izolacyjnością termiczną możemy też uzyskać decydując się na nowoczesne wielkogabarytowe*

drzwi przesuwne z ukrytą ramą MB-Skyline Type R firmy Aluprof. Rozwiązanie oparte jest na wąskich profilach, dzięki którym konstrukcje zyskują nowoczesny wygląd. Kształtowniki skrzydła drzwi są całkowicie ukryte w ościeżnicy, a jedynym elementem widocznym po zamknięciu drzwi jest wąski, 25-milimetrowy słup. Skrzydła drzwi aluminiowych w systemie Aluprof MB-Skyline Type R są wykonywane z nowoczesnych, przyjaznych środowisku materiałów zapewniających najwyższe parametry izolacyjności termicznej, które dodatkowo zwiększa zastosowanie pakietów 3-szybowych o grubości od 52 do 60 mm”, dodaje specjalista.

Źródło: <https://www.budownictwo.co/wprowadzic-wiecej-swiatla-i-zatrzymac-cieplo-przeszklenia-a-termoizolacja-budynku/>

Nr 24 Rozwiązania izolacyjne „Made in Poland”

- **Autor:** budownictwo.co
- **Dodano:** 24 marca 2022

Z okien, drzwi, samochodu czy kabiny prysznicowej korzystamy praktycznie codziennie. Na ich trwałość oraz szczelność mają wpływ bardzo ważne, lecz na pierwszy rzut oka niewidoczne komponenty – uszczelki i elementy izolacyjne. Tego typu rozwiązania są z powodzeniem wytwarzane w Polsce, a ich produkcją zajmuje się rodzima firma ze śląskim rodowodem.

59



Trudno wyobrazić sobie prawidłowe działanie stolarki okiennej i drzwiowej bez odpowiedniego uszczelnienia. Podobnie jest w przypadku samochodu czy też lodówki. Różnego rodzaju uszczelki, taśmy, sznury oraz profile skutecznie izolują i zabezpieczają przed działaniem wilgoci czy też stratami ciepła. Jak ważne są to komponenty zauważamy dopiero wówczas, gdy przecieka lub wieje. Wbrew pozorom, wyroby te nie muszą być wytwarzane na Dalekim Wschodzie. Z powodzeniem są produkowane w Polsce i eksportowane na cały świat. Co je wyróżnia?

Elastyczne rozwiązania

Uszczelnienie powinno być elastyczne, dobrze dopasowane do kształtu izolowanego elementu, a przy tym wytrzymałe i odporne na działanie czynników atmosferycznych. Te cechy bardzo dobrze łączą w sobie uszczelki wytwarzane z termoplastycznych elastomerów (TPE), produkowane przez firmę AIB z Knuruwa na Górnym Śląsku. Polskie przedsiębiorstwo od blisko 30 lat zajmuje się wytwarzaniem wysokiej jakości rozwiązań izolacyjnych. Uszczelki „made in Poland” znajdziemy w oknach, drzwiach i bramach garażowych renomowanych producentów, ale są one wykorzystywane także w branży AGD, systemach wentylacji, meblach oraz innych gałęziach gospodarki.

W przypadku stolarki otworowej szerokie zastosowanie znajdują też systemy montażowe AIB złożone z taśm i ciepłych profili, które pozwalają na zamontowanie okien oraz drzwi w sposób zapewniający ich szczelność przez wiele lat. Czym charakteryzują się wyroby AIB? Są elastyczne nie tylko w zakresie swoich parametrów użytkowych, lecz również dopasowania do indywidualnych potrzeb odbiorców. – *Nasze produkty są „skrojone na miarę”, gdyż dla każdego klienta wytwarzamy dokładnie takie komponenty, jakich potrzebuje. Stanowią one perfekcyjne wykończenie inwestycji, a co istotne są również ekologiczne – większość z nich składa się z surowców, które można ponownie wykorzystać* – mówi Maciej Ślęczka, Prezes Zarządu AIB.

Chemia między nami

Wysokiej jakości produkty to jednak nie wszystko. Podstawą sukcesu w biznesie są również relacje i pozytywny stosunek do danej firmy. Dokonujemy przecież decyzji zakupowych także na podstawie sympatii i zaufania do danej marki. – *Hasło „Chemia między nami” znakomicie wpisuje się w filozofię funkcjonowania naszej firmy i jej DNA. Oprócz najwyższej jakości rozwiązań, wyróżnia nas to, że od początku swojej działalności dbamy o bardzo dobre relacje z kontrahentami. Takie podejście buduje wieloletnie partnerstwo i pozwala na dokładne poznanie potrzeb klientów* – podkreśla Maciej Ślęczka. Dzięki temu produkty AIB znajdują zastosowanie jako ważne elementy do produkcji okien oraz części systemów izolacyjnych nie tylko polskich, ale i wielu światowych marek.

Dynamiczny rozwój

W związku z coraz bardziej wymagającymi przepisami w zakresie energooszczędności budownictwa, jak i sprzętów AGD, popyt na innowacyjne rozwiązania izolacyjne nie maleje. Firma AIB posiada własny dział badawczo-rozwojowy, dzięki czemu może samodzielnie opracowywać nowoczesne wyroby, które następnie trafiają na rynek. Jedną z najnowszych, dużych inwestycji przedsiębiorstwa jest zakład produkcyjny w Czerwionce-Leszczynach, przeznaczony przede wszystkim do wytwarzania taśm i laminatów butylowych. Zakład rozpoczął działalność w styczniu 2021 roku.

Źródło: <https://www.budownictwo.co/rozwiązania-izolacyjne-made-in-poland/>

WYROBY BUDOWLANE

Nr 25 Początek roku 2022 i sytuacja na rynku materiałów budowlanych

- o **Autor:** budnet.pl
- o **Dodano:** 10 marca 2022

Luty na rynku materiałów budowlanych okazał się miesiącem korekcyjnym, w którym dynamika cen monitorowanej przez PSB grupy towarowej wyniosła 27 proc. To 1 p.p. mniej licząc miesiąc do miesiąca. Na tej podstawie trudno jednak o jakiegokolwiek optymistyczne wnioski czy oczekiwania wyczerpywania się potencjału wzrostowego. To raczej przysłowiowa cisza przed burzą.

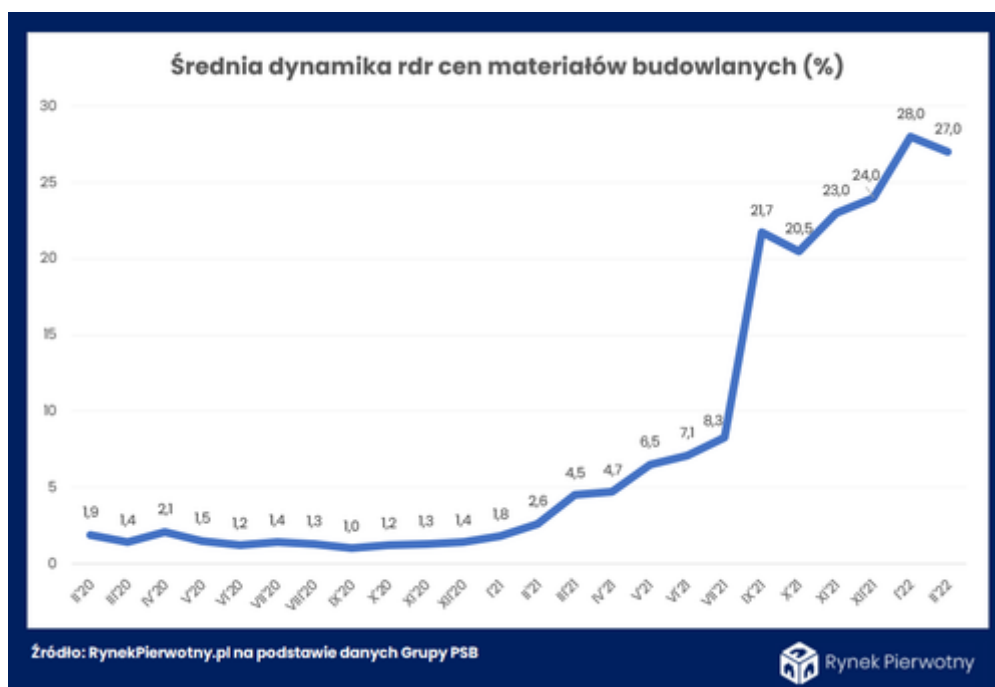
Jest absolutnie pewne, że na ceny materiałów budowlanych decydujący wpływ w kolejnych miesiącach wywrze, rozpoczęta w końcu lutego, wojna w Ukrainie. Jak zauważają eksperci RynekPierwotny.pl data jej wybuchu nie pozwoliła na reakcję rynku w poprzednim miesiącu, wobec czego w danych lutowych nie widać jeszcze jej wpływu na dynamikę stawek prezentowanych w comiesięcznej informacji Grupy PSB. Zmiany warunkowane konfliktem zbrojnym za naszą wschodnią granicą zobaczymy zapewne za miesiąc i trudno oczekiwać, aby były one symboliczne.

61



Choć cenowa galopada materiałów budowlanych wynika z solidarnego marszu w górę stawek praktycznie wszystkich składowych prezentowanej grupy towarowej, to jednak tylko trzy z nich - płyty OSB, sucha zabudowa oraz izolacje termiczne wyróżniają na tle pozostałych horrendalną wręcz skalą wzrostu.

Tymczasem już tylko jeden z liderów materiałowej hossy – płyty OSB kontynuowały korektę dynamiki cen, ponownie obniżając ją o 11 p.p. do 52 proc. Z kolei sucha zabudowa zanotowała lekkie odbicie, natomiast izolacje termiczne już silne odreagowanie do góry z 57 proc. w styczniu do 70 proc. w lutym br. Tego typu sytuacja świadczy o wciąż bardzo silnej i nie zakłóconej tendencji wzrostowej. Co także warto podkreślić, w żadnym punkcie stawki dwudziestu monitorowanych przez PSB grup towarowych, ponownie nie zanotowano cenowego regresu rok do roku.



Katalog głównych przyczyn postępującej drożyzny materiałów budowlanych, na czele z nieustającą hossą na globalnym rynku surowcowym, nie tylko pozostaje aktualny, ale jest obecnie uzupełniany o kolejne czynniki związane z materializacją ryzyka wojny za naszą wschodnią granicą.

W rodzimy rynek materiałów budowlanych uderzą przede wszystkim sankcje nałożone na Rosję, ale przede wszystkim na Białoruś. Na początku marca Unia Europejska, w reakcji na współudział Białorusi w rosyjskiej agresji na Ukrainie, zakazała importu z tego kraju m.in. produktów naftowych, paliw, substancji bitumicznych, produkcji drzewnej, cementu, wyrobów metalowych, żelaznych i gumowych.

Na tej liście największe znaczenie, z punktu widzenia rynku materiałów budowlanych, ma cement, który Polska importowała z Białorusi w ilości około pół miliona ton rocznie, a w drugiej kolejności drewno, w ilości około jednej czwartej całego krajowego importu tego surowca. W efekcie jednocyfrowa dotychczas dynamika cen cementu i wapna prawdopodobnie na długo przejdzie do historii, podobnie jak spadek dynamiki cen płyt PSB.

Do tych cenotwórczych czynników należy jeszcze dodać osłabienie złotego, które znacznie wywinduje koszt importu materiałów budowlanych z Niemiec. Na rynku może też zostać zapoczątkowana gra pod powojenną odbudowę infrastruktury Ukrainy, w której zapotrzebowanie na materiały budowlane może już w przewidywalnej przyszłości osiągnąć astronomiczne wręcz wartości.

Dynamika cen materiałów budowlanych w lutym 2022 r.	
Grupa towarowa	Zmiana rdr
izolacje termiczne	70%
plyty OSB	52%
sucha zabudowa	46%
dachy, rynny	29%
ściany, kominy	29%
otoczenie domu	27%
izolacje wodoochronne	25%
instalacje, ogrzewanie	20%
ogród, hobby	18%
plytki, łazienki, kuchnie	18%
wykończenia	18%
oświetlenie, elektryka	17%
narzędzia	16%
chemia budowlana	15%
stolarka	14%
wyposażenie, AGD	14%
motoryzacja	14%
dekoracje	13%
farby, lakiery	10%
cement, wapno	9%

Źródło: Zestawienie RynekPierwotny.pl
na podstawie danych PSB

 Rynek Pierwotny

Źródło:

http://www.budnet.pl/Poczatek_roku_2022_i_sytuacja_na_rynku_materialow_budowlanych,Analizy_badania_ra_porty,146547-czytaj.html

Nr 26 Ceny materiałów budowlanych w marcu 2022 – wzrost o 27%. Co drożeje najbardziej?

- o **Autor:** muratorplus.pl
- o **Dodano:** 1 kwietnia 2022



64

Ceny materiałów budowlanych rosną, bo droga jest energia, paliwa, inflacja jest najwyższa od 21 lat. W lutym 2022 roku ceny materiałów budowlanych były wyższe średnio o 27% niż rok wcześniej. Rekord cenowy biją izolacje termiczne - są droższe o 72%. Wojna na Ukrainie, a wraz z nią wzrost cen surowców na rynkach światowych, przyczynią się do dalszego wzrostu cen materiałów budowlanych na polskim rynku.

Ceny materiałów budowlanych rosną od 2021 roku - pojawiło się wówczas kilka nowych pozycji podatkowych, wzrosła płaca minimalna, rosły ceny paliwa i energii, jak również koszty transformacji klimatycznej, co miało 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.

Ceny styropianu rekordowe!

Styropian grafitowy w 2019 kosztował 150 zł/m³. Cena styropianu grafitowego w styczniu 2022 (z dostawą na luty) wynosiła już 367 zł/m³. W marcu 2022 za tenże styropian trzeba zapłacić już 418 zł. Obecnie, po wybuchu wojny, nie ma szans, aby ceny styropianu spadły, głównie za sprawą słabnącej złotówki i rosnących cen ropy. Ceny styrenu używanego do produkcji styropianu idą w górę, a tym samym ceny końcowego produktu.

Ceny materiałów budowlanych luty 2022

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

Ceny w **lutym 2022**, w stosunku do lutego 2021 r., wzrosły średnio o **27%**. Odnotowano wzrosty we wszystkich 20 grupach towarowych:

- izolacje termiczne + 72%
- płyty OSB +50%
- sucha zabudowa +40%
- otoczenie domu +30%
- dachy, rynny +30%
- ściany, kominy +30%
- izolacje wodochronne +27%
- instalacje, ogrzewanie +20%
- motoryzacja +20%
- płytki, łazienki, kuchnie +19%
- ogród, hobby +18%
- wykończenia +18%
- oświetlenie, elektryka +17%
- narzędzia budowlane +17%
- chemia budowlana +16%
- dekoracje +14%
- stolarka budowlana +14%
- cement, wapno +14%
- wyposażenie, AGD +13%
- farby, lakiery +11%

65

Które materiały budowlane podrożały najwięcej?

Największe wzrosty cen w lutym (podobnie jak w styczniu) 2022 odnotowuje się w przypadku izolacji termicznych (70%), płyt OSB (52%) i suchej zabudowy (46%). Drożeją też bardziej wszystkie materiały wytwarzane z stali, aluminium, drewna i pochodnych ropy naftowej.

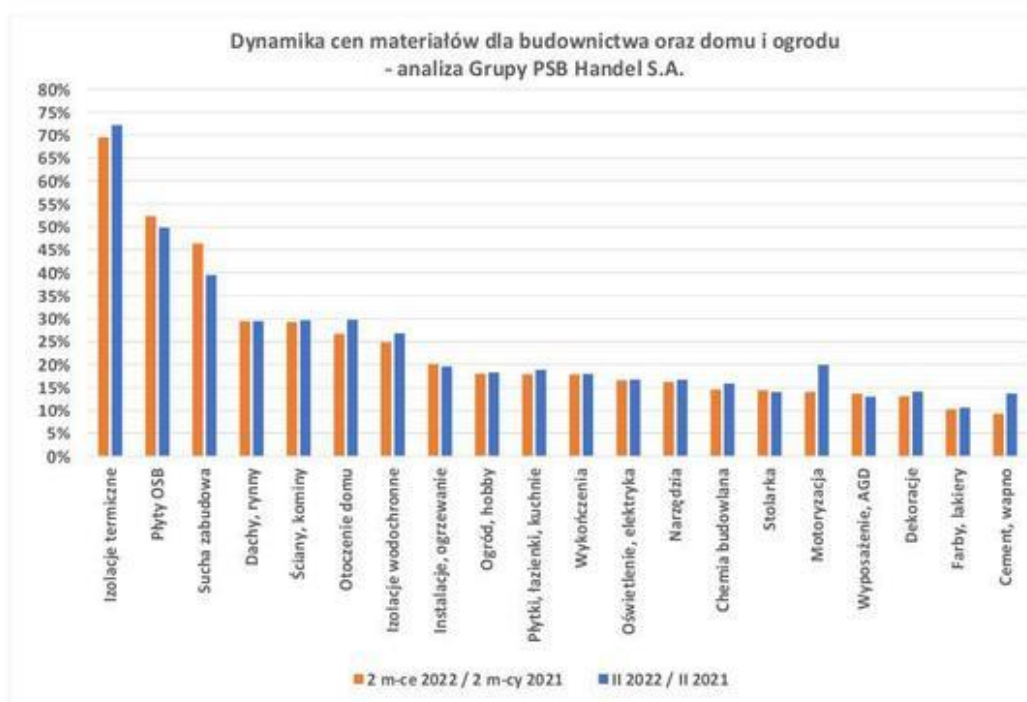
Czy ceny materiałów budowlanych dalej będą drożeć?

Wszystko na to wskazuje. A przyczyną wzrostu cen materiałów budowlanych są wysokie ceny samych surowców, rekordowe ceny energii, a także presja płacowa ze strony pracowników. Nie bez znaczenie pozostają również koszty transformacji klimatycznej. Ekspertcy mówią także o prawdopodobnym wyhamowaniu inwestycji budowlanych z powodu wysokich stóp procentowych i inflacji. Do tego wszystkiego dochodzi wojna na Ukrainie.

Polski Związek Pracodawców Budownictwa przewiduje, że wzrost cen surowców na rynkach światowych z powodu rosyjskiej agresji na Ukrainie spowoduje dalszy wzrost cen materiałów na polskim rynku budowlanym. PZPB podaje, że efektem drożących ropy naftowej, miedzi, aluminium i rudy żelaza będą wyższe ceny m.in. asfaltu, kabli i przewodów elektrycznych, wyrobów stalowych i konstrukcji aluminiowych, a dodatkowo drożące surowce

energetyczne znacznie zwiększą koszty produkcji materiałów, a także podwyższą koszty eksploatacji maszyn i sprzętu budowlanego.

Zdaniem Związku atak Rosji na Ukrainę może przysporzyć polskim firmom poważnych problemów z płynnością dostaw z Ukrainy, Rosji i Białorusi. Zaburzy to realizację niektórych inwestycji i wywoła presję na wzrost cen materiałów budowlanych na rynku. Ograniczenia będą dotyczyły importu kruszyw, cementu oraz wyrobów z drewna, aluminium i stali.



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

Nr 27 Ciepło, cieplej, bloczki silikatowe H+H

- o **Autor:** budownictwo.co
- o **Dodano:** 02 marca 2022

Akumulacja ciepła to zdolność do gromadzenia energii i oddawania jej do pomieszczeń przy okresowych spadkach temperatury. Bloczki silikatowe to materiał, który w porównaniu do innych tradycyjnych rozwiązań murarskich, może zmagazynować nawet kilka razy więcej ciepła i przechować je do czasu, kiedy będziemy go potrzebowali. **O dodatkowych zaletach wyboru tego rozwiązania opowiada Robert Janiak – Product Manager firmy H+H Polska.**

W naszym klimacie jednym z ważniejszych zadań spoczywających na nas podczas budowy domu jest zapewnienie w jego wnętrzu komfortu cieplnego. Zazwyczaj w tym aspekcie koncentrujemy się na wyborze pieca o odpowiedniej mocy, izolacji ścian i rozmieszczeniu grzejników. Co bardziej zapobiegliwi myślą również o systemach rekuperacji czy odpowiednim rozmieszczeniu okien, tak by dodatkowo wykorzystać nagrzewanie pomieszczeń przez duże przeszklenia od strony południowej.



67

Budowa ściany z bloczków silikatowych H+H może zapewnić nam zatem nie tylko dobrą termoizolacyjność, ale także wysoki poziom akumulacji ciepłej. Fot. H+H

Warto pamiętać, że bardzo ważną rolę w tym procesie odgrywają także ściany, które dzięki wykonaniu z odpowiedniego materiału mogą pełnić rolę dodatkowego magazynu ciepła, stabilizującego temperaturę np. podczas zimnych nocy.

Akumulacja a izolacyjność

Mówiąc o ścianach, w aspekcie cieplnym, skupiamy się głównie na właściwościach termoizolacyjnych poszczególnych materiałów. To oczywiście bardzo istotny element, który powinniśmy brać pod uwagę. Musimy jednak pamiętać, że termoizolacyjność i akumulacja ciepła to dwa zupełnie różne parametry. Podczas gdy termoizolacyjność mówi nam jak dużo ciepła w określonych warunkach będzie uciekać przez ścianę na zewnątrz, tak akumulacja ciepła to parametr opisujący jak dużo energii możemy przechować wewnątrz przegrody korzystając z

niej w późniejszym czasie. Ściany z odpowiednio ocieplonych H+H bloczków silikatowych charakteryzują się bardzo dobrym zarówno jednym, jak i drugim parametrem. Dzięki temu do ogrzania naszego domu będziemy potrzebowali mniej energii, a wewnętrzna temperatura będzie utrzymywać się na określonym poziomie bez wahań spowodowanych zmiennymi czynnikami zewnętrznymi, mówi Robert Janiak – Product Manager firmy H+H Polska.

To, ile energii jesteśmy w stanie przechować w naszej ścianie wynika wprost z właściwości fizycznych i zależy głównie od ciepła właściwego i gęstości materiału, z którego wzniesiemy przegrodę. Pierwszy parametr w przypadku większości materiałów murowych jest podobny i waha się zazwyczaj w przedziale od 840 do 900 J/kg·°C – nie znajdziemy zatem tutaj istotnych różnic. Decydująca będzie gęstość. Przy tej samej grubości i w tych samych warunkach wartość akumulacji ciepła dla przegrody z silikatów będzie kilkukrotnie wyższa niż w przypadku innych materiałów budowlanych.

Silikatowa kumulacja korzyści

Budowa ściany z bloczków silikatowych H+H może zapewnić nam zatem nie tylko dobrą termoizolacyjność, ale także wysoki poziom akumulacji ciepłej. Łatwiej będzie utrzymać optymalną temperaturę we wnętrzach przez całą dobę, a ściany ze zmagazynowaną we wnętrzu energią, dodatkowo będą ciepłe, suche i przyjemne w dotyku. Wysoka gęstość silikatowych bloczków H+H umożliwia gromadzenie energii i sprawia, że przegroda stanowi też bardzo dobrą barierę akustyczną.

68



Wybierając bloczki silikatowe H+H zyskujemy także gwarancję wysokiej wytrzymałości i stabilności konstrukcji przez długie lata oraz tego, że w procesie produkcji wykorzystane zostały wyłącznie naturalne surowce. Wysoka precyzja wymiarowa i gama produktów uzupełniających znacznie ułatwiają także sam proces budowlany i pozwalają skrócić go do niezbędnego minimum.

O czym jeszcze warto pamiętać?

Aby przegroda właściwie spełniała swoją funkcję akumulatora ciepła musi oddawać je do wnętrza, a nie na zewnątrz. Należy zatem zaizolować ją od strony zewnętrznej warstwą styropianu, wełny skalnej lub innego materiału termoizolacyjnego.

Warto też pamiętać o tym, że nagrzanie pomieszczenia zajmie nieco dłużej niż w przypadku ściany z materiałów o niższej zdolności akumulacji. Ściany wykonane z bloczków silikatowych będą zatem dobrym rozwiązaniem w stale użytkowanych budynkach, w których zależy nam na utrzymywaniu względnie stałej temperatury przez dłuższe okresy lub cały sezon grzewczy, dodaje Robert Janiak – Product Manager firmy H+H Polska.

Ściany wykonane z bloczków H+H Silikaty w połączeniu z warstwą izolacji to sposób na ciepły dom nawet przy niesprzyjających warunkach pogodowych.

O firmie H+H Polska Sp. z o.o.

Firma H+H Polska należy do Grupy H+H, wiodącego dostawcy „białych materiałów ściennych” w Europie, notowanej na duńskiej giełdzie w Kopenhadze. Na polskim rynku działa od 2006 roku. Produkuje i dostarcza kompletną gamę produktów z autoklawizowanego betonu komórkowego, a od 2018 roku również elementów silikatowych.

Liczne inwestycje zapewniają ciągły rozwój firmy i pozwalają na rozszerzanie działalności. Obecnie oferta obejmuje kompleksowy System Budowy H+H, składający się z bloczków i płytek z betonu komórkowego, nadproży, paneli ściennych, bloczków i cegieł silikatowych oraz zapraw klejących.

Sukces H+H Polska to wynik wspólnej pracy blisko 800 osób zatrudnionych w 13 zakładach produkcyjnych. Jego miarą jest zaufanie klientów, dbałość o najwyższe standardy obsługi, bezpieczeństwo pracy i ochronę środowiska, a także jakość produktów dedykowanych dla budownictwa energooszczędnego zapewniającego użytkownikom komfort ciepły, akustyczny oraz bezpieczeństwo konstrukcyjne.

Mocną pozycję na polskim rynku Spółka zawdzięcza przejrzystej strategii i solidnej ofercie produktowej. Przewodnie hasło, „Partner w budowaniu ścian”, odzwierciedla przemyślaną strategię, w której priorytetem jest fachowe wsparcie projektantów, wykonawców i inwestorów na każdym etapie budowy.

Źródło: <https://www.budownictwo.co/cieplo-cieplej-bloczki-silikatowe-hh/>

69

Nr 28 Czym ocieplić ściany zewnętrzne w domu?

- o **Autor:** budownictwo.co
- o **Dodano:** 09 marca 2022

Ściany to jeden z łatwiejszych do ocieplenia elementów budynku. To duże, równe płaszczyzny, na których trzeba jedynie ominąć okna lub drzwi. Z drugiej strony gama płyt styropianowych przeznaczonych do izolacji ścian jest największa, a przez to wybór wydaje się skomplikowany.

Tak naprawdę mówimy jednak o podziale na dwa rodzaje styropianu. Możemy wybrać biały, czyli uniwersalny albo szary, czyli pasywny. „Potocznie można powiedzieć, że biały ma gorsze parametry, jeśli chodzi o izolacyjność, a szary – lepsze, czyli więcej ciepła zatrzymuje w środku. Musimy jednak pamiętać, że o ostatecznej efektywności izolacji termicznej nie przesądza ta jedna liczba. Parametr, który mówi nam o tym, jakim izolatorem jest dany styropian, czyli współczynnik przewodzenia ciepła, jest tylko jedną ze składowych, które bierze się pod uwagę przy wyborze styropianu” – mówi Dariusz Pruszkowski, doradca techniczny w firmie Styropmin.



70

Drugą kluczową składową jest grubość warstwy płyt styropianowych. Grubsza warstwa płyt uniwersalnych da taki sam efekt, jak cieńsza płyt pasywnych. Istotne przy tym jest to, że efekt izolacji termicznej jest określony z góry – to znaczy, że poszczególne elementy domu, od fundamentów po dach, muszą być ocieplone w taki sposób, by wypełniały normy budowlane. *„To bardzo korzystne dla właścicieli czy inwestorów. Kiedy umawiają się na projekt termoizolacji nie są zostawieni sami sobie, nie muszą wierzyć na słowo, że izolacja będzie efektywna. Kryteria efektywności są opisane w prawie”* – zaznacza Dariusz Pruszkowski.



I tu pojawia się najważniejszy element. Zarówno izolacji w nowo budowanych domach, jak i termomodernizacji (czyli ocieplenia budynków już istniejących) nie można robić na wycucie, ani na oko. Musi być zaprojektowana przez specjalistę. Projekt – po uwzględnieniu z czego zbudowany jest dom, jak jest usytuowany względem stron świata, jak duże ma okna itd. – powinien precyzyjnie wskazać, jakie rodzaje styropianu i w jakiej ilości muszą być użyte, by całość spełniała normy budowlane, czyli była po prostu efektywna. Rozwiązanie zaproponowane w projekcie powinno być także ekonomiczne. Możemy porozmawiać z projektantem o różnych wariantach kosztowych, pamiętając przy tym, że niższe zapotrzebowanie na ciepło oznacza w przyszłości niższe rachunki za ogrzewanie.

„Staram się tłumaczyć naszym klientom, że kierowanie się łatkami „gorszy” styropian, „lepszy” styropian prowadzi na manowce. Możemy użyć i płyt uniwersalnych, takich jak np. Fasada Pro 40, i płyt pasywnych np. Passive Pro 30 i uzyskać dokładnie ten sam efekt, jeśli chodzi o oszczędność ciepła pod warunkiem, że izolacja będzie prawidłowo zaprojektowana” – podkreśla doradca techniczny w firmie Styropmin.

Jak w przypadku każdej pracy budowlanej istotne jest także wykonanie. Gdy ocieplamy dom styropianem, należy pamiętać, by chronić ten materiał przed oddziaływaniem słońca. Dotyczy to również transportu i przechowywania płyt. Warto upewnić się, że opakowanie jest nieuszkodzone. Jeśli układanie płyt na ścianach miało się odbywać przy słonecznej pogodzie, trzeba zadbać o specjalne osłony. Najczęściej wykorzystywana metodą układania styropianu jest tzw. lekka mokra, czyli z wykorzystaniem zapraw klejowych rozrabianych wodą. Tu istotne jest, by materiały użyte do ocieplenia „współpracowały” ze sobą. Zazwyczaj producenci polecają produkty, które razem tworzą system.

71

Źródło: <https://www.budownictwo.co/czym-ocieplic-sciany-zewnetrzne-domu/>