

BIULETYN NR 4/2022

z dnia 30 kwietnia 2022 r.

GRUPA DO SPRAW MONITOROWANIA SEKTORA BUDOWNICTWA



Spis treści

INFORMACJE OGÓLNE	4
Nr 01 Bankructwa firm. Upadłość w 2022 roku ogłosi nawet 1/3 firm budowlanych	4
Nr 02 Mieszkania bezczynszowe. Nie dla każdego to dobre rozwiązanie.	5
Nr 03 Nawet 65 projektów budowlanych ma szansę powstać w ramach konkursu 70m ²	8
Nr 04 W Polsce powstaje ogromna ilość powierzchni magazynowej	8
Nr 05 Budownictwo mieszkaniowe w okresie styczeń-marzec 2022 roku.....	10
Nr 06 Dynamika produkcji budowlano-montażowej w marcu 2022 roku.....	13
Nr 07 Koniunktura w budownictwie w kwietniu lekko w górę.....	15
Nr 08 Budownictwo mieszkaniowe – więcej oddanych mieszkań niż przed rokiem, ale buduje się mniej.....	18
Nr 09 Sprzedaż nowych mieszkań spadła w ciągu roku o 46 proc.	19
Nr 10 Wsparcie dla energooszczędnego budownictwa zapowiada Ministerstwo Rozwoju i Technologii.....	21
Nr 11 Koszty w budownictwie z niewielkim spadkiem na koniec kwietnia.....	23
Nr 12 Koniunktura coraz gorsza	25
Nr 13 Korekta na rynku działek budowlanych. Obniżki głównie poza stolicami województw.....	27
Nr 14 Rynek mieszkaniowy dwóch prędkości w Warszawie. Oczekiwania sprzedających uciekają rzeczywistości ..	29
Nr 15 To koniec boomu mieszkaniowego. Efekt wysokich stóp procentowych	31
Nr 16 Dalszy dynamiczny wzrost cen mieszkań w stolicy.....	32
WPŁYW SYTUACJI NA UKRAINIE	35
Nr 01 Będzie zakaz importu cementu na Białorusi.....	35
Nr 02 Niedobór materiałów budowlanych czy zatory płatnicze, Budowlanka w kryzysie.	36
Nr 03 Produkcja cementu spadnie w 2022 do 19 mln ton. Spadnie też sprzedaż	38
Nr 04 Magazyny w Polsce – prognoza Jak rynek magazynowy 2022 reaguje na sytuację w Ukrainie.....	39
Nr 05 Pandemia, inflacja, wojna. Jak niepewność i trudne czasy wpływają na biznes	40
Nr 06 Polskie firmy mają odbudować Ukrainę. Jacek Sasin już działa.....	42
EKONOMIA.....	44
Nr 01 (2 901 402) DEKLARACJI w CEEB.....	44
Nr 02 PSB ceny materiałów budowlanych w marcu wzrosły średnio o prawie 30 proc.	47
Nr 03 Wzrost cen mieszkań w UE przyspieszy, ale nie nad Wisłą. Polska liderem wzrostu stawek czynszu	48
Nr 04 Inflacja w marcu załamała kolejną barierę, jest większa niż szacował GUS. Przed Nami miesiące z dwucyfrowymi CPI	49
Nr 05 Rynek nieruchomości w 2022 roku. Trudno o nadzieję na spadek cen. Wzrosty będą dwucyfrowe.....	52
Nr 06 Ceny robót budowlano-montażowych i obiektów budowlanych.....	54
Nr 07 Drogie kredyty, drogie mieszkania. Co zrobić, jeśli nie stać nas na lokal od dewelopera?	54
Nr 08 Trwa energetyczna transformacja w Polsce	57

Nr 09 Inwestycje remontowo-wykończeniowe to 18% rynku	59
CYFRYZACJA	62
Nr 01 Nowa baza wiedzy w serwisie e-Budownictwo	62
Nr 02 Rząd zajmie się projektem dotyczącym cyfryzacji procesów budowlanych	63
Nr 03 Elektroniczny dziennik budowy. Rząd przyjął projekt nowelizacji Prawa budowlanego	65
Nr 04 Rząd przyjął pakiet rozwiązań cyfryzacyjnych do prawa budowlanego.	66
Nr 05 Nowoczesny system kontroli dostępu bez kłopotów.	68

INFORMACJE OGÓLNE

Nr 01 Bankructwa firm. Upadłość w 2022 roku ogłosi nawet 1/3 firm budowlanych

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

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.



4

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 tatory 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 odczuwają skutków spowolnienia gospodarczego. Tak się jednak nie stało. W budownictwie w 2021 roku ogłoszono, przy ponad 50% wzroście, łącznie 203 niewypłacalności. W sektorze transportu, magazynowania i logistyce 133, o 35% więcej w porównaniu do 2020 r.

Zdaniem analityków, rok 2022 może być dla budownictwa jeszcze trudniejszy niż poprzedni. Trwająca 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.

5

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.

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.

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

Nr 02 Mieszkania beczynszowe. Nie dla każdego to dobre rozwiązanie.

- **Autor:** bankier.pl
- **Dodano:** 17 kwietnia 2022

Rosnące koszty utrzymania nieruchomości stają się coraz poważniejszym czynnikiem, warunkującym decyzję o kupnie mieszkania. Poza ratą kredytu mieszkaniowego to czynsz administracyjny jest głównym comiesięcznym wydatkiem na utrzymanie nieruchomości. Stąd też nic dziwnego, że w czasach rosnących kosztów, coraz większe zainteresowanie budzą mieszkania beczynszowe. Eksperti portalu GetHome.pl, sprawdzają, czy to rozwiązanie rzeczywiście się opłaca.

Zgodnie z nazwą - mieszkania beczynszowe to takie, za które nie płaci się czynszu administracyjnego. Nie płaci się, gdyż administracji nie ma. Nie funkcjonuje coś takiego jak zarząd wspólnoty czy spółdzielni mieszkaniowej. Nie trzeba więc z własnych środków utrzymywać zarządcy, ale też nikt za nas nie załatwi spraw związanych z utrzymaniem nieruchomości i dbaniem o nią. Dlatego też nie jest tak, że w mieszkaniach beczynszowych żyje się za darmo.



6

Rachunki pozostają...

Właściciel lub najemca mieszkania beczynszowego, tak jak “każdy” **opłaca rachunki za media**. W spółdzielniach, czy wspólnotach część z nich - jak np. zapłata za zużycie wody, czy koszty ogrzewania mogą być wliczone do czynszu. Oprócz tego opłaca się fundusz remontowy, z którego następnie zarządca płaci za niezbędne naprawy, drobne inwestycje itp. W przypadku mieszkań beczynszowych funduszu remontowego nie ma, a mieszkaniom opłaca rachunki za rzeczywiste, comiesięczne zużycie wody czy ogrzewanie, a nie ryczałtem z późniejszym wyrównaniem. To można uznać za zaletę takiego rozwiązania.

Teoretycznie też **nie musi opłacać kosztów związanych z utrzymaniem części wspólnych** - takich jak sprzątanie, ogrzewanie itp., ale w praktyce - jeśli tego nie będzie robił - dana usługa nie będzie wykonywana. W krótkim czasie więc w jego otoczeniu zrobi się brudno, zabraknie prądu na klatce, jeśli nikt nie zapłaci itp. W praktyce więc mieszkańcy wielorodzinnych budynków beczynszowych albo zajmą się samodzielnie doglądaniem nieruchomości, przynajmniej wokół swego mieszkania, albo są skazani na dogadanie się między sobą i solidarne ponoszenie kosztów, np. wynajmu firmy sprzątajacej, opłat za media w części wspólnej itp.

Taki stan rzeczy może stanowić zarówno wadę, jak i zaletę tej formy mieszkalnictwa. Jeśli dobrosąsiedzkie życie kwitnie i da się porozumieć z sąsiadami, a do tego wszyscy są świadomi swoich praw i obowiązków jako współmieszkańcy, można z powodzeniem utrzymywać nieruchomość dzięki sąsiedzkiej współpracy. W takim scenariuszu może się okazać, że mieszkanie beczynszowe daje wyraźną oszczędność w porównaniu do tradycyjnej wspólnoty czy spółdzielni. Jeśli mieszkańcy są świadomi swoich potrzeb, mogą samodzielnie zarządzać nieruchomością w sposób bardziej zoptymalizowany i racjonalny, zwłaszcza że “na starcie” odpadają koszty utrzymania zarządcy.

Gorzej, gdy nie ma zgody wśród sąsiadów. Wtedy znacznie trudniej będzie od lokatora, który nie zamierza dzielić się kosztami, wygzekwować płatność - np. za prąd na klatce schodowej. Jeśli odmówi - sytuacja jest patowa. Przecież nie będąc zrzeszonym w spółdzielni, nie ma takiego obowiązku i nie ma jak go do tego przymusić.

W praktyce mieszkania beczynszowe na rynku pierwotnym aranżuje się w taki sposób, by do minimum ograniczyć powierzchnię części wspólnych. Często więc nie ma klatek schodowych, a wejścia do mieszkań są z zewnątrz. Niejednokrotnie do mieszkania przypisany jest garaż, czy miejsce postojowe i kawałek ogródka. Jest to więc formuła, którą można zaobserwować w niewielkich szeregowcach, popularnych choćby w oddalonych dzielnicach dużych miast.

Mimo wszystko jednak zgoda sąsiedzka jest potrzebna, choćby do tego, by przeprowadzić większe inwestycje - np. remont elewacji, czy naprawę zniszczonego dachu. Jeśli opłaty na fundusz remontowy nie są odprowadzane, szybkie zaradzenie problemowi może być trudne.

Poza tym do załatwienia pozostaje szereg spraw, które "normalnie" są na głowie zarządcy - sprzątanie, wywóz śmieci, pielęgnacja zieleni, deratyzacja itp.

Mieszkańcy muszą więc samodzielnie - albo naprawiać uszkodzone elementy, albo wezwać firmę, która to zrobi. W takim układzie trzeba się podzielić kosztami, co może generować konflikty. Nakładem, który poniesiemy, jest też oczywiście czas i energia, by sprawę załatwić. Zaznaczmy, że we wspólnotach mieszkaniowych istnieje przejrzysty sposób dzielenia kosztów wspólnych - proporcjonalnie do wielkości mieszkań poszczególnych lokatorów. Mieszkańcy budynków beczynszowych muszą samodzielnie dogadać się co do dzielenia wydatków. Tak więc finalnie może okazać się, że wygodniej jest jednak zrzeszyć się we wspólnotę i wybrać zarządcę, który załatwi niezbędne sprawy - może się tak okazać, ale - jak już powiedzieliśmy - nie musi.

Zgodne, samodzielne zarządzanie budynkiem, będzie z pewnością łatwiejsze tam, gdzie lokatorów jest niewielu, a części wspólne są ograniczone do minimum. Jeśli - poza wyjątkowymi sytuacjami - właściciel dba tylko o własne wydatki, mieszkanie beczynszowe może być finansowo wyraźnie korzystniejsze.

W Polsce mieszkania beczynszowe są rzadkością. Forma mieszkalnictwa tego typu stanowi ułamek w całym zasobie mieszkaniowym. Jak już wspomnieliśmy - na rynku pierwotnym zazwyczaj formułę beczynszową mają szeregowki, lub małe, kilkumieszkaniowe budynki wielorodzinne, z osobnym wejściem do mieszkań.

Kiedy się zdecydować?

Wybór mieszkania beczynszowego powinien być poprzedzony namysłem. Dobrze jest sprawdzić powierzchnię części wspólnych. Najlepiej też nawiązać kontakt z przyszłymi sąsiadami, by ocenić ich komunikatywność, skłonność do współpracy i po prostu spytać o wygodę mieszkania oraz koszty. Dlatego lepiej postawić na nieruchomość już gotową. Przy czym - lepszym rozwiązaniem będzie rynek pierwotny, gdzie mieszkania beczynszowe powinny być odpowiednio zaprojektowane, no i są nowe, co teoretycznie oznacza, że przez przynajmniej kilka lat nie będzie dodatkowych nakładów finansowych.

Można też rozważyć ubezpieczenie mieszkania, np. w zakresie ochrony murów i elementów stałych przed zdarzeniami losowymi. Koszt wyniesie kilkaset złotych w skali roku, natomiast dzięki temu zyskamy większe poczucie bezpieczeństwa i pokrycie wydatków, na wypadek koniecznych, nieprzewidzianych inwestycji.

Z całą pewnością mieszkania beczynszowe stanowią atrakcyjną i wartą rozpatrzenia formę mieszkalnictwa. Przy odpowiednim wyborze nieruchomości i racjonalnym zarządzaniu przez właścicieli, możemy zaoszczędzić na kosztach utrzymania.

Źródło: <https://www.bankier.pl/wiadomosc/Mieszkania-beczynszowe-Nie-dla-kazdego-to-dobre-rozwiazanie-8319515.html>

Nr 03 Nawet 65 projektów budowlanych ma szansę powstać w ramach konkursu 70m²

- **Autor:** gunb.gov.pl
- **Dodano:** 20 kwietnia 2022

W najnowszym numerze Inżyniera Mazowska Dorota Cabańska p.o. Głównego Inspektora Nadzoru Budowlanego pisze o bezpłatnych projektach budowlanych, które wkrótce będą do wykorzystania na własne cele budowlane.

Szukając własnych czterech kątów, znajdziemy na rynku wiele ofert. W zależności od zasobności portfela możemy wybierać od dużych domów wolnostojących po małe kawalerki w typowych obiektach wielolokalowych. Zmiany w trybie i sposobie życia spowodowały, że coraz chętniej wybieramy małe metraże. Średnia powierzchnia domów oddawanych do użytkowania w ostatnich 10 latach maleje, widać to na podstawie danych GUS. Mniejszy dom to niższe koszty utrzymania i większe oszczędności. Widzą to deweloperzy i pośrednicy nieruchomości. Dlatego ustawodawca wprowadza nowe przepisy ułatwiające samodzielny proces inwestycyjno-budowlany i obniżające jego koszty. Jest to trend ogólnoswiatowy, wspierający braki w podaży na rynku nieruchomości i dający szansę na własny, autonomiczny dom.

8

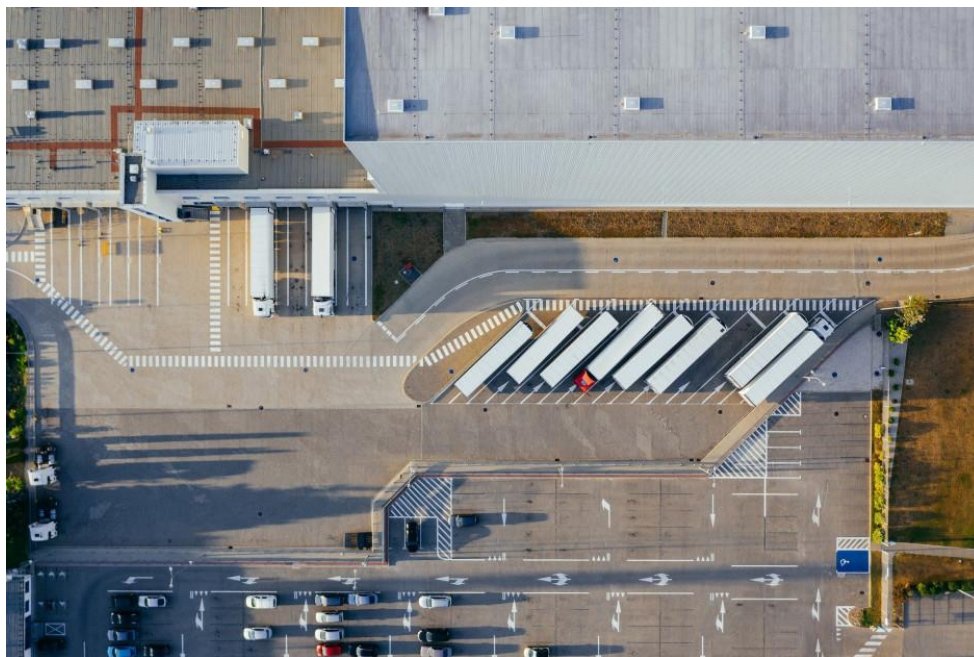
Źródło: <https://www.gunb.gov.pl/aktualnosc/nawet-65-projektow-budowlanych-ma-szanse-powstac-w-ramach-konkursu-70-m2>

Nr 04 W Polsce powstaje ogromna ilość powierzchni magazynowej

- **Autor:** propertynews.pl
- **Dodano:** 20 kwietnia 2022

Firma Cushman & Wakefield przeprowadziła analizę ubiegłorocznych trendów w sektorze nieruchomości magazynowych w pięciu krajach regionu Europy Środkowej, obejmującego Czechy, Węgry, Polskę, Rumunię i Słowację. Teraz prezentuje wnioski. Lwi udział w całkowitych zasobach powierzchni magazynowej w tych pięciu krajach mają spółki CTP (12 proc.), Prologis (10 proc.), Panattoni (8 proc.), P3 Logistic Parks (7 proc.) oraz SEGRO (4 proc.), które mają ok. 42 proc. całego rynku.

- W całym regionie Europy Środkowo-Wschodniej znajduje się ponad 46 mln mkw. powierzchni magazynowej, z czego ponad połowa (prawie 25 mln kw.) w Polsce.
- Wskaźnik nasycenia powierzchnią magazynową w Polsce na 1000 mieszkańców wynosi 625 mkw. i ustępuje tylko poziomowi odnotowanemu w Czechach (902 mkw.) Udział powierzchni niewynajętej w całkowitych zasobach wynosi zaledwie 3,8 proc., co świadczy o rekordowym poziomie wynajęcia obiektów magazynowych w Polsce.
- W Polsce powstaje obecnie rekordowa ilość powierzchni magazynowej – 4 492 000 mkw. i jest to najwyższy wynik w historii. Rośnie popyt ze strony firm z sektora logistycznego, handlowego, produkcyjnego i e-commerce.



Całkowite zasoby nowoczesnej powierzchni logistyczno-przemysłowej w regionie wyniosły na koniec 2021 r. ponad 46 mln mkw., co oznacza wzrost o przeszło 10 proc. w porównaniu z 2020 r. Najwięcej nadal znajduje się w Polsce (54 proc), a ponad jedna piąta zasobów (21 proc) przypada na Czechy. Trzecie miejsce na podium zajmuje Rumunia (12 proc.), a tuż za nią uplasowały się Węgry (9 proc.) i Słowacja (7 proc.).

Polska coraz atrakcyjniejsza na rynku magazynowym

- To był bardzo dobry okres dla całego rynku Europy Środkowo-Wschodniej. Doskonała lokalizacja, dzięki której region ten pełni funkcję międzynarodowego hubu, konkurencyjne stawki czynszu i wciąż niewygórowane koszty pracy w porównaniu z Europą Zachodnią zachęcają wiele zagranicznych firm do uwzględnienia go w swoich strategiach łańcucha dostaw - mówi **Damian Kołata**, partner, dyrektor działu powierzchni przemysłowych i logistycznych w Polsce oraz dyrektor e-commerce w regionie Europy Środkowo-Wschodniej.

- W Europie Środkowo-Wschodniej odpowiednią, nowoczesną i dostosowaną do potrzeb prowadzonej działalności powierzchnię znajdzie nie tylko sektor motoryzacyjny czy FMCG, ale także firmy działające na dynamicznie rozwijającym się rynku 3PL, nie wspominając już branży e-commerce, która odnotowuje ogromne wzrosty - uzupełnia.

- Warto także podkreślić, że dzięki oddawaniu do użytku nowych dróg ekspresowych i autostrad pojawiają się nowe lokalizacje, które stanowią silną konkurencję dla już istniejących. Rynek Europy Środkowo-Wschodniej nadal będzie stopniowo zyskiwał na znaczeniu i to pomimo przejściowych zawirowań związanych ze wzrostem cen stali czy sytuacją w Ukrainie - dodaje.

Popyt przewyższa podaż

Dostępna podaż powierzchni magazynowej w Polsce ledwo zaspokaja popyt pomimo rekordowego poziomu aktywności deweloperskiej. Popyt rośnie z roku na rok – w samym ubiegłym roku wzrósł o 50 proc. w stosunku do poprzednich 12 miesięcy, co jest najwyższym wynikiem w skali całego regionu.

Z tego względu nie dziwi rekordowo niski wskaźnik powierzchni niewynajętej w obiektach magazynowych, który wynosi średnio 3,8 proc., wahając się w przedziale od 0,1 proc. w Krakowie do 7,9 proc. na Górnym Śląsku.

Popyt naturalnie stanowi impuls do realizacji nowych inwestycji. W Polsce ilość powierzchni będącej w budowie wzrosła do rekordowego poziomu 4 492 000 mkw. To najwięcej w historii i ponad dwukrotnie więcej niż pod koniec 2020 r. Pozostałe analizowane kraje również odnotowują rekordowe wolumeny nowej powierzchni w trakcie budowy.

Za wzrost popytu na powierzchnię magazynową odpowiadają głównie firmy działające w sektorze logistycznym, dystrybucyjnym i e-commerce.

Czynsze w Polsce zaczęły rosnąć w ubiegłym roku

Czynsze, które w Polsce przez długi czas utrzymywały się na stabilnym poziomie, zaczęły wzrastać w ubiegłym roku z powodu spadku dostępności powierzchni i rosnących kosztów budowy. Przez ok. 6 lat stawki w najlepszych magazynach (najwyższe osiągalne w obiektach o powierzchni 5000 mkw. w najbardziej atrakcyjnych lokalizacjach) utrzymywały się w przedziale od 3,60 do 3,80 euro za mkw., ale pod koniec ubiegłego roku wzrosły w okolicach Warszawy aż do 3,90 euro za mkw. W porównaniu z pozostałymi krajami Europy Środkowo-Wschodniej najwyższe stawki czynszu w Polsce były o 44 proc. niższe niż w okolicach Pragi (5,60 euro) i o 19 proc. niż na Węgrzech (4,65 euro).

10

Nieruchomości magazynowe cieszą się bezprecedensowym zainteresowaniem wśród inwestorów w całym regionie. Udział inwestycji w tym sektorze w Europie Środkowo-Wschodniej wzrósł w ubiegłym roku do rekordowych 44 proc. i po raz pierwszy w historii był większy od odnotowanego na rynku nieruchomości biurowych.

W 2021 r. całkowita wartość transakcji inwestycyjnych dotyczących obiektów i hal magazynowych w regionie wyniosła 4,2 bln euro, co oznacza wzrost o 23 proc. w porównaniu z 2020 r. Najwięcej zainwestowano w Polsce (70 proc.), a udział Czech wyniósł zaledwie 15 proc.

Ceny nieruchomości magazynowych odzwierciedlające stopy kapitalizacji nadal rosną we wszystkich krajach regionu. W Czechach wzrosły aż o 20 proc., a stopa kapitalizacji dla najlepszych hal po raz pierwszy w historii spadła poniżej 4 proc.

Źródło: <https://www.propertynews.pl/magazyny/w-polsce-powstaje-rekordowa-ilosc-powierzchni-magazynowej,100894.html>

Nr 05 Budownictwo mieszkaniowe w okresie styczeń-marzec 2022 roku

- o **Autor:** stat.gov.pl
- o **Dodano:** 22 kwietnia 2022

W pierwszym kwartale 2022 roku oddano do użytkowania więcej mieszkań niż przed rokiem. Spadła natomiast liczba mieszkań, na których budowę wydano pozwolenia lub dokonano zgłoszenia z projektem budowlanym oraz liczba mieszkań, których budowę rozpoczęto.

Według wstępnych danych, w okresie styczeń-marzec 2022 roku oddano do użytkowania 54,7 tys. mieszkań, tj. 3,2% więcej niż w roku ubiegłym. Deweloperzy przekazali do eksploatacji 29,3 tys. mieszkań – o 3,6% mniej niż w 2021 r., natomiast inwestorzy indywidualni – 24,2 tys. mieszkań, tj. 12,6% więcej. W ramach tych form budownictwa wybudowano łącznie 97,8% ogółu nowo oddanych mieszkań. W pozostałych formach budownictwa, tj. spółdzielczej, komunalnej, społecznej czynszowej i zakładowej, oddano do użytkowania łącznie 1 194 mieszkania (wobec 1 110 przed rokiem).

Mieszkania oddane do użytkowania

Według wstępnych danych, w okresie styczeń-marzec 2022 roku oddano do użytkowania 54,7 tys. mieszkań, tj. 3,2% więcej niż w roku ubiegłym. Deweloperzy przekazali do eksploatacji 29,3 tys. mieszkań – o 3,6% mniej niż w 2021 r., natomiast inwestorzy indywidualni – 24,2 tys. mieszkań, tj. 12,6% więcej. W ramach tych form budownictwa wybudowano łącznie 97,8% ogółu nowo oddanych mieszkań. W pozostałych formach budownictwa, tj. spółdzielczej, komunalnej, społecznej czynszowej i zakładowej, oddano do użytkowania łącznie 1 194 mieszkania (wobec 1 110 przed rokiem).

Powierzchnia użytkowa mieszkań oddanych wyniosła 5,4 mln m², czyli o 5,9% więcej niż przed rokiem, a przeciętna powierzchnia użytkowa 1 mieszkania osiągnęła wartość 98,0 m².

Tablica 1. Mieszkania oddane do użytkowania

Wyszczególnienie	03 2022			01-03 2022	
	Liczba mieszkań	03 2021=100	02 2022=100	Liczba mieszkań	01-03 2021=100
Ogółem	21 007	109,0	114,0	54 742	103,2
Indywidualne	9 316	121,2	120,1	24 199	112,6
Przeznaczone na sprzedaż lub wynajem	11 174	101,5	108,8	29 349	96,4
w tym na wynajem	118	268,2	138,8	252	123,5
Spółdzielcze	380	105,8	ponad 10-krotnie więcej	579	111,1
Komunalne	4	46-krotnie mniej	32-krotnie mniej	153	30,5
Społeczne czynszowe	133	369,4	58,8	432	502,3
Zakładowe	-	-	-	30	30-krotnie więcej

Mieszkania, na których budowę wydano pozwolenia lub dokonano zgłoszenia z projektem budowlanym

W pierwszym kwartale 2022 r. wydano pozwolenia lub dokonano zgłoszenia budowy 77,8 tys. mieszkań, tj. o 8,0% mniej niż w analogicznym okresie 2021 roku. Pozwolenia na budowę największej liczby mieszkań otrzymali deweloperzy (52,0 tys., spadek o 8,2% r/r) oraz inwestorzy indywidualni (24,4 tys., spadek o 10,1%). Łącznie w ramach tych form budownictwa otrzymano pozwolenia lub dokonano zgłoszenia budowy z projektem budowlanym dla 98,2% ogółu mieszkań. W pozostałych formach budownictwa odnotowano 1 365 mieszkań, na których budowę wydano pozwolenia lub dokonano zgłoszenia z projektem budowlanym (774 w roku ubiegłym).

Mieszkania, których budowę rozpoczęto

Od początku roku do końca marca 2022 r. rozpoczęto budowę 53,3 tys. mieszkań, tj. o 16,3% mniej niż przed rokiem. Deweloperzy rozpoczęli budowę 31,7 tys. mieszkań (o 21,1% mniej), a inwestorzy indywidualni 20,9 tys. (o 5,8% mniej). Łącznie udział tych form budownictwa wyniósł 98,6% ogólnej liczby mieszkań. W pozostałych formach budownictwa rozpoczęto budowę 757 mieszkań (wobec 1 417 w roku poprzednim).

Szacuje się, że na koniec marca 2022 roku w budowie pozostawało 869,6 tys. mieszkań, tj. o 3,6% więcej niż w analogicznym miesiącu 2021 r.

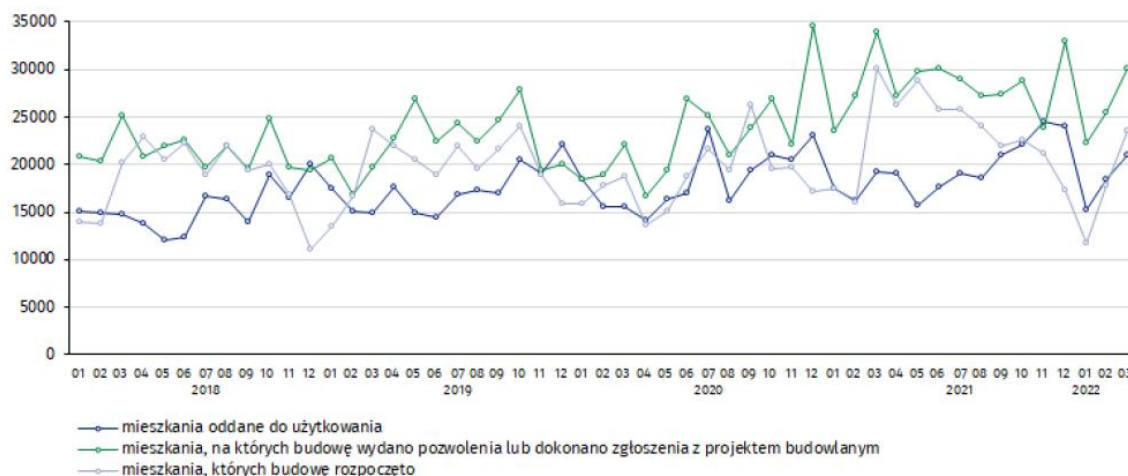
Tablica 2. Mieszkania, na których budowę wydano pozwolenia lub dokonano zgłoszenia z projektem budowlanym

Wyszczególnienie	03 2022			01-03 2022	
	Liczba mieszkań	03 2021=100	02 2022=100	Liczba mieszkań	01-03 2021=100
Ogółem	30 065	88,7	117,8	77 808	92,0
Indywidualne	10 219	100,0	132,7	24 423	89,9
Przeznaczone na sprzedaż lub wynajem	18 908	81,1	108,0	52 020	91,8
Spółdzielcze	233	129,4	ponad 15-krotnie więcej	298	79,0
Komunalne	374	316,9	205,5	621	246,4
Spółeczne czynszowe	331	466,2	295,5	443	314,2
Zakładowe	-	.	.	3	75,0

Tablica 3. Mieszkania, których budowę rozpoczęto

Wyszczególnienie	03 2022			01-03 2022	
	Liczba mieszkań	03 2021=100	02 2022=100	Liczba mieszkań	01-03 2021=100
Ogółem	23 632	78,4	132,4	53 287	83,7
Indywidualne	10 304	86,2	166,1	20 855	94,2
Przeznaczone na sprzedaż lub wynajem	13 015	73,0	115,0	31 675	78,9
w tym na wynajem	40	31,3	.	195	114,0
Spółdzielcze	172	55,8	.	175	36,2
Komunalne	27	27-krotnie więcej	50,0	109	103,8
Spółeczne czynszowe	82	149,1	29,4	441	53,3
Zakładowe	32	.	.	32	.

Wykres 1. Ruch budowlany w obszarze budownictwa mieszkaniowego w Polsce



Źródło: <https://stat.gov.pl/obszary-tematyczne/przemysl-budownictwo-srodki-trwale/budownictwo/budownictwo-mieszkaniowe-w-okresie-styczen-marzec-2022-roku,5,125.html>

Nr 06 Dynamika produkcji budowlano-montażowej w marcu 2022 roku

- **Autor:** stat.gov.pl
- **Dodano:** 22 kwietnia 2022

Według wstępnych danych produkcja budowlano-montażowa (w cenach stałych) zrealizowana na terenie kraju przez przedsiębiorstwa budowlane o liczbie pracujących powyżej 9 osób w marcu br. była wyższa o 27,6% w porównaniu z analogicznym okresem ub. roku (przed rokiem spadek o 10,8%) oraz o 41,4% w stosunku do lutego br. roku (przed rokiem wzrost o 34,2%).

Sprzedaż produkcji budowlano-montażowej, w porównaniu do marca 2021 roku, zwiększyła się we wszystkich działach budownictwa, przy czym w przedsiębiorstwach zajmujących się budową budynków - o 44,9%, w podmiotach specjalizujących się we wznoszeniu obiektów inżynierii lądowej i wodnej – o 23,2%, zaś w jednostkach realizujących roboty budowlane specjalistyczne - o 13,7%.

Również w stosunku do lutego bieżącego roku, we wszystkich działach sekcji Budownictwo, odnotowano wzrosty wartości prac budowlano-montażowych. Dla podmiotów specjalizujących się we wznoszeniu obiektów inżynierii lądowej i wodnej – o 63,2%, zajmujących się budową budynków o 37,0%, a wykonujących roboty budowlane specjalistyczne – o 26,0%.

Tablica 1. Dynamika produkcji budowlano-montażowej (w cenach stałych)

WYSZCZEGÓLNIENIE	03 2022		01-03 2022 ²
	02 2022=100	03 2021=100	01-03 2021=100
BUDOWNICTWO	141,4	127,6	123,3
Budowa budynków ^Δ	137,0	144,9	139,0
Budowa obiektów inżynierii lądowej i wodnej ^Δ	163,2	123,2	114,1
Roboty budowlane specjalistyczne	126,0	113,7	116,3

^Δ Nazwa skrócona według PKD 2007.

14

W pierwszym kwartale br. zwiększenie produkcji budowlano-montażowej w skali roku wystąpiło w przedsiębiorstwach realizujących prace z zakresu budowy budynków (o 39,0%), wykonujących roboty budowlane specjalistyczne (o 16,3%) oraz specjalizujących się we wznoszeniu obiektów inżynierii lądowej i wodnej (o 14,1%). Produkcja budowlano-montażowa w marcu 2022 roku w porównaniu z analogicznym miesiącem poprzedniego roku, była wyższa zarówno dla robót o charakterze inwestycyjnym - o 16,9%, jak i remontowym – o 44,9% (przed rokiem spadek odpowiednio o 15,4% oraz 2,1%).

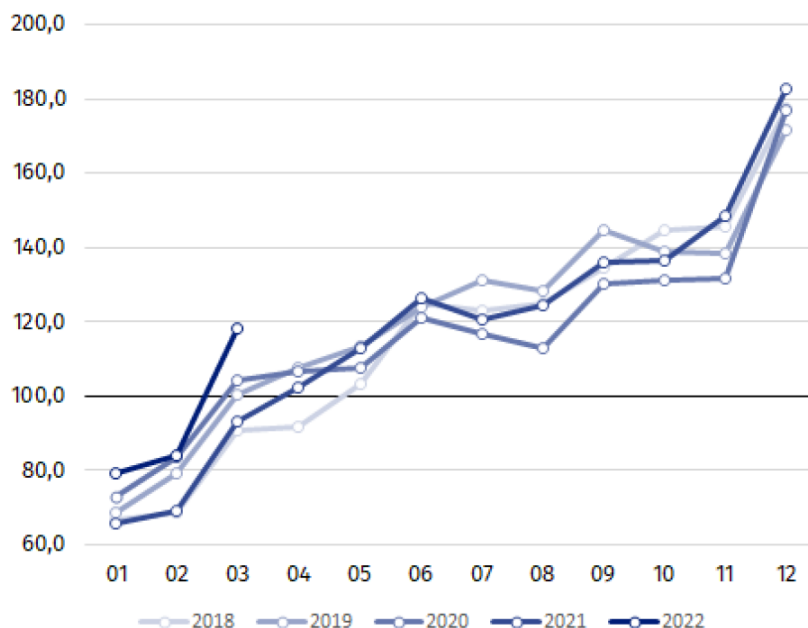
W okresie styczeń-marzec 2022 roku, w odniesieniu do tego samego okresu poprzedniego roku, wystąpił także wzrost wartości robót inwestycyjnych o 16,5% oraz remontowych o 34,1% (wobec spadków analogicznych prac o 17,9% i 4,6% w 2021 roku).

Dynamika produkcji budowlano-montażowej w marcu br. (w cenach stałych), w porównaniu do przeciętnej miesięcznej wartości z roku 2015, wyniosła 118,8.

Po wyeliminowaniu wpływu czynników o charakterze sezonowym, produkcja budowlano-montażowa ukształtowała się na poziomie wyższym o 24,4% w porównaniu z analogicznym miesiącem ub. roku oraz o 5,1% wyższym w porównaniu z lutym 2022 roku.

W przypadku cytowania danych Głównego Urzędu Statystycznego prosimy o zamieszczenie informacji: „Źródło danych GUS”, a przypadku publikowania obliczeń dokonanych na danych opublikowanych przez GUS prosimy o zamieszczenie informacji: „Opracowanie własne na podstawie danych GUS”.

Wykres 1. Dynamika produkcji budowlano-montażowej (ceny stałe; przeciętna miesięczna 2015=100)³



Źródło: <https://stat.gov.pl/obszary-tematyczne/przemysl-budownictwo-srodki-trwale/budownictwo/dynamika-produkcji-budowlano-montazowej-w-marcu-2022-roku,14,40.html>

Nr 07 Koniunktura w budownictwie w kwietniu lekko w górę

- **Autor:** muratorplus.pl
- **Dodano:** 23 kwietnia 2022

Koniunktura w budownictwie pokazuje nastroje firm budowlanych odnośnie sytuacji na rynku. Po kwartalnym spadku koniunktury w budownictwie, kwiecień przynosi lekką poprawę kondycji branży. Na jaką koniunkturę wskazały firmy budowlane w kwietniu? 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, choć ostatnie nastroje są mniej fatalistyczne niż przed miesiącem.



Koniunktura w budownictwie w kwietniu 2022

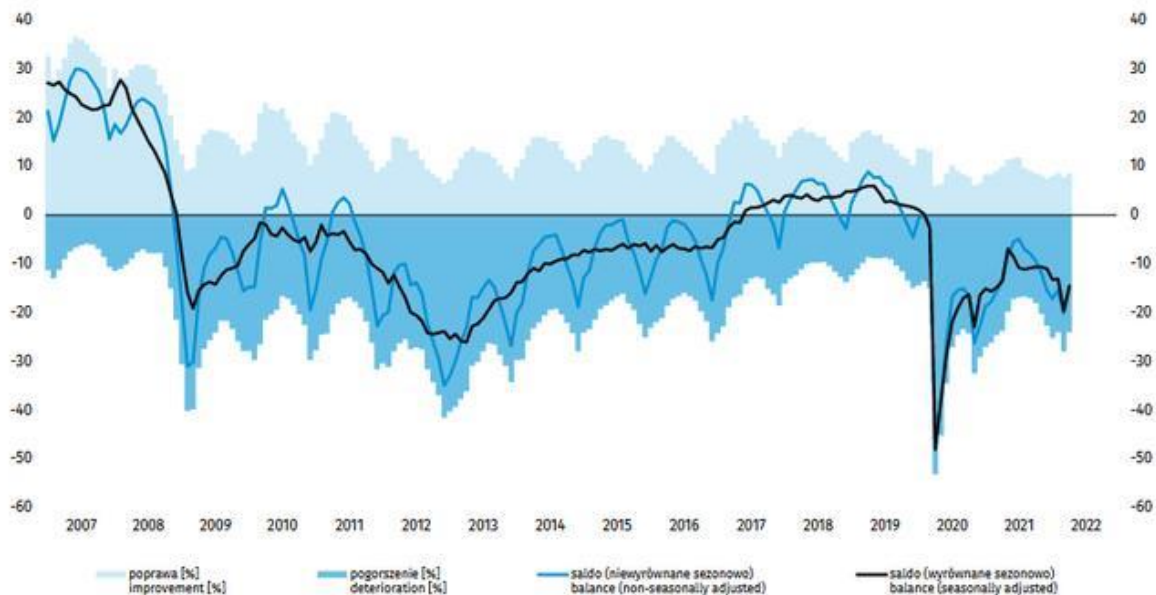
Najnowsze dane GUS pokazują, że w kwietniu br. wskaźnik ogólnego klimatu koniunktury kształtuje się na poziomie **minus 17,1** (w marcu było to minus 2mur0,1). **Poprawę koniunktury sygnalizuje 8,6% przedsiębiorstw**, a jej **pogorszenie – 24,0%** (przed miesiącem odpowiednio 7,8% i 27,9%). Pozostałe przedsiębiorstwa uznają, że ich sytuacja nie ulega zmianie.

Bieżące oceny oraz przewidywania dotyczące portfela zamówień, produkcji budowlano-montażowej na rynku krajowym oraz sytuacji finansowej są mniej niekorzystne od formułowanych w marcu. Sygnalizowany jest wzrost opóźnień płatności za wykonane roboty budowlano-montażowe, podobny jak przed miesiącem. Dyrektorzy firm budowlanych przewidują ograniczenie zatrudnienia zbliżone do sygnalizowanego w marcu. Prognozowany jest dalszy wzrost cen robót budowlano-montażowych w najbliższych trzech miesiącach.

Michał Korwin-Małaszyski, Członek Zarządu APP-Projekt zauważa, że choć sezon wiosenny dla całej branży zwykle jest okresem wzrostów, w tym roku na całość obrazu rzutuje przede wszystkim sytuacja geopolityczna. Po dwóch miesiącach wojny w Ukrainie już można obserwować jej skutki dla gospodarki, w tym branży budowlanej. Pierwszy aspekt to z pewnością odpływ pracowników fizycznych, co znaczenie ma przede wszystkim dla mniejszych przedsiębiorstw podwykonawczych, w których procent pracowników pochodzących ze Wschodu od lat jest wysoki. Braki kadrowe pośrednio, wpłyną także na duże firmy budowlane, ze względu na zaburzony cykl operacyjny, co finalnie będzie skutkowało opóźnieniami w realizacji inwestycji.

Innym efektem prowadzonych tuż za polską granicą działań zbrojnych są opóźnienia w dostawach niektórych materiałów budowlanych i surowców. Przykładowo, około 1/5 stali wykorzystywanej w Polsce dotychczas była sprowadzana właśnie zza wschodniej granicy – nie tylko Ukrainy, ale też z Rosji, dlatego należy się spodziewać problemów z zaspokojeniem popytu na surowce wykorzystywane w budowlance. Niepewność wynikająca z sytuacji

w Europie i trudności z przewidzeniem przyszłości to aktualnie bardzo silny czynnik oddziałujący na koniunkturę budowlaną i możliwości realizacji inwestycji.



Na jakie bariery działalności w budownictwie wskazują firmy?

Odsetek przedsiębiorców nieodczuwających żadnych barier w prowadzeniu bieżącej działalności kształtuje się na poziomie 5,1% (przed rokiem 5,6%). Firmy zgłaszające bariery najczęściej wskazują na:

- **koszty zatrudnienia** (67,6% w kwietniu br., 60,1% w analogicznym miesiącu ub.r.),
- **ceny materiałów** (73,7% w kwietniu br., 43,4% w analogicznym miesiącu ub.r.),
- **niepewność ogólnej sytuacji gospodarczej** (68,8% w kwietniu br., 63,3% przed rokiem).

W skali roku w największym stopniu wzrosło znaczenie, wspomnianych powyżej, trudności wynikających z kosztów materiałów, natomiast najbardziej spadła uciążliwość bariery związanej z niedostatecznym popytem (z 26,9% do 17,8%).

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

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

Nr 08 Budownictwo mieszkaniowe – więcej oddanych mieszkań niż przed rokiem, ale buduje się mniej...

- **Autor:** muratorplus.pl
- **Dodano:** 25 kwietnia 2022

W budownictwie mieszkaniowym od początku 2022 oddano więcej mieszkań do użytku niż przed rokiem. Spadła za to liczba mieszkań, na których budowę wydano pozwolenia lub dokonano zgłoszenia z projektem budowlanym oraz liczba mieszkań, których budowę rozpoczęto. Najnowsze dane GUS dotyczące budownictwa mieszkaniowego w I kwartale 2022.

Budownictwo mieszkaniowe - styczeń-marzec 2022

W dwóch pierwszych miesiącach 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-marcu 2022 w liczbach (dane GUS):

- **54,7 tys. mieszkań** oddanych do użytku tj. porównywalnie do ilości w roku ubiegłym (o 3,2% mniej),
- **29,3 tys. mieszkań** oddali do użytku deweloperzy, tj. o 3,6% mniej niż w 2021 r.,
- **24,2 tys. mieszkań** oddali do użytku inwestorzy indywidualni, tj. 12,6% więcej niż przed rokiem.

W ramach tych form budownictwa wybudowano łącznie 97,8% ogółu nowo oddanych mieszkań. W pozostałych formach budownictwa, tj. spółdzielczej, komunalnej, społecznej czynszowej i zakładowej, oddano do użytkowania łącznie 1194 mieszkań (wobec 1110 przed rokiem).

Powierzchnia użytkowa mieszkań oddanych wyniosła **5,4 mln m²**, czyli o 5,9% 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-marzec 2022 r. wydano pozwolenia lub dokonano zgłoszenia budowy **77,8 tys. mieszkań, tj. o 8,0% mniej** niż w analogicznym okresie 2021 roku. Pozwolenia na budowę największej liczby mieszkań otrzymali deweloperzy (52,0 tys., spadek o 8,2% r/r) oraz inwestorzy indywidualni (24,4 tys., spadek o 10,1%). Łącznie w ramach tych form budownictwa otrzymano pozwolenia lub dokonano zgłoszenia budowy z projektem budowlanym dla 98,2% ogółu mieszkań. W pozostałych formach budownictwa odnotowano 1 365 mieszkań, na których budowę wydano pozwolenia lub dokonano zgłoszenia z projektem budowlanym (774 w roku ubiegłym).

Ile nowych mieszkań w budowie?

Od początku roku do końca marca 2022 r. rozpoczęto budowę **53,3 tys. mieszkań**, tj. o 16,3% mniej niż przed rokiem. Deweloperzy rozpoczęli budowę **31,7 tys. mieszkań (o 21,1% mniej)**, a inwestorzy indywidualni **20,9 tys. (o 5,8% mniej)**. Łącznie udział tych form budownictwa wyniósł 98,6% ogólnej liczby mieszkań. W pozostałych formach budownictwa rozpoczęto budowę 757 mieszkań (wobec 1 417 w roku poprzednim).

Gdzie buduje się najwięcej mieszkań?

W pierwszym kwartale 2022 r. 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 9,3 tys., 9,9 tys. i 13,1 tys. mieszkań). Wysokie wartości zanotowano również w województwie wielkopolskim (6,7 tys., 5,4 tys. i 8,7 tys.) i małopolskim (5,9 tys., 4,9 tys. i 6,6 tys.).

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.

19

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

Nr 09 Sprzedaż nowych mieszkań spadła w ciągu roku o 46 proc.

- o **Autor:** bankier.pl
- o **Dodano:** 27 kwietnia 2022

W I kw. 2022 r. deweloperzy w sześciu największych polskich miastach sprzedali 10,4 tys. mieszkań – o 31 proc. mniej niż w IV kw. 2021 r. i o 46 proc. mniej niż rok wcześniej – wynika z danych firmy JLL.

Wraz ze spadającym popytem na nowe mieszkania, deweloperzy nieznacznie obniżyli podaż nowych mieszkań. W ciągu pierwszy trzech miesięcy 2022 r. w sześciu największych polskich miastach (Warszawie, Krakowie, Łodzi, Wrocławiu, Poznaniu i Gdańsku) deweloperzy wprowadzili na rynek 13,5 tys. mieszkań – o 7 proc. mniej niż w IV kw. 2021 r. i o 3 proc. mniej niż w analogicznym okresie ubiegłego roku.

Znacznie mocniej spadająca sprzedaż sprawiła jednak, że liczba aktualnych ofert była wyższa niż rok wcześniej oraz pod koniec 2021 r. Jak wynika z danych JLL szukający własnego „M” w I kw. 2022 r. mogli znaleźć 40,3 tys. unikalnych ofert dotyczących sprzedaży nowych mieszkań w sześciu największych polskich miastach.



Mniej nowych budów

Na obniżenie aktywności deweloperów na placach budów wskazują także dane Głównego Urzędu Statystycznego, według których w I kw. 2022 r. rozpoczęto budowę 31 675 mieszkań, co oznaczało spadek o 21,1 proc. w ujęciu rocznym.

Mniej niż przed rokiem wydano także pozwoleń na budowę nowych mieszkań. Deweloperzy w I kw. 2022 r. otrzymali dokumenty uprawniające do budowy 52 020 lokali (-8,2 proc. r/r).

Droższe kredyty i niższa zdolność stopują sprzedaż

Jak czytamy w raporcie JLL, na spadający obecnie popyt na rynku nowych mieszkań największy wpływ mają rosnące stopy procentowe, które z kolei wpływają na koszty kredytów hipotecznych oraz zaostrzona przez Komisję Nadzoru Finansowego Rekomendacja S ograniczająca zdolność kredytową wielu szukających własnego „M”.

– Ten wymóg przełoży się na dalszy znaczny spadek popytu począwszy od drugiego kwartału 2022 r., a głównym jego hamulcem będzie bardzo duży spadek liczby nowo udzielanych kredytów hipotecznych, tym większy, im wyżej pójdą jeszcze w górę stopy procentowe i oprocentowanie kredytów – analizuje Kazimierz Kirejczyk, przewodniczący Strategicznego Panelu Doradczego w JLL Polska.

Wraz ze spadającą sprzedażą i rosnącą liczbą aktywnych ofert rosną jednak również średnie ceny ofertowe obserwowane na rynku pierwotnym. Jak wynika z danych Bankier.pl udostępnionych przez serwis nieruchomości Otodom, w skali roku w większości największych polskich miast wzrosty stawek były dwucyfrowe.

W marcu jednak deweloperzy oferujący najmniejsze mieszkania w największych polskich miastach spuścili nieco z tonu, przez co łatwiej niż w poprzednich miesiącach można było znaleźć przeceny. Z odwrotną sytuacją mieliśmy do czynienia w Warszawie, gdzie średnia wycena poszczególnych metraży rośnie najszybciej od kilku lat.

Źródło: <https://www.bankier.pl/wiadomosc/JLL-Sprzedaz-nowych-mieszkan-spadla-w-ciagu-roku-o-46-proc-8326182.html>

Nr 10 Wsparcie dla energooszczędnego budownictwa zapowiada Ministerstwo Rozwoju i Technologii

- o **Autor:** budnet.pl
- o **Dodano:** 28 kwietnia 2022

W ramach Krajowego Planu Odbudowy chcemy promować budowę mieszkań komunalnych, społecznych i socjalnych o podwyższonym standardzie energetycznym – zapowiada wiceminister rozwoju i technologii Piotr Uściński. To kolejne rządowe wsparcie dla energooszczędnego budownictwa po m.in. programie Czyste Powietrze czy uldze termomodernizacyjnej. Zgodnie z przyjętą niedawno przez rząd strategią do 2050 roku termorenowację powinno przejść 7,5 mln budynków w Polsce. Na przyspieszenie tego procesu wpłyną nie tylko programy dofinansowania, lecz również wzrost cen energii oraz popierana przez polskie społeczeństwo konieczność odchodzenia od paliw kopalnych, które dziś w dużej mierze importujemy z Rosji.

Według danych, które podał GUS, ceny energii w marcu br. wzrosły o 24,3 proc. r/r. Wysokie ceny energii i gazu są od wielu miesięcy jedną z głównych bolączek polskich gospodarstw domowych, a problem pogłębiła rosyjska napaść na Ukrainę. Obawy o ciągłość dostaw surowców z Rosji do Europy oraz strach przed skutkami sankcji nakładanych przez Zachód spowodowały gwałtowny wzrost cen nośników energii na początku wojny. Teraz, gdy Gazprom wstrzymał dostawy gazu do Polski, spodziewany jest dalszy wzrost cen tego surowca.

21

– *Wysokie ceny energii powodują zmianę sposobu myślenia. Chcemy jak najmniej wydawać na energię, więc myślimy o tym, żeby zużywać jak najmniej energii elektrycznej i gazu. To skłania do zakupu instalacji fotowoltaicznych, pomp ciepła, to skłania też do renowacji budynków. To są pozytywne efekty obecnej sytuacji, która w gruncie rzeczy jest przecież dramatyczna, ale jej efekty dla ekologii mogą okazać się pozytywne* – mówi agencji Newseria Biznes Piotr Uściński, sekretarz stanu w Ministerstwie Rozwoju i Technologii, odpowiedzialny za budownictwo, zagospodarowanie przestrzenne i mieszkalnictwo.

W ocenie analityków trwająca w Ukrainie wojna będzie się w coraz większym stopniu odbijać na rachunkach, do czego przyczynią się też plany rezygnacji z rosyjskich surowców. Rząd pod koniec marca br. przedstawił plan zakładający, że Polska jeszcze w maju br. ma zrezygnować z zakupów rosyjskiego węgla. Natomiast w kolejnych miesiącach – najpóźniej do końca tego roku – przestanie kupować też ropę. Rada Ministrów przyjęła już w tym celu niezbędne aktualizacje w „Polityce energetycznej Polski do 2040 roku”.

– *Chęć uniezależnienia się od rosyjskiego gazu z pewnością wpłynie m.in. na decyzje inwestorów dotyczące termomodernizacji. Polacy widzą, że gaz drożeje, że putinflacja powoduje wzrost cen gazu w całej Europie i nie wiadomo, jaka będzie przyszłość. I to powinno nas skłaniać do termomodernizacji, do przygotowania swoich budynków na to, żeby były bardziej ekologiczne, bardziej oszczędne, żebyśmy po prostu wydawali mniej na paliwa kopalne* – mówi Piotr Uściński podczas Europejskiego Kongresu Gospodarczego w Katowicach.

– *W Polsce mamy kilka milionów budynków, które mają niską efektywność energetyczną i muszą zostać poddane gruntownej termorenowacji* – dodaje Jacek Siwiński, prezes VELUX Polska. – *Spośród około 14 mln istniejących w Polsce budynków aż 2/3 zostało wybudowanych ponad 40 lat temu, a więc przed powstaniem pierwszych polskich i europejskich regulacji w zakresie efektywności energetycznej. Ale nawet te wybudowane 20–30 lat później nie spełniają już dzisiejszych standardów w tym obszarze.*



Na początku lutego br. rząd przyjął Długoterminową Strategię Renowacji Budynków (DSRB), z której wynika, że spośród 14,2 mln budynków (z czego niemal 40 proc. to budynki mieszkalne jednorodzinne) nawet ok. 70 proc. nie spełnia standardów efektywności energetycznej, duża ich część nie ma nawet izolacji cieplnej. To pogłębia problem ubóstwa energetycznego, które – według szacunków Instytutu Badań Strukturalnych – jeszcze przed pandemią i wojną w Ukrainie dotyczyło ponad 12 proc. polskich gospodarstw domowych, głównie na wsiach i w mniejszych miastach.

– Oczywiście tutaj wchodzi jeszcze w grę ceny materiałów budowlanych służących do termomodernizacji, które też w tej chwili odczuwają popyt. Styropian czy wełna mineralna to są materiały, których ceny mocno poszły w górę. Ale mimo wszystko decyzje inwestorów powinny być pozytywne i termomodernizacja zapewne przyspieszy – mówi wiceminister.

– Zgodnie z Długoterminową Strategią Renowacji Budynków w ciągu najbliższych 30 lat musimy poddać renowacji ponad 7,5 mln budynków – wskazuje Jacek Siwiński. – To jest ogromna liczba i ogromne wyzwanie, żeby mu sprostać, musimy przyspieszyć te renowacje trzykrotnie.

Jak wynika z rządowej strategii, w Polsce 42 proc. budynków mieszkalnych powstało przed 1971 rokiem, ale do roku 2012 przeprowadzono termomodernizację tylko w połowie z nich. Ten proces ma jednak znacznie przyspieszyć. Zgodnie z DSRB w latach 2020–2030 zaplanowano w Polsce termomodernizację 236 tys. budynków rocznie, w kolejnej dekadzie – 271 tys. budynków, natomiast w latach 2040–2050 modernizowanych ma być 244 tys. budynków rocznie.

Jak podkreśla prezes VELUX Polska, głównym czynnikiem, który może przyspieszyć proces termomodernizacji w budownictwie, są rządowe programy wsparcia dla inwestorów, ponieważ tylko stosunkowo niewielka część polskich gospodarstw domowych jest w stanie przeprowadzić kompleksową termomodernizację swojego domu bez żadnego wsparcia finansowego.

– Mamy oczywiście działające programy Czyste Powietrze czy Fundusz Termomodernizacyjny, ale planujemy również przeznaczyć dodatkowe pieniądze z Krajowego Planu Odbudowy, i to bardzo duże, na wszelkie działania proekologiczne. Z zakresu polityki mieszkaniowej planujemy, aby z tych środków z KPO dofinansowywać budowę mieszkań komunalnych, społecznych, socjalnych, ale właśnie wtedy, kiedy one będą o podwyższonym standardzie

energetycznym. Jeżeli obecne warunki, które trzeba spełnić przy budowie, zrobimy wyższe jeszcze o około 20 proc., to takie budowy będziemy promowali wsparciem z funduszy KPO – zapowiada Piotr Uściński.

Zielone budownictwo i programy termomodernizacji są jednym z elementów komponentu B w ramach KPO. „Zielona energia i zmniejszenie energochłonności” to największy pod względem wartości dział polskiego planu odbudowy. Łącznie na ten cel rząd zaplanował 14,3 mld euro (5,7 mld z części grantowej i 8,6 mld z części pożyczkowej).

– Cały czas działają programy rządowe w odniesieniu do budynków komunalnych i socjalnych. W nich są pieniądze przeznaczone nie tylko na ekologię, ale i środki z Funduszu Dopłat, które można wykorzystać właśnie na modernizację komunalnych i socjalnych budynków mieszkalnych, które są we właściwości gminy. Zachęcamy gminy, żeby z tego korzystały – mówi sekretarz stanu w Ministerstwie Rozwoju i Technologii.

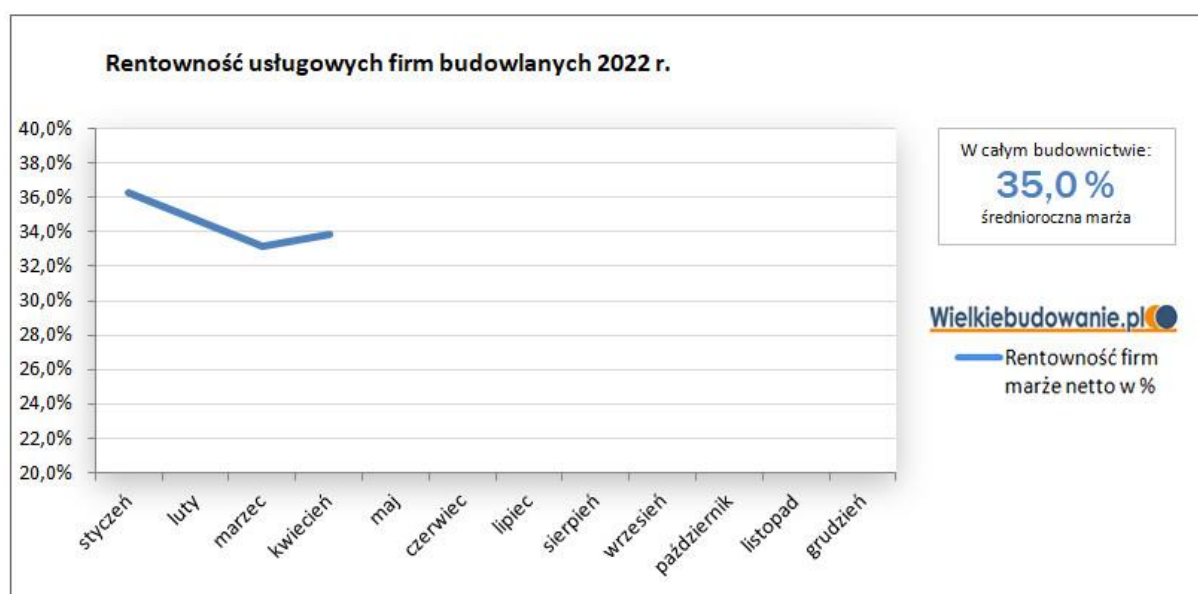
Źródło:

http://www.budnet.pl/Wsparcie_dla_energooszczednego_budownictwa_zapowiada_Ministerstwo_Rozwoju_i_Technologii,Biznes,146757-czytaj.html

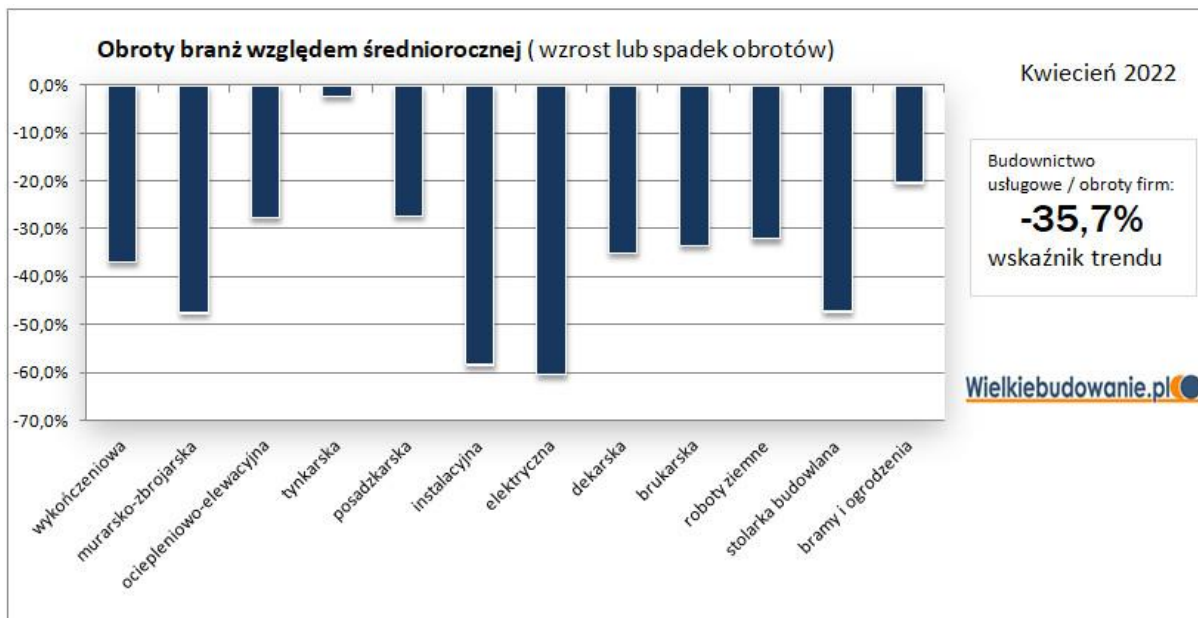
Nr 11 Koszty w budownictwie z niewielkim spadkiem na koniec kwietnia

- o **Autor:** wielkiebudowanie.pl
- o **Dodano:** 29 kwietnia 2022

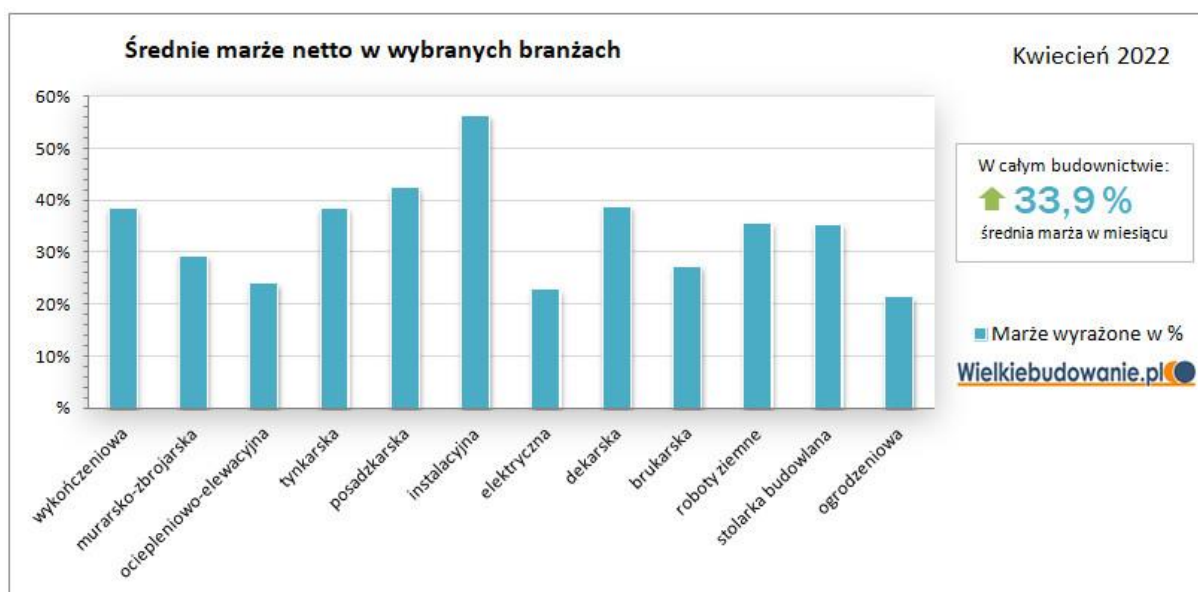
Kwiecień to pierwszy miesiąc w tym roku gdzie o +0,7% wzrosły średnie marże w firmach budowlanych i nieznacznie spadły koszty. Głównie za sprawą troszeczkę niższych średnich płac robotniczych oraz nieco niższych cen paliw. I to koniec dobrych wiadomości bo rosną koszty sprzętu i narzędzi odnawialnych, a obroty spadły do poziomów ze stycznia. Z resztą rynek pogorszył się już po świętach i taki pozostał aż do majówki. Firmy nie zdążyły więc często wyrobić kwietniowego planu. Zwłaszcza spadły obroty w branżach instalacyjnych i to wszystkich specjalności od wod-kan po elektryczną. Stosunkowo bez strat wyglądały realizacje tylko w branży tynkarskiej.



Oprócz branż instalacyjnych gdzie obroty spadły aż o -60% poniżej średniej w roku, także duży spadek wystąpił w branżach stolarki budowlanej i murarsko-zbrojarskiej. A z drugiej strony "tylko" -20% spadek obrotów wystąpił w branży ogrodzeniowej. Generalnie spadek obrotów w firmach budowlanych w kwietniu wyniósł 35,7% i był zbliżony do tego w styczniu. To jest więc przeciągająca się zapaść w budownictwie.



To dobrze, że w kwietniu udało się firmom po raz pierwszy w tym roku chociaż trochę podnieść rentowność prac. A więc jeśli są zlecenia to firmy nadal dobrze zarabiają, chyba, że są to branże takie jak: ogrodzeniowa, elektryczna czy ociepleniowa. Tu marże są za małe żeby zachować bezpieczeństwo prowadzonych inwestycji. Z takiej trudnej sytuacji na razie wydostała się tylko branża brukarska wyraźnie podnosząc ceny usług i ograniczając wynagrodzenia. W pierwszym kwartale prace brukarskie zrobiły się niemal nieopłacalne. Wysoka rentowność prac występuje nadal w branżach instalacyjnej wod-kan-gaz, tynkarskiej, posadzkarskiej, dekarskiej i wykończeniowej. Tu nierzadko marże netto sięgają powyżej 40%.



Znacznie wyhamował w kwietniu wzrost średnich stawek netto za parce niemetryczne. w tym miesiącu 1 roboczogodzina była wyceniana przez firmy na 44,67 zł to tylko o ,13 gr więcej niż w marcu. Powodem mniejszego wzrostu tej stawki rozliczeniowej były niższe koszty własne firm oraz mały wzrost średnich cen usług budowlanych.

ważne: Stawka kalkulacyjna minimalna rekomendowana przez sygnatariuszy Porozumienia (największe polskie organizacje pracodawców i pracowników budownictwa) na rok 2022 wynosi **25,32 zł**.



Źródło: <https://www.wielkiebudowanie.pl/go.live.php/PL-H703/rynek-budowlany/wyniki-finansowe.html>

Nr 12 Koniunktura coraz gorsza

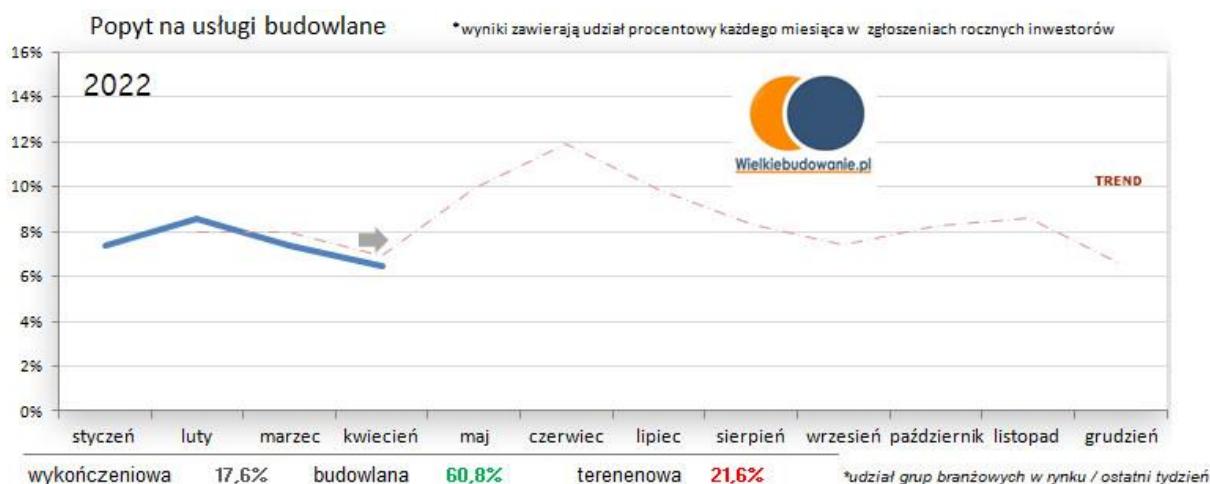
- o **Autor:** wielkiebudowanie.pl
- o **Dodano:** 30 kwietnia 2022

W kwietniu spodziewaliśmy się raczej wzrostu koniunktury. GUS podaje o wzroście optymistycznych nastrojów w budownictwie jednak u nas spadła liczba inwestorów w firmach...

To raczej zły znak skoro liczba zgłaszanych inwestycji do firm budowlanych spada wiosną. Możliwe że dane GUS pochodzą z pierwszej połowy kwietnia (raport z 20 kwietnia), a już przed świętami koniunktura w budownictwie wyraźnie spadała i podobnie jest teraz przed majówką. Obronna ręką jeszcze wychodzą branże: wykończeniowa, ogrodnicza, brukarska, robót ziemnych, posadzkarska, ogrodzeniowa gdzie zamówień jest nieco więcej. Widać chociaż jakiś postęp na tym rynku, a zwłaszcza w branży tynkarskiej i ogrodzeniowej. W innych branżach spadek jest widoczny zwłaszcza w branżach instalacyjnych. Oczywiście rynek trzeba też widzieć regionalnie od Mazowsza (Warszawa) gdzie koniunktura jest dość dobra oraz znaczny wzrost zamówień w takich województwach jak : kujawsko-pomorskie, warmińsko-mazurskie, podkarpackie czy opolskie. Wzrost oznacza, że na tych rynkach regionalnych zamówienia prywatne poprawiają się. Reszta to przysłowiowa lipa z dużym spadkiem w województwach: podlaskim, lubuskim i lubelskim. Brak wzrostu koniunktury stwarza także większe problemy z inwestorami, konkurencją cenową i przeciąganie płatności. Inwestorzy już nie dziękują Bogu, że pojawiła się jakaś firma do wykonania inwestycji tylko chcą mieć pewność dobrze wydanych pieniędzy. Wśród barier na jakie napotykały firmy w kwietniu tego roku na czołowych miejscach wymieniają: brak zleceń, brak robotników

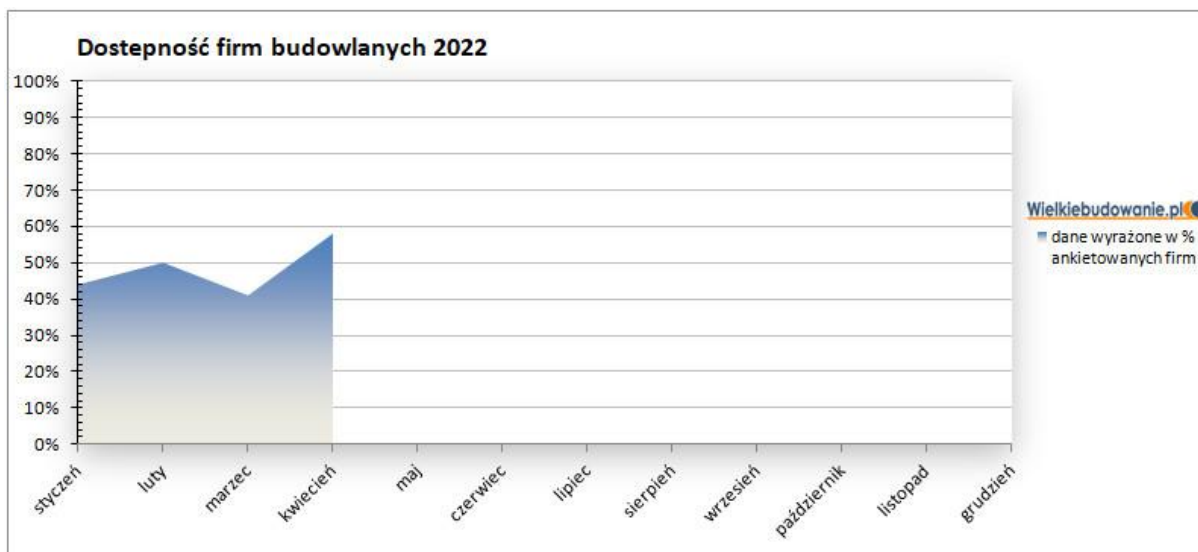
budowlanych i zatory płatnicze. A więc wszystkie najbardziej dotkliwe plagi polskiego budownictwa. I chociaż rynek pracy jest od kilku lat jest jedną z największych bolączek firm budowlanych to wydaje się, że w kwietniu dotarł on do dna z którego będzie już powolny, ale wzrost ludzi do pracy w budownictwie. W kwietniu zatrzymała się także utrata rentowności prac budowlanych która była coraz większa od początku roku. Jednym z głównych powodów było obniżka cen paliw i nieco niższe koszty pracy. Ale jak będzie dalej nikt nie wie. Prognozy raczej są pesymistyczne. Dopóki nie będzie jakiegos uregulowania trwającej wojny w Europie oraz brak środków UE na nasz Krajowy Plan Odbudowy to przełomu w dobrym kierunku raczej nie będzie. Zwłaszcza na rynku publicznym. A zapowiedzi wzrostu kolejnych stóp procentowych na kredytach schłodzi znacząco rynek prywatny. I jeszcze jedno ważne dla małych i średnich firm: trwający spadek na budowy domów prywatnych sięgający prawie -40% w stosunku do ub roku oraz rysujące się porównanie tych inwestycji rodzinnych do lat 2014 -15 cofnie usługi budowlane w innych branżach Teraz może jeszcze tego nie widać, ale pod koniec roku będzie to dużo mniejszy rynek od instalacji po wykończeniówkę.

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



26

Powoli spada liczba firm dostępnych dla inwestorów (coraz więcej firm podejmuje zlecenia), ale nadal jest to największy odsetek dostępności od początku roku. Jak na kwiecień, a więc okres w którym w ostatnich latach było bardzo trudno o pozyskanie firm jest źle.



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

27

Nr 13 Korekta na rynku działek budowlanych. Obniżki głównie poza stolicami województw

- **Autor:** bankier.pl
- **Dodano:** 30 kwietnia 2022

Podobnie jak przed miesiącem, w marcu mieliśmy do czynienia z korektą na rynku gruntów pod budowę domów – wynika z danych Bankier.pl udostępnionych przez serwis nieruchomości Otodom. Częściej obniżki można było spotkać w ogłoszeniach sprzedaży większych gruntów – zwłaszcza położonych poza stolicami województw.

Ceny działek budowlanych – miasta wojewódzkie

W przypadku ofert sprzedaży działek budowlanych położonych w stolicach województw w marcu obniżki średnich cen ofertowych można było znaleźć w tych miastach, w których miesiąc wcześniej notowano podwyżki i odwrotnie.

Wycena najmniejszych gruntów (poniżej 8 arów) uległa najmocniejszej obniżce – o 18 proc. w relacji miesięcznej – w Gdańsku. Mimo tego stolica woj. pomorskiego wciąż jest drugim najdroższym rynkiem w Polsce. W drugą stronę powędrowały średnie oczekiwania sprzedających grunty o tej powierzchni w Warszawie. Po trzech miesiącach ponownie oczekiwano za nie średnio powyżej 2000 zł/mkw.



Oprócz Gdańska i Warszawy średnio powyżej 1500 zł/mkw. najmniejsze grunty budowlane wyceniano także w Krakowie, na co wpływ miała blisko 19-procentowa podwyżka w ujęciu miesięcznym. Średnia stawka, po tym jak została obniżona o 20 proc. w lutym, wróciła więc do poziomu z początku roku.

Po raz pierwszy od września 2020 r. średnio powyżej 1400 zł/mkw. oczekiwano z kolei za działki o powierzchni poniżej 8 arów położone we Wrocławiu. W skali roku wycena gruntów tej wielkości wzrosła w stolicy Dolnego Śląska o 56,5 proc. – najmocniej spośród sześciu największych polskich miast.

W dalszym ciągu można było jednak znaleźć miasta wojewódzkie, w których w marcu 2022 r. średnie oczekiwania sprzedających były niższe niż przed rokiem. Taka sytuacja miała miejsce m.in. w Kielcach, gdzie obniżce w ujęciu rocznym uległa średnia wycena zarówno gruntów o powierzchni poniżej 8 arów (średnio 844 zł/mkw. i -20,5 proc. r/r) jak i większy działek o powierzchni od 8 do 12 arów (średnio 334 zł/mkw. i -18,9 proc. r/r).

Łatwiej o przeceny w ujęciu rocznym było w przypadku większych parcel o powierzchni od 20 do 50 arów. Oprócz Kielc niżej niż przed rokiem wyceniano je w Łodzi, Opolu, Gdańsku i Katowicach, a w każdym z tych miast obniżka była dwucyfrowa.

Źródło: <https://www.bankier.pl/wiadomosc/Ceny-ofertowe-dzialek-budowlanych-kwiecien-2022-Raport-Bankier-pl-8327926.html>

Nr 14 Rynek mieszkaniowy dwóch prędkości w Warszawie. Oczekiwania sprzedających uciekają rzeczywistości

- o **Autor:** bankier.pl
- o **Dodano:** 05 kwietnia 2022

Średnio o 18 proc. w przypadku rynku wtórnego i o niespełna 2 proc. w przypadku nowych mieszkań – tyle wynosiły różnice między średnimi cenami ofertowymi a transakcyjnymi w Warszawie w IV kw. 2021 r. – wynika z danych Głównego Urzędu Statystycznego.

Choć od dłuższego czasu w Warszawie drożeją zarówno nowe, jak i używane mieszkania, oczekiwania deweloperów i sprzedających lokale z drugiej ręki zmierzają w przeciwnych kierunkach względem kwot widniejących w aktach notarialnych. O ile różnica notowana na rynku pierwotnym pomiędzy średnimi cenami ofertowymi a transakcyjnymi systematycznie spada, o tyle na rynku wtórnym oczekiwania sprzedających coraz mocniej rozjeżdżają się z kwotami finalnymi.

Oczekiwania sprzedających uciekają rzeczywistości

29

Jeszcze pod koniec 2020 r. różnica między średnimi cenami ofertowymi a średnimi stawkami wpisywanymi w aktach notarialnych wynosiła ok. 11 proc. W ciągu roku powiększyła się zatem o blisko 6 pp. Nominalnie w IV kw. 2021 r. sprzedający mieszkania z drugiej ręki oczekiwali średnio o 2 tys. zł więcej, niż ostatecznie płacono za lokale.



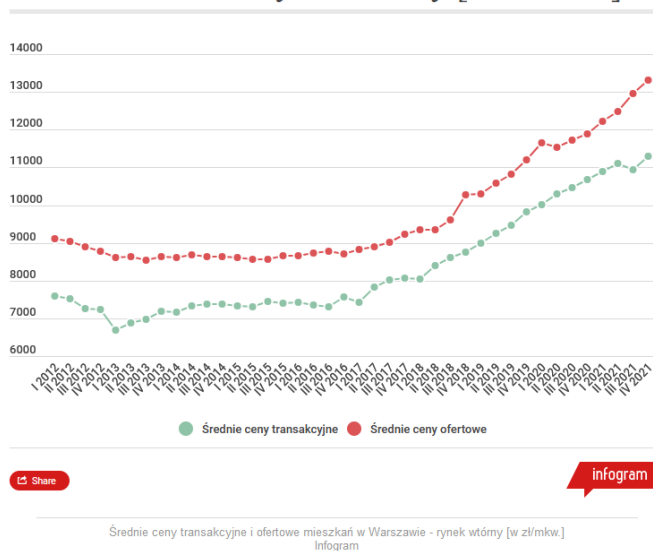
Choć oczywiście trzeba wziąć poprawkę na fakt, iż część mieszkań, które trafiły do oferty w IV kw. 2021 r., nie zostały sprzedane w tym czasie, a więc nie znalazły odzwierciedlenia w średniej cenie transakcyjnej za IV kw. 2021 r., to jednak blisko 18-procentowa różnica może wskazywać, że wstępne oczekiwania sprzedających lokale z drugiej ręki w czasie ekspozycji oferty i ostatecznych negocjacji ulegają poważnej weryfikacji.

Rozwarstwienie pomiędzy średnimi stawkami ofertowymi a transakcyjnymi widać także, jeśli przyjrzymy się ich zmianom w ujęciu rocznym. O ile średnia stawka dyktowana przez sprzedających wzrosła w ciągu roku o 11 proc., o tyle średnia kwota widniejąca w aktach notarialnych była o niespełna 6 proc. wyższa niż rok wcześniej.

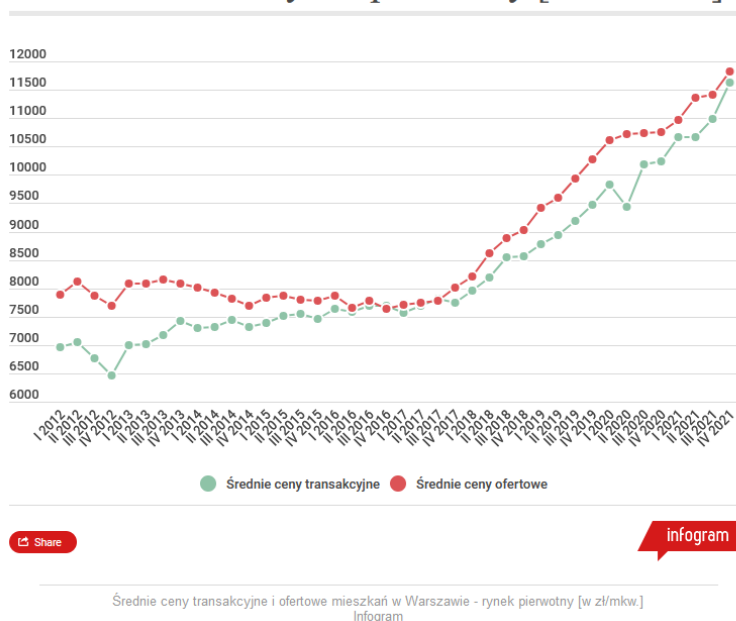
Inaczej sytuacja wygląda na warszawskim rynku pierwotnym, gdzie względem IV kw. 2020 r. średnia cena transakcyjna wzrosła o 13,6

proc. Co istotne, w ostatnich kwartałach różnica między średnimi oczekiwaniami deweloperów a średnimi kwotami płaconymi za nowe mieszkania malała. Jeszcze pod koniec 2019 r. wynosiła 8,5 pp., by rok później spaść do 5 pp., a w IV kw. 2021 r. wynieść 1,6 pp.

Średnie ceny transakcyjne i ofertowe mieszkań w Warszawie - rynek wtórny [w zł/mkw.]



Średnie ceny transakcyjne i ofertowe mieszkań w Warszawie - rynek pierwotny [w zł/mkw.]



Źródło: <https://www.bankier.pl/wiadomosc/Rynek-mieszkaniowy-dwoch-predkosci-w-Warszawie-Oczekiwania-sprzedajacych-uciekaja-rzeczywistosci-8312217.html>

Nr 15 To koniec boomu mieszkaniowego. Efekt wysokich stóp procentowych

- **Autor:** finanse.wp.pl
- **Dodano:** 13 kwietnia 2022

Spółki deweloperskie na GPW sprzedały 4,9 tys. mieszkań w pierwszym kwartale roku, czyli o 23 proc. mniej licząc rok do roku - wynika z analizy portalu RynekPierwotny.pl. Boom sprzedażowy dobiega końca - podkreślono. Eksperti nie mają wątpliwości: to efekt rosnących stóp procentowych i ostro malejącej zdolności kredytowej.



31

Sprzedażowy regres stał się udziałem 12 z 14 analizowanych spółek, przy czym w ośmiu przypadkach spadki okazały się znacznie większe od średniej. **Tylko dwie firmy zaraportowały dodatni wynik sprzedaży rok do roku.**

Załamanie koniunktury sprzedażowej

Eksperti portalu RynekPierwotny.pl wskazali, że te wyniki czołowych rynkowych graczy mogą nie ujawniać prawdziwej skali problemu.

"Ze statystyk serwisu bigdata.rynekpierwotny.pl wynika, że **w lutym br. sprzedaż nowych mieszkań na ośmiu największych rynkach kraju była niższa rok do roku o 39 proc., natomiast w marcu o 47,5 proc.** Taką skalę regresu deweloperskiej kontraktacji można zakwalifikować już jako **załamanie koniunktury sprzedażowej mieszkań na rynku pierwotnym**" - zaznaczono.

Źródło: <https://finanse.wp.pl/to-koniec-boomu-mieszkaniowego-efekt-wysokich-stop-procentowych-6757774740167264a>

Nr 16 Dalszy dynamiczny wzrost cen mieszkań w stolicy

- **Autor:** forsal.pl
- **Dodano:** 28 kwietnia 2022

Podwyżki stóp procentowych, napięta sytuacja za wschodnią granicą, szalejąca inflacja... Mimo wyjątkowo trudnej sytuacji początek roku nie przyniósł załamania sprzedaży na warszawskim rynku mieszkaniowym. Na radość jest jednak z pewnością za wcześnie. Sygnałem ostrzegawczym dla deweloperów powinien być spadek sprzedaży o 9% w skali kwartału. Co więcej, marcowa sprzedaż w porównaniu ze styczniem br. spadła aż o 22%.



Niższy popyt na nieruchomości deweloperskie stał się zatem faktem. Dowodem na to jest także wydłużenie szacunkowego czasu wyprzedaży oferty (z 3,7 kwartału do 4,1). Jest on obliczany przy założeniu dotyczącym braku nowych inwestycji.

Dane z platformy analitycznej BIG DATA RynekPierwotny.pl wskazują, że **w I kw. 2022 r. na terenie stolicy zmalała liczba aktywnych inwestycji deweloperskich**. Liczba takich projektów skurczyła się z 253 do 238, na co przede wszystkim wpłynęła sytuacja na Białołęce. W tej dzielnicy przez trzy miesiące ubyło aż 14 inwestycji. Wskutek

wzrostów cen, sprzedawały się tańsze lokale, na które nie było dotychczas popytu (np. z racji nietypowego rozkładu i dalekiej odległości od centrum). Wyprzedaż ostatnich „M” pozwoliła deweloperom na zamknięcie projektów.

Co ciekawe, w porównaniu z IV kw. 2021 roku nastąpił trzyprocentowy wzrost liczby dostępnych mieszkań. Pod koniec marca bieżącego roku stołeczni deweloperzy oferowali 13 282 lokale. Na skutek kolejnego spadku sprzedaży, udało im się zwiększyć podaż w I kw. nowego roku. Należy jednak zaznaczyć, że ze względu na oczekiwany spadek popytu, dalsze i zarazem duże zwiększenie oferty nie wydaje się być korzystne dla inwestorów.

Zatem w jakich dzielnicach liczba inwestycji wzrosła? Znacząco zwiększyła się podaż na terenie Ochoty, Ursynowa, Bemowa, Włoch, Woli i Pragi-Południe. Na Ursynowie i Bemowie wielkość oferty podskoczyła o 18%, a w dzielnicy Włochy był to kwartalny wzrost aż o 56%. Z kolei na terenie Pragi-Południe w I kw. 2022 roku w porównaniu z IV kw. 2021 roku, podaż nowych „M” zwiększyła się o 48%. O ponad jedną trzecią (37%) urosła oferta deweloperów z Woli.

duży spadek podaży zanotowaliśmy natomiast m.in. na Bielanach, Pradze-Północ, Śródmieściu, czy też Żoliborzu. Na zmniejszenie liczby inwestycji i dostępnych lokali ma przede wszystkim wpływ kurcząca się baza wolnych gruntów oraz wyprzedaż tańszych ofert. Ten drugi czynnik miał duże znaczenie w przypadku Białołęki.

Ceny w górę

Pierwszy kwartał nowego roku przyniósł kolejny wzrost średniej ofertowej ceny metra kwadratowego nowych lokali z Warszawy. Taka sytuacja była spowodowana zarówno rosnącymi kosztami budowy, jak i postępującą wyprzedażą tańszych lokali. W efekcie nastąpił **wzrost średniej ceny aż o 8,3%** (z 12 020 zł/mkw. do 13 020 zł/mkw.).

W porównaniu z poprzednim kwartałem koszt zakupu mkw. wymarzonego „M” najbardziej wzrósł na Ochocie – aż o 33% i na Woli (+14%). Podwyżka cen w tych dzielnicach, to m.in. skutek wprowadzenia do oferty nowych, droższych lokali. Co ciekawe, podwyżki nie ominęły także stosunkowo taniej Białołęki (+4%).

W I kw. 2022 roku najdroższe mieszkania w Warszawie znajdowały się na Śródmieściu – 27 984 zł/mkw., Ochocie – 22 856 zł/mkw., Woli – 21 174 zł/mkw. i Mokotowie – 16 498 zł/mkw.

Najtaniej było na Wawrze – 8 524 zł/mkw., Białołęce – 9 337 zł/mkw. i Rembertowie – 9 533 zł/mkw.

Co dalej?

Wysoce prawdopodobny jest **dalszy spadek liczby sprzedanych mieszkań deweloperskich**. Zdolność kredytowa Polaków jest bowiem coraz mniejsza. To efekt kolejnych decyzji Rady Polityki Pieniężnej i nowych wytycznych KNF. Urząd Komisji Nadzoru Finansowego zaostrzył stawiane bankom warunki udzielania kredytów. Jedną ze zmian dotyczy szacunkowej zdolności kredytowej klienta. Banki muszą uwzględniać rynkowe stopy procentowe wyższe o 5 pkt proc. od tych, które obowiązują w momencie składania wniosku. Przypomnijmy, że aktualnie stopa referencyjna NBP wynosi 4,5%, a WIBOR 3M - ok. 5,5%. Co więcej, niemal pewne są kolejne podwyżki.

Zmiany średniej ceny 1 mkw. nowych mieszkań w IV kw. 2021 r. oraz I kw. 2022 r.

(W PODZIALE NA DZIELNICE WARSZAWY).

Dzielnica	Średnia cena 1 mkw. w IV kw. 2021 r. (zł)	Średnia cena 1 mkw. w I kw. 2022 r. (zł)	Zmiana IV kw. 2021 r. / I kw. 2022 r. (%)
Bemowo	12 333	12 673	+2,8
Białoleka	8 964	9 337	+4,2
Bielany	14 557	13 748	-5,6
Mokotów	15 543	16 498	+6,1
Ochota	17 160	22 856	+33,2
Praga-Południe	12 374	13 358	+8,0
Praga-Północ	12 636	12 537	-0,8
Rembertów	9 473	9 533	+0,6
Śródmieście	26 998	27 984	+3,7
Targówek	10 915	11 046	+1,2
Ursus	9 978	10 391	+4,1
Ursynów	13 502	14 520	+7,5
Wawer	8 667	8 524	-1,7
Wesoła	10 347	10 453	+1,0
Wilanów	12 105	13 694	+13,1
Włochy	11 734	12 519	+6,7
Wola	18 552	21 174	+14,1
Żoliborz	16 416	14 025	-14,6
Suma	12 020 zł	13 020 zł	+8,3



Źródło: Raport - „Rynek mieszkaniowy w Warszawie – I kw. 2022 r.”

Średnia cena mieszkań w warszawskich dzielnicach / RynekPierwotny.pl

Źródło: <https://forsal.pl/nieruchomosci/mieszkania/artykuly/8409244,ceny-mieszkan-w-warszawie-i-kwartal-2022-ceny-mieszkan-warszawa-rynek-pierwotny-i-wtorny.html>

WPŁYW SYTUACJI NA UKRAINIE

Nr 01 Będzie zakaz importu cementu na Białorusi

- **Autor:** rynekinfrastruktury.pl
- **Dodano:** 03 kwietnia 2022

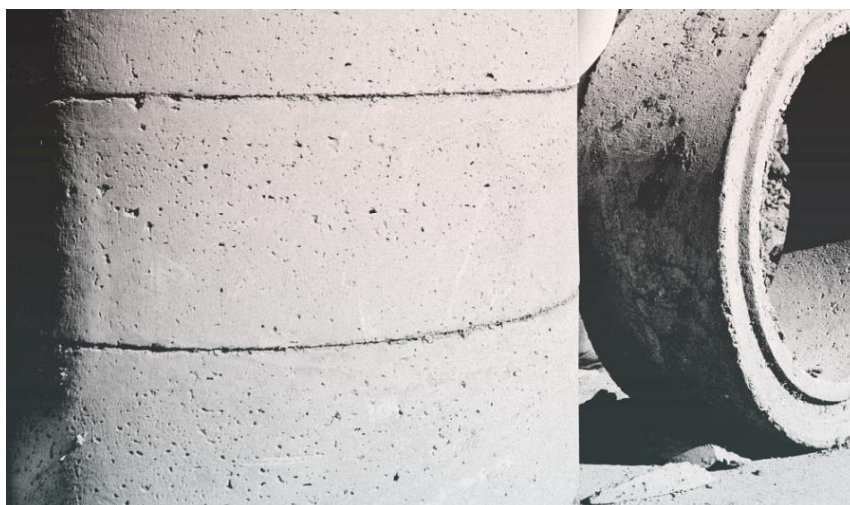
Odcięcie reżimu Łukaszenki od pieniędzy ze sprzedaży cementu do Polski, przyczyni się do ograniczenia udziału Białorusi w wojnie na Ukrainie – uważa Krzysztof Kieres, przewodniczący Stowarzyszenia Producentów Cementu, komentując dla nas sankcje wprowadzone niedawno przez Unię Europejską na naszego wschodniego sąsiada.

Mają one związek z rosyjską inwazją na Ukrainę, która zaczęła się 24 lutego. Na ukraińskie miasta spadają rakiety, agresorzy sprawują już m.in. kontrolę nad Chersoniem. Na Rosję w związku z inwazją nakładane są liczne sankcje. Niedawno została nimi objęta także Białoruś, bo to właśnie z jej terytorium w kierunku Ukrainy zostały wystrzelone pociski balistyczne Iskander.

Unia Europejska zablokowała 70 procent importu z Białorusi. – Restrykcje uderzą między innymi w przemysł drzewny i stalowy, które stanowią łącznie blisko 40 procent całego białoruskiego eksportu do UE. Inne dobra objęte zakazem importu to guma, paliwa i cement – podał w czwartek (3 marca) biznesalert.pl.

Informacja o zakazie importu cementu ucieszyła Krzysztofa Kieresa, przewodniczącego Stowarzyszenia Producentów Cementu, który przypomina, że „praktycznie 100 % eksportu cementu z Białorusi do Unii Europejskiej wysyłane jest do Polski”. Tylko w 2021 roku Białoruś wyeksportowała do Polski prawie 550 tysięcy ton cementu.

Kieres podkreśla, że „branża cementowa w Polsce, od wielu lat, a w ostatnim roku wielokrotnie, apelowała do naszego rządu i Komisji Europejskiej, żeby wprowadzić zakaz importu cementu albo nałożyć cło na cement sprowadzany do Polski”. – Argumentowaliśmy, że to dobre narzędzie do walki z reżimem białoruskim, że ze sprzedaży cementu do Polski bezpośrednio finansowane są działania Łukaszenki. Szkoda, że musiały nastąpić tak dramatyczne wydarzenia, jak agresja Rosji z pomocą Białorusi na Ukrainę, by Komisja Europejska zdecydowała się na wprowadzenie zakazu importu cementu z Białorusi – ubolewa przewodniczący.



Kieres uważa też, że „cement białoruski produkowany jest na niekonkurencyjnych zasadach”. – Białoruś nie ponosi kosztów polityki klimatycznej, produkuje go w innych warunkach technicznych związanych z ochroną środowiska i dodatkową emisją CO₂ wynikającą z transportu – dodaje nasz rozmówca.

Jest jednak druga strona medalu - niższe koszty produkcji to niższe ceny cementu, a te wiążą się z oszczędnościami dla polskich firm. Czy na sankcjach w większym stopniu straci zatem strona białoruska czy też polska? – Straci na tym wyłącznie reżim białoruski. Jesteśmy przekonani, że jego odcięcie od pieniędzy ze sprzedaży cementu do Polski, przyczyni się do ograniczenia udziału Białorusi w wojnie na Ukrainie. Krajowy przemysł cementowy jest w stanie zaspokoić potrzeby polskiego budownictwa – zapewnia Kieres i zapowiada, że „producenci będą ciężko pracować oraz zrobią wszystko, aby dostarczyć cement na polskie budowy”.

Źródło: <https://www.rynekinfrastruktury.pl/mobile/spc-wprowadzenie-zakazu-importu-cementu-z-bialorusi-to-dobry-krok--80523.html>

Nr 02 Niedobór materiałów budowlanych czy zatory płatnicze, Budowlanka w kryzysie.

36

- o **Autor:** bankier.pl
- o **Dodano:** 21 kwietnia 2022

Od marca rośnie udział firm budowlanych, dla których niedostępność produktów, półproduktów i materiałów jest znaczącą barierą działalności – wynika z raportu PIE, udostępnionego PAP.

W kwietniu sytuacja branży budowlanej w porównaniu do ostatnich dwóch miesięcy uległa poprawie. Tak wynika z Miesięcznego Indeksu Koniunktury (MIK) przygotowywanego przez Polski Instytut Ekonomiczny i Bank Gospodarstwa Krajowego.

„MIK wyniósł 108,2 pkt., czyli o 6,5 pkt. więcej niż w marcu i o 12,5 pkt. więcej niż w lutym. O wzroście wskaźnika zadecydowały wysokie poziomy komponentów MIK związane z płynnością finansową (124,2 pkt.), zatrudnianiem pracowników (119,2 pkt.) oraz z mocami produkcyjnymi (115,4 pkt.). Poniżej poziomu neutralnego znalazły się komponenty dotyczące nowych zamówień (91,2 pkt.) oraz inwestycji (92,5 pkt.)” - stwierdzono w raporcie Polskiego Instytut Ekonomicznego, który został udostępniony PAP.

Wskazano w nim, że wzrost wartości sprzedaży i liczby nowych zamówień w ujęciu miesiąc do miesiąca nie dotyczył wszystkich firm budowlanych. Wzrost wartości sprzedaży zanotowało 27 proc. firm, a spadek 23 proc. W przypadku liczby nowych zamówień różnica między udziałem firm ze wzrostem a spadkiem była jeszcze większa. Tylko 17 proc. firm budowlanych miało więcej zamówień, a aż 27 proc. mniej.

„Od marca rośnie udział firm budowlanych, dla których niedostępność produktów, półproduktów i materiałów jest znaczącą barierą działalności. W lutym na braki w materiałach wskazywało 46 proc. firm, w marcu 52 proc, a w kwietniu aż 61 proc. przedsiębiorstw. Rośnie też udział firm budowlanych wskazujących na zatory płatnicze. Jeszcze w marcu było to 40 proc., a w kwietniu już 45 proc. przedsiębiorstw budowlanych. Do tego dochodzi nadal wciąż wysoki (76 proc.) odsetek firm budowlanych skarżących się na niepewność sytuacji gospodarczej. Ocenę barier funkcjonowania firm budowlanych można łączyć z sytuacją związaną z działaniami wojennymi. Braki w dostępności materiałów wynikają często z zerwanych łańcuchów dostaw, w szczególności gdy dostawcy znajdowali się za naszą wschodnią granicą” – stwierdzono w raporcie.



Ekonomiści PIE stwierdzili także, że jednocześnie co czwarte przedsiębiorstwo budowlane planuje przyjęcie nowych pracowników w najbliższych 3 miesiącach, a jedynie 8 proc. ich zwolnienie. Równocześnie większość firm budowlanych (56 proc.) wskazuje na niedobory pracowników jako znaczącą barierę funkcjonowania.

„Chęć do zatrudniania nowych pracowników nie idzie jednak w parze z chęcią podnoszenia wynagrodzeń. Takie plany na najbliższe 3 miesiące ma 15 proc. firm, a większość (81 proc.) chce utrzymać wynagrodzenia na stabilnym poziomie. Koszty pracownicze są dużą barierą funkcjonowania dla 60 proc. badanych firm budowlanych. Niechęć do podwyżek może wynikać ze wzrostu cen materiałów budowlanych i energii. Uniemożliwia to przedsiębiorstwom oferowanie wyższych wynagrodzeń pracownikom, jeśli nie chcą drastycznie podnosić cen za swoje usługi” – oceniono w raporcie PIE.

Ekonomiści Instytutu zastrzegli, że pozytywny odczyt kwietniowego MIK może być w dużej mierze efektem sezonowych wahań popytu. Wiosną popyt ten jest większy z powodu lepszych warunków pogodowych, które sprzyjają prowadzeniu robót budowlanych. W kolejnych miesiącach sytuacja w budownictwie może przestać się poprawiać w związku z wojną w Ukrainie.

„Wynika to, z jednej strony, ze wzrostu cen materiałów budowlanych i możliwych niedoborów w związku z zerwaniem łańcuchów dostaw. Z drugiej strony branża budowlana może napotkać trudności z rekrutacją pracowników. Budownictwo to branża, w której zatrudnionych było wielu migrantów zarobkowych z Ukrainy. Obecnie część z nich zdecydowała się na powrót do kraju, aby wziąć udział w wojnie. Uchodźcy, którzy przybywają do Polski raczej nie będą w stanie ich zastąpić, ponieważ większość z nich to kobiety” – stwierdzono w raporcie.

Źródło: <https://www.bankier.pl/wiadomosc/Niedobor-materialow-budowlanych-czy-zatory-platnicze-Budowlanka-w-kryzysie-8322045.html>

Nr 03 Produkcja cementu spadnie w 2022 do 19 mln ton. Spadnie też sprzedaż

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

Produkcja cementu spadnie do 19 mln ton (-1,6% r/r) - takie są prognozy z kwietnia 2022. Zmniejszenie produkcji cementu jest wynikiem niepewności związanej z wojną w Ukrainie i rosnącymi stopami procentowymi, które z kolei będą skutkować ograniczeniem inwestycji. Jakże jeszcze wyzwania stoją przed branżą cementową w 2022?

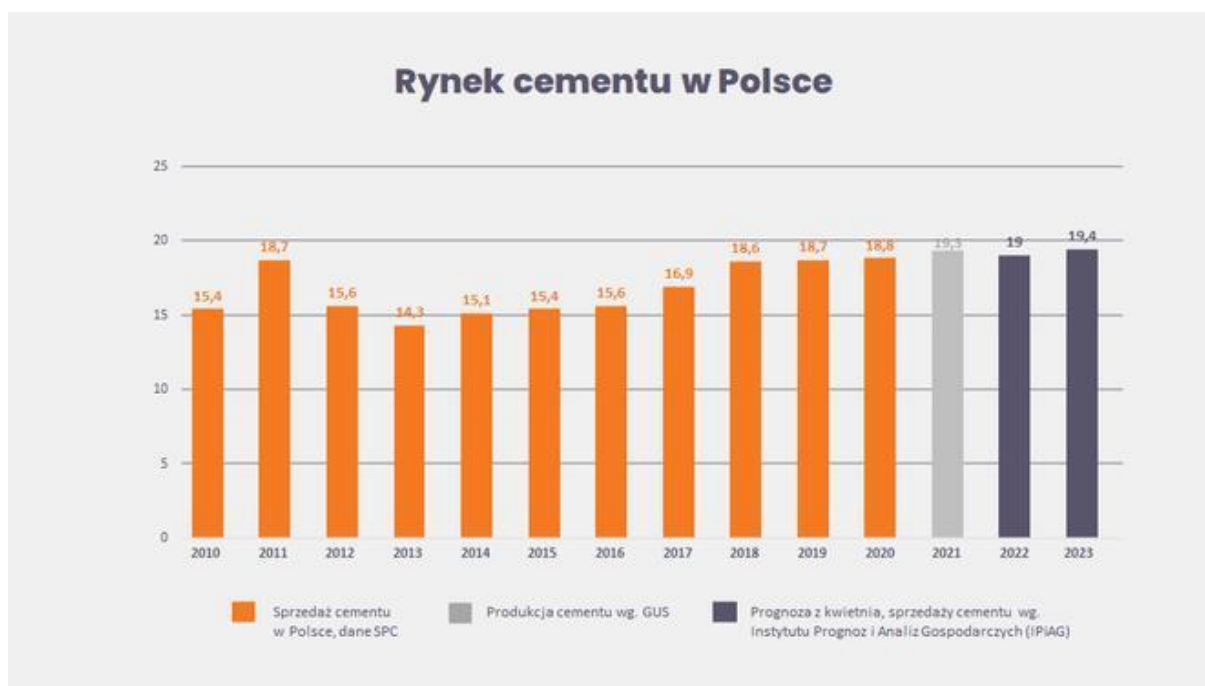
Produkcja cementu w Polsce - dobry tylko początek roku

Sektor cementowy ma kluczowe znaczenie dla polskiej gospodarki. Działalność branży cementowej generuje rocznie **ponad 1,9 mld zł** wpływów do budżetu państwa i samorządów, na terenie których funkcjonują zakłady cementowe. Łączna wartość dodana wytwarzana przez branżę cementową w Polsce szacowana jest na 3,8 mld zł. Sektory cementowy wspólnie z budowlanym odpowiadają m.in. za **8 % PKB** i blisko 2 mln miejsc pracy.

Polski przemysł cementowy jest w stanie zaspokoić popyt krajowy na poziomie **22 mln ton cementu rocznie**. W 2021 r. wyprodukowano w Polsce 19,3 mln ton cementu (dane GUS), co stawiało nasz kraj na drugim miejscu w Europie (po Niemczech a przed Włochami).

Rok 2022 zaczął się bardzo dobrze, gdyż tylko w styczniu i lutym 2022 **produkcja cementu** wyniosła **o 51,5% więcej** r/r. Na te bardzo dobre wyniki złożyły się: łagodna zima oraz dobra koniunktura w gospodarce i budownictwie rozkręcona jeszcze w 2021 r.

38



Rosną ceny produkcji cementu

Rynek budowlany toczy inflacja, która w marcu 2022 r. osiągnęła poziom ok. 11%. Branża produkcji materiałów budowlanych zmagają się także z drożącymi nośnikami energii: drożącą energią elektryczną, gazem czy rekordowymi cenami paliw.

Podobne problemy dotyczą branżę cementową. Czynniki istotnie wpływające na koszty produkcji cementu to: ceny energii elektrycznej, ceny uprawnień do emisji CO₂, ceny węgla oraz ceny surowców i dodatków do cementu.

Energia elektryczna, której ceny w ostatnim czasie wzrosły o 100%, stanowi ok. 35% kosztów produkcji cementu.

Źródło: <https://www.muratorplus.pl/biznes/raporty-i-prognozy/produkcja-cementu-w-polsce-spadnie-do-19-mln-ton-aa-XpCa-eZ4R-Y7vW.html>

Nr 04 Magazyny w Polsce – prognoza Jak rynek magazynowy 2022 reaguje na sytuację w Ukrainie

- o **Autor:** muratorplus.pl
- o **Dodano:** 22 kwietnia 2022

Rynek magazynowy w 2021 odnotował spektakularne wzrosty, stając się wielkim wygranym czasu pandemii i w dalszym ciągu nie zwalnia tempa. Zarówno podaż, jak i popyt na magazyny w Polsce ma rekordowe wyniki w historii rynku. Sytuacja za wschodnią granicą powoduje, że ukraińscy najemcy coraz częściej chcą przenieść działalność na terytorium Polski. Jak rynek magazynowy reaguje na wojnę? Prognozy 2022.

39



2021 rekordowy dla magazynów w Polsce

Rok 2021 upłynął pod znakiem bardzo dobrych wyników po stronie popytu oraz podaży. Ilość powierzchni w budowie przekroczyła **3,6 mln m²**, co stanowi najlepszy wynik w historii rynku.

Według najnowszego raportu „Rynek magazynowo-przemysłowy w Polsce”, opublikowanego przez firmę doradczą Newmark Polska (21.03.2022), wolumen transakcji w 2021 roku osiągnął rekordowy poziom **7,35 mln m²**, co stanowi **wzrost o 41% rok do roku i 175% średniej rocznej z lat 2016-2020**.

E-commerce napędza rynek magazynowy

Jednym z ważniejszych akceleratorów rozwoju rynku magazynowego są usługi e-commerce. Na przełomie września oraz października AliExpress, platforma należąca do Alibaba Group, otworzyła pierwsze centrum logistyczne w Polsce w Panattoni Park Łódź West. Natomiast w Świebodzinie otwarto kolejne centrum dystrybucyjne firmy Amazon, będące obecnie drugim największym obiektem logistycznym na polskim rynku powierzchni przemysłowo-logistycznej. Udział umów najemców z sektora e-commerce w 2021 r. w popycie brutto wyniósł niemal 20%.

Magazyny w Polsce a rozwój usług kurierskich

Rozwój sektora e-commerce nierozłącznie wiąże się z rozwojem usług kurierskich. W 2021 r. znacznie wzrosła liczba operatorów logistycznych sieci automatów paczkowych. Pierwsze automaty postawiła firma Allegro, która dokonała również zakupu firmy X-press Couriers specjalizującej się w dostawach same day delivery. Firmy kurierskie zainteresowane są szczególnie obiektami typu last mile logistics, zlokalizowanymi blisko dużych aglomeracji miejskich. Deweloperzy zauważają tę potrzebę i dostarczają na rynek coraz więcej tego typu obiektów.

Magazyny w Polsce inwestycją bezpieczną

Spośród wszystkich rynków nieruchomości komercyjnych rynek magazynowy najmniej odczuł negatywne skutki pandemii COVID-19, w związku z czym w 2021 r. cieszył się on największym zainteresowaniem inwestorów, którzy przeprowadzili kilka spektakularnych transakcji. Do największych możemy zaliczyć zakup nieruchomości przez Ares Management Corporation od Panattoni (300 tys. m²), REINO-IO od AEW (200 tys. m²) oraz EQT Exeter od Tristan Capital Partners i White Star Real Estate (160 tys. m²).

Źródło: <https://www.muratorplus.pl/biznes/raporty-i-prognozy/magazyny-w-polsce-rok-2022-prognoza-rekordowy-jaki-bedzie-rynek-magazynowy-aa-GJEU-B2SE-mt6A.html>

Nr 05 Pandemia, inflacja, wojna. Jak niepewność i trudne czasy wpływają na biznes

- **Autor:** special.gazeta.pl
- **Dodano:** 22 kwietnia 2022

Ostatnie lata nie były dla przedsiębiorców zbyt łaskawe. Zanim jeszcze na dobre zakończyła się pandemia, wybuchła wojna w Ukrainie. Jak wysoka inflacja, spadający wzrost PKB, drożące surowce, wpływają na biznes?

Polscy przedsiębiorcy w ostatnich kilku latach stają w obliczu poważnych wyzwań. Z jednej strony intensywny rozwój gospodarczy, mierzony tak podstawowym wskaźnikiem jak wzrost PKB, utrzymywał się na wysokim poziomie. Z drugim pęd ku większemu niż w wielu krajach Zachodu wzrostowi hamowały i nadal hamują istotne czynniki.

Świadczą o tym najnowsze dane o tempie wzrostu PKB, które spada i nie utrzyma już raczej poziomu 5 proc. Prognozy na rok 2022 mówią o tempie czteroprocentowym, przy czym część ekspertów nie wyklucza tu "rewizji w dół".



41

Przedsiębiorcy zapłacili cenę za pandemię, teraz płacą za inflację i wojnę

Spadek tempa wzrostu nie powinien dziwić. Swoje piętno odcisnęła tu trwająca od dwóch lat pandemia COVID-19. To prawda, że doniesienia o znaczącym spadku zachorowań czy hospitalizacji napawają optymizmem. Dla przykładu jeszcze w marcu liczba nowych przypadków liczona była jeszcze w tysiącach, w kwietniu już tylko w setkach. O końcu pandemii nie możemy jednak mówić.

Nie da się jednak ukryć, że przedsiębiorcy za dwa lata zmagania się epidemią zapłacili swoją cenę. Obniżone przychody, wyższe koszty, a nawet konieczność częściowego lub całkowitego wstrzymania działalności pozostawiły ślad. Swoje piętno odcisnęła też walka z pandemią. Rządy większości państw, chcąc przeciwdziałać recesji, wsparły przedsiębiorców środkami umożliwiającymi im przetrwanie czasów, w których normalna obsługa klientów nie była możliwa. Do końca 2020, "pandemicznego" roku wydał na pomoc przedsiębiorcom 185 mld zł.

I to jednak miał swoją cenę. Inflacja, w ostatnich miesiącach nabierająca szczególnego rozpędu, jest jednym z czynników, który może powstrzymać przedsiębiorczość. I zmieniać zachowania konsumentów, którzy mogą zacząć szukać oszczędności.

Obawy pogłębiają też rosnące stopy procentowe. W portfelach części Polaków zostawiają pokaźną dziurę. Nie ma też pewności, czy niekorzystny dla kredytobiorców wskaźnik nie utrzyma się na wysokim poziomie przez długie miesiące. A może i lata.

Niepewnością napawa też sytuacja za wschodnią granicą. Bez względu na to, jak zakończy się bezpośrednie starcie militarne, wydarzenia w Ukrainie zmieniają układ sił geopolitycznych. Wpływają też na ceny surowców, łańcuchy dostaw, ceny. Wzrost cen paliw przekłada się m.in. na wyższe ceny nawozów, a zatem i żywności. Niedobór zbóż – Ukraina i Rosja są ich czołowymi eksporterami – zmienia układ sił na światowych rynkach.

Firmy dbające o środowisko, społeczeństwo i pracowników mogą być ostoją

W niepewnych czasach istotna jest długofalowa strategia firm, które w swojej działalności pod uwagę biorą swoją społeczną odpowiedzialność. Korporacje, które dochowują najwyższych standardów w swoich strategiach wdrażają ESG. Dbają o kwestie środowiska, społeczeństwa i ładu korporacyjnego.

W dobie kryzysu lub chociaż zagrożenia kryzysem wszelkie działania, które mają na celu ograniczenie zużycia energii, wody, surowców naturalnych, przynoszą wymierną korzyść. Rządu wielu europejskich krajów zwróciły się do swoich obywateli, by np. zmniejszyli zużycie gazu. Firmy odpowiedzialne społecznie robią dużo, by ograniczyć wykorzystanie plastiku, zmniejszyć zużycie energii, korzystać z odnawialnych źródeł energii, promować postawy proekologiczne. Zmniejszenie ilości plastiku, zwiększenie liczby opakowań pochodzących z recyklingu a nawet zastąpienie plastikowych toreb papierowymi – wszystko to można nazwać konkretnymi działaniami, które pomagają w czasach kryzysu.

Nie mniej istotne jest wspieranie lokalnych społeczności. Ich siłę w ostatnich miesiącach można było zobaczyć jak na dłoni. To organizacje samorządowe, pozarządowe, społeczne, w najbardziej efektywny sposób niosą pomoc uchodźcom z Ukrainy. Na szczęście mają wsparcie ze stron firm, które rozumieją potrzebę lokalnego działania, reagowania na to, co dzieje się "tu i teraz".

Ciężkie czasy wymagają od przedsiębiorców większego zaangażowania. Dlatego warto, by otaczali się partnerami doceniającymi wartości, dbającymi o obniżanie kosztów, większą efektywność energetyczną. Mających na uwadze społeczne skutki swojej działalności.

Źródło: <https://special.gazeta.pl/special/7,184070,28359058,sownik-biznesowych-wartosci-od-a-do-z-czyli-co-buduje-wartosc.html>

Nr 06 Polskie firmy mają odbudować Ukrainę. Jacek Sasin już działa

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

Resort wicepremiera już pyta spółki Skarbu Państwa o gotowość do udziału w procesie wsparcia naszego sąsiada w odbudowie po wojnie – podaje "Rzeczpospolita".

Choć wojna w Ukrainie trwa i nie zanoś na to, by prędko się skończyła, już trwają dyskusje o odbudowie kraju. "Ukraińcy będą potrzebowali do pomocy także zagranicznych podmiotów. I tamtejsze firmy już pytają o to, czy polskie przedsiębiorstwa zechcą wziąć w tym udział" – czytamy w "Rzeczpospolitej".

Dziennik dotarł do maila, który Ministerstwo Aktywów Państwowych rozesało do wszystkich spółek Skarbu Państwa.

"Resort Jacka Sasina pyta w nim zarządy tych spółek m.in. o ich wcześniejsze związki z Ukrainą, ewentualne jeszcze przedwojenne plany inwestycji w tym kraju, współpracę z ukraińskimi firmami. Chce też wiedzieć, czy poszczególne spółki rozważają udział w odbudowie Ukrainy ze zniszczeń wojennych, a jeśli tak, to jakie działania mogą podjąć. MAP zleca przy tym spółkom skarbu państwa przygotowanie odpowiedzi na te pytania do południa w poniedziałek. Zastrzega jednak, że szczegółowe rozmowy będą się mogły odbywać po zakończeniu działań wojennych" – czytamy.

Jak mówi Karol Manys, rzecznik prasowy MAP, w tej chwili wszyscy koncentrują się oczywiście na wsparciu Ukrainy w obronie przed rosyjską napaścią, ale zdajemy sobie też sprawę z ogromu wyzwań, jakie pojawią się, gdy przyjdzie czas odbudowy. Dodaje: Jest jasne, że wtedy Ukraina również będzie potrzebować mocnego wsparcia. Dlatego wicepremier Jacek Sasin zlecił, by przygotować się do tego już teraz.

43

Źródło: <https://businessinsider.com.pl/gospodarka/polskie-firmy-maja-odbudowac-ukraine-jacek-sasin-juz-dziala/dr9rhc6>

EKONOMIA

Nr 01 (2 901 402) DEKLARACJI w CEEB

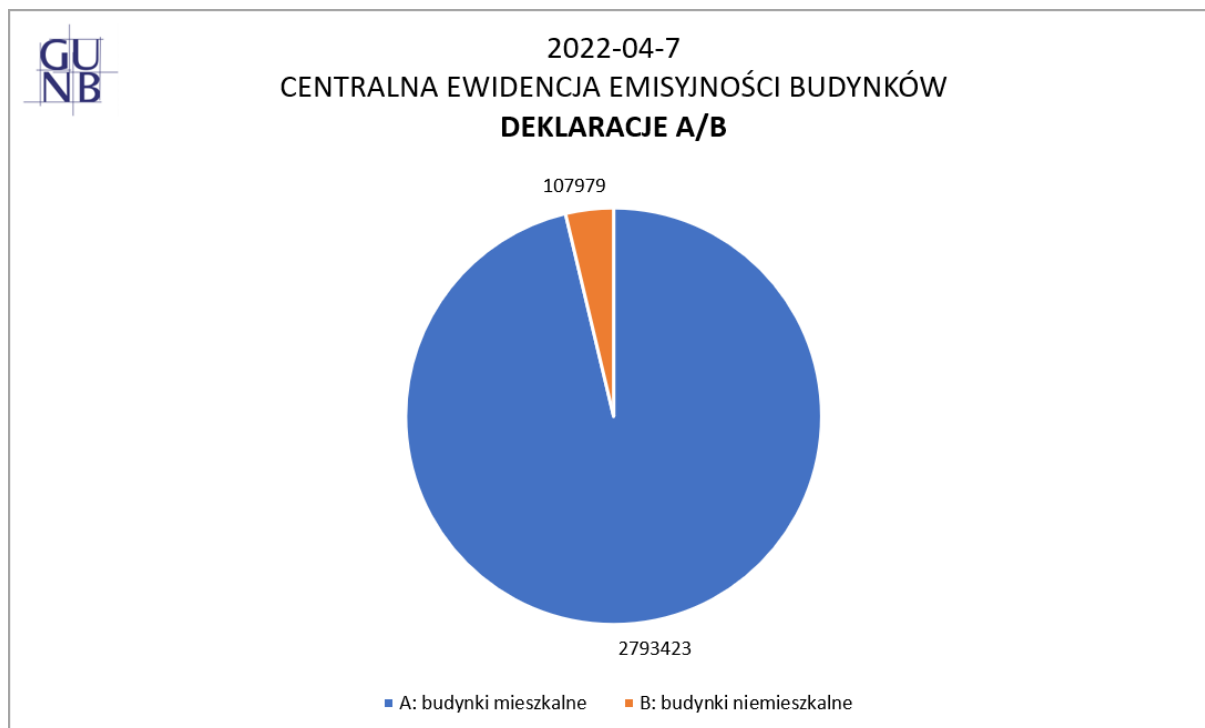
- **Autor:** gunb.gov.pl
- **Dodano:** 7 kwietnia 2022

Liczba deklaracji dot. źródeł ciepła i spalania paliw złożonych w Centralnej Ewidencji Emisyjności Budynków (CEEB) na 7 kwietnia 2022 roku wynosi 2 901 402.



44

Większą część stanowią deklaracje dla budynków mieszkalnych (A) – jest ich 2 793 423, w przypadku budynków niemieszkalnych (B), ta liczba wynosi 107 979.



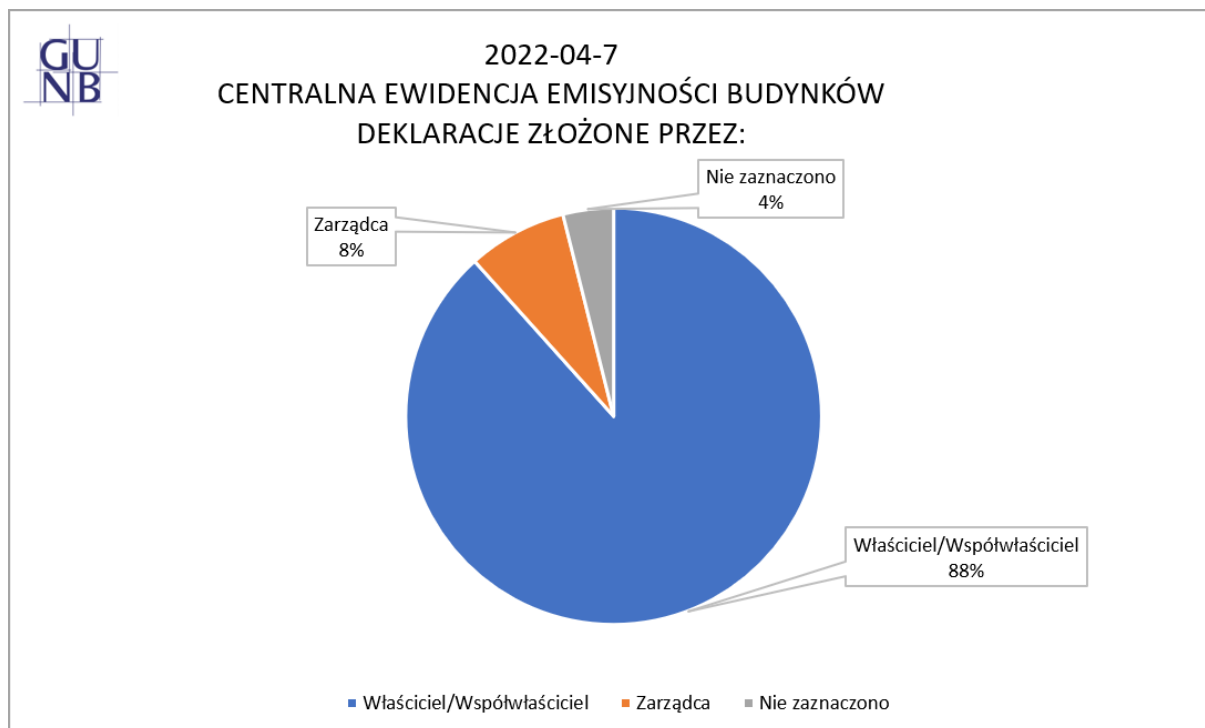
45

Dominują deklaracje dot. źródeł ciepła uruchomionych przed 1 lipca 2021 r.

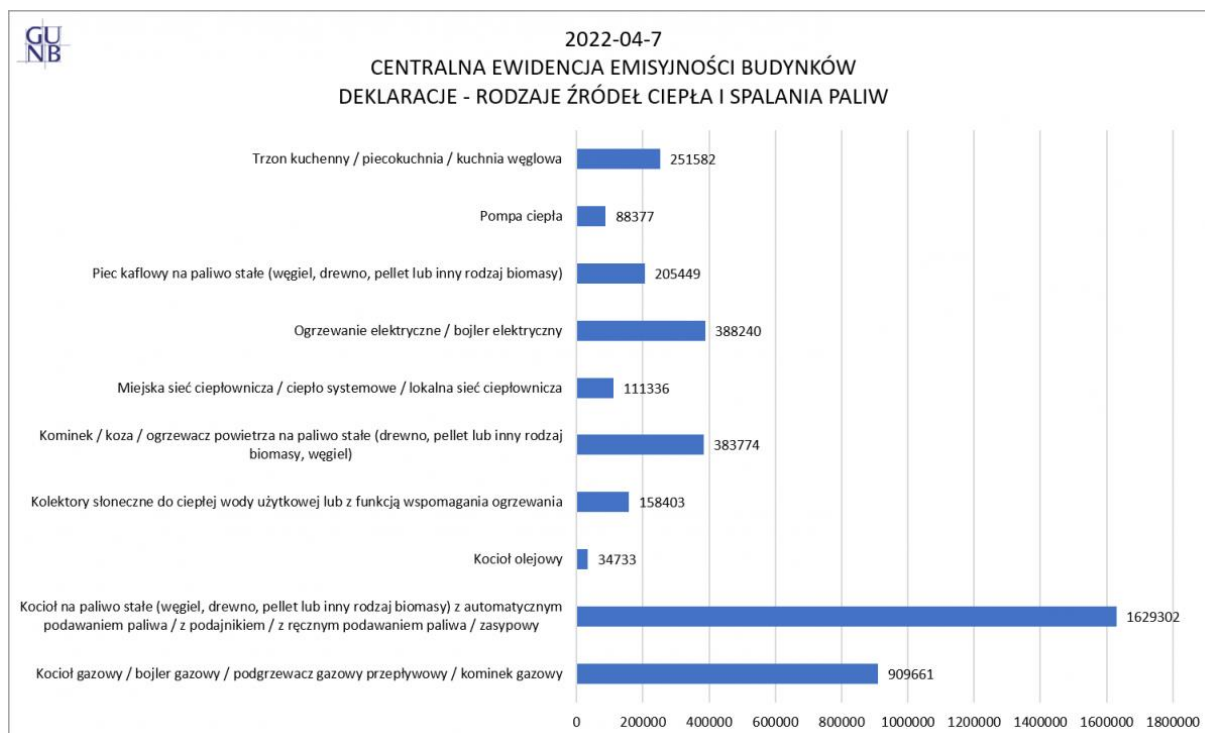


2 563

439 deklaracji zostało złożonych przez właścicieli lub współwłaścicieli budynków (88%), 224 045 - przez zarządców (8%); nie podano odpowiedzi w 113 918 przypadkach (4%).



Rodzaje i liczba źródeł ciepła:



Źródło: <https://www.gunb.gov.pl/aktualnosc/2-901-402-deklaracji-w-ceeb-7042022>

Nr 02 PSB ceny materiałów budowlanych w marcu wzrosły średnio o prawie 30 proc.

- o **Autor:** bankier.pl
- o **Dodano:** 11 kwietnia 2022

Ceny materiałów budowlanych w marcu tego roku wzrosły średnio o prawie 30 proc. wobec marca 2021 r. - podała w poniedziałek Grupa PSB Handel. Najmocniej, bo o 63 proc. wzrosły ceny izolacji termicznych.

Jak wynika z ostatniego raportu Grupy PSB Handel, ceny płyt OSB wzrosły w marcu 2022 r. w stosunku do marca 2021 r. o 50 proc., suchej zabudowy o 43 proc., dachów i rynien o 37 proc., ścian i kominów o 37 proc., izolacji wodochronnych o 33 proc., instalacji i ogrzewania o 26 proc.

Wyliczono też, że ceny w dziale ogród i hobby wzrosły o 29 proc., instalacje, ogrzewanie o 26 proc., motoryzacja o 26 proc., wykończenia o 25 proc., płytki, łazienki, kuchnie o 23 proc., cement, wapno o 22 proc., stolarka o 21 proc., narzędzia o 20 proc., oświetlenie, elektryka o 19 proc., chemia budowlana o 18 proc., dekoracje o 18 proc., wyposażenie, AGD o 18 proc. oraz farby, lakiery o 14 proc.

47



Jak podała Grupa PSB Handel, ceny w pierwszym kwartale tego roku, w porównaniu z analogicznym okresem 2021 r., wzrosły średnio o ponad 29 proc. Największe wzrosty cen zanotowane w dziale izolacje termiczne, gdzie zwyżka sięgnęła 64 proc., płyty OSB zdrożały o 51 proc., sucha zabudowa o 45 proc., dachy, rynny o 37 proc., a ściany i kominy o 34 proc.(PAP)

Źródło: <https://www.bankier.pl/wiadomosc/PSB-ceny-materialow-budowlanych-w-marcu-wzrosly-srednio-o-prawie-30-proc-r-r-8316565.html>

Nr 03 Wzrost cen mieszkań w UE przyspieszy, ale nie nad Wisłą. Polska liderem wzrostu stawek czynszu

- o **Autor:** bankier.pl
- o **Dodano:** 13 kwietnia 2022

Polska była w 2021 r. jednym z sześciu państw Unii Europejskiej, w których wzrost cen mieszkań w relacji rocznej wyhamował – wynika z danych Eurostatu. Nad Wisłą miała jednak miejsce najmocniejsza podwyżka średniej ceny najmu w całej Unii Europejskiej.

Średnio o 10 proc. w skali roku wzrosła w 2021 r. średnia kwota płacona za mieszkanie w Unii Europejskiej. Zgodnie z danymi Eurostatu, średnia cena transakcyjna w Polsce wzrosła nieznacznie poniżej unijnej średniej – o 9,2 proc. w skali roku.

Czechy liderem wzrostów

W podobnym tempie jak w Polsce – o ok. 9 proc. w skali roku – rosły średnie ceny transakcyjne notowane w Portugalii i Bułgarii. Liderem wzrostów byli dwaj sąsiedzi Polski: Czechy (+19,7 proc. r/r) oraz Litwa (+16,1 proc. r/r). Wzrost powyżej 10 proc. w relacji rocznej zanotowano jeszcze w dziewięciu innych krajach.

48



Na drugim biegunie znalazł się Cypr, gdzie średnia cena transakcyjna notowana w 2021 r. była o 3,5 proc. niższa niż rok wcześniej. Wzrosty poniżej 4 proc. w skali roku zanotowano w dwóch innych południowoeuropejskich krajach – Włoszech (+2,5 proc. r/r) i Hiszpanii (+3,7 proc. r/r).

Polska była jednym z sześciu państw UE, w których w 2021 r. zanotowano osłabienie tendencji wzrostowej na rynku sprzedaży mieszkań. Względem 2020 r. notowany nad Wisłą wzrost średniej ceny transakcyjnej był o 1,3 p.p. niższy.

Zgodnie z danymi Eurostatu, z taką tendencją mieliśmy do czynienia jeszcze w Chorwacji, Luksemburgu, Rumunii, na Słowacji oraz na Cyprze, gdzie miała miejsce wspomniana obniżka średnie ceny transakcyjnej.

Przyspieszenie tendencji wzrostowej miało miejsce z kolei w tych państwach, w których podwyżki w relacji rocznej były najwyższe – Czechach (+11,3 p.p. r/r), na Węgrzech (+10,5 p.p. r/r), w Estonii (+9 p.p. r/r) oraz na Litwie (+8,8 p.p. r/r).

Stawki czynszów rosły wolniej

Znacznie wolniej od średnich cen transakcyjnych notowanych na rynku sprzedaży mieszkań rosły w 2021 r. średnie stawki czynszu. W tym przypadku liderem wzrostów była jednak Polska, gdzie średnia kwota płacona przez najemców wzrosła względem 2020 r. o 3,9 proc. Wzrost powyżej 3 proc. zanotowano jeszcze w Estonii oraz Słowenii (po 3,7 proc. r/r). Unijna średnia w tym przypadku wyniosła 1,3 proc. r/r.

Na drugim biegunie znalazła się Malta, gdzie średnia kwota płacona przez najemców spadła w ciągu roku o 1,4 proc., a także Włochy, gdzie nie uległa ona zmianie oraz Grecja, gdzie zanotowano kosmetyczną podwyżkę o 0,1 proc. w skali roku.

Jak wynika z danych Eurostatu, w Polsce, jak i w znakomitej większości państw należących do Unii Europejskiej, wzrost w ujęciu rocznym zanotowany w 2021 r. był niższy niż rok wcześniej. U nas wyhamował o 1,5 p.p. Dla porównania na wspomnianej już Malcie było to 5,4 p.p., a na Węgrzech: 2,4 p.p.

Odwrotny trend zaobserwowano w Estonii, gdzie w 2020 r. miała miejsce obniżka o 4,2 proc. r/r, a w 2021 r. zanotowano wzrost średniej kwoty płaconej przez najemców o 3,7 proc.

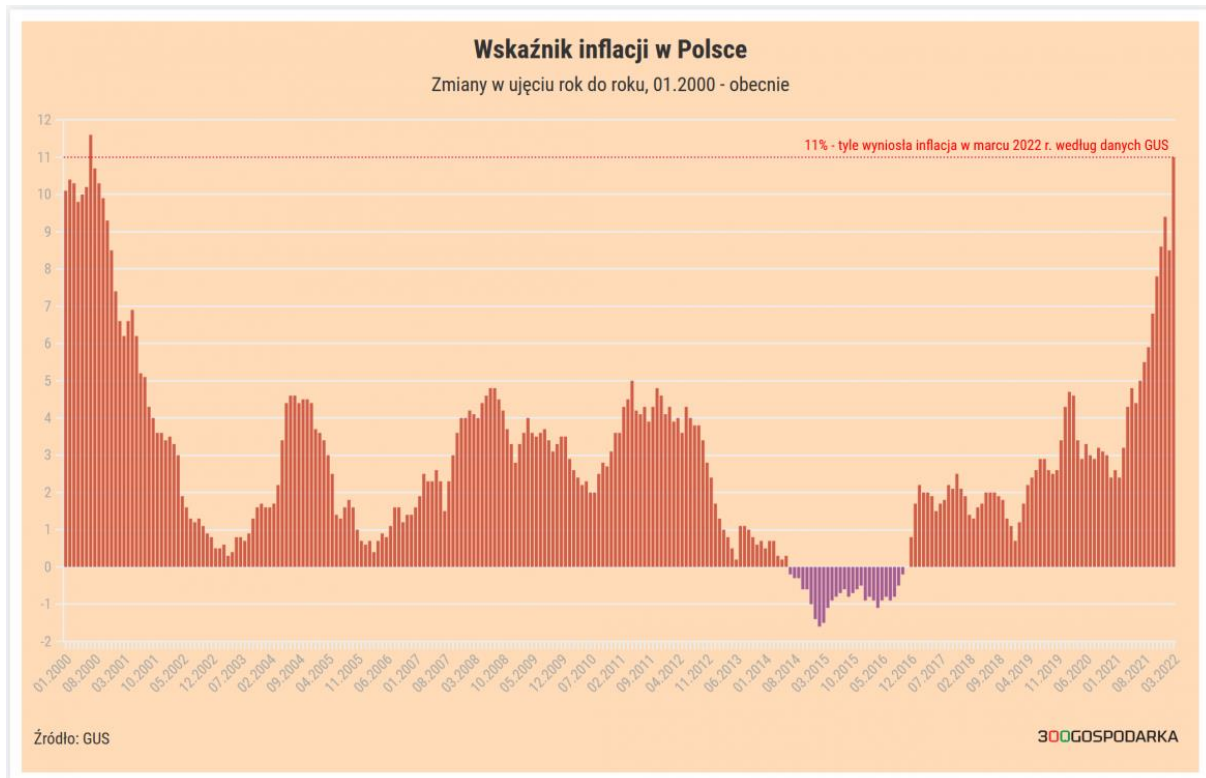
Źródło: <https://www.bankier.pl/wiadomosc/Wzrost-cen-mieszkan-w-UE-przyspieszyl-ale-nie-w-Polsce-8317490.html>

Nr 04 Inflacja w marcu załamała kolejną barierę, jest większa niż szacował GUS. Przed Nami miesiące z dwucyfrowymi CPI

- o **Autor:** 300gospodarka.pl
- o **Dodano:** 15 kwietnia 2022

Inflacja konsumencka w Polsce wyniosła 11 proc. w ujęciu rocznym według ostatecznych danych Głównego Urzędu Statystycznego (GUS) za marzec 2022 roku. To najwyższy wzrost cen od prawie 22 lat.

Inflacja według GUS była w marcu wyższa, niż w lutym, kiedy to wyniosła 8,5 proc.



Według wstępnego odczytu sprzed dwóch tygodni, wskaźnik CPI wyniósł 10,9 proc. i było to więcej, niż oczekiwali ekonomiści. Wtedy eksperci nie doszacowali tempa wzrost cen paliw. Gwałtowny skok cen ropy, jaki nastąpił po wybuchu wojny w Ukrainie, doprowadził do ostrych podwyżek cen benzyny i oleju napędowego na stacjach benzynowych w pierwszych dniach marca. Ceny detaliczne diesla po raz pierwszy w historii przekroczyły 8 zł za litr.

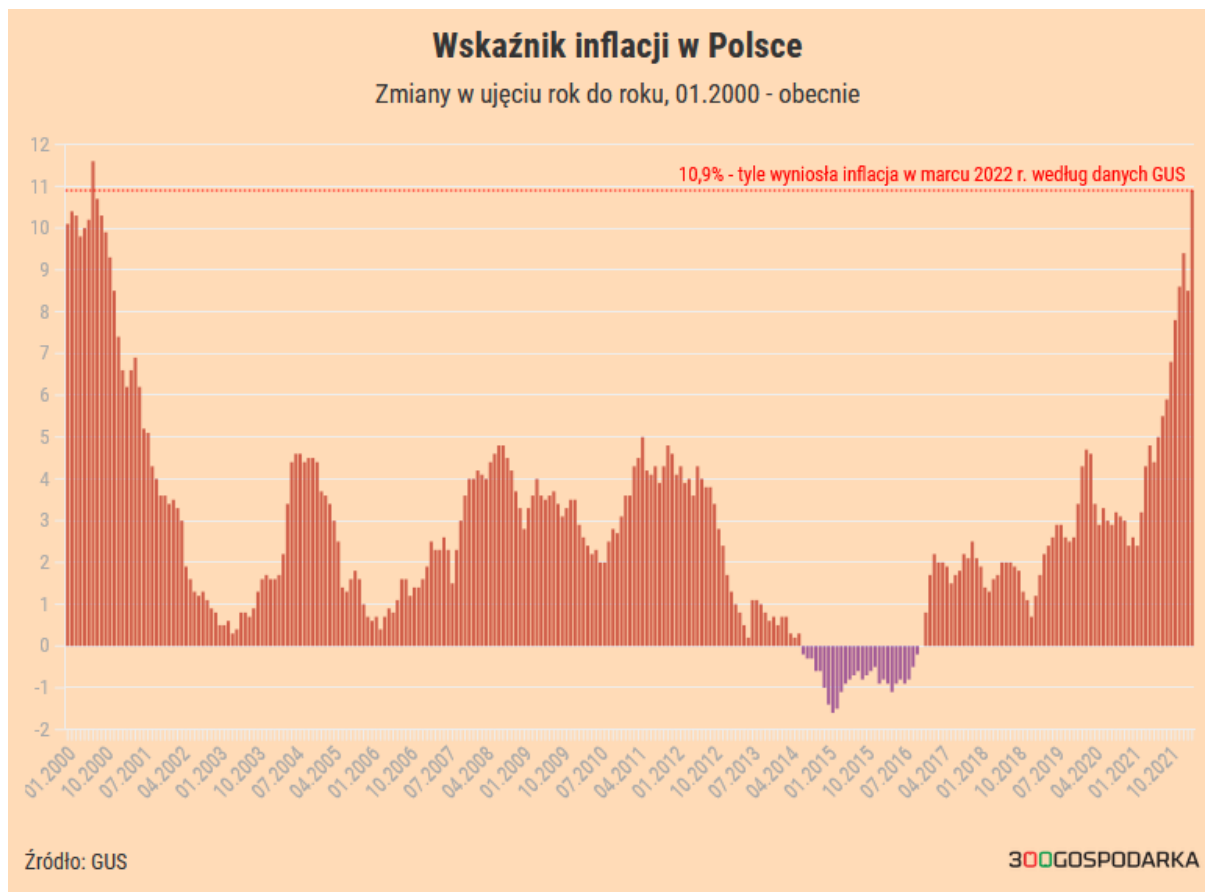
Dzisiejsze dane GUS oznaczają, że inflacja w marcu jest najwyższa od lipca 2000 roku. Wtedy indeks CPI sięgał 11,6 procent.

Według opublikowanych w piątek danych GUS, paliwa do prywatnych środków transportu zdrożały w samym marcu w porównaniu z lutym aż o **28,1 procent**.

Innym powodem wzrostu inflacji były coraz wyższe ceny żywności. W marcu były one już o 2,4 proc. wyższe niż w lutym i o 9,6 proc. wyższe, niż przed rokiem.

Ogółem ceny towarów wzrosły w marcu o 11,6 proc. rok do roku i aż o 4,1 proc. wobec lutego. Usługi też szybko drożeją, w ciągu marca ich ceny wzrosły o 0,8 proc., ale w porównaniu z marcem 2021 r. są wyższe o 9,1 proc.

To, jak wzrosły w ciągu roku ceny wybranych towarów i usług pokazuje ta grafika od GUS. Na uwagę zasługują prawie 18-proc. wzrost cen użytkowania mieszkania i nośników energii. **To efekt skokowego wzrostu cen gazu (49,2 proc.), opału (61,3 proc.), czy wywozu śmieci (11,1 proc.).**



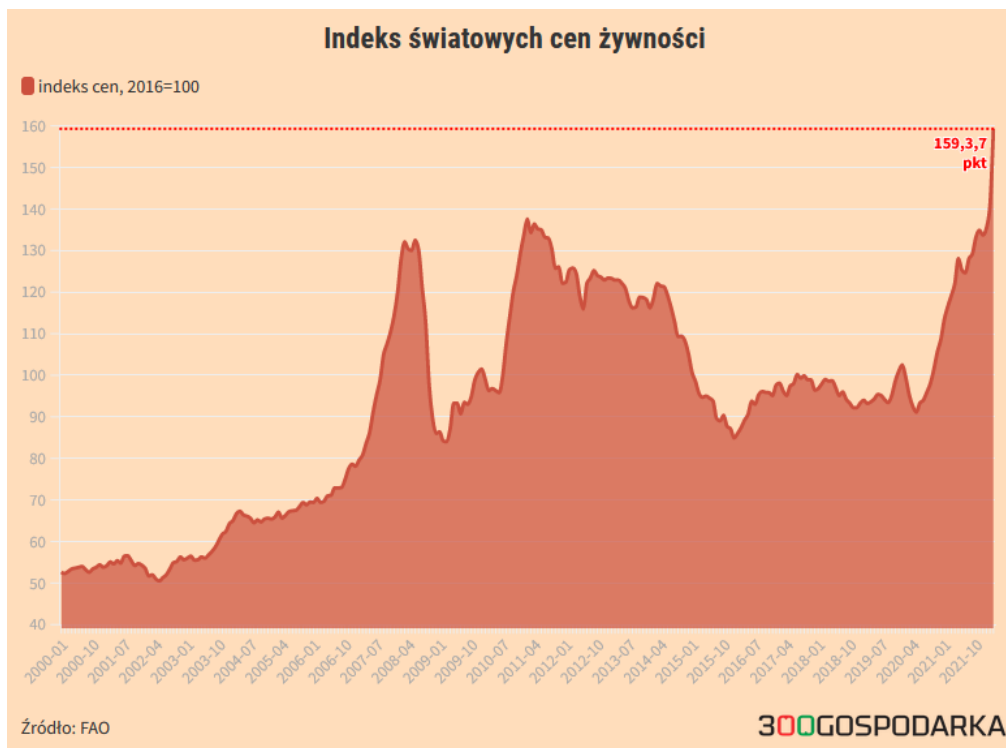
Według większości ekspertów dwucyfrowa inflacja w marcu to dopiero wstęp. Inflacyjny pik spodziewany jest dopiero w połowie roku, choć dziś mało kto podejmuje się sporządzenia konkretnych prognoz tempa wzrostu cen.

Obok nośników energii to ceny żywności będą zapewne najmocniejszych motorem wzrostu inflacji w kolejnych miesiącach. Ukraina i Rosja to kraje, które są wiodącymi eksporterami surowców rolnych, zwłaszcza olejów roślinnych i zbóż. A sprzyjająca Rosji Białoruś jest do tego jednym z największych producentów nawozów.

Ceny żywności jeszcze wzrosną

To ceny żywności są jedną z największych niewiadomych, z którą trzeba się mierzyć prognozując inflację w przyszłości. Już w marcu indeks światowych cen żywności, publikowany przez Organizację Narodów Zjednoczonych ds. Wyżywienia i Rolnictwa (FAO) osiągnął poziom 159,3 pkt., rosnąc o 12,6 proc w porównaniu z lutym. To było najszybsze tempo wzrostu tego indeksu od 14 lat. Sam poziom indeksu był natomiast najwyższy w historii, czyli od momentu pierwszej publikacji w 1990 roku.

Ogółem, w ciągu ostatniego roku ceny żywności mierzone indeksem FAO wzrosły o 34 procent.



Źródło: <https://300gospodarka.pl/news/inflacja-w-marcu-2022-w-polsce-gus-ile-wyniosla>

Nr 05 Rynek nieruchomości w 2022 roku. Trudno o nadzieję na spadek cen. Wzrosty będą dwucyfrowe

- **Autor:** 300gospodarka.pl
- **Dodano:** 18 kwietnia 2022

Dwucyfrowa inflacja, jeszcze szybciej rosnące koszty budowy i sterowanie podażą przez deweloperów, by zrównoważyć słabnący podnoszonymi stopami kredytowymi popyt na mieszkania – tak według zaktualizowanej po pierwszym kwartale prognozy zapowiada się 2022 r. na polskim rynku nieruchomości. W opinii ekspertów na wyhamowanie obserwowanych wzrostów a tym bardziej na spadki cen nie ma co liczyć. Te mogłyby być uznane za symptom kryzysu na rynku nieruchomości mieszkaniowych.

Prognozy dotyczące sytuacji na rynku sprzedaży mieszkań i najmu w 2022 r. prezentowaliśmy na łamach Bankier.pl pod koniec ubiegłego roku. Wówczas eksperci zajmujący się rynkiem nieruchomości przewidywali z jednej strony słabnięcie wzrostu cen mieszkań za sprawą zmniejszającego się popytu, a z drugiej utrudniające to rosnące ceny działek i koszty budowy.

Wydarzenia pierwszego kwartału 2022 r. sprawiły jednak, że postanowiliśmy raz jeszcze zapytać ekspertów zajmujących się rynkiem nieruchomości, co, biorąc pod uwagę dotychczasowe wydarzenia, czeka nas w najbliższych miesiącach.

W większości przypadków nowe prognozy są znacznie mniej ostrożne od grudniowych. Przede wszystkim wyłaniają się z nich coraz mniejsze szanse na spadek cen mieszkań a nawet zahamowanie tendencji wzrostowej.

Budowa mieszkań coraz droższa

– Oczekiwanie hamowania wzrostów cen mieszkań, o spadkach już nie wspominając, nie ma jakiegokolwiek punktu zaczepienia. Sam wzrost cen materiałów może do końca roku podnieść koszt budowy o 10 proc. Tym samym prognozy z początku roku, przewidujące zaledwie kilkuprocentowe wzrosty, wydają się obecnie dość mocno niedoszacowane – mówi Jarosław Jędrzyński, ekspert portalu RynekPierwotny.pl.

Jak precyzuje, powodów takich prognoz należy szukać m.in. w dwucyfrowej inflacji, która w marcu po raz pierwszy w XXI w. osiągnęła 11 proc., perspektywie wejścia w życie nowej ustawy deweloperskiej wprowadzającej Deweloperski Fundusz Gwarancyjny, czy rosnących cenach materiałów budowlanych.

Na galopujące ceny materiałów budowlanych zwraca uwagę także Małgorzata Wełnowska, starszy analityk ds. rynku nieruchomości w Cenatorium, która ocenia, że szukający własnego „M” muszą liczyć się z podwyżkami na poziomie 10-12 proc. w skali roku.

– Wzrosty cen mieszkań w szczególności z rynku pierwotnego determinowane będą przez wzrosty cen surowców, materiałów budowlanych i ogólnych kosztów budowy. Według danych firmy BPS od sierpnia 2021 r. do marca 2022 r. ceny materiałów budowlanych wzrosły aż o 30 proc. Tak drastyczny przełożył się na kolejne podwyżki cen – ocenia ekspertka Cenatorium.

53

Drożące kredyty ograniczają popyt

Z drugiej jednak strony podnoszone od siedmiu miesięcy z rzędu stopy procentowe wpływające na wysokość rat już uruchomionych kredytów hipotecznych i jednocześnie ograniczające zdolność kredytową potencjalnym nabywcom mieszkań sprawiają, że popyt na rynku sprzedaży mieszkań spada.

Jak zauważa Karolina Klimaszewska z serwisu nieruchomości Otodom, w ciągu roku ruch na rynku sprzedaży mieszkań obniżył się o ok. 20 proc.

– O tyle obniżyła się liczba osób przeglądających ogłoszenia sprzedaży mieszkań. Mocniejszy spadek zanotowaliśmy w przypadku osób, które aktywnie szukają nowych mieszkań, czyli odpowiadają na oferty i kontaktują się z wystawiającymi ogłoszenia. W marcu 2022 r. było ich o około jedną trzecią mniej niż przed rokiem – informuje Karolina Klimaszewska.

Zdaniem ekspertki Otodom.pl, jeśli na polskim rynku sprzedaży mieszkań dojdzie do wyhamowania wzrostów cen, to będzie to wyhamowanie nieznaczne i iluzoryczne. Wynikać ono będzie jedynie ze zmienionej struktury ofert dostępnych na rynku.

– W przypadku rynku pierwotnego deweloperzy wysyłają sygnały o braku dostępnych terenów pod budowę mieszkań w centrach miast, co swoje odzwierciedlenie znajduje w lokowaniu nowych osiedli na terenach podmiejskich. Tak z kolei stawki w przeliczeniu na metr kwadratowy są z reguły niższe – zauważa Karolina Klimaszewska.

Źródło: <https://www.bankier.pl/wiadomosc/Rynek-nieruchomosci-w-2022-roku-Trudno-o-spadki-cen-Wzrosty-beda-dwucyfrowe-8319785.html>

Nr 06 Ceny robót budowlano-montażowych i obiektów budowlanych

- **Autor:** stat.gov.pl
- **Dodano:** 22 kwietnia 2022

Wskaźniki cen wybranych obiektów budowlanych, tj.: budynków i obiektów inżynierii lądowej i wodnej, w tym obiektów drogowych i mostowych. Wskaźniki cen wybranych robót budowlano-montażowych. Definicje dotyczące podstawowych pojęć stosowanych w publikacji, uwagi metodyczne, lista i charakterystyka obiektów-reprezentantów, a w miesiącach kończących półrocze i rok - komentarz analityczny.

Celem publikacji jest przedstawienie danych charakteryzujących skalę zmian cen robót budowlano-montażowych w sferze ich powstawania. Prezentowane wskaźniki cen oprócz funkcji informacyjnej spełniają funkcję deflatorów, wykorzystywane są do waloryzacji kosztów inwestycji, wartości robót budowlano-montażowych w umowach zawieranych pomiędzy inwestorem i wykonawcą, przeliczenia wartości kosztorysowej robót, weryfikacji cen ofertowych w przeprowadzanych przez inwestorów przetargach na roboty budowlane.

Na opracowanie składają się uwagi metodyczne, 3 rozdziały zawierające charakterystyki obiektów budowlanych oraz tablice prezentujące wskaźniki cen. Pierwszy rozdział stanowi zestaw danych charakteryzujących zmiany cen obiektów budowlanych w zakresie budynków i wybranych obiektów inżynierii lądowej i wodnej oraz informacje o dynamice cen wybranych robót budowlano-montażowych. W drugim rozdziale zamieszczono wyniki badania cen robót i obiektów drogowych, w trzecim - wyniki badania cen robót i obiektów mostowych.

Dane dotyczące obiektów budowlanych są prezentowane zgodnie z Polską Klasyfikacją Obiektów Budowlanych (PKOB), wprowadzoną Rozporządzeniem Rady Ministrów z dnia 30 grudnia 1999 r. (Dz. U. Nr 112, poz. 1316 z późn. zm.).

Metodologia badań cen robót i obiektów zarówno w zakresie budynków jak również robót i obiektów drogowych oraz mostowych przygotowana została w Głównym Urzędzie Statystycznym we współpracy ze specjalistami Generalnej Dyrekcji Dróg Krajowych i Autostrad.

Autorzy badania dziękują wszystkim podmiotom gospodarczym za udział w realizacji obowiązków sprawozdawczych w zakresie badania cen w budownictwie. Jednocześnie będziemy zobowiązani za przekazywanie wszelkich uwag i sugestii dotyczących zakresu danych prezentowanych w niniejszym opracowaniu, co pozwoli na lepsze dostosowanie publikacji do potrzeb odbiorców.

Źródło: <https://stat.gov.pl/obszary-tematyczne/ceny-handel/ceny/ceny-robot-budowlano-montazowych-i-obiektow-budowlanych-luty-2022-r,5,118.html>

Nr 07 Drogie kredyty, drogie mieszkania. Co zrobić, jeśli nie stać nas na lokal od dewelopera?

- **Autor:** bankier.pl
- **Dodano:** 23 kwietnia 2022

W czasach drożących kredytów i drożyzny na rynku mieszkaniowym coraz więcej osób z niższą zdolnością kredytową może poszukiwać alternatywnych wobec kupna mieszkania rozwiązań, które pomogą im nabyć własne lokum. Eksperti portalu GetHome.pl sprawdzają, jakie są inne rozwiązania w tym zakresie.

Na początek należy zaznaczyć, że budownictwo deweloperskie dostarcza ogromną większość z całości podaży mieszkań z rynku pierwotnego w Polsce. W zeszłym roku oddano do użytkowania 234,9 tys. mieszkań o łącznej powierzchni użytkowej 21,8 mln mkw. Było to o ponad 6 proc. więcej niż rok wcześniej. Dane GUS-owskie uwzględniają w tym też budownictwo indywidualne, a więc przede wszystkim domy jednorodzinne. Jak informuje Główny Urząd Statystyczny, w omawianym okresie deweloperzy wybudowali 60,5% wszystkich nowo oddanych mieszkań, a inwestorzy indywidualni – 37,6%.

Jak więc widzimy - udział innych form budownictwa w całości podaży mieszkań jest bardzo mały. Wynosi nieco więcej niż 2 proc.



55

GUS w swoich danych oprócz budownictwa deweloperskiego i indywidualnego wyróżnia również: budownictwo spółdzielcze (w zeszłym roku 2018 oddanych mieszkań), komunalne (1261 w zeszłym roku), społeczne czynszowe (1215 w zeszłym roku) i zakładowe (118 w zeszłym roku).

Wszystko to są ułamkowe liczby w porównaniu do 142 tysięcy mieszkań przeznaczonych na sprzedaż i wynajem, które wybudowały w zeszłym roku firmy deweloperskie.

Budownictwo spółdzielcze

Jeszcze w latach 90. ubiegłego wieku to właśnie spółdzielnie mieszkaniowe dostarczały najwięcej nowych mieszkań, realizując szeroko zakrojone inwestycje. Od początku XXI wieku wraz z rozwojem nowoczesnego rynku mieszkaniowego i powstaniem budownictwa deweloperskiego spółdzielnie stopniowo traciły na znaczeniu jako dostarczyciele mieszkań. Dziś inwestycje spółdzielni są niewielkim procentem całej podaży, co więcej - działają jak quasi-deweloperzy, tzn. nie trzeba być ich członkiem, by kupić od nich mieszkanie.

W grę też nie wchodzi już spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, które jest ograniczonym prawem rzeczowym i nie daje pełnej własności nieruchomości. Od lipca 2007 roku nie można już go ustanawiać. Kupowane dziś nowe

mieszkania od spółdzielni to po prostu mieszkania własnościowe albo lokatorskie z możliwością przekształcenia na własnościowe.

Są dwie drogi do nabycia takiej nieruchomości. W pierwszej opcji można przystąpić do spółdzielni i partycypować w inwestycji, czekając na swoje mieszkanie. W takim wariancie wnosimy wkład budowlany i podpisujemy umowę o budowę lokalu wraz z ekspektatywą, czyli roszczeniem o ustanowienie odrębnej własności lokalu. W przypadku gdy spółdzielca chce od razu stać się właścicielem mieszkania (a nie uzyskać prawo lokatorskie), musi pokryć całość kosztów budowy lub, jeśli jest ona realizowana z kredytu, spłacać ten kredyt wraz z odsetkami w części odpowiadającej jego nieruchomości. Jeśli natomiast spółdzielca chce uzyskać prawo lokatorskie (właścicielem mieszkania do czasu wykupu pozostaje spółdzielnia), jego wkład zazwyczaj nie jest większy niż 30 proc. kosztów budowy.

Drugie rozwiązanie to po prostu kupno gotowego mieszkania od spółdzielni na zasadach rynkowych. W takim scenariuszu nie trzeba zostać członkiem spółdzielni mieszkaniowej, natomiast generalnie i tak nabywcy takich mieszkań do spółdzielni przystępują ze względu na wygodę, dostępność obsługi itp. Poza tym niezrzeszeni w spółdzielni mogą mieć wyższy czynsz, natomiast jej członkowie mają możliwość korzystania z różnych profitów - m.in. obniżek opłat czynszowych, co wynika z tego, że spółdzielnia posiada dodatkowe dochody (np. z wynajmu lokali użytkowych) i może je przeznaczyć np. na inwestycje czy obniżenie opłat spółdzielcom jako beneficjentom tych zysków. Osoba, która spółdzielcą nie jest, nie ma prawa do uczestnictwa w podziale tych środków.

56

Przystąpienie do spółdzielni i wniesienie wkładu budowlanego na wstępnym etapie inwestycji, a więc wariant pierwszy, może być generalnie korzystniejszy, dlatego że to członkowie spółdzielni mogą liczyć na atrakcyjną ofertę cenową, choć ostatecznych kosztów budowy nie znają. Ponieważ członek spółdzielni pokrywa realne nakłady na postawienie lokalu, te do samego końca mogą się zmienić, co różni się zasadniczo od budownictwa deweloperskiego, gdzie zmiana ceny daje podstawę do odstąpienia od umowy. Z drugiej strony pokrywanie realnych kosztów wiąże się też z tym, że spółdzielca nie płaci marży zbywcy lokalu - jak to jest przy kupnie mieszkania na zasadach rynkowych. Dlatego też mieszkania budowane z wkładów spółdzielców najczęściej są tańsze od budownictwa firm deweloperskich, a nie odbiegają standardem. Ekspektatywa (roszczenie o ustanowienie odrębnej własności lokalu) jest prawem zbywalnym, dziedzicznym i podlega egzekucji. Nabywca ekspektatywy musi przystąpić do spółdzielni mieszkaniowej, a umowa zbycia ekspektatywy odrębnej własności lokalu powinna być zawarta w formie aktu notarialnego.

Budownictwo społeczne

Osoba, która nabędzie obecnie nieruchomość od spółdzielni mieszkaniowych, może od razu po wybudowaniu lokalu uzyskać prawo własności. Inaczej jest w przypadku tzw. budownictwa społecznego z jego sztandarowym modelem zarządzania i inwestycji, czyli Towarzystwami Budownictwa Społecznego.

Tzw. TBS-y powstały w Polsce w 1996 roku. Są to podmioty posiadające własną osobowość prawną. Mogą działać jako spółki z ograniczoną odpowiedzialnością, spółki akcyjne lub spółdzielnie osób prawnych. Co jednak ważne - TBS-y to organizacje non profit, a więc wszelkie wypracowane dochody mają być przeznaczone na cele statutowe.

Realizacja inwestycji mieszkaniowych TBS jest finansowana w części z tzw. wkładów partycypacyjnych, a więc środków wpłacanych przez przyszłych najemców. Partycypacja wynosi do 30 proc. kosztów budowy lokalu. Kwotę oblicza się, mnożąc aktualny wskaźnik wartości odtworzeniowej 1 mkw. przez powierzchnię nieruchomości, a następnie 30 proc. Pozostałe 70 proc. kosztów pokrywa państwo ze środków Krajowego Funduszu Mieszkaniowego.

Partycypacja, którą wniesie najemca, podlega zwrotowi po zakończeniu umowy najmu. Kwota partycypacji jest waloryzowana.

Osoba, która podpisze umowę z TBS-ami oraz wpłaci partycypację, uzyska prawo do wynajmu mieszkania na czas nieokreślony. Jest to znacznie stabilniejsza forma wynajmu niż na wolnym rynku. Dzięki formule budownictwa społecznego i dotacjom państwowym zazwyczaj wyraźnie niższe są też czynsze (choć wyższe niż w przypadku mieszkań we wspólnotach i spółdzielniach mieszkaniowych). Najemca nie ma oczywiście pełnej możliwości zarządzania mieszkaniem, tak jak osoba posiadająca prawo własności. Nie może go na przykład wynająć ani sprzedać. Może natomiast dokonać cesji praw wynikających z partycypacji na inną osobę, jednak nie może się to dokonać poza wiedzą i zgodą TBS-ów. Poza tym tamta osoba musi spełniać warunki, które kwalifikują ją do wynajmu mieszkania.

Źródło: <https://www.bankier.pl/wiadomosc/Drogie-kredyty-drogie-mieszkania-Co-zrobic-jesli-nie-stac-nas-na-lokal-od-dewelopera-Sprawdzamy-inne-formy-budownictwa-8322180.html>

Nr 08 Trwa energetyczna transformacja w Polsce

- o **Autor:** budnet.pl
- o **Dodano:** 27 kwietnia 2022

Liczba przyłączonych mikroinstalacji przekroczyła milion. Ich moc już teraz jest większa niż planowano w polityce energetycznej Polski dla wszystkich OZE na rok 2030. Wąskim gardłem transformacji staje się nieprzygotowana sieć energetyczna, która blokuje część zielonej energii. Stabilizowanie systemu dodatkowo utrudnia rosnące zapotrzebowanie na moc oraz niepewna sytuacja polityczna. Jak wskazują eksperci Eaton, pilnie potrzebujemy modernizacji sieci, ale też zdalnego sterowania zasilaniem i dopasowywania zużycia energii do jej produkcji.

57

Odłączane OZE zamiast elektrowni

Wytwarzany w mikroinstalacjach prąd jest przekazywany do sieci niskiego napięcia, które mają ograniczoną przepustowość. W słoneczne dni gwałtowny wzrost produkcji energii powoduje **wzrost napięcia w sieci i problemy techniczne**. Znacznie waha się też moc wytwarzana przez duże farmy słoneczne i wiatrowe. W listopadzie stanowiły one 10% rynku energii w Polsce, a w czasie silnych wiatrów **w lutym** br. pokrywały nawet **25%**. Tak duża zmienność zagraża stabilności sieci – gdy napięcie rośnie powyżej wartości dopuszczalnej, operatorzy muszą **odłączać** od niej instalacje fotowoltaiczne. **Coraz częściej** dotyka to też **duże farmy OZE**.

– *Niestety, możliwości współpracy naszych sieci przesyłowych i dystrybucyjnych ze źródłami OZE są bardzo ograniczone. Powodem jest przede wszystkim niestabilność zielonej energii i brak możliwości zmagazynowania jej nadmiaru. Konwencjonalnych źródeł takich jak elektrownie węglowe nie można szybko uruchomić, gdy wzrośnie zapotrzebowanie na energię albo przestanie wiać. Dlatego żeby stabilizować sieć operatorzy odłączają OZE, ale nie przerywają pracy elektrowni na paliwa stałe* – wyjaśnia **Mariusz Hudyga, product manager w firmie Eaton**.

Tysiące kilometrów sieci, miliardy złotych inwestycji

Aby możliwe było wprowadzenie energii z OZE do polskiej sieci konieczna jest poważna transformacja systemu: **budowa stacji energetycznych** i przystosowanie istniejących, **powstanie nowych linii** przesyłowych i dystrybucyjnych, które będą mogły przyjąć zieloną energię. Poza infrastrukturą powinny też być rozwijane **systemy nadzoru**, stałego **monitorowania poboru energii**, przygotowywania symulacji i prognoz czy inteligentnego sterowania przepływem mocy. Działania w całej Europie są potrzebne natychmiast – według prognoz w Irlandii do 2030 roku sieci będą niestabilne nawet przez połowę czasu działania, jeśli nie zostaną podjęte kroki w kierunku synchronizacji przepływu energii.



– Ze względu na zasoby węgla kamiennego i brunatnego większość źródeł energii elektrycznej skupiała się dotąd w południowej części Polski. Coraz większy udział źródeł odnawialnych przenosi „ciężar” wytwarzania energii bardziej na północ, gdzie są lepsze warunki m.in. dla farm wiatrowych. To dodatkowe wyzwanie dla operatorów. W zależności od warunków pogodowych OZE mogą w ogóle nie generować energii elektrycznej lub produkować jej zbyt dużo. Sieć musi być przygotowana na zdalne, automatyczne przełączanie źródeł i kierunków zasilania. Konieczne jest też zachowanie odpowiednich rezerw mocy lub inwestycje w magazyny energii – podkreśla Mariusz Hudyga.

Polskie Sieci Elektroenergetyczne planują zmodernizować lub rozbudować ponad **5 tys. km linii za 14 mld złotych**. Potrzeby są jednak znacznie większe. Przez względy ekonomiczne spółki przesyłu i dystrybucji energii elektrycznej są często **zmuszone do wybierania tańszych technologii**, które sprawiają problemy podczas eksploatacji.

Prąd w gniazdkach już nie przez całą dobę?

W stabilizowaniu sieci ważna może być rola **sterowania zużyciem mocy**. Jeśli odbiorcy energii elektrycznej zostaną wyposażeni w **inteligentne liczniki**, możliwe będzie monitorowanie zapotrzebowania na prąd w czasie rzeczywistym i prognozowanie zmian oraz **zarządzanie poborem energii** tak, żeby równoważyć system. Według szacunków francuskiej grupy energetycznej Engie nawet **15-20 minutowe przerwy** w dostawach ogrzewania i ciepłej wody mogą przynieść średnio **5-8% oszczędności dziennego zużycia energii** elektrycznej, np. w dni, kiedy produkcja mocy z OZE jest mniejsza.

– *Dopasowywanie pobierania energii do jej ilości w sieci jest nową koncepcją, zwłaszcza dla konsumentów, którzy przyzwyczaili się, że energia jest dostępna bez ograniczeń, w trybie 24/7. Może to jednak być dla nich korzystne, bo prąd pobierany będzie wtedy, gdy taryfa jest tańsza. Obniżą się więc rachunki za energię. Obok rozwijania technologii ważny jest dialog społeczny i pokazywanie odbiorcom, że są częścią energetycznej transformacji* – podsumowuje Mariusz Hudyga.

Źródło: http://www.budnet.pl/Trwa_energetyczna_transformacja_w_Polsce,Analizy_badania_raporty,146754-czytaj.html

Nr 09 Inwestycje remontowo-wykończeniowe to 18% rynku

- **Autor:** wielkiebudowanie.pl
- **Dodano:** 29 kwietnia 2022

Chociaż rynek budowlany w kwietniu należał do najstabszych od początku roku to są branże, które mają wyraźnie więcej zleceń tj: ogrodnicza, brukarska, robót ziemnych, posadzkarska, ogrodzeniowa i wykończeniowa. W tych branżach rynek systematycznie się poprawia, ale też nie jest to spektakularny skok. Natomiast wyraźny spadek inwestycji w kwietniu odczuwały branże: instalacyjne wszystkich specjalności od wod-kan-c.o. gaz po elektryczne, a także murarska, zbrojarska, stolarki budowlanej oraz budowy domów. Branża budująca domy prywatne ma spadek inwestycji w stosunku do ub roku o -31% tylko w tym miesiącu. Zrobiliśmy taką analizę z której wynika że w stosunku do najlepszego pod względem budowy domów 2017 roku (zleczanych przez rodziny, a nie inwestycje) w tym roku szykuje się spadek nawet o 70%. Może to być cofnięcie pod względem tego rodzaju budów do roku 2014. W stosunku do ub roku na razie mamy spadek budowy domów o -38%, ale on może się jeszcze w ciągu roku pogłębić. Taki niskie inwestycje prywatne zwłaszcza w inwestycje kubaturowe odbiją się na wszystkich branżach budowlanych za kilka miesięcy. W kwietniu w czołówce inwestycji budowlanych znalazła się branża wykończeniowa ze znaczną przewagą na pozostałymi oraz branże murarsko-zbrojarska, dekarska i elewacyjno-ociepleniowa.

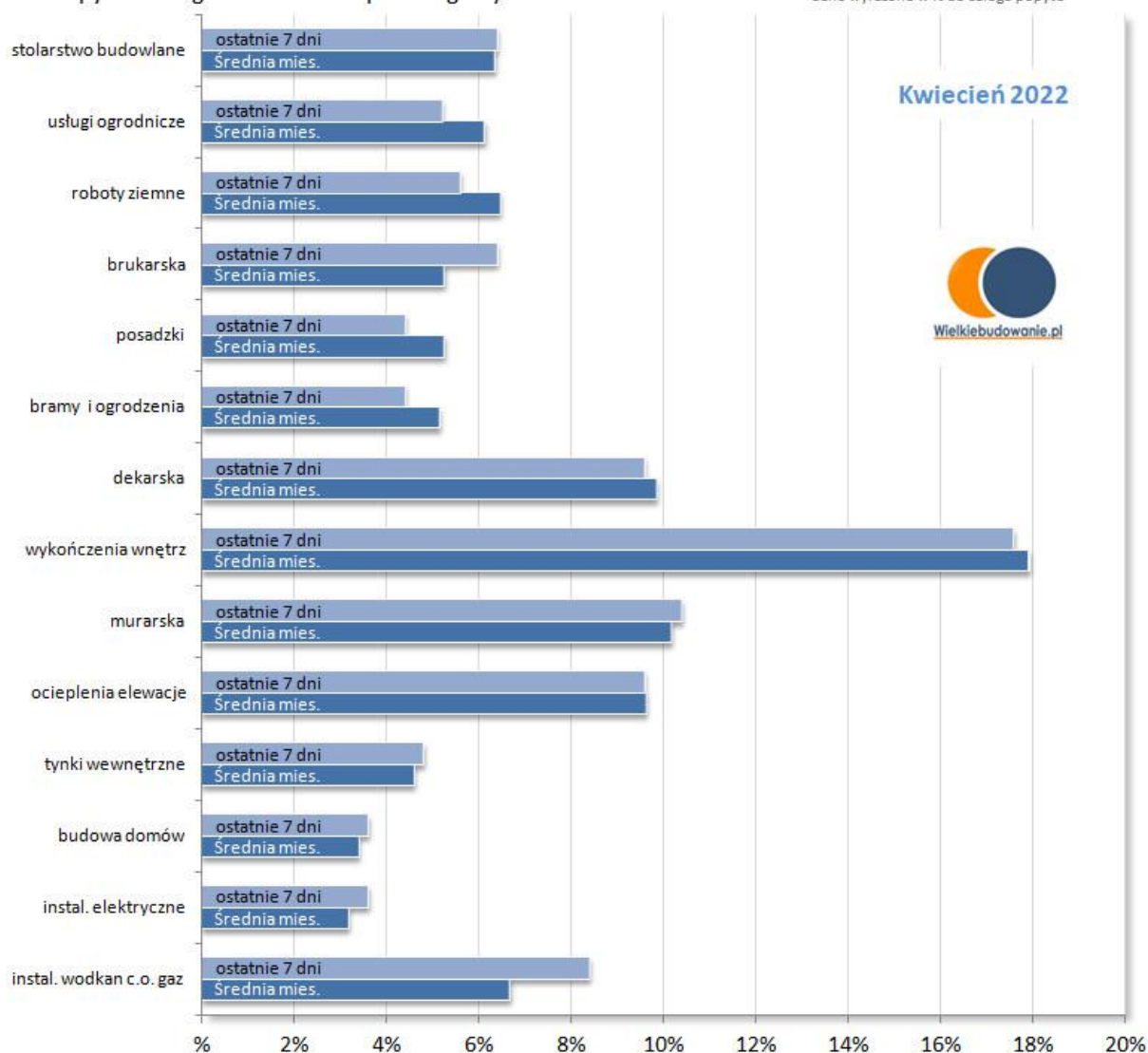
59

Zamówienia na budowy 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. W marcu zamówień na domy prywatne w stosunku do ub roku był aż o -50% mniej. W kwietniu spadek na budowy domów prywatnych do ub roku to -31%, a więc dalszy spadek. Takie wyniki cofają branże do lat z poprzedniego kryzysu.

Popyt na usługi budowlane w poszczególnych branżach

* dane wyrażone w % do całego popytu

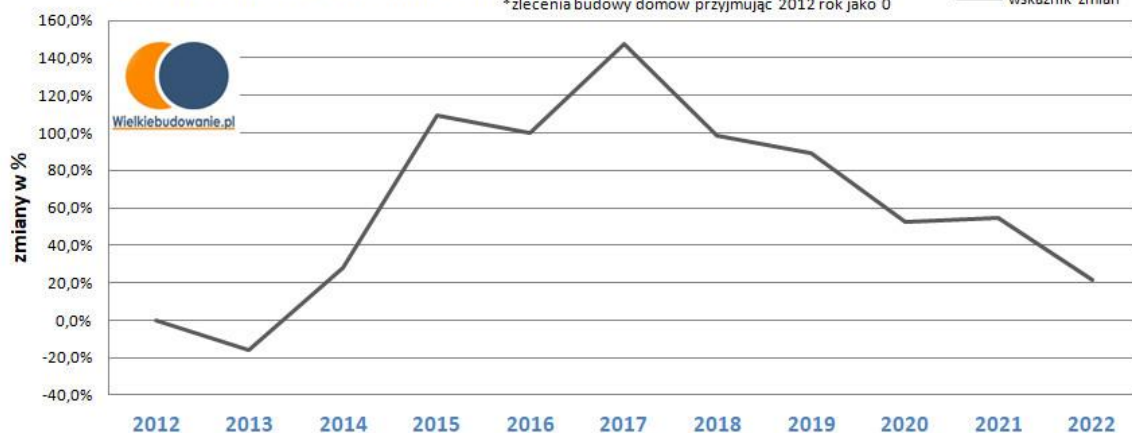


60

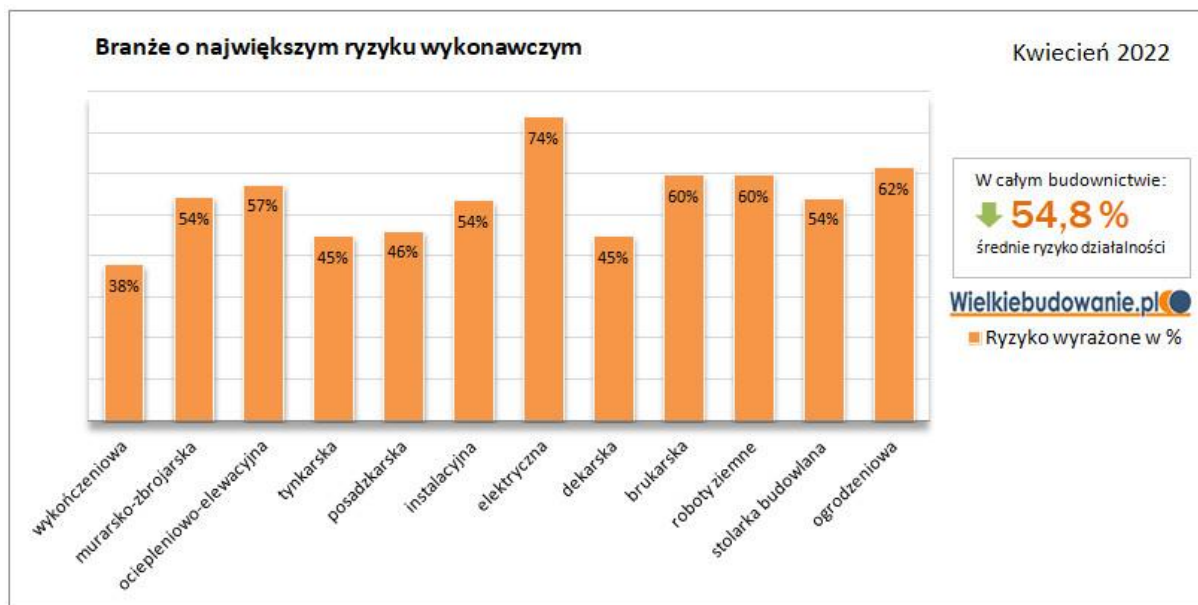
BUDOWA DOMÓW PRYWATNYCH (zleczanych przez indywidualnych inwestorów)

* zlecenia budowy domów przyjmując 2012 rok jako 0

— wskaźnik zmian



W budownictwie usługowym bardzo duże ryzyko działalności budowlanej powoduje że średnio co druga inwestycja jest nieudana. A w branży elektrycznej nawet 70%. Głównie z powodu zbyt wysokich kosztów pracy, niskich marż i zbyt małego rynku. Najmniejsze ryzyko ponosiły w kwietniu firmy wykończeniowe ale 38% nieudanych inwestycji to także nie jest sukces. Branża wykończeniowa największe problemy ma brakiem ludzi do pracy, brakiem fachowości pracowników.

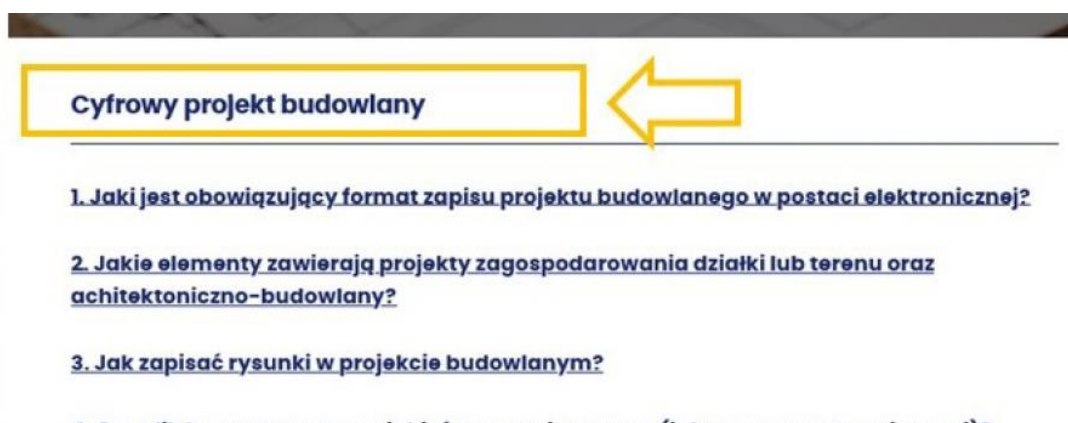


Źródło: <https://www.wielkibudowanie.pl/go.live.php/PL-H262/rynek-budowlany/branze-budowlane.html>

CYFRYZACJA

Nr 01 Nowa baza wiedzy w serwisie e-Budownictwo

- **Autor:** grunb.gov.pl
- **Dodano:** 12 kwietnia 2022

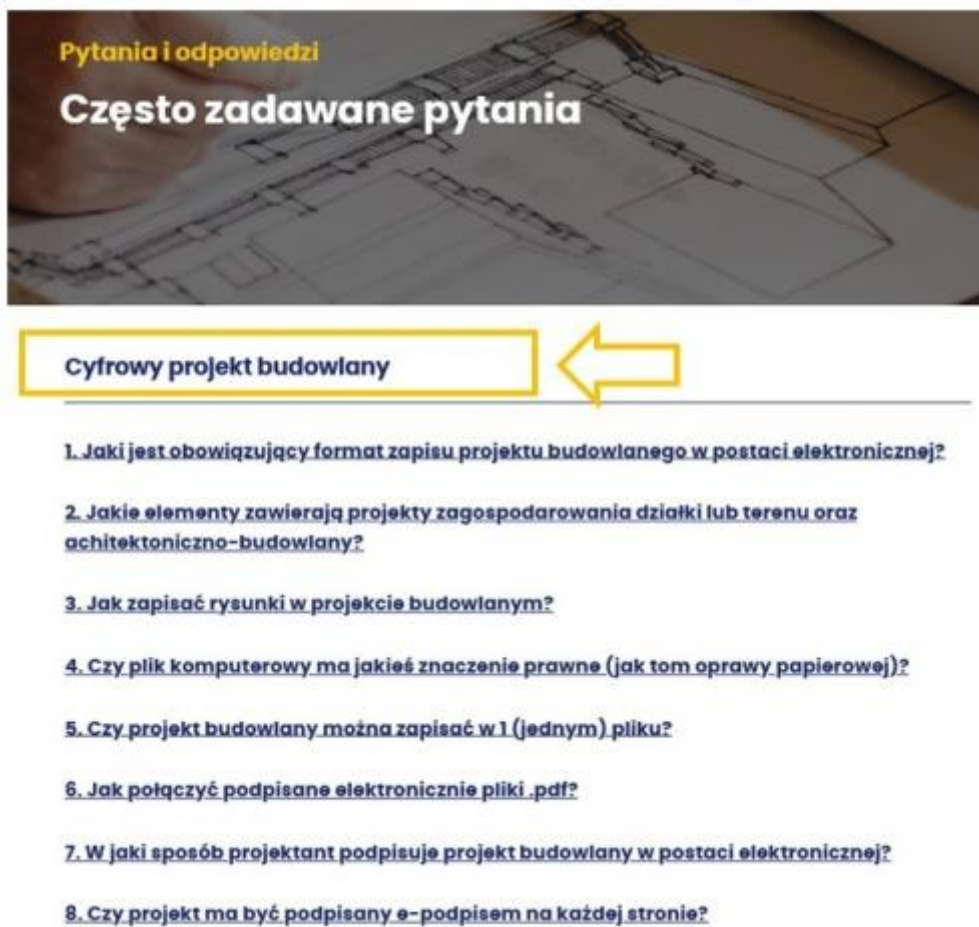


62

W serwisie [e-Budownictwo](#) wprowadziliśmy ostatnio sporo zmian związanych z ergonomią korzystania z bazy wiedzy na temat cyfryzacji. Najważniejszą zmianą jest uporządkowanie tematyczne wszystkich zagadnień, które budzą wątpliwości użytkowników. W sekcji Pytań i odpowiedzi pojawiły się bowiem kategorie, które pomagają poruszać się na stronie i odnaleźć interesującego nas pytania. Dużym udogodnieniem jest także nowa nawigacja w górnym menu. Użytkownicy po zalogowaniu będą mieli pod ręką i na stałe dostęp do sekcji Pytań i odpowiedzi oraz instrukcji korzystania z serwisu. Nowością jest także ikonka (i), którą wprowadziliśmy do sekcji z załącznikami. Pozwala ona zorientować się, które załączniki mogą być dostarczone w kopii, a które muszą być oryginalne, a to pytanie jest jednym z najczęściej zadawanych konsultantom help desku.



Serwis e-Budownictwo. Strona główna z zaznaczonymi przyciskami i ikonami przekierowującymi użytkowników do bazy wiedzy.



Pytania i odpowiedzi

Często zadawane pytania

Cyfrowy projekt budowlany

1. Jaki jest obowiązujący format zapisu projektu budowlanego w postaci elektronicznej?
2. Jakie elementy zawierają projekty zagospodarowania działki lub terenu oraz architektoniczno-budowlany?
3. Jak zapisać rysunki w projekcie budowlanym?
4. Czy plik komputerowy ma jakieś znaczenie prawne (jak tom oprawy papierowej)?
5. Czy projekt budowlany można zapisać w 1 (jednym) pliku?
6. Jak połączyć podpisane elektronicznie pliki .pdf?
7. W jaki sposób projektant podpisuje projekt budowlany w postaci elektronicznej?
8. Czy projekt ma być podpisany e-podpisem na każdej stronie?

Źródło: <https://www.gunb.gov.pl/aktualnosc/nowa-baza-wiedzy-w-serwisie-e-budownictwo>

Nr 02 Rząd zajmie się projektem dotyczącym cyfryzacji procesów budowlanych

- o **Autor:** bankier.pl
- o **Dodano:** 19 kwietnia 2022

Umożliwienie prowadzenia dziennika budowy oraz dokumentowania przebiegu robót budowlanych w formie elektronicznej - przewiduje projekt noweli Prawa budowlanego, którym w środę zajmie się rząd.

Zgodnie z opublikowanym we wtorek porządkiem obrad rządu, Rada Ministrów na najbliższym śródownym posiedzeniu ma zająć się projektem noweli Prawa budowlanego oraz niektórych innych ustaw. Projekt został przygotowany przez resort rozwoju i technologii.

Jednym z rozwiązań jakie znalazło się w projekcie będzie możliwość prowadzenia dziennika budowy w postaci elektronicznej. Dzięki temu rozwiązaniu inwestor otrzyma możliwość monitorowania wpisów dokonywanych w dzienniku budowy z dowolnego miejsca na urządzeniu mobilnym, bez konieczności udawania się na teren budowy.



64

Projekt przewiduje jednak, że dziennik budowy będzie można nadal prowadzić w postaci papierowej. Oznaczać to będzie, że inwestor będzie miał wybór, czy prowadzić dziennik w formie papierowej, czy w elektronicznej.

Projektowane przepisy oprócz możliwości prowadzenia dziennika budowy w postaci elektronicznej pozwolą również w takiej formie prowadzić książki obiektu budowlanego.

Przyszła nowelizacja ma modyfikować także przepisy dotyczące prowadzenia centralnych rejestrów osób posiadających uprawnienia budowlane i ukaranych z tytułu odpowiedzialności zawodowej w budownictwie, jak również nadawania uprawnień budowlanych oraz karania z tytułu odpowiedzialności zawodowej w budownictwie. (PAP)

Źródło: <https://www.bankier.pl/wiadomosc/Rzad-zajmie-sie-projektem-dot-cyfryzacji-procesow-budowlanych-8320807.html>

Nr 03 Elektroniczny dziennik budowy. Rząd przyjął projekt nowelizacji Prawa budowlanego

- **Autor:** bankier.pl
- **Dodano:** 20 kwietnia 2022

Kolejny etap cyfryzacji procesów administracyjnych dotyczących budownictwa oraz elastyczniejsze prowadzenie egzaminów na uprawnienia budowlane - przewiduje m.in. projekt nowelizacji Prawa budowlanego, przyjęty w środę przez rząd - poinformowała KPRM.

Według informacji na stronie KPRM, Rada Ministrów przyjęła w środę projekt ustawy o zmianie ustawy Prawo budowlane oraz niektórych innych ustaw, przedłożony przez ministra rozwoju i technologii.

Jak podała kancelaria premiera, do najważniejszych rozwiązań, które przewiduje projekt, należy wprowadzenie możliwości prowadzenia dziennika budowy w postaci elektronicznej.



65

"Inwestor otrzyma możliwość monitorowania wpisów dokonywanych w dzienniku budowy z dowolnego miejsca, bez konieczności wizyty na budowie. Każdy dziennik budowy otrzyma indywidualny numer. Umożliwi to odnalezienie dziennika w systemie elektronicznego dziennika budowy i odczytywanie wpisów dotyczących konkretnej budowy" - podała KPRM.

Dodała, że w przypadku prowadzenia dziennika budowy w postaci elektronicznej, dopuszczone zostanie – przy składaniu dokumentów o użytkowanie obiektu budowlanego – podanie jedynie numeru elektronicznego dziennika budowy, bez konieczności dołączania go w postaci papierowej. W konsekwencji wnioski o pozwolenie na użytkowanie i zawiadomienie o zakończeniu budowy będą mogły być składane w postaci elektronicznej.

Jak zaznaczono, czasowo zachowana zostanie dotychczasowa forma prowadzenia dziennika budowy, czyli papierowa. Inwestor będzie miał możliwość wyboru, czy chce dokumentować proces budowlany elektronicznie, czy papierowo.

Projekt przewiduje także umożliwienie prowadzenia książki obiektu budowlanego w postaci elektronicznej. Książkę obiektu budowlanego będzie można założyć i prowadzić on-line, z wykorzystaniem systemu elektronicznej książki obiektu budowlanego (systemu EKOB). Książka obiektu budowlanego, tak jak i dziennik budowy, otrzyma indywidualny numer, który pozwoli zarówno właścicielowi lub zarządcy, jak i organowi nadzoru budowanego na odnalezienie książki w systemie elektronicznej książki obiektu budowlanego.

Według KPRM, portal e-Budownictwo będzie umożliwiał generowanie wniosków, zgłoszeń i zawiadomień, które następnie będzie można złożyć w postaci papierowej albo w formie dokumentu elektronicznego - np. przez ePUAP lub skrzynkę podawczą.

Z kolei centralne rejestry osób posiadających uprawnienia budowlane i ukaranych z tytułu odpowiedzialności zawodowej będą prowadzone poprzez system e-CRUB.

Kancelaria zaznaczyła, że projekt umożliwi też prowadzenie egzaminów na uprawnienia budowlane w elastyczniejszy sposób – tj. w terminach ustalanych przez właściwą izbę samorządu zawodowego. 66

Jak podano, w projekcie uregulowano także sprawy uzgadniania pod względem ochrony przeciwpożarowej projektu zagospodarowania działki lub terenu, projektu architektoniczno-budowlanego oraz projektu technicznego.

"Obecnie przepisy są dostosowane do uzgodnień projektów sporządzonych w postaci papierowej. Po zmianach, w łatwy i szybki sposób będzie można uzyskiwać uzgodnienia w stosunku do projektów sporządzanych w postaci elektronicznej" - wskazano w informacji KPRM.

Nowe rozwiązania mają wejść w życie po 14 dniach od ogłoszenia w Dzienniku Ustaw, z wyjątkiem niektórych przepisów, które zaczną obowiązywać w późniejszym terminie. (PAP)

Źródło: <https://www.bankier.pl/wiadomosc/Elektroniczny-dziennik-budowy-Rzad-przyjal-projekt-nowelizacji-Prawa-budowlanego-8321703.html>

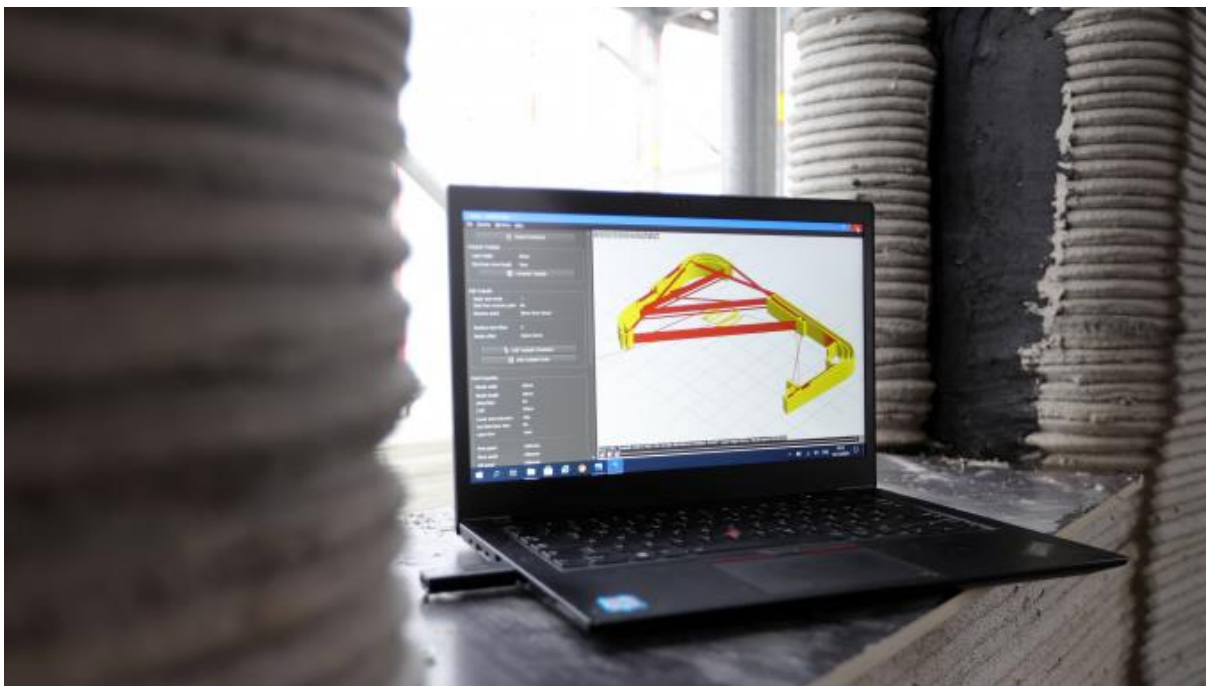
Nr 04 Rząd przyjął pakiet rozwiązań cyfryzacyjnych do prawa budowlanego.

- **Autor:** samorząd.pap.pl
- **Dodano:** 21 kwietnia 2022

Dziennik budowy w formie elektronicznej, elektroniczna książka obiektu budowlanego i elektroniczna dokumentacja przebiegu robót budowlanych oraz elastyczniejsze prowadzenie egzaminów na uprawnienia budowlane - przewiduje projekt nowelizacji Prawa budowlanego przyjęty przez rząd.

Pakiet rozwiązań zwiększających zakres cyfryzacji procesu budowlanego zawiera przyjęty w środę przez Radę Ministrów projekt nowelizacji ustawy Prawo budowlane oraz niektórych innych ustaw, przedłożony przez ministra rozwoju i technologii.

Poniżej przedstawiamy zestawienie najważniejszych zmian wprowadzanych przez nowe przepisy.



67

Dziennik budowy w postaci elektronicznej (system eDB)

Jednym z najważniejszych rozwiązań przewidzianych w projekcie jest wprowadzenie możliwości prowadzenia dziennika budowy w postaci elektronicznej, dzięki czemu inwestor otrzyma możliwość monitorowania wpisów dokonywanych w dzienniku budowy z dowolnego miejsca, nawet bez obecności na budowie.

Zgodnie z zapisami noweli każdy dziennik budowy otrzyma indywidualny numer, który umożliwi odnalezienie go w systemie elektronicznym i odczytywanie wpisów. Przy składaniu dokumentów o użytkowanie obiektu budowlanego wystarczy podanie tego numeru bez konieczności dołączania dziennika budowy w postaci papierowej.

Wniosek o pozwolenie na użytkowanie i zawiadomienie o zakończeniu budowy również będą składane w postaci elektronicznej, natomiast papierowa forma prowadzenia dziennika budowy będzie dostępna czasowo i inwestor będzie miał możliwość wyboru, czy chce dokumentować proces budowlany elektronicznie, czy papierowo.

Książka obiektu budowlanego w postaci elektronicznej (system EKOB)

Projekt zakłada także możliwość prowadzenia książki obiektu budowlanego w postaci elektronicznej. Będzie ją można założyć i prowadzić on-line z wykorzystaniem systemu elektronicznej książki obiektu budowlanego (EKOB).

Każda książka otrzyma indywidualny numer, który pozwoli zarówno właścicielowi lub zarządcy, jak i organowi nadzoru budowanego na jej odnalezienie w systemie.

Pozostałe rozwiązania

Zgodnie z zapisami noweli generowanie wniosków, zgłoszeń i zawiadomień dotyczących procesu budowlanego będzie możliwe poprzez portal e-Budownictwo. Wnioski te następnie będzie można złożyć zarówno w postaci papierowej jak również elektronicznej (np. przez ePUAP lub skrzynkę podawczą).

Dodatkowo centralne rejestry osób posiadających uprawnienia budowlane i ukaranych z tytułu odpowiedzialności zawodowej będą prowadzone poprzez system e-CRUB.

Nowelizacja ustawy pozwoli również na prowadzenie egzaminów na uprawnienia budowlane w sposób bardziej elastyczny – tj. w terminach ustalanych przez właściwą izbę samorządu zawodowego.

Dzięki nowym przepisom w łatwy i szybki sposób będzie można uzyskiwać uzgodnienia w stosunku do projektów sporządzanych w postaci elektronicznej i załatwiać w ten sposób kwestie dotyczące uzgadniania ochrony przeciwpożarowej projektu, zagospodarowania działki lub terenu, projektu architektoniczno-budowlanego oraz projektu technicznego.

Nowe rozwiązania mają wejść w życie po 14 dniach od ogłoszenia w Dzienniku Ustaw, z wyjątkiem niektórych przepisów, które zaczną obowiązywać w późniejszym terminie.

Źródło: <https://samorząd.pap.pl/kategoria/e-urząd/rząd-przyjął-pakiet-rozwiązań-cyfryzacyjnych-do-prawa-budowlanego-co-sie-zmieni>

Nr 05 Nowoczesny system kontroli dostępu bez kłopotów.

- **Autor:** infoinvest.pl
- **Dodano:** 29 kwietnia 2022

Kontrola dostępu w biurach i budynkach użyteczności publicznej jest w tej chwili powszechnym standardem, a często koniecznym wymogiem narzuconym przez inwestora. Kiedy powstaje nowy obiekt, rozbudowana koncepcja takiego systemu pojawia się już na etapie projektowania, a prace przygotowawcze do instalacji trwają na każdym etapie budowy. Ponieważ większość dostępnych na rynku rozwiązań bazuje na instalacjach niskoprądowych, do ich montażu niezbędne jest rozprowadzenie po budynku odpowiedniego okablowania oraz zaplanowanie zabezpieczeń napięcia, w postaci UPS-ów czy agregatów.

Znacznie większe wyzwanie stanowi wprowadzenie systemu kontroli dostępu do istniejącego i funkcjonującego budynku, w którym na co dzień działają firmy i przebywają pracownicy. Taka operacja kojarzy się nieodłącznie z niedogodnościami w postaci prac remontowych, związanych z kuciem ścian, kładzeniem okablowania, wymianą stolarki drzwiowej oraz instalacją wielu skomplikowanych i drogich urządzeń.



Jeszcze bardziej złożonym zagadnieniem jest montaż kontroli dostępu w budynkach zabytkowych, objętych ochroną konserwatora zabytków. Często mieszczą się w nich hotele, muzea, szpitale, jednym słowem instytucje, w których na co dzień funkcjonują zarówno pracownicy jak i osoby z zewnątrz, a które trzeba w sposób szczególny chronić przed nieuprawnionym dostępem.

Firma Winkhaus Polska posiada w swojej ofercie rozwiązanie, pozwalające zabezpieczyć obiekty i poszczególne pomieszczenia w budynku przed nieautoryzowanym dostępem, a którego instalacja przebiega bez prowadzenia prac remontowych, ingerencji w strukturę budynku, czy nawet wymiany drzwi i zamków.

Mowa tu o elektronicznym systemie blueSmart, przeznaczonym do wszelkiego rodzaju obiektów, przede wszystkim biurowców i przedsiębiorstw, ale też szkół, szpitali, obiektów użyteczności publicznej, budynków zarówno nowoczesnych jak i historycznych.

Instalacja bez przygotowań

System blueSmart można zamontować na każdym etapie eksploatacji obiektu. Instalacja nie wymaga żadnych wcześniejszych zabiegów, nie ma znaczenia stan budynku ani jego przeznaczenie, liczba użytkowników i stopień skomplikowania praw dostępu.

Brak okablowania

Dzięki wykorzystaniu sieci wirtualnej system blueSmart nie wymaga okablowania i może być instalowany także w obiektach już wykończonych i użytkowanych. Rozwiązuje także wszelkie problemy z instalacją zabezpieczeń w drzwiach całoszklanych.



Łatwy montaż

Wkładki elektroniczne wymiarami i kształtem nie różnią się od standardowych wkładek bębnekowych. Dzięki temu ich montaż w drzwiach jest bardzo prosty – polega na wymianie wkładki mechanicznej na jej odpowiednik elektroniczny.

Wysoki poziom bezpieczeństwa

System blueSmart łączy zalety bezpieczeństwa systemów mechanicznych z elastycznością zaawansowanej elektroniki – drzwi są w pełni zaryglowane, jak w tradycyjnym zamku, a nie tylko zablokowane przez elektrozaczep.

Źródło: <https://www.infoinwest.pl/newsletter/ze-swiata-budownictwa/art,182,nowoczesny-system-kontroli-dostepu-bez-klopotow.html>