

BIULETYN NR 5/2022

z dnia 31 maja 2022 r.

GRUPA DO SPRAW MONITOROWANIA SEKTORA BUDOWNICTWA



Spis treści

INFORMACJE OGÓLNE BRANŻOWE	4
Nr 01 Grozi nam paraliż. Rząd chce ratować sytuację	4
Nr 02 Mniej budujemy. Liczba mieszkań, których budowę rozpoczęto w kwietniu spadła o ponad 23 proc.	5
Nr 03 Budynek z Piły zwycięzcą międzynarodowego plebiscytu!	6
Nr 04 Europejska Firma rekordowo wysoki napływ bezpośrednich inwestycji zagranicznych do Polski	8
Nr 05 Nasz rynek mieszkań czeka wariant niemiecki?	9
Nr 06 Koniec boomu na rynku mieszkań?	11
Nr 07 Inwestycję w pustostany. Uściński: Rozważamy zmiany w Prawie budowlanym	13
Nr 08 Mieszkanie za 200 zł mkw. Jak zmieniły się ceny nieruchomości od lat 90?	14
Nr 09 Popyt słabnie, ale mieszkania wciąż drożeją	16
Nr 10 Rynku nieruchomości, quo vadis	18
Nr 11 Budowlanka mocno zwalnia	21
Nr 12 Budownictwo mieszkaniowe hamuje – mniej się buduje, spadła liczba nowych pozwoleń	24
Nr 13 Mieszkanie bez wkładu własnego. Jest umowa z pierwszym bankiem	26
Nr 14 Deweloperzy na listach dłużników. „Na pewno część firm upadnie”	27
Nr 15 Do końca czerwca złóż deklarację ws. Ogrzewania. Zignorujesz Zapłacisz do 5 tys. zł kary	29
Nr 16 Co czwarte mieszkanie na kredyt bez wkładu własnego. Na tych rynkach jest najtrudniej	30
Nr 17 Najem instytucjonalny – odpowiedź na zmieniające się czasy	33
Nr 18 (91 proc.) Deweloperów z Europy Środkowej obawia się wzrostu kosztów budowy	35
DANE EKONOMICZNE I FINANSOWE	37
Nr 01 Koniunktura w maju 2022 GUS podał najnowsze dane	37
Nr 02 Wyraźne spowolnienie w budownictwie. Nowe dane GUS to niepojęty sygnał	38
Nr 03 GUS: Budownictwo mieszkaniowe w kwietniu 2022 w trendzie spadkowym	40
Nr 04 GUS ruch na budowach mieszkań wciąż spada w dwucyfrowym tempie	42
Nr 05 Mieszkanie na kredyt bez wkładu własnego – limit cen mieszkań	45
Nr 06 Rynek nieruchomości 2022 – najnowsze trendy. Przystępna cena kluczem do sukcesu	48
Nr 07 Uciekające ekipy budowlane, rosnące ceny	50
Nr 08 Samodzielna budowa domu pozwoli zaoszczędzić? Porównanie kosztów	51
Nr 09 Bankructwa 2022 i 2023 – upadłość może zgłosić o 38% więcej firm budowlanych	54
Nr 10 Badanie 44 proc. Firm skarży się na mniejsze zamówienia. Problem jest też opóźnienie płatności	57
Nr 11 Takiego oprocentowania jeszcze nie było. Rodziny tracą zdolność kredytową	59
Nr 12 Średnie oprocentowanie nowo udzielonych kredytów	61
BUDOWNICTWO	62

Nr 01 Jakość materiałów budowlanych dostępnych na rynku pozostawia wiele do życzenia.....	62
Nr 02 Analiza: Polska liderem w światowym eksporcie stolarki budowlanej.....	63
Nr 03 Rosnące ceny materiałów budowlanych pokrzyżują plany remontowe Polaków.....	65
Nr 04 Z jakich materiałów warto obecnie budować dom Policzyliśmy ceny zamienników	67
Nr 05 Ceny drewna w Polsce w 2022 roku. Tanio już było.....	68
EKOLOGIA.....	70
Nr 01 Nie tylko niższe rachunki. Termomodernizacja to sposób na energetyczną niezależność i rozruszanie gospodarki	70
Nr 02 Ekologia w nowym budownictwie – coraz ważniejsza dla nabywców mieszkań	72

INFORMACJE OGÓLNE BRANŻOWE

Nr 01 Grozi nam paraliż. Rząd chce ratować sytuację

- o **Autor:** money.pl
- o **Dodano:** 02 maja 2022 r.

Specjalna ustawa ma zrekompensować inflację wykonawcom zamówień publicznych. Rząd chce w ten sposób ratować inwestycje budowlane w infrastrukturę, zagrożone przez gwałtowny wzrost kosztów – pisze "Rzeczpospolita".



Jak czytamy, nowe zasady waloryzacji umów mają zapobiec paraliżowi rynku wskutek zrywania przez wykonawców nierentownych dziś kontraktów. Dziennik zwraca uwagę, że **przy wysokiej inflacji firmy kalkulują, że nawet płacąc kary umowne i tak stracą mniej, niż kończąc budowę.**

Przez inflację przekraczającą już 12 proc. wiele kontraktów stało się dla wykonawców skrajnie nieopłacalnych. Biznes oczekuje odpowiedzialnego działania rządu i podejmowania odważnych decyzji, bo grozi nam załamanie na rynku budowlanym i usług wykonywanych w zamówieniach publicznych – ostrzega Marek Kowalski, przewodniczący Federacji Przedsiębiorców Polskich (FPP).

Zamówienia publiczne. Rząd pracuje nad waloryzacją

Według gazety, prace nad nowymi przepisami mają się skupiać na sposobie waloryzacji wynagrodzenia wykonawców, a **rządzący chcieliby ograniczyć koszty takiej operacji.** Federacja Przedsiębiorców Polskich szacuje te koszty tylko w tym roku na 7 mld zł.

"Rzeczpospolita" zwraca uwagę, że ustawowa podwyżka wynagrodzeń wykonawców dotknie także finansów samorządów podlegających rygorom prawa o zamówieniach publicznych, **więc rząd musi się liczyć z koniecznością zwrócenia im z budżetu państwa wydatków na podwyżki.** - Z reguły jednak szukanie nowego wykonawcy, który dokończy takie prace, jest znacznie droższe od podwyżki wynagrodzenia dotychczasowego. Taka waloryzacja byłaby więc korzystna dla obu stron – podkreśla ekspert Konfederacji Lewiatan Jeremi Mordasewicz.

Źródło: <https://www.money.pl/gospodarka/grozi-nam-paraliz-rzad-chce-ratowac-sytuacje-6764419321162528a.html>

Nr 02 Mniej budujemy. Liczba mieszkań, których budowę rozpoczęto w kwietniu spadła o ponad 23 proc.

- o **Autor:** forsal.pl
- o **Dodano:** 23 maja 2022 r.



5

Liczba mieszkań, których budowę rozpoczęto w kwietniu 2022 r. spadła o 23,2 proc. rdr, a mdm spadła o 14,6 proc. - podała Główny Urząd Statystyczny.

Deweloperzy przekazali do użytkowania o 3,1 proc. mniej rdr mieszkań

W okresie styczeń-kwiecień deweloperzy przekazali do użytkowania 40,6 tys. mieszkań, o 3,1 proc. mniej rdr - podała GUS. Według GUS deweloperzy oddali do użytkowania 55,2 proc. ogólnej liczby oddanych do użytkowania mieszkań.

Poniżej szczegóły:

		IV 2022	
	liczba	rdr (proc.)	mdm (proc.)
Mieszkania, których budowę rozpoczęto	20 173	-23,2	-14,6
Mieszkania oddane do użytkowania	18 764	-1,3	-10,7
Mieszkania, na realizację których wydano pozwolenia	27 836	2,5	-7,4

		I-IV 2022	
	liczba	rdr (proc.)	
Mieszkania, których budowę rozpoczęto	73 460	-18,3	
Mieszkania oddane do użytkowania	73 506	2,0	
Mieszkania, na realizację których wydano pozwolenia	105 644	-5,5	

6

Źródło: <https://forsal.pl/nieruchomosci/aktualnosci/artykuly/8423566,liczba-mieszkan-spadla.html>

Nr 03 Budynek z Piły zwycięzcą międzynarodowego plebiscytu!

- **Autor:** chemiabudowlana.info
- **Dodano:** 05 maja 2022 r.

Pierwsze rozstrzygnięcia w 6. edycji międzynarodowego konkursu architektonicznego Baunit Life Challenge za nami. Na początek tradycyjnie głos zabrała europejska społeczność. Wśród najwyższej ocenionych przez nią fasad znalazła się także realizacja Polski, a konkretnie z Piły, która z wielką klasą zwyciężyła w swojej kategorii, zdobywając tytuł „Wyróżnienie Internautów”.

Baunit Life Challenge to konkurs, który co 2 lata wyłania najładniejsze fasady w Europie – wykonane w technologii Baunit – w sześciu kategoriach: „budynek jednorodzinny”, „budynek wielorodzinny”, „budynek niemieszkalny”, „budynek po termomodernizacji”, „budynek zabytkowy po renowacji” oraz „stunned by texture”. Projekty są oceniane niezależnie przez internautów oraz jury. Tegoroczna edycja zgromadziła na starcie ponad 300 projektów z 23 europejskich krajów.



7



Internauci zdecydowali

17 kwietnia br. zakończyło się głosowanie internautów w ramach plebiscytu Baumit Life Challenge 2022. Największą przychylność publiczności z ponad 20 europejskich państw w kategorii „budynek po termomodernizacji” zaskarbił sobie gmach Starostwa Powiatowego w Pile!



Projekt w okresie od 7 lutego do 17 kwietnia br. zgromadził łącznie 7256 głosów! To trzeci najwyższy wynik spośród wszystkich obiektów biorących udział w plebiscywie! Polska fasada tylko nieznacznie ustąpiła pod tym względem pola obiektom z Macedonii Północnej: Bukureska zgromadziła na swoim koncie 7749 głosów (zwycięzca w kategorii „budynek wielorodzinny nowy”), a Fotevski – 7652 głosy (zwycięzca w kategorii „stunned by texture”). Więcej o laureatach plebiscytu można przeczytać na stronie www.lifechallenge.baumit.com.

Źródło:

https://www.chemiabudowlana.info/wiadomosci,art,14722,budynek_z_pily_zwyciezca_miedzynarodowego_plebiscytu

Nr 04 Europejska Firma rekordowo wysoki napływ bezpośrednich inwestycji zagranicznych do Polski

- o **Autor:** polskimedia.pl
- o **Dodano:** 05 maja 2022 r.

Napływ bezpośrednich inwestycji zagranicznych do Polski w 2021 r. był rekordowo wysoki i wyniósł 24,8 mld dolarów. To wzrost o 82 proc. – podał Polski Instytut Ekonomiczny w analizie udostępnionej PAP. Potwierdza to, że Polska korzystała na światowym trendzie skracania łańcuchów dostaw w związku z pandemią i wojną handlową USA-Chiny.



„Polska była 14. na świecie i 3. w UE za Niemcami i Szwecją pod względem wartości napływu bezpośrednich inwestycji zagranicznych (BIZ) w 2021 r. Napływ inwestycji był rekordowo wysoki i wyniósł 24,8 mld dolarów. Napływ BIZ do Polski wzrósł w 2021 r. o 82 proc., a w porównaniu z 2019 r., czyli przed pandemią, o 86 proc.” – podano w analizie Polskiego Instytutu Ekonomicznego, która została udostępniona PAP.

Źródło: <https://polskiemedia.org/europejska-firma-rekordowo-wysoki-naplyw-bezposrednich-inwestycji-zagranicznych-do-polski/>

Nr 05 Nasz rynek mieszkań czeka wariant niemiecki?

- o **Autor:** forsal.pl
- o **Dodano:** 05 maja 2022 r.

Warto przypomnieć, jak niemieckie lokalne rynki mieszkaniowe zareagowały na duży napływ migrantów w 2015 r. Pewne zjawiska związane z tą sytuacją mogą się bowiem powtórzyć w Polsce.

Trudno zaprzeczyć, że obserwowane w ostatnim czasie podwyżki czynszów na terenie największych polskich miast mają związek z masowym napływem ukraińskich uchodźców. Wzrost cen najmu w warunkach o wiele wyższego popytu i ograniczonej podaży nie jest czymś nadzwyczajnym. Podobne zjawisko było widoczne m.in. w Niemczech po 2014 roku. Mimo demograficznych i kulturowych różnic pomiędzy falą migrantów z 2015 roku oraz ukraińskimi uchodźcami, eksperci portalu RynekPierwotny.pl postanowili przyjrzeć się wpływowi wzmożonego popytu na niemiecki rynek mieszkaniowy. Chodzi nie tylko o zmiany cenowe, których skutki będą odczuwalne jeszcze przez długie lata.



Trudne początki: groźba wywłaszczeń, szara strefa i efekt fali

W przypadku Niemiec, problemem była nie tylko bardzo duża liczba obcokrajowców ubiegających się o azyl (1,4 mln), ale również alokacja takich osób. Ze względu na zastosowanie tzw. formuły Königsteina uwzględniającej wpływy podatkowe i liczbę ludności, trzy landy (Nadrenia Północna - Westfalia, Bawaria, Badenia - Wirtembergia) w 2015 r. oraz 2016 r. musiały przyjąć około 50% migrantów. W praktyce obciążenie trzech wspomnianych krajów związkowych było jeszcze większe ze względu na późniejsze przemieszczanie się przyjętych osób.

Pojawienie się dużej liczby migrantów dodatkowo zaostrzyło problem związany z deficytem mieszkaniowym w największych miastach Niemiec. W tym kontekście warto pamiętać, że część migrantów już niedługo po przybyciu była zainteresowana wynajęciem lokum na wolnym rynku. Zachęcało do tego między innymi przeludnienie ośrodków dla azylantów. Zdesperowane władze lokalne posuwały się nawet do gróźb wywłaszczenia właścicieli obiektów biurowych i hotelowych niezainteresowanych współpracą. Dość szybko rozkwitła szara strefa najmu. Mowa o osobach oferujących drogi podnajem lokali dla nowych przybyszów. Chodziło o wynajem tych mieszkań, których właściciele byli sceptyczni wobec migrantów.

W warunkach bardzo wysokiego popytu, pojawiały się oferty odstąpienia lokum dla migranta za 3000 - 5000 euro. Najgorsza sytuacja panowała w Monachium, gdzie jeszcze przed 2015 r. udział wolnych mieszkań na wynajem regularnie był niższy od 1%. Analitycy rynkowi obserwowali również tak zwany efekt fali. Polegał on na tym, że sceptyczni wobec migrantów najemcy i właściciele nieruchomości próbowali się przeprowadzać do droższych dzielnic. Zachęcał do tego również wzrost czynszów i cen w gorszych lokalizacjach.

Bardzo wielu migrantów nie może samodzielnie opłacić lokum

Obecna sytuacja na największych niemieckich rynkach najmu jest mniej chaotyczna niż w latach 2015 - 2017 (mimo dalszego problemu z podażą lokali na wynajem i rosnących czynszów). Warto jednak pamiętać, że wielu przybyszów z czasu kryzysu migracyjnego nadal nie weszło na komercyjny rynek mieszkaniowy. Wynika to m.in. z problemów adaptacyjnych. Niemal rok temu agencja Deutsche Presse-Agentur (dpa) poinformowała, że dwie trzecie syryjskich migrantów nadal nie są w stanie utrzymać się bez państwowego wsparcia.

Lepsze wyniki wiosną 2021 r. dotyczyły migrantów z Afganistanu (44% bez możliwości samodzielnego utrzymania) oraz Somalii (37%). W kontekście bezrobocia azylantów z lat 2015 - 2017 warto natomiast pamiętać, że niemieckie statystyki nie zaliczają jako osób bezrobotnych tych cudzoziemców, którzy uczęszczają na kursy integracyjne oraz językowe. Sytuację migrantów, często pracujących w niepełnym wymiarze godzin pogorszyła pandemia COVID-19 oraz trwająca fala inflacyjnych podwyżek.

Populacyjny mnożnik w niemieckich miastach wynosi około 3,0

Dodatni wpływ masowej migracji na ceny niemieckich lokali i domów oraz czynsze jest niekwestionowany. Ewentualne spory między analitykami oraz naukowcami dotyczą skali wspomnianego zjawiska. W nawiązaniu warto powołać się na analizę Postbanku przygotowaną jeszcze w 2016 r. Wskazuje ona, że jednoprocentowy wzrost populacji największych niemieckich miast będzie skutkował długookresową podwyżką cen lokali średnio o 3,5%. Dla rynku domów, spodziewany efekt jest mniejszy (+1,9%). W przypadku Berlina, wpływ migracji z lat 2015 - 2016 oceniono jako niemal dwukrotne przyspieszenie tempa wzrostu cen nieruchomości do 2030 r.

Najnowsze dane dotyczące m.in. niemieckiej stolicy wskazują jednak, że podwyżki cen metrażu i czynszów, które prognozował Postbank były dość mocno niedoszacowane. To efekt wciąż bardzo dużego deficytu lokali w niemieckich metropoliach i nieelastycznej podaży. Masowa migracja z lat 2015 - 2017 dodatkowo zwiększyła skalę tego problemu, który ma związek również z ruchem ludności wewnątrz kraju.

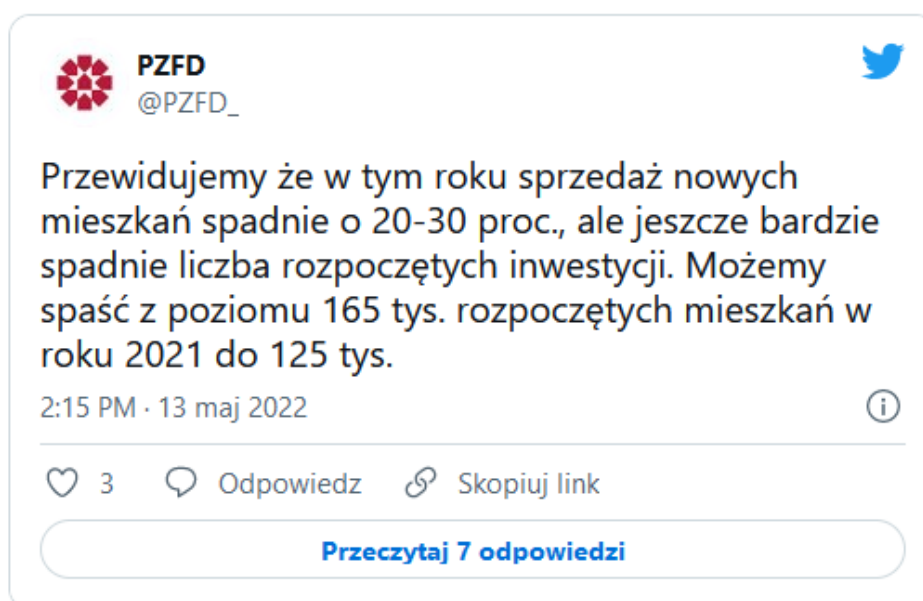
Źródło: <https://forsal.pl/nieruchomosci/artykuly/8412319,mieszkania-nasz-rynek-mieszkan-czeka-wariant-niemiecki.html>

Nr 06 Koniec boomu na rynku mieszkań?

- o **Autor:** businessinsider.pl
- o **Dodano:** 13 maja 2022 r.

Jak prognozuje Polski Związek Firm Deweloperskich, sprzedaż nowych mieszkań może spaść o 20-30 proc. w tym roku, a liczba rozpoczętych inwestycji może zmniejszyć się do 125 tys. ze 165 tys. w 2021 r.

"Przewidujemy że w tym roku sprzedaż nowych mieszkań spadnie o 20-30 proc., ale jeszcze bardziej spadnie liczba rozpoczętych inwestycji. **Możemy spaść z poziomu 165 tys. rozpoczętych mieszkań w roku 2021 do 125 tys.**" – czytamy na profilu PZFD na Twitterze.



Według danych Głównego Urzędu Statystycznego (GUS) w I kwartale 2022 r. **wydano pozwolenia lub dokonano zgłoszenia budowy** 77,8 tys. mieszkań, tj. o 8 proc. mniej niż w analogicznym okresie 2021 roku, rozpoczęto budowę 53,3 tys. mieszkań, tj. o 16,3 proc. mniej niż przed rokiem oraz oddano do użytkowania 54,7 tys. mieszkań, tj. 3,2 proc. więcej niż w roku ubiegłym.

Źródło: <https://businessinsider.com.pl/twoje-pieniadze/nieruchomosci/koniec-boomu-na-ryнку-mieszkan-deweloperzy-przewidują-chudy-rok/2w708y6>

Nr 07 Inwestycję w pustostany. Uściński: Rozważamy zmiany w Prawie budowlanym

- **Autor:** forsal.pl
- **Dodano:** 18 maja 2022 r.



13

Rozważamy zmiany w Prawie budowlanym, które ułatwią samorządom remont lub przystosowywanie pustostanów do celów mieszkaniowych, uprościć związane z tym procedury - powiedział PAP wiceminister rozwoju i technologii Piotr Uściński.

Według danych GUS z ostatniego spisu powszechnego, ok. 11 proc. **lokali mieszkalnych** w Polsce nie jest zamieszkałych. W niektórych województwach odsetek ten sięga 16 proc. W dużej części pustostany są własnością gmin.

Jak podkreślił Uściński, w związku z dużym zapotrzebowaniem na mieszkania liczba **pustostanów** powinna maleć. "Na rynku jest dużo nieruchomości, które można wyremontować lub zaadaptować na lokale mieszkalne. Rozważamy wsparcie, by można było takie inwestycje sprawniej przeprowadzać, by uprościć te procedury. Chcemy, by samorządy chętniej sięgały po należące do nich, niewykorzystywane zasoby, upraszczając pewne procesy związane z Prawem budowlanym" - poinformował wiceminister rozwoju.

Wskazał, że samorządy mogą korzystać z Funduszu Dopłat w ramach Narodowego Programu Mieszkaniowego, który pokrywa do 80 proc. wartości inwestycji. Wsparcie można otrzymać m.in. na tworzenie i remont lokali mieszkalnych zwiększających mieszkaniowy zasób gminy. Uściński zauważył też, że rozpatrywany w Sejmie projekt nowelizacji w zakresie sposobu finansowania programów mieszkaniowych przewiduje zwiększenie Funduszu Dopłat o dodatkowe co najmniej 1,2 mld zł. "Liczymy, że gminy będą chętniej angażowały się nie tylko w budowę nowych lokali, ale też remonty pustostanów" - powiedział.

Pytany, czy w resorcie nadal prowadzone są prace nad rozwiązaniami, które miałyby ograniczyć **spekulacyjne zakupy mieszkań**, które nie są przez nabywcę ani zamieszkiwane, ani wynajmowane, Uściński przyznał, że prowadzone były analizy, ale podjęcie dalszych prac nie jest obecnie priorytetowe.

Wiceminister przypomniał też o programach społecznego budownictwa, które mają zwiększyć dostępność mieszkań na wynajem dla osób o niskich dochodach. 300 gmin skorzystało już z rozwiązań wspierających tworzenie Społecznych Inicjatyw Mieszkaniowych. Utworzono 27 SIM-ów, które mogą zbudować ponad 30 tys. mieszkań. "Ten program rusza. Są narzędzia finansowe z tym związane. - powiedział.

Na pytanie, czy przygotowywane są specjalne programy mieszkaniowe skierowane do uchodźców, Uściński podkreślił, że uchodźcy z Ukrainy będą traktowani na tych samych zasadach, jak obywatele polscy. "Przyjęliśmy ich jako społeczeństwo z otwartymi sercami i domami. Nie będziemy tworzyli specjalnych programów, ani wprowadzali specjalnych preferencji. Nadal wspieramy budownictwo socjalne, komunalne, by gminy powiększały swój zasób mieszkaniowy. Chcemy, by Ukraińcy mogli na równych zasadach np. ubiegać się o mieszkania komunalne, ale na takich samych zasadach jak Polacy" - podkreślił.

Piotr Uściński przypomniał, że z myślą o uchodźcach wprowadzono już ułatwienia w najmie okazjonalnym. Wynajmujący mieszkanie nie muszą wskazywać innego lokalu, w którym będą mogli zamieszkać w przypadku wyegzekwowania obowiązku opróżnienia i wydania lokalu. Z uwagi na obecną sytuację w ich kraju z przyczyn oczywistych nie byłoby w stanie takiego miejsca wskazać - podkreślił wiceminister. (PAP)

14

Źródło: <https://forsal.pl/nieruchomosci/aktualnosci/artykuly/8420288,pustostany-zmiany-w-prawie-budowlanym.html>

Nr 08 Mieszkanie za 200 zł mkw. Jak zmieniły się ceny nieruchomości od lat 90?

- o **Autor:** forsal.pl
- o **Dodano:** 18 maja 2022 r.

W dobie obecnych cenowych rekordów, informacje na temat cen polskich mieszkań z lat 90. mogą być bardzo ciekawe. Warto przyrzeć się takim danym również dlatego, że w mediach bardzo rzadko prezentowane są statystyki sprzed czasów pierwszego boomu mieszkaniowego (lata 2005 - 2008).

Kredyty hipoteczne w latach 90. dopiero raczkowały

W realiach rynku mieszkaniowego, okres wynoszący 25 - 30 lat z pewnością jest długi. Trudno się zatem dziwić, że warunki nabywania mieszkań i domów sprzed ćwierćwiecza były zupełnie inne od obecnych. Przykładów jest sporo. Pierwszym z brzegu może być niewielki udział kredytów mieszkaniowych w łącznej wartości zakupów lokali. Był on oceniany na zaledwie 10 proc. w pierwszej połowie 1996 roku. Kolejna drastyczna różnica względem obecnej sytuacji dotyczy znaczenia firm deweloperskich. Dopiero w 1999 r. po raz pierwszy ukończyły one więcej niż 10 000 mieszkań rocznie. Przez całe lata 90. spółdzielnie utrzymywały przewagę nad deweloperami pod względem liczby oddawanych do użytku „M”.

**Typowa stołeczna cena z 1996 r. to ok. 2000 zł/mkw.**

Z uwagi na stosunkowo niewielki rozmiar rynku pierwotnego w latach 90., bardziej reprezentatywne wydają się informacje na temat cen używanego metrażu. W maju 1992 r. stołeczna Gazeta Wyborcza donosiła, że za 1 mkw. typowego **warszawskiego mieszkania** trzeba zapłacić 7 mln zł, czyli około 500 dolarów amerykańskich. Podobny poziom cen był notowany jesienią 1990 r. Bardziej użyteczne dla celów porównawczych wydają się informacje z poniższej tabeli. Wskazują one, że w czerwcu 1996 r. typowe stawki notowane na stołecznym rynku wtórnym wynosiły 1400 zł/mkw. - 3200 zł/mkw. Jak nietrudno się domyślić, Warszawa pod względem cen metrażu była wówczas najdroższym polskim miastem wojewódzkim.

W kontekście danych z poniższej tabeli, warto również zwrócić uwagę na bardzo niskie stawki cenowe dotyczące **Łodzi** (ok. 100 zł/mkw. - 800 zł/mkw.). Poziom cen łódzkich „M” w połowie lat 90. na pewno miał związek z dużą zapaścią gospodarczą dawnej stolicy przemysłu tekstylnego. Lata 1999 - 2003 były natomiast trudne dla całej polskiej gospodarki. Dane Instytutu Gospodarki Mieszkaniowej wskazują, że w pierwszej połowie 1999 r. przeciętna cena nowego mieszkania spółdzielczego z 22 większych miast wynosiła od 1350 zł/mkw. do 2276 zł/mkw. Motorem napędowym dla ówczesnego rynku mieszkaniowego była **podatkowa ulga budowlana**.

Przykładowe dane na temat cen polskich mieszkań w czerwcu 1996 r.

nazwa miasta	typowy zakres cen używanych mieszkań (VI 1996 r.)
Bytom	200 - 400 zł/mkw.
Kalisz	750 - 890 zł/mkw.
Kraków	864 - 1800 zł/mkw.
Lublin	1200 - 1400 zł/mkw.
Łódź	102 - 792 zł/mkw.
Poznań	1000 - 2100 zł/mkw.
Toruń	780 - 1100 zł/mkw.
Warszawa	1400 - 3200 zł/mkw.
Zielona Góra	700 - 900 zł/mkw.



Rynek Pierwotny

Źródło: opracowanie własne na podstawie archiwum Gazety Wyborczej / RynekPierwotny.pl

16

Źródło: <https://forsal.pl/nieruchomosci/mieszkania/artykuly/8419721,ceny-mieszkan-lata-90.html>

Nr 09 Popyt słabnie, ale mieszkania wciąż drożeją

- o **Autor:** forsal.pl
- o **Dodano:** 18 maja 2022 r.

W pierwszym kwartale 2022 r. doszło do osłabienia popytu na mieszkania – podano w opublikowanym w środę raporcie CBRE. Zdaniem analityków to efekt rosnących stóp procentowych i spadającej zdolności kredytowej kupujących.


**Fundusze
 Europejskie**

**Rzeczpospolita
 Polska**
Unia Europejska
 Europejskie Fundusze
 Strukturalne i Inwestycyjne




Z danych CBRE oraz REDNET Property Group wynika, że w pierwszym kwartale tego roku w Warszawie sprzedano nieco ponad 3,3 tys. lokali, co jest najniższym wynikiem od drugiego kwartału 2020 r. To również spadek o 2 tys. w porównaniu do średniej kwartalnej z ostatnich pięciu lat.

Coraz trudniej o kredyt

"Zmniejszenie sprzedaży na początku roku miało wiele źródeł, ale najważniejszym jest sytuacja na rynku kredytowym. Od października 2021 roku RPP podnosi stopy procentowe i ostatnia, czyli z maja br., pewnie nie będzie finalną" - powiedział, cytowany w informacji prasowej, Marcin Jański z CBRE.

Dodał, że od kwietnia br. obowiązuje nowy, bardziej restrykcyjny sposób naliczania zdolności kredytowej zalecany przez KNF. "Zatem w najbliższej przyszłości sytuacja kredytobiorców nie ulegnie poprawie. Na to nakłada się malejąca dostępność cenowa mieszkań, czyli mówiąc wprost, wciąż rosnące ceny" - wskazał.

W raporcie przypomniano, że podczas pandemii klienci wstrzymywali swoje decyzje zakupowe ze względu na niepewność, a obecnie powodem jest spadająca zdolność kredytowa wynikająca z rosnących stóp procentowych.

Ceny mieszkań wciąż rosną

Według autorów raportu, cały czas maleje dostępność cenowa nieruchomości. W pierwszym kwartale 2022 roku cena mieszkań wprowadzanych do sprzedaży w Warszawie wyniosła 13 tys. 988 zł za m kw. i była o 9,7 proc. wyższa w porównaniu do poprzedniego kwartału.

Wskazano, że przeciętne ceny oferowanych mieszkań wynoszą 13 tys. 348 zł za m kw., czyli o 4,9 proc. więcej w porównaniu kwartał do kwartału. W przypadku cen mieszkań sprzedanych to przeciętnie 12 tys. 646 zł za m kw., czyli o 3,4 proc. więcej licząc kwartał do kwartału.

"Rynek wchodzi w fazę zmniejszonego popytu, przy ograniczonej podaży. Dostępnych jest aktualnie niewiele mieszkań gotowych, czekających na nabywcę, bo nieco ponad 1,1 tys. To najmniej w ostatnim pięcioleciu. W najbliższych miesiącach będziemy obserwować wzrost dostępnej oferty mieszkań na sprzedaż, choć niektóre projekty mogą zostać odłożone w czasie. Możliwe będą także dalsze konsolidacje firm deweloperskich" – uważa Jański.

Rosnące koszty budowy będą pobijać ceny

Eksperti CBRE oraz REDNET Property Group informują w raporcie, że ceny najprawdopodobniej dalej będą rosły, głównie ze względu na wyższe koszty budowy. Wydłuży się jednak okres sprzedaży i zaczną się pojawiać akcje promocyjne oferujące rabaty i bonusy. Deweloperzy będą również bardziej skłonni do współpracy z inwestorami instytucjonalnymi, co rozwinie rynek mieszkań na wynajem, czyli PRS.

Według raportu rynek najmu czeka okres wzrostu, ponieważ część osób nie dostanie kredytu, co zmusi ich do wynajmowania, a inni przekonali się do tej formy już w pandemii – elastyczność i mobilność to w momencie upowszechnienia się modelu pracy hybrydowej duża zaleta. Na sytuację na rynku najmu wpływa też napływ uchodźców z Ukrainy.

Źródło: <https://forsal.pl/nieruchomosci/mieszkania/artykuly/8420401,ceny-mieszkan-kredyty-prognozy.html>

18

Nr 10 Rynku nieruchomości, quo vadis

- o **Autor:** forsal.pl
- o **Dodano:** 21 maja 2022 r.

Otoczenie jest trudne. Pandemia, wojna w Ukrainie, inflacja, wzrost kosztów, brak kadr. Choć dziś dominuje niepewność, to rynek nieruchomości podlega długoterminowym trendom.

O długoterminowych uwarunkowaniach na rynku nieruchomości mówili uczestnicy konferencji zorganizowanej przez Oddział Okręgowy NBP w Łodzi razem z Katedrą Inwestycji i Nieruchomości Uniwersytetu Łódzkiego.

„Gospodarka światowa, w tym polska, doświadcza szeregu zaburzeń. To określa równowagę na rynku nieruchomości” – rozpoczął Jarosław Jakubik, zastępca dyrektora Departamentu Analiz i Badań Ekonomicznych NBP. Wskazał siedem szczególnie istotnych z perspektywy rynku czynników: wysoką i kładącą się cieniem na procesy gospodarowania niepewność, zaburzenia podażowe, rosnące ceny surowców, podwyższoną inflację, migracje, luzowanie fiskalne i prowadzoną przez bank centralny politykę zacieśniania monetarnego.

Niekorzystne zjawiska w szczególności wpływają na rynek nieruchomości komercyjnych. „Spowodowane pandemią spowolnienia będą długookresowo odbijać się na rynku. Przyniosły zmiany i przyspieszyły już wcześniej obserwowane procesy” – mówił dr Krzysztof Olszewski z Wydziału Analiz Rynku Nieruchomości w Departamencie Stabilności Finansowej NBP.



Stabilizacja mimo wszystko

Dr Olszewski zwrócił uwagę, że sytuacja jest wyjątkowa. Inaczej niż w kryzysie 2007 r. nie obserwujemy dużego spowolnienia na rynku komercyjnym ani załamania cen. Ceny i czynsze raczej pozostawały stabilne. To efekt działań podejmowanych przez rządy i banki centralne. Znaczenie miało także to, że najgorsze uderzenie pandemii było krótkotrwałe, a obostrzenia względnie szybko znoszone. Według wstępnych analiz utrzymuje się także stabilizacja wycen biur i powierzchni handlowych w całej Polsce.

Jednak – z czym zgodzili się także inni uczestnicy konferencji – na rynkach biurowym i handlowym mamy silną polaryzację i ostrą konkurencję. Nowi inwestorzy – tu dominują zagraniczni – dysponujący dużym kapitałem, wypierają z rynku innych uczestników. To przyczynia się do wzrostu wskaźnika pustostanów, skraca cykl życia budynków.

Biura muszą być atrakcyjne, bo trend pracy hybrydowej pozostanie

Jednocześnie oczekiwania najemców są bardzo wysokie i rosną. W efekcie powierzchnie handlowe i biura zmieniają się. Centra handlowe przekształcają się w centra handlowo-usługowo-rozrywkowe. Otwarte przestrzenie biurowe przebudowywane są w miejsca spotkań, atrakcyjne powierzchnie coworkingowe. Najemcy muszą przyciągać do nich pracowników, bo trend pracy hybrydowej pozostanie – o tym przekonany jest Marcin Włodarczyk, dyrektor Regionalny Łódź firmy Colliers.

„Nie ma już powrotu do tradycyjnego modelu. Będą biura hybrydowe” – mówił i zauważył przy tym, że ma już kilku głównych rodzajów hybryd jak dawniej. Teraz każdy klient wypracowuje własny model i wymaga indywidualnego podejścia.

Do tego dochodzi trend – a wkrótce będzie to wymóg prawny określony sprawozdawczością ESG – związany z ekologią. Biura mają być energooszczędne, najchętniej też urządzone w sposób zielony. To wszystko wpływa na koszty.

Dr Konrad Żelazowski z Katedry Inwestycji i Nieruchomości na Wydziale Ekonomiczno-Socjologicznym przytoczył wyniki prowadzonych na Uniwersytecie Łódzkim badań, z których wynika, że premia czynszowa za certyfikację ekologiczną pięć lat temu kształtowała się na poziomie 14-15 proc., obecnie jest bliższa 10 proc.

„Widać, że wraz z nasycaniem rynku tego typu powierzchniami efekt maleje” – podsumował.

Na wielu rynkach regionalnych mamy do czynienia z rynkiem najemcy. Klienci aktualnie preferują krótsze umowy. Rośnie trend renegocjacji powierzchni biurowych w miejsce popularnych wcześniej relokacji.

„Biorąc pod uwagę to wszystko, trudno dziś sprostać oczekiwaniom najemców, ale coraz częściej pojawiają się firmy, które są gotowe za to zapłacić” – zauważył Marcin Włodarczyk.

Czas paradoksów

Ciekawostką jest, że mimo niesprzyjających czasów, na rynku nieruchomości komercyjnych są także wygrani. Rynek magazynowy przeżywa aktualnie bardzo silny boom. Firmy działające w tym sektorze, świadcząc usługi w coraz bardziej wyrafinowany sposób, intensywnie się rozwijają. Magazyny lokowane są coraz bliżej centrum miasta.

„Ewidentnie jest to czas pewnych paradoksów. Okoliczności wskazywałyby też na to, że aktywność deweloperów powinna się zmniejszyć, a jest relatywnie wysoka” – stwierdził przedstawiciel Colliers.

„Každy boom w pewnym momencie się kończy. Rynek rozwija się cyklicznie. Ale jak dotąd nie widać jakichś oznak załamania. W zasadzie zjawisk, które mogłyby sygnalizować jakieś duże zmiany strukturalne w fazie cyklu czy po stronie popytowej, na razie nie obserwujemy” – mówił prof. Jacek Łaszek, odpowiedzialny w NBP za cykliczne raporty z rynku nieruchomości. Wojna w jego opinii oznacza olbrzymi negatywny szok po stronie podaży – koszty idą do góry, jednak trudno przewidzieć, jaki będzie tu wpływ na stronę popytową.

20

„Otoczenie rynku jest trudne. W perspektywie średniookresowej mamy szok po szok. Szok covidowy, szok wojenny, przedtem szok i bardzo szybki rozwój spekulacyjny związany z polityką niskich stóp procentowych, które z kolei spowodowane były poprzednim szokiem, czyli zjawiskami kryzysowymi w strefie euro” – wymieniał prof. Łaszek.

„Na rynek działa aktualnie wiele czynników, które częściowo się potęgują, a częściowo wzajemnie się stabilizują” – uzupełnił Krzysztof Olszewski. Czy można zatem przewidzieć przyszłość?

„To trochę takie wróżenie z fusów” – skwitował krótko prof. Łaszek.

Trendy kształtują przemiany

„Przyszłość to dobry kierunek” – stwierdziła na wstępie swojego wystąpienia prof. Elżbieta Mączyńska, Honorowa Prezes Polskiego Towarzystwa Ekonomicznego. Trudno ją przewidzieć, ale warto o niej myśleć. W jej opinii za mało robimy z myślą o przyszłości.

„Świat charakteryzuje zaniedbywanie kwestii przyszłości, krótkowzroczność i krótkoterminowa perspektywa w analizach” – mówiła profesor. Wypunktowała błędy w myśleniu o zagospodarowaniu przestrzennym licznych krajów, występujące również w Polsce. „Dochodzi do marginalizacji wielu mniejszych miejscowości na rzecz stałego rozbudowywania wielkich miast. To z pozoru rozwiązanie tańsze, ale po uwzględnieniu rachunku kosztów i efektów zewnętrznych externalities np. zanieczyszczenia środowiska, kosztów społecznych czy dojazdu – faktycznie jest bardzo drogie” – oceniła.

Źródło: <https://forsal.pl/nieruchomosci/artykuly/8419469,ryнку-nieruchomosci-quo-vadis.html>

Nr 11 Budowlanka mocno zwalnia

- **Autor:** strefainwestorów.pl
- **Dodano:** 25 maja 2022 r.

W pierwszych 4 miesiącach 2022 r. spadła liczba wydanych pozwoleń na budowę oraz liczba rozpoczętych budów. Z kolei wzrosła dynamika mieszkań oddanych do użytku. W analizowanym okresie deweloperzy rozpoczęli budowę 42,8 tys. mieszkań, to aż 22,6% mniej niż rok wcześniej.

Według najnowszych danych Głównego Urzędu Statystycznego (GUS) w okresie od stycznia do kwietnia bieżącego roku oddano więcej mieszkań niż rok wcześniej, jednak spadła liczba wydanych pozwoleń na budowę oraz rozpoczętych budów. Te wyniki potwierdzają, coraz częściej powtarzane, zahamowanie rynku budowlanego mieszkań w Polsce.

Oddano do użytku 2% więcej mieszkań, niż przed rokiem

Według wstępnych danych GUS, o początku roku do kwietnia oddano do użytkowania ponad 73 tys. mieszkań, co jest 2% większym wynikiem, niż w analogicznym okresie ub.r. Za największą liczbę oddanych mieszkań odpowiadają deweloperzy oraz inwestorzy indywidualni, którzy oddali kolejno 40,6 tys. mieszkań i 31,6 tys. mieszkań, w przypadku inwestorów indywidualnych to aż 10% więcej niż rok wcześniej.

Łączna powierzchnia oddanych mieszkań wyniosła 7,1 mln mkw, to aż 4,1% więcej niż w tym samym okresie 2021 r. Z kolei średnia powierzchnia oddanego mieszkania wyniosła 97 mkw.

Wyszczególnienie	04 2022			01-04 2022	
	Liczba mieszkań	04 2021=100	03 2022=100	Liczba mieszkań	01-04 2021=100
Ogółem	18 764	98,7	89,3	73 506	102,0
Indywidualne	7 427	102,2	79,7	31 626	110,2
Przeznaczone na sprzedaż lub wynajem	11 250	99,0	100,7	40 599	96,9
w tym na wynajem	48	prawie 13-krotnie mniej	40,7	300	36,7
Spółdzielcze	74	60,7	ponad 5-krotnie mniej	653	101,6
Komunalne	13	prawie 10-krotnie mniej	325,0	166	26,3
Spółeczne czynszowe	-	.	.	432	192,9
Zakładowe	-	.	.	30	10- krotnie więcej

21

Ponad 5% mniej wydanych pozwoleń na budowę

O 5,5% mniej wydanych pozwoleń lub zgłoszeń na budowę zostało wydanych od stycznia do kwietnia tego roku, czyli 105,6 tys. względem 102,5 tys. w analogicznym okresie 2021 r.

Najwięcej pozwoleń zostało wydanych deweloperom, ponieważ ponad 70 tys., jednak r/r jest to spadek o 4,6%. 33,4 tys., ze spadkiem na poziomie 10,6% otrzymali inwestorzy indywidualni.

„Łącznie w ramach tych form budownictwa otrzymano pozwolenia lub dokonano zgłoszenia budowy z projektem budowlanym dla 98,1% ogółu mieszkań.” – czytamy w raporcie GUS.

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

Wyszczególnienie	04 2022			01-04 2022	
	Liczba mieszkań	04 2021=100	03 2022=100	04 2021=100	01-04 2021=100
Ogółem	27 836	102,5	92,6	105 644	94,5
Indywidualne	8 948	88,1	87,6	33 371	89,4
Przeznaczone na sprzedaż lub wynajem	18 209	107,4	96,3	70 229	95,4
Spółdzielcze	119	119- krotnie więcej	51,1	417	110,3
Komunalne	210	617,6	56,1	831	290,6
Spółeczne czynszowe	350	prawie 16- krotnie więcej	105,7	793	486,5
Zakładowe	-	.	.	3	50,0

22

Deweloperzy rozpoczęli ponad 22% mniej budów niż przed rokiem

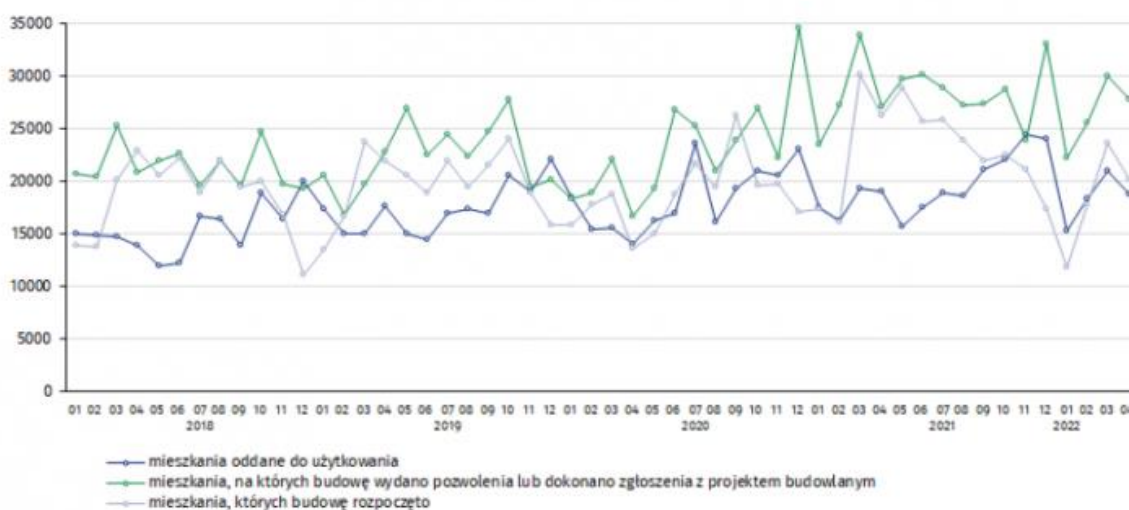
W analizowanym okresie deweloperzy rozpoczęli budowę 42,8 tys. mieszkań, to aż 22,6% mniej niż rok wcześniej. Z kolei inwestorzy indywidualni odpowiadają za 29,6 tys. rozpoczętych budów mieszkań, ale również ze spadkiem, w tym przypadku na poziomie 10,5% r/r. Pozostałe formy budownictwa odpowiadają za budowę 1 045 mieszkań, gdzie jeszcze rok temu było to 1 609 lokali.

Rozpoczęte budowy mieszkań

Według szacunków GUS, z końcem kwietnia w budowie pozostawało 871,3 tys. lokali mieszkalnych, co jest wynikiem prawie 3% większym niż rok wcześniej.

Wyszczególnienie	04 2022			01-04 2022	
	Liczba mieszkań	04 2021=100	03 2022=100	Liczba mieszkań	01-04 2021=100
Ogółem	20 173	76,8	85,4	73 460	81,7
Indywidualne	8 790	80,1	85,3	29 645	89,5
Przeznaczone na sprzedaż lub wynajem	11 095	73,5	85,2	42 770	77,4
w tym na wynajem	11	ponad 9-krotnie mniej	27,5	206	75,7
Spółdzielcze	148	78,7	86,0	323	48,1
Komunalne	80	20- krotnie więcej	296,3	189	173,4
Spółeczne czynszowe	60	.	73,2	501	60,5
Zakładowe	-	.	.	32	.

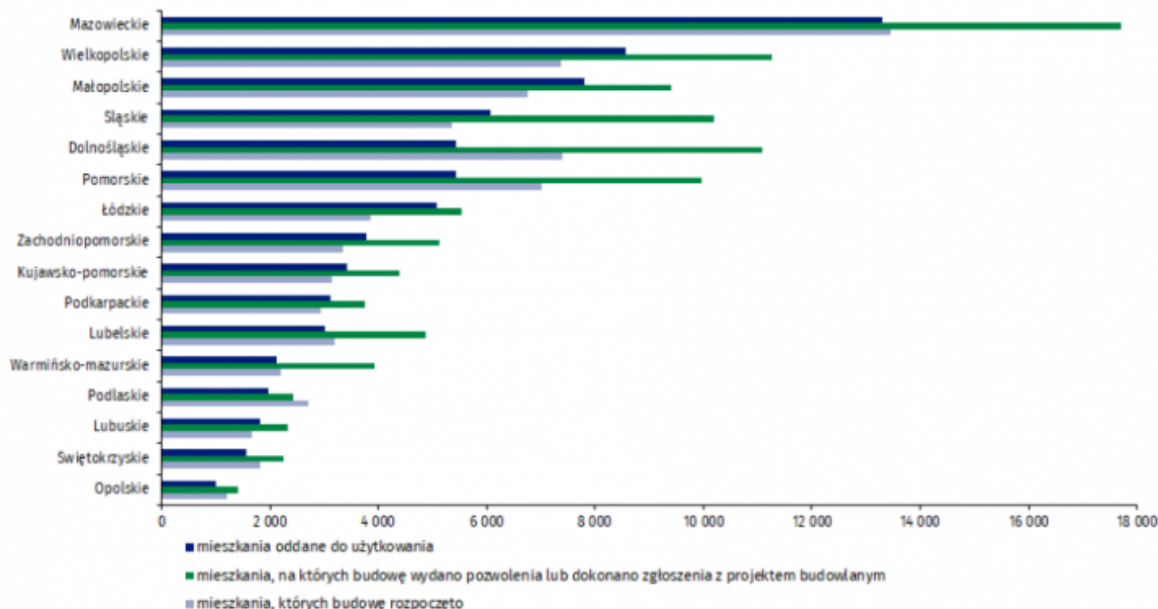
Ruch budownictwa w obszarze budownictwa mieszkaniowego



Zaskoczeniem nie jest, że największe wartości dla mieszkań oddanych do użytku, lokali których budowę rozpoczęto oraz tych, na których budowę wydano pozwolenie, odnotowano na Mazowszu, gdzie szczególnie wybija się liczba wydanych pozwoleń na budowę (17,7 tys.). Kolejne wysokie wartości zostały odnotowane w Wielkopolsce oraz województwie małopolskim i śląskim, tutaj również największe notowania mają wdane pozwolenia na budowę mieszkania.

Ruch budowlany w obszarze budownictwa mieszkaniowego według województw

Wykres 2. Ruch budowlany w obszarze budownictwa mieszkaniowego według województw (styczeń-kwiecień 2022 r.)



Źródło: <https://strefainwestorow.pl/artykuly/nieruchomosci/20220525/budownictwo-mieszkaniowe-styczen-kwiecien-2022>

Nr 12 Budownictwo mieszkaniowe hamuje – mniej się buduje, spadła liczba nowych pozwoleń

- **Autor:** muratorplus.pl
- **Dodano:** 25 maja 2022 r.

Budownictwo mieszkaniowe spowalnia - tak wynika z najnowszych danych GUS za kwiecień 2022. Spadła liczba mieszkań, na których budowę wydano pozwolenia lub dokonano zgłoszenia z projektem budowlanym oraz liczba mieszkań, których budowę rozpoczęto. Ale nie tylko mniej się dzieje u deweloperów. Inwestorzy indywidualni również wstrzymują się z budową.

Budownictwo mieszkaniowe kwiecień 2022

W kwietniu 2022 deweloperzy oddali do użytku 18 764 mieszkania, co jest o 4 868 mniej niż w marcu 2022. Mieszkań wprowadzonych na rynek było 11 250 - o 1 756 mniej niż miesiąc wcześniej. Mniejszy wynik dotyczy również pozwoleń na budowę. W kwietniu wydano ich 18 209, co jest o 699 mniej niż w marcu. Mniej rozpoczęto też nowych inwestycji - 11 095, czyli 1 920 mniej niż w marcu.



Mniejsza aktywność deweloperów podyktowana jest kondycją rynku. W kwietniu sprzedanych zostało w sumie 3783 mieszkania, a to o 29% mniej niż w tym samym miesiącu rok wcześniej (dane portalu rynekpierwotny.pl). Niektóre inwestycje mieszkaniowe deweloperzy mogą odkładać w czasie. Prognozuje się wejście rynku mieszkaniowego w fazę zmniejszonego popytu i ograniczonej podaży.

Również inwestorzy indywidualni nie palą się do budowania. W kwietniu oddano do użytku 7 427 domy, a jest to o 1889 mniej niż w marcu. Spadła też o 1271 liczba nowych pozwoleń na budowy. W kwietniu wydano ich 8 948, w marcu było to 10 219. Rozpoczęto budowę 8 790 domów - o 1 514 mniej niż w marcu.

Ile pozwoleń na budowę w budownictwie mieszkaniowym?

GUS podaje, że w okresie styczeń-kwiecień 2022 wydano pozwolenia lub dokonano zgłoszenia budowy **105,6 tys. mieszkań**, tj. **o 5,5% mniej** niż w analogicznym okresie 2021 roku. Pozwolenia na budowę największej liczby mieszkań otrzymali deweloperzy (70,2 tys., spadek o 4,6% r/r) oraz inwestorzy indywidualni (33,4 tys., spadek o 10,6%). Łącznie w ramach tych form budownictwa otrzymano pozwolenia lub dokonano zgłoszenia budowy z projektem budowlanym dla 98,1% ogółu mieszkań. W pozostałych formach budownictwa odnotowano 2 044 mieszkania, na których budowę wydano pozwolenia lub dokonano zgłoszenia z projektem budowlanym (833 w roku ubiegłym)

	kwiecień 2022	marzec 2022	zmiana
Deweloperzy			
pozwolenia na budowę	18 209	18 908	-4%
mieszkania w budowie	11 095	13 015	-15%
mieszkania oddane do użytku	11 250	11 174	-0,68%
Inwestorzy indywidualni			
pozwolenia na budowy	8948	10 219	-12,4%
domy w budowie	8790	10 304	-15%
domy oddane do użytku	7427	9316	-20%

Dane: GUS

Ile nowych mieszkań w budowie?

Od początku roku do końca kwietnia 2022 r. rozpoczęto budowę **73,5 tys. mieszkań**, tj. o 18,3% mniej niż przed rokiem. Deweloperzy rozpoczęli budowę **42,8 tys. mieszkań** (o 22,6% mniej), a inwestorzy indywidualni **29,6 tys.** (o 10,5% mniej). Łącznie udział tych form budownictwa wyniósł 98,6% ogólnej liczby mieszkań. W pozostałych formach budownictwa rozpoczęto budowę 1 045 mieszkań (wobec 1 609 w roku poprzednim).

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

Nr 13 Mieszkanie bez wkładu własnego. Jest umowa z pierwszym bankiem

- o **Autor:** businessinsider.pl
- o **Dodano:** 26 maja 2022 r.

Pekao będzie pierwszym bankiem, który będzie udzielał kredytów w ramach rządowego programu. Toczą się jednak rozmowy z kolejnymi firmami.



Bank Gospodarstwa Krajowego podpisał umowę z pierwszym bankiem, czyli Pekao, w ramach programu Mieszkanie bez wkładu własnego – podano w komunikacie.

To oznacza, że właśnie w tym banku będzie można przystąpić do rządowego programu. A przypomnijmy – **właśnie weszła w życie ustawa o gwarantowanym kredycie mieszkaniowym**. Umożliwi ona zaciągnięcie kredytu hipotecznego z gwarancją BGK zastępującą wkład własny.

Jeśli zaś w czasie spłaty kredytu kredytobiorcy urodzi się drugie albo kolejne dziecko BGK jednorazowo spłaci część kapitału kredytu – 20 tys. zł w przypadku drugiego i 60 tys. zł w przypadku trzeciego i kolejnego dziecka.

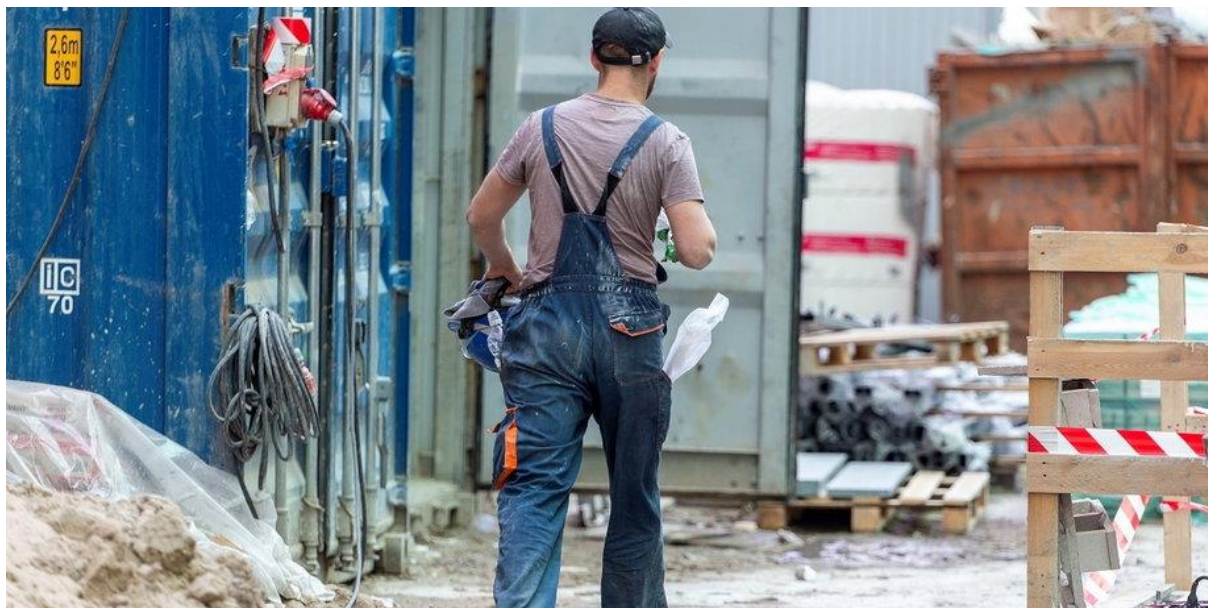
– Zawarcie umowy przez BGK z pierwszym bankiem to jeden z etapów na drodze do pełnego wdrożenia programu w sieciach placówek bankowych i w systemach informatycznych banków kredytujących. Dla klientów banków ważne jest to, że wszystkie formalności dotyczące gwarancji wkładu własnego oraz spłaty rodzinnej załatwią w banku kredytującym – powiedział członek zarządu BGK Tomasz Robaczyński.

Źródło: <https://businessinsider.com.pl/twoje-pieniadze/mieszkanie-bez-wkladu-wlasnego-jest-umowa-z-bankiem/qnv1h85>

Nr 14 Deweloperzy na listach dłużników. „Na pewno część firm upadnie”

- **Autor:** businessinsider.com.pl
- **Dodano:** 30 maja 2022 r.

Jak podaje Krajowy Rejestr Długów, na koniec marca br. najwięcej zadłużonych firm deweloperskich było w województwach mazowieckim, śląskim oraz wielkopolskim. Dłużnicy z tych obszarów otwierają podobne zestawienie sporządzone na podstawie danych z Rejestru Dłużników BIG InfoMonitor i bazy informacji kredytowych BIK.



Nadszedł trudny czas dla firm deweloperskich, zwłaszcza tych najmniejszych. To w dużej mierze one figurują na listach dłużników

Połowa zadłużonych firm deweloperskich w Polsce to jednoosobowe działalności gospodarcze, a druga połowa to spółki prawa handlowego. Bardzo często zadłużone podmioty to małe firmy rodzinne realizujące inwestycje mieszkaniowe na niewielką lokalną skalę – tłumaczy Jarosław Jędrzyński, ekspert portalu RynekPierwotny.pl

Na pewno część firm z branży deweloperskiej upadnie, ale to normalny proces na rynku. Już samo budowanie jest obecnie dużo trudniejsze ze względu na podniesienie cen produktów, ich niedostępność czy brak siły roboczej w związku z koniecznym powrotem ukraińskich robotników – dodaje Wojciech Kuc, ekspert Polskiej Federacji Rynku Nieruchomości

Z danych Krajowego Rejestru Długów (KRD) wynika, że na koniec pierwszego kwartału br. najwięcej zadłużonych firm deweloperskich było z woj. mazowieckiego – 1020 (kwota zadłużenia – ok. 55 mln zł), śląskiego – 564 (ok. 20,7 mln zł), a także wielkopolskiego – 446 (ok. 17,2 mln zł). Natomiast według danych Rejestru Dłużników BIG InfoMonitor i bazy informacji kredytowych BIK, w ww. czasie najwięcej dłużników, wykonujących roboty budowlane związane ze wznoszeniem budynków, było w woj. mazowieckim – 2709 (kwota zadłużenia – 1,003 mld zł). Dalej widać śląskie – 1777 (ok. 170,1 mln zł), jak również wielkopolskie – 1485 (163,3 mln zł).

– **Mazowieckie, śląskie, wielkopolskie są województwami najludniejszymi. Dlatego aktywność branży deweloperskiej jest tam największa. To przekłada się również na występowanie na tych obszarach największej liczby dłużników.** Biorąc pod uwagę ilość działających w Polsce firm deweloperskich, wydaje się, że istniejąca grupa dłużników nie powinna odbijać się na sytuacji branży w danym regionie – komentuje radca prawny Emilia Miśkiewicz z Kancelarii Radców Prawnych JK&M.

Według KRD, na koniec marca br. najmniej zadłużonych firm deweloperskich było z woj. opolskiego – 63 (kwota zadłużenia – ok. 1,4 mln zł), podlaskiego – 71 (prawie 1,7 mln zł), a także świętokrzyskiego – 79 (ok. 3 mln zł). Ponadto w zestawieniu jest ośmiu dłużników bez wskazania województwa (blisko 1,3 mln zł). Nieco inaczej wygląda sytuacja na podstawie danych z Rejestru Dłużników BIG InfoMonitor i bazy informacji kredytowych BIK. Na koniec I kw. br. najmniej dłużników, wykonujących roboty budowlane związane ze wznoszeniem budynków, było z woj. świętokrzyskiego – 307 (54,6 mln zł). Następnie w rejestrze widnieją zadłużeni z woj. opolskiego – 313 (ok. 23,5 mln zł) oraz podlaskiego – 336 (ok. 35,8 mln zł).

– Dane dotyczące liczby dłużników są związane z tym, że poszczególne obszary wykazują się największą i najmniejszą aktywnością. Na przykład Podlasie to najmniej zasobne województwo, jeżeli chodzi o liczbę mieszkańców. Występuje tam najmniejsze zapotrzebowanie na nowe mieszkania. Z kolei równocześnie stamtąd odbywa się największa migracja do większych ośrodków – analizuje Wojciech Kuc, ekspert Polskiej Federacji Rynku Nieruchomości.

Źródło: <https://businessinsider.com.pl/firmy/deweloperzy-na-listach-dluznikow-na-pewno-czesc-firm-upadnie/cmyx3b0>

Nr 15 Do końca czerwca złóż deklarację ws. Ogrzewania. Zignorujesz Zapłacisz do 5 tys. zł kary

- o **Autor:** money.pl
- o **Dodano:** 30 maja 2022 r.

Do 30 czerwca właściciele budynków, zarządy budynków również tych niemieszkalnych, w których są zainstalowane źródła ciepła lub spalania paliw o mocy do 1 MW, muszą złożyć deklarację czym są ogrzewane nieruchomości. To nowy obowiązek. Tym, którzy go nie dopełnią, grozi kara do 5 tys. zł. Od lipca ub.r. blisko 3/4 właścicieli domów złożyło takie deklaracje do Centralnej Ewidencji Emisyjności Budynków.

29



Jeśli dom ma nowe źródło tzn. zainstalowane po 1 lipca 2021 r., to zgłoszenia trzeba dokonać w ciągu 14 dni.

Jeśli deklaracja nie zostanie złożona w terminie, to właścicielowi budynku grozi kara grzywny do 500 zł, a jeśli sprawa trafi do sądu - do 5 tys. zł.

- Aktualnie w CEEB mamy ponad 3,7 mln deklaracji, co stanowi blisko 75 proc. wypełnienia bazy - poinformowała Dorota Cabańska, p.o. Głównego Inspektora Nadzoru Budowlanego .

Zgłoszono 2 mln kotłów, połowa to kopciuchy

Wyjaśniła, że na początku intensywność składania deklaracji była niska, potem z miesiąca na miesiąc było ich coraz więcej.

- **Zaczęliśmy współpracować m.in. z kominarzami oraz gminami, którzy informowali mieszkańców o obowiązku złożenia deklaracji do CEEB.** Stworzyliśmy też ranking gmin gdzie deklaracji było najmniej i bezpośrednio z nimi się kontaktowaliśmy. Kluczowa była też możliwość skorzystania z dodatku ośtonowego, co wymagało zgłoszenia źródła ciepła. Obecnie do bazy trafia ok. 40 tys. deklaracji dziennie, co jest dobrym wynikiem, choć wiemy, że ten szczyt dopiero nastąpi teraz wraz ze zbliżaniem się końca czerwca. Apelujemy jednak, by nie czekać z tym na ostatnią chwilę - wskazała szefowa Nadzoru Budowlanego.

Cabańska dodała, że **najpopularniejszą formą składania deklaracji jest ta papierowa, która przekazywana jest przez gminy.** Deklarację można też wypełnić on-line za pośrednictwem strony Głównego Inspektoratu Nadzoru Budowlanego. Mimo że termin złożenia deklaracji mija 30 czerwca, to samorządy będą miały jeszcze pół roku na wprowadzenie ich do CEEB. - Dopiero z końcem roku będziemy znali faktyczną liczbę złożonych deklaracji - zauważyła.

30

Szefowa Nadzoru Budowlanego dodała, że ze złożonych deklaracji wynika, że najpopularniejszym źródłem ogrzewania są kotły na paliwo stałe.

- **Do tej pory zadeklarowano 2 mln kotłów na paliwo stałe, z czego połowa to kotły pozaklasowe, czyli tzw. kopciuchy.** Dominują piece na węgiel, paliwa węglopochodne oraz na drewno. Zauważamy jednak, że właściciele coraz częściej wskazują też na kotły gazowe (kocioł gazowy/bojler gazowy/podgrzewacz gazowy przepływowy/kominek gazowy: ponad 1,2 mln) oraz na pompy ciepła (ponad 113 tys.) - poinformowała.

Źródło: <https://www.money.pl/gospodarka/do-konca-czerwca-zloz-deklaracje-ws-ogrzewania-zignorujesz-zaplacisz-do-5-tys-zi-kary-6774321924930112a.html>

Nr 16 Co czwarte mieszkanie na kredyt bez wkładu własnego. Na tych rynkach jest najtrudniej

- o **Autor:** businessinsider.com.pl
- o **Dodano:** 27 maja 2022 r.

Kredyt bez wkładu własnego wszedł w życie. Niestety nie wszędzie dostępne są mieszkania, które można kupić ze wsparciem. W niektórych miastach zaledwie kilka procent ofert dostępnych na sprzedaż "załapuje się" na ustawowe limity. Limity cen mają jednak pójść w górę — czytamy w analizie HRE Investments.



- Na kredyt bez wkładu własnego można dziś kupić co czwarte mieszkanie wystawione na sprzedaż w miastach wojewódzkich — oceniają analitycy HRE
- Sytuacja w poszczególnych miastach jest bardzo zróżnicowana. W Krakowie, Lublinie czy Szczecinie zaledwie kilka procent ofert dostępnych na sprzedaż "załapuje się" na ustawowe limity.
- Z grona największych rynków, w najlepszym położeniu są potencjalni kupujący w Poznaniu, gdzie warunki cenowe programu spełnia 28-33 proc. ofert.
- Rząd zapowiedział podwyżki limitów kwalifikujących do wsparcia
- Czekamy też na oferty w bankach. Oficjalnie do programu kredytów bez wkładu własnego zdążył na razie dołączyć tylko jeden bank
- Więcej ważnych informacji znajdziesz na stronie głównej Onetu

"Na kredyt bez wkładu własnego można dziś kupić co czwarte mieszkanie wystawione na sprzedaż w miastach wojewódzkich. Teoretycznie jest to całkiem przyzwoity wynik — szczególnie jeśli wziąć pod uwagę jak szybko w ostatnim roku rosły ceny mieszkań" — oceniają Bartosz Turek i Oskar Sękowski z HRE Investments.

Mieszkanie bez wkładu własnego. Kraków i Szczecin niemal bez wsparcia

Niestety sytuacja w poszczególnych miastach jest bardzo zróżnicowana. **W szczególnie złym położeniu są potencjalni nabywcy w Krakowie, Lublinie czy Szczecinie.** W ich przypadku zaledwie kilka procent ofert dostępnych na sprzedaż "załapuje się" na ustawowe limity. Powód jest prosty — wskaźniki publikowane przez tamtejszych wojewodów nie przystają do cen faktycznie płaconych za mieszkania — wynika z analizy HRE Investments.

Bez porównania większy komfort wyboru spośród mieszkań dostępnych na rynku mają mieszkańcy **Gorzowa Wielkopolskiego, Opola, Bydgoszczy czy Olsztyna.** W miastach tych limity cen kwalifikujące do wsparcia pozwalają wybierać z około połowy oferty rynkowej.

Z grona największych rynków, **w najlepszym położeniu są potencjalni kupujący w Poznaniu,** gdzie warunki cenowe programu spełnia 28-33 proc. ofert. W Gdańsku co prawda na potencjalnych kupujących posiłkujących się kredytem bez wkładu własnego czeka co dziewiąte mieszkanie używane, ale też co czwarte od dewelopera. **Gorzej jest w Warszawie i Wrocławiu.** Tam dostępność mieszkań w programie można szacować na kilka-kilkanaście procent aktualnej oferty mieszkań przeznaczonych na sprzedaż.

"Warto wiedzieć, że limity cen kwalifikujące do wsparcia wyliczane są na podstawie kosztów budowy mieszkań na danym terenie. O tych co pół roku informują wojewodowie. W myśl aktualnych zapisów ustawy średni koszt budowy z dwóch ostatnich obwieszczeń wojewodów podnoszony jest o 20 proc., aby ustalić limit kwalifikujący do programu w przypadku zakupu mieszkań używanych. Natomiast jeżeli w grę wchodzi mieszkania nowe, to limit jest wyższy. W tym przypadku średni koszt stworzenia nowego mieszkania podnosi się bowiem o 30 proc." — czytamy w analizie HRE Investments.

Mieszkanie bez wkładu własnego. Limity cen mają pójść w górę

Słaba dostępność programu kredytów bez wkładu własnego w niektórych miastach spowodowała, że już na 10 dni przed wejściem w życie ustawy o gwarantowanych kredytach mieszkaniowych **rząd zapowiedział podwyżki limitów kwalifikujących do wsparcia**. Efekt tej zmiany mogą docenić potencjalni kupujący.

Okazuje się bowiem, że jeśli wyższe limity cen działałyby dziś, to do wsparcia kwalifikowałoby się nie co czwarte mieszkanie wystawione dziś na sprzedaż w miastach wojewódzkich, ale **około 35-40 proc. oferty**. Zmianę na plus szczególnie byłoby widać w miastach, w których dostępność ofert spełniających warunki cenowe programu jest obecnie śladowa — oceniają analitycy HRE Investments.

32

Potencjalne limity cen mieszkań - warunki obecne

Miasto	Rynek wtórny		Rynek pierwotny	
	Szacunkowy limit ceny m kw.	Udział ofert spełniających kryteria cenowe	Szacunkowy limit ceny m kw.	Udział ofert spełniających kryteria cenowe
Warszawa	9 242 zł	5%	10 013 zł	17%
Rzeszów	6 607 zł	11%	7 158 zł	41%
Szczecin	5 488 zł	9%	5 945 zł	1%
Gorzów Wielkopolski	6 340 zł	65%	6 868 zł	76%
Zielona Góra	6 340 zł	29%	6 868 zł	27%
Wrocław	8 001 zł	11%	8 668 zł	16%
Poznań	8 231 zł	33%	8 917 zł	28%
Opole	7 053 zł	61%	7 641 zł	58%
Katowice	6 732 zł	49%	7 293 zł	7%
Łódź	5 865 zł	15%	6 354 zł	7%
Bydgoszcz	6 939 zł	51%	7 517 zł	31%
Toruń	6 883 zł	32%	7 456 zł	9%
Kraków	8 181 zł	4%	8 863 zł	7%
Kielce	6 067 zł	12%	6 572 zł	3%
Olsztyn	7 210 zł	46%	7 810 zł	40%
Białystok	6 628 zł	13%	7 180 zł	23%
Lublin	6 390 zł	7%	6 923 zł	4%
Gdańsk	8 746 zł	11%	9 475 zł	26%

Szacunki HRE Investments na podstawie danych z urzędów wojewódzkich oraz portali ogłoszeniowych (otodom.pl, dom.gratka.pl, morizon.pl, mieszkani.pl). Mnożnik aktualny dla mieszkań używanych 1,2, a dla mieszkań nowych 1,3

Źródło: <https://businessinsider.com.pl/gospodarka/co-czwarte-mieszkanie-na-kredyt-bez-wkladu-wlasnego-na-tych-rynkach-jest-najtrudniej/Oz3m5sv>

Nr 17 Najem instytucjonalny – odpowiedź na zmieniające się czasy

- o **Autor:** businessinsider.com.pl
- o **Dodano:** 31 maja 2022 r.

Szalejące ceny zakupu i wynajmu mieszkań od osób prywatnych, rosnące koszty kredytów – polska kieszeń jest mało odporna na takie zawirowania. Tym bardziej warto przyrzeć się najmowi instytucjonalnemu – nowej ofercie dla wynajmujących, alternatywie dla własnego „M”.



33

Sytuacja na rynku mieszkaniowym zmienia się dynamicznie, a konsumenci stają przed sporymi dylematami. Wojna w Ukrainie wygenerowała dodatkowy, niespotykany wzrost zainteresowania mieszkaniem na wynajem – w dużych miastach oferty wynajmu skurczyły się o 70 proc. Chętnych jest tak dużo, że właściciele mieszkań zaczynają urządzać castingi, aby wybrać pożądanego najemcę. Z najnowszych danych banku PKO BP wynika, że najbardziej brakuje mieszkań we Wrocławiu, w Krakowie, Gdańsku, Warszawie i Lublinie.

Wraz ze wzrostem popytu wystrzeliły ceny. W dużych miastach podwyżka odstępnego z dnia na dzień sięgnęła 30 proc., a za duże mieszkania w dobrych lokalizacjach nawet 50 proc.

To może lepiej iść na swoje? Tu sytuacja jest jeszcze trudniejsza. Dwucyfrowa inflacja i wciąż rosnące koszty budowy spowodowały ogromny wzrost cen nowych mieszkań.

A jednocześnie po ósmej podwyżce stóp procentowych i po wejściu w życie rekomendacji KNF (od kwietnia przy ocenie zdolności kredytowej klientów banki do obowiązującej stopy doliczają 5 pkt proc.) drastycznie zmniejszyła się zdolność kredytowa Polaków. Dla przykładu w przypadku małżeństwa z dwójką dzieci i dochodem 6 tys. zł netto średnia dostępna kwota kredytu we wrześniu 2021 r. wynosiła 315 tys. zł. Miesiąc temu było to już tylko 197 tys. zł, a obecnie zaledwie 136 tys. zł.

Nowa jakość najmu

Zawirowania na rynku nieruchomości pokazują, jak bardzo polski rynek najmu indywidualnego jest niestabilny i nieprzewidywalny. To dobry moment, by przyrzeć się zaletom najmu instytucjonalnego, który dynamicznie zyskuje w Polsce popularność.

– Dla wynajmujących oznacza on poczucie bezpieczeństwa, stabilność i przewidywalność. To zupełnie nowa jakość na polskim rynku wynajmu mieszkań – podkreśla Mirosława Płużek, prezes zarządu Resi Capital, spółki należącej do grupy kapitałowej Cavatina Group, która uruchomiła pierwszą w Polsce platformę z w pełni zdalnym procesem wynajmu mieszkań oferowanych w modelu PRS (Private Rented Sector).

Popularność najmu instytucjonalnego wynika z tego, że zmienił się profil wynajmujących. Jak wynika z raportu Otodom i Polityka Insight, które przeanalizowały sytuację na polskim rynku nieruchomości w I kwartale 2022 r., statystyczny wynajmujący w Polsce to najczęściej para bez dzieci, przed 30. rokiem życia, z dochodem rozporządzalnym ok. 3–4 tys. zł na osobę. 79 proc. najemców twierdzi, że zdecydowało się na wynajem, ponieważ nie może sobie pozwolić na zakup nieruchomości. Wśród ważnych czynników wymieniają również inne argumenty ekonomiczne: niechęć do zaciągania kredytów (18 proc.), znalezienie atrakcyjnej oferty najmu (13 proc.) czy zachowanie płynności finansowej (10 proc.).

34

Wiele z tych osób – jak przewidują analitycy – pozostanie przy wynajmie na długie lata. Powody są dwa: rosnące ceny mieszkań oraz styl życia bliższy ich upodobaniom. Ci nowi najemcy chcą standardów, jakości i przejrzystych zasad najmu. A także nowoczesnych, wygodnych mieszkań, zwłaszcza na wynajem długoterminowy.

Tu rynek PRS nie ma sobie równych: w wynajmowanych w tym modelu mieszkaniach nie ma ograniczenia co do górnej granicy długości okresu najmu lokalu. Może to być nawet kilka–kilkanaście lat.

– Najem instytucjonalny jest atrakcyjny dla wszystkich najemców, bez względu na wiek – mówi Mirosława Płużek. – Młodzi ludzie cenią dziś swobodę podróżowania, nie chcą się wiązać wieloletnim kredytem z jednym miejscem. Dla rodzin z dziećmi ten model najmu oznacza spokój i stabilizację na wiele lat. A osoby starsze przyciąga głównie wygodą. Dojrzałym najemcom pragną komfortu i bezpieczeństwa, chcą mieć łatwy dostęp do sklepów, lekarzy, kultury. Nasze projekty oferują wszystkie te dogodności.

Jak zauważa ekspertka, najem instytucjonalny cenią także coraz bardziej pracodawcy, którzy dziś na trudnym rynku pracy muszą konkutować o pracowników w całej Polsce, a nawet Europie. Wielu z nich po stronie benefitów dla pracowników ma właśnie atrakcyjne mieszkania na wynajem.

To wszystko otwiera przestrzeń dla wynajmu instytucjonalnego, tzw. PRS (Private Rented Sector), który na Zachodzie znany jest od lat. Jak podaje Cushman & Wakefield, ten typ najmu najsilniej rozwija się w Niemczech, Szwajcarii, Holandii i krajach nordyckich. W Danii umowy PRS stanowią prawie 50 proc. wszystkich podpisywanych.

W największym skrócie działa on tak: firmy, które są właścicielami całych budynków, wynajmują osobom prywatnym gotowe i w pełni wyposażone mieszkania, często z obsługą i serwisem. W budynkach są zaprojektowane przestrzenie wspólne, pralnie, siłownie. Starannie dobrana lokalizacja pozwala cieszyć się work-life balance. Liczy się też wysokiej jakości zarządzanie całym procesem najmu, przejrzystość umów, pozbawionych zbędnych komplikacji i zawiłości, a także kwestie zrównoważonego rozwoju i odpowiedzialności klimatycznej – ważne dla młodego pokolenia.

Jednym z ważniejszych polskich graczy na rynku PRS jest Resi Capital. Strategia firmy zakłada w pierwszej fazie rozwoju budowę własnego portfela mieszkań na wynajem – ponad 2,5 tys. do 2023 r. i dojście do ponad 5 tys. w

2025 r. – i udostępnianie tych mieszkań poprzez platformę resicapital.pl oraz samodzielne zarządzanie tymi nieruchomościami.

Większość dziś budowanych lub planowanych obiektów Resi Capital powstaje w ramach projektów typu *mixed-used*, w których siostrzana grupa Cavatina Holding buduje biurowce i przestrzenie usługowo-handlowe. Dostępne są dwa standardy wykończenia mieszkań: „komfort” oraz „premium”.

W realizacji jest obecnie pięć tego typu inwestycji: we Wrocławiu, w Łodzi, Katowicach oraz Krakowie. O tym, jak wielkim zainteresowaniem się cieszą, świadczy fakt, że choć oddanie mieszkań nastąpi dopiero w przyszłym roku, a platforma internetowa rezerwacji mieszkań działa od kilku miesięcy, już urywają się telefony od potencjalnie zainteresowanych klientów.

Mieszkań w formie najmu instytucjonalnego wciąż przybywa. Na etapie budowy lub przygotowania do budowy znajduje się w Polsce ok. 25 tys. mieszkań. Według zatwierdzonych planów inwestorskich zasób powiększy się o co najmniej kolejne kilkanaście tysięcy lokali do ok. 2025 r., a ogłoszone plany długoterminowe już teraz zakładają budowę dodatkowych 60 tys. mieszkań. W sumie możemy spodziewać się, że w perspektywie pięciu–siedmiu lat zasób osiągnie ponad 90 tys. mieszkań, czyli 12-krotnie więcej niż obecnie – wynika z „Przewodnika po PRS” Think Co, Real Estate Research Lab.

35

Źródło: <https://businessinsider.com.pl/twoje-pieniadze/nieruchomosci/najem-instytucjonalny-odpowiedz-na-zmieniajace-sie-czasy/4c55ls2>

Nr 18 (91 proc.) Deweloperów z Europy Środkowej obawia się wzrostu kosztów budowy

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

W drugim kwartale br. ponad dwukrotnie zwiększyła się liczba deweloperów z Europy Środkowej, którzy obawiają się wzrostu cen budowy - to przyczyna niepokoju 91 proc. badanych. Ponad połowa spodziewa się pogorszenia dostępności finansowania - przekazał we wtorek Deloitte.

We wtorek firma doradcza Deloitte przedstawiła wnioski z badania dotyczącego nastrojów przedstawicieli rynku nieruchomościowego Real Estate Confidence Survey for Central Europe. "Po rosyjskiej agresji na Ukrainę rynek real estate w Europie Środkowej cechuje zwiększona niepewność" - uważają analitycy.

"Odsetek respondentów przewidujących możliwość zwiększenia aktywności branży spadł między pierwszym a drugim kwartałem tego roku z jednej trzeciej do zaledwie 13 proc. W tym samym czasie aż o 41 p.p., do niemal połowy, wzrosła częstotliwość deklaracji spodziewających się mniejszej liczby zawieranych transakcji" - wymienia Deloitte.

"W nadchodzących miesiącach stabilizacji aktywności na rynku nieruchomości spodziewa się 45 proc. uczestników badania Deloitte i jest to spadek o 12 p.p. w porównaniu do poprzedniego kwartału. Jednocześnie, z 33 do 13 proc. zmniejszył się też odsetek mówiących o możliwym wzroście aktywności" - wskazano. "W Polsce te nastroje są trochę mniej pesymistyczne – 36 proc. respondentów przewiduje spadek aktywności, 46 proc. – że nie ulegnie ona zmianie, a 18 proc., że wzrośnie" - dodali analitycy.

Pogorszeniu uległy przewidywania dotyczące średniej liczby transakcji. Ich spadku w pierwszym kwartale spodziewało się 6 proc.

ankietowanych, a w drugim ten odsetek wzrósł do 47 proc. "W kwietniu tego roku nastąpił (...) wzrost pesymizmu – ponad połowa pytaných spodziewa się pogorszenia dostępności finansowania" - napisano. "W Polsce odsetek ten był jeszcze wyższy i ze względu na szybki wzrost stóp procentowych oraz rosnącą niepewność na rynku sięgnął aż 64 proc." - podkreślił Deloitte.

Zdaniem analityków największym zmartwieniem branży w tym roku może być wzrost kosztów budowy. "W drugim kwartale tego roku tak uważa aż 91 proc. deweloperów – ponad dwukrotnie więcej niż w pierwszych trzech miesiącach bieżącego roku" - poinformowano.

Badanie Deloitte Real Estate Confidence Survey dla Europy Środkowej jest publikowane corocznie. Jego obecna, czwarta edycja odbyła się w dwóch turach: na przełomie grudnia 2021 i stycznia 2022 oraz w kwietniu 2022. W badaniu wzięli udział członkowie zarządów, menadżerowie i specjaliści z zakresu rynku nieruchomości operujący przede wszystkim w Polsce, Czechach, na Węgrzech i w Rumunii, a także na terenie całej Europy Środkowej.

Deloitte to międzynarodowa firma doradcza, która świadczy m.in. usługi audytorskie, konsultingowe, a także usługi z zakresu doradztwa podatkowego, prawnego i finansowego. (PAP)

Źródło: <https://www.bankier.pl/wiadomosc/91-proc-deweloperow-z-Europy-Srodkowej-obawia-sie-wzrostu-kosztow-budowy-8347753.html>

DANE EKONOMICZNE I FINANSOWE

Nr 01 Koniunktura w maju 2022 GUS podał najnowsze dane

- **Autor:** muratorplus.pl
- **Dodano:** 24 maja 2022 r.

Koniunktura w maju br. lekko odbija, ale jak na pełnię sezonu budowlanego nie jest dobrze. Niestety, więcej firm budowlanych podkreśla pogorszenie swojej sytuacji, niż jej poprawę. Jakie 3 główne bariery działalności wskazuje branża budowlana?

Koniunktura 2022

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.

37

Koniunktura w budownictwie w maju 2022

Najnowsze dane GUS pokazują, że w maju br. wskaźnik ogólnego klimatu koniunktury kształtuje się na poziomie **minus 14,0** (w kwietniu było to minus 15,4). Poprawę koniunktury sygnalizuje **8,8%** przedsiębiorstw, a jej pogorszenie – 22,7% (przed miesiącem odpowiednio 8,6% i 24,0%). Pozostałe przedsiębiorstwa uznają, że ich sytuacja nie uległa zmianie.

Bieżące oceny oraz przewidywania dotyczące portfela zamówień i produkcji budowlano-montażowej na rynku krajowym, a także diagnozy sytuacji finansowej są niekorzystne, zbliżone do formułowanych w ubiegłym miesiącu. Ale przewidywania w zakresie sytuacji finansowej są mniej pesymistyczne niż w kwietniu.

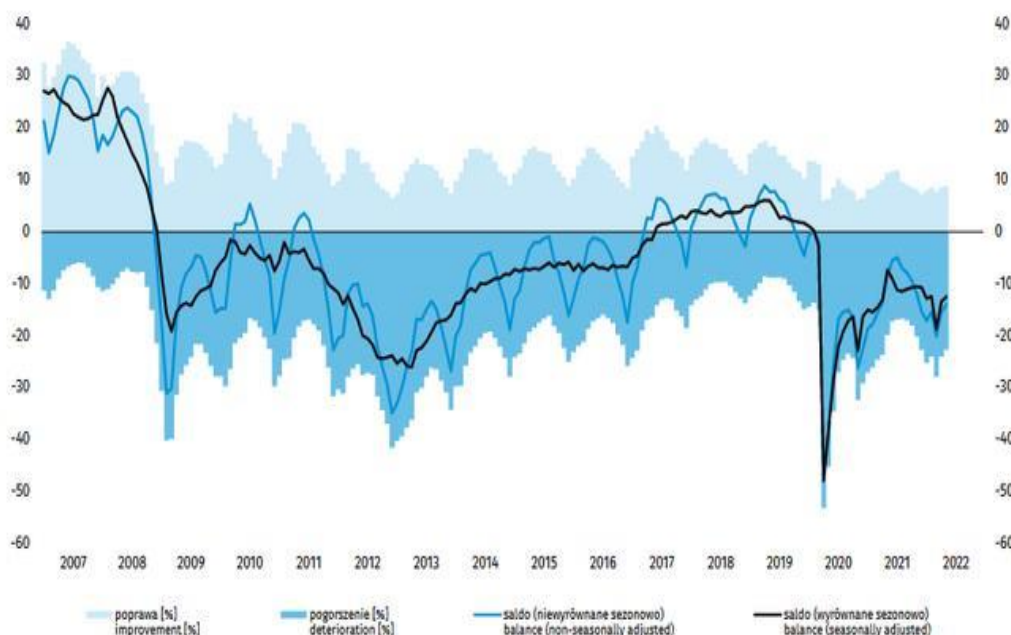
Sygnalizowany jest wzrost opóźnień płatności za wykonane roboty budowlano-montażowe, w skali podobnej jak przed miesiącem. Dyrektorzy firm budowlanych przewidują ograniczenie zatrudnienia, choć nieco mniejsze od zgłaszanego w kwietniu. Prognozowany jest wzrost cen robót budowlano-montażowych, zbliżony do odnotowanego

Michał Korwin-Małaszynski, 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.

Koniunktura w budownictwie 2021/2022:

- 7,9 wrzesień 2021
- 9,4 październik 2021
- 11,9 listopad 2021
- 15,4 grudzień 2021
- **17,1 styczeń 2022**
- **15,4 luty 2022**
- **20,1 marzec 2022**
- **15,4 kwiecień 2022**
- **14,0 maj 2022**



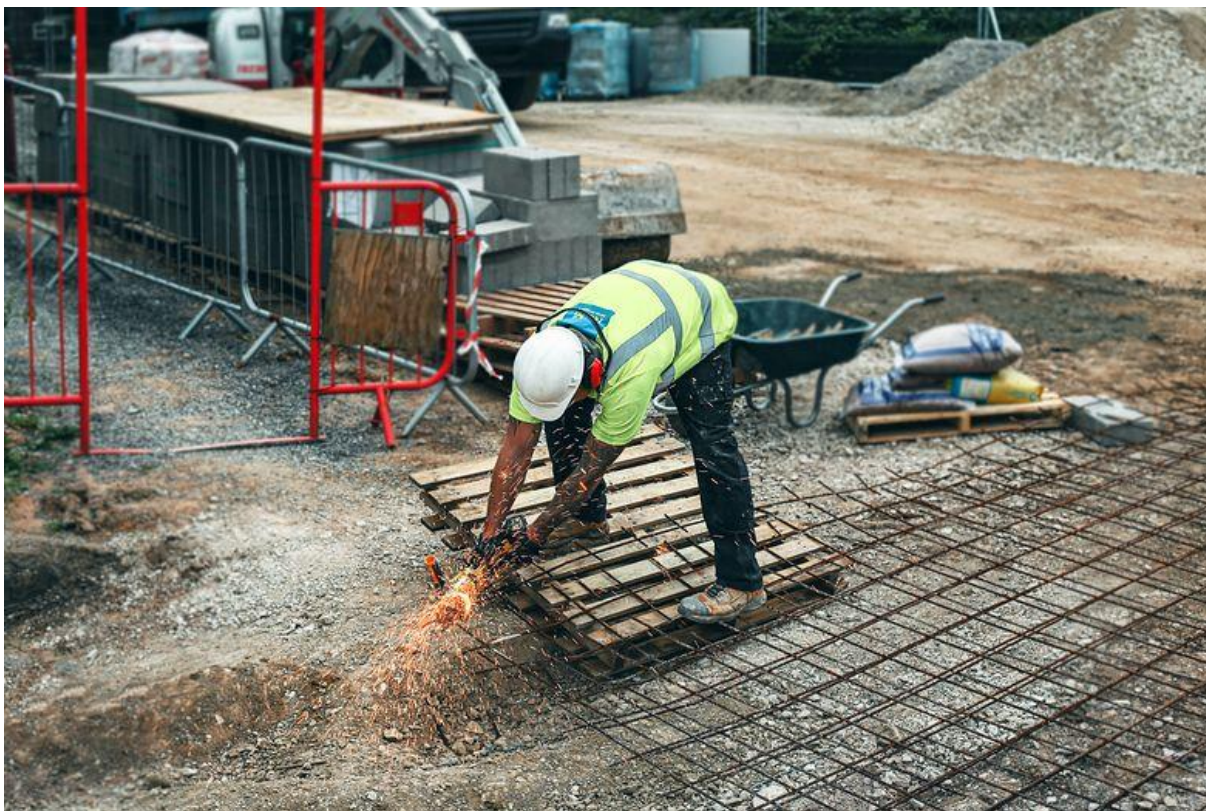
38

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

Nr 02 Wyraźne spowolnienie w budownictwie. Nowe dane GUS to niepojęty sygnał

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

Dane o produkcji budowlano-montażowej za kwiecień pokazały hamowanie branży. Wskaźnik ten w kwietniu wzrósł o 9,3 proc. w ujęciu rok do roku, ale spadł w porównaniu do marca o 5,9 proc. - podał Główny Urząd Statystyczny. Analitycy spodziewali się dużo większego wzrostu zarówno w ujęciu rocznym, jak i miesięcznym.



Produkcja budowlano-montażowa w kwietniu 2022 r. wzrosła o 9,3 proc. rdr, a miesiąc do miesiąca spadła o 5,9 proc. - poinformował GUS. Ekonomiści ankietowani przez PAP Biznes spodziewali się dużo lepszych wyników: wzrostu o 18,7 proc. w ujęciu rdr oraz wzrostu o 3,2 proc. w ujęciu miesięcznym.

Produkcja budowlano-montażowa w kwietniu 2022 r. - dane GUS

Jak podała GUS, na koniec kwietnia w budowie było 871,3 tys. mieszkań, o 2,9 proc. więcej niż rok wcześniej. W okresie od stycznia do kwietnia zaś deweloperzy przekazali do użytkowania 40,6 tys. mieszkań, o 3,1 proc. mniej niż w analogicznym okresie ubiegłego roku. Deweloperzy odpowiedzieli przy tym za 55,2 proc. ogólnej liczby oddanych do użytkowania mieszkań.

Ekonomiści nie mają wątpliwości, że dane o produkcji budowlano-montażowej zaskoczyły w kwietniu negatywnie. Jak piszą w swoim komentarzu eksperci Alior Banku, w ubiegłym miesiącu "doszło do wyraźnego spowolnienia", czego dowodzą wyniki znacznie poniżej oczekiwań ekspertów. Według nich, "wstępnie można zacząć mówić, że zaczynają się materializować ryzyka, o których mówi się od jakiegoś czasu":

Wybuch wojny w Ukrainie negatywnie wpłynął na podaż pracowników, materiałów oraz koszty materiałów, a więc spotęgował sygnalizowane wcześniej przez sektor problemy wynikające z postpandemicznych napięć podaży. Po stronie popytowej doszło do znacznej chłodnicy budownictwa mieszkaniowego w odpowiedzi na zaostrzoną politykę monetarną (rosnące koszty obsługi długu, spadająca zdolność kredytowa). Wstępnie można zakładać, że w najbliższych miesiącach sektor nadal będzie borykał się z ww. kwestiami, co będzie chłodzić koniunkturę w budownictwie - piszą analitycy Alior Banku w swoim komentarzu.

Słabnące wskaźniki produkcji sygnalizują spowolnienie polskiej gospodarki

Również Monika Kurtek, główna ekonomistka Banku Pocztowego, pisze o "ostrym wyhamowaniu" w kontekście porównania tempa wzrostu produkcji budowlanej w kwietniu do wyników z pierwszych trzech miesięcy 2022 r. Jak podkreśla, wzrost o 9,3 proc. rok do roku to "nadal odczyt dość dobry", ale "jest to początek ścieżki wyraźnego schodzenia w dół". Jej zdaniem, należy spodziewać się teraz coraz gorszych odczytów.

Skąd taka sytuacja w budowlance? Według Moniki Kurtek, "rozgrzany sektor budowlany jest aktualnie schładzany z jednej strony wysokimi kosztami materiałów i pracy, a z drugiej hamującym popytem i akcją kredytową". Ekonomistka wskazuje, że **dane z budowlanki, w połączeniu z wynikami produkcji przemysłowej, sygnalizują już "rozpoczynające się spowolnienie polskiej gospodarki"** - choć na razie bardzo łagodne.

Źródło: <https://www.money.pl/gospodarka/wyrazne-spowolnienie-w-budowlance-nowe-dane-gus-to-niepokojacy-sygnal-6771906899192800a.html>

Nr 03 GUS: Budownictwo mieszkaniowe w kwietniu 2022 w trendzie spadkowym

40

- o **Autor:** mojafirma.pl
- o **Dodano:** 23 maja 2022 r.

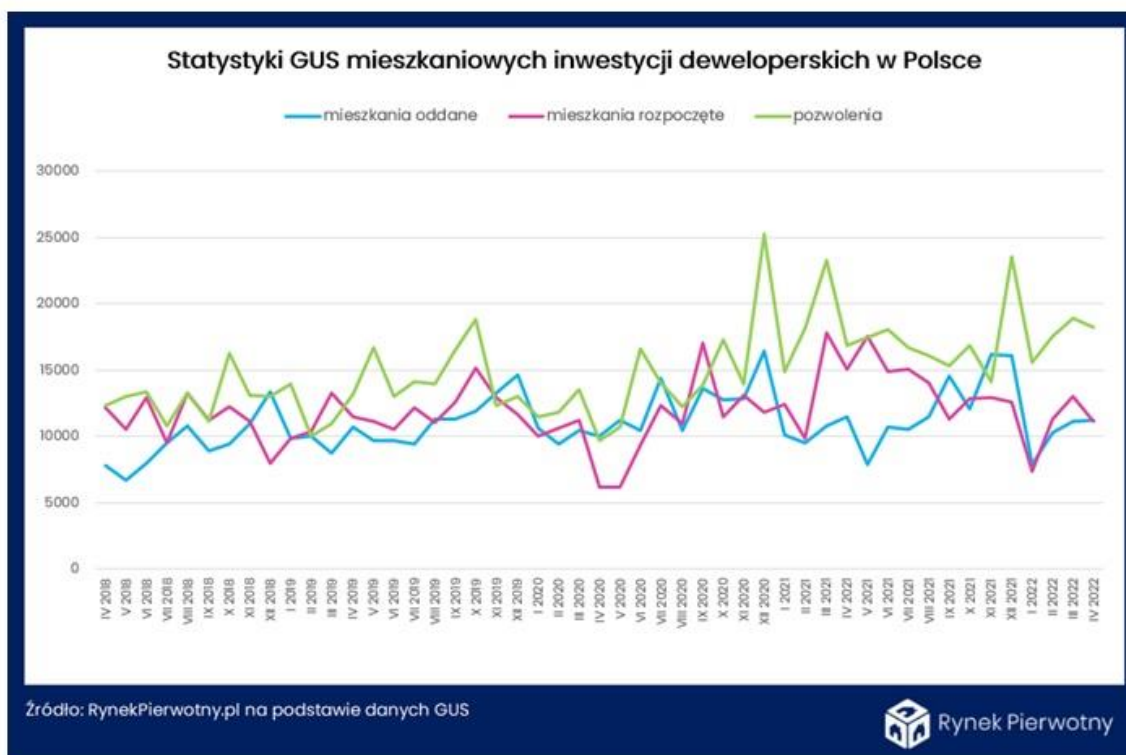
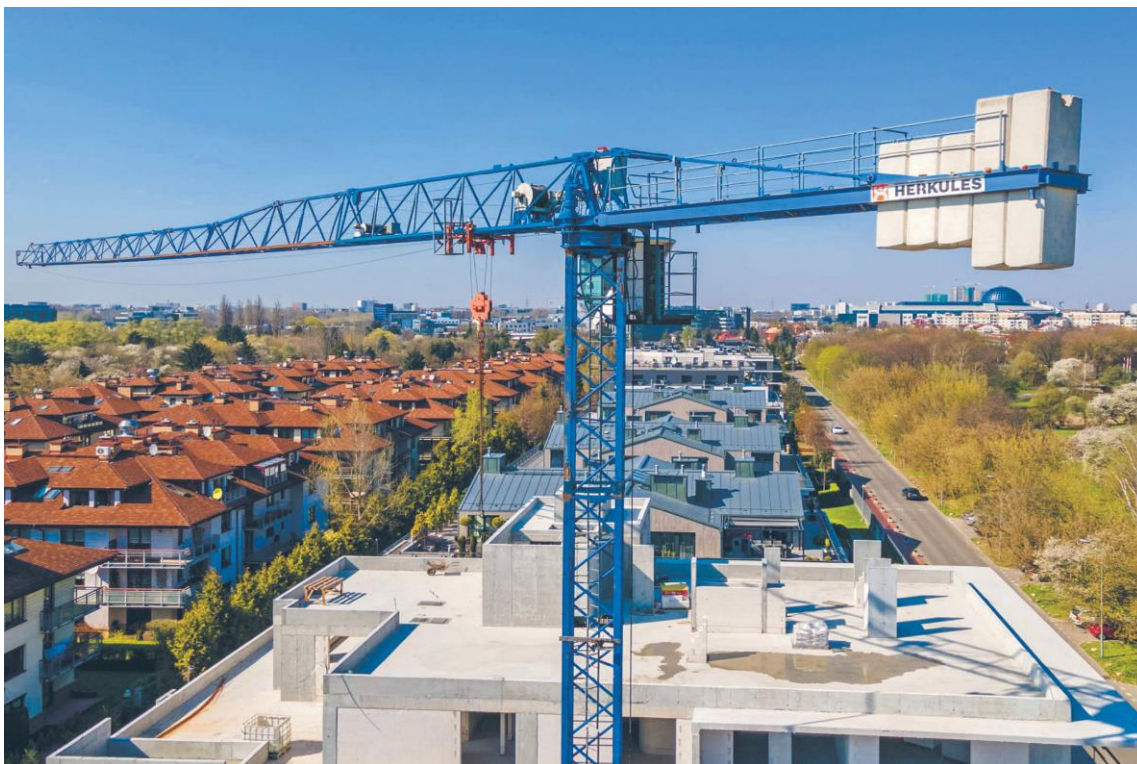
GUS: Budownictwo mieszkaniowe w kwietniu 2022 - publikująca wstępne dane budownictwa mieszkaniowego w kwietniu oraz czterech pierwszych miesiącach bieżącego roku okazała się w pełni zgodna z oczekiwaniami. A te jak wiadomo nie są już od dłuższego czasu optymistyczne, a raczej zdecydowanie nastawione na spadek dynamiki inwestycji mieszkaniowych.

GUS: Budownictwo mieszkaniowe w kwietniu 2022 ze słabszymi wynikami

Po wyrażnie słabszym, w odniesieniu do minionych okresów, pierwszym kwartale br. kwiecień przynosi kontynuację tendencji hamowania GUS-owskich statystyk **pierwotnego rynku mieszkaniowego**. Najwyraźniej widać to w kategorii mieszkań rozpoczętych, przy wciąż dość mocno prezentujących się danych, dotyczących **nowych pozwoleń na budowę**. Niestety kwestią czasu wydaje się wyraźniejsze osłabienie także i tych ostatnich.

Jak przypominają eksperci portalu RynekPierwotny.pl kategorię GUS-owskich danych o pierwszorzędym znaczeniu dla oceny stanu bieżącej koniunktury rynkowej są **wolumeny mieszkań rozpoczętych**. W sumie w ubiegłym miesiącu inwestorzy ruszyli z budową nieco ponad 20 tys. mieszkań, co jest rezultatem o ponad 23 proc. gorszym od uzyskanego w kwietniu ub. roku i aż 15 proc. słabszym od tegorocznego marca. Co istotne, na tak słaby rezultat główny wpływ miały wyniki deweloperów, którzy z miesięcznym wynikiem zaledwie 11 tys. rozpoczętych w kwietniu lokali zaprezentowali regres rdr rzędu blisko 27 proc..

W sumie w czterech pierwszych miesiącach br. w Polsce ruszyła budowa 73,5 tys. mieszkań i domów, o ponad 18 proc. mniej niż w analogicznym okresie ub. roku. **Głównym hamulcowym** ponownie okazali się **deweloperzy** z wynikiem niespełna 43 tys. lokali rozpoczętych, czyli aż o 23 proc. mniej niż przed rokiem.



GUS: Budownictwo mieszkaniowe w kwietniu 2022 - malejąca liczba nowych pozwoleń na budowę

Tymczasem wyraźnie mniej spektakularne osłabienie rynkowej euforii inwestycyjnej komunikują GUS-owskie dane dotyczące nowych pozwoleń na budowę lub **zgłoszeń z projektem budowlanym**. W sumie, w marcu w ramach wszystkich form budownictwa wydano bez mała 28 tys. przedmiotowych decyzji administracyjnych, co jest wynikiem o 2,5 proc. lepszym licząc rok do roku. Natomiast od początku roku nowych pozwoleń było ogółem 106 tys., czyli o 5,5 proc. mniej niż w analogicznym okresie ub. roku.

I tym razem decydujący wpływ na relatywnie wysoki poziom statystyk GUS mieli deweloperzy. Ich wynik z kwietnia na poziomie ponad 18 tys. jednostek był lepszy rdr o blisko 8 proc., natomiast za okres styczeń - kwiecień w wymiarze 70 tys. nowych pozwoleń, o zaledwie 4 proc. poniżej wyniku liczonego w relacji rdr.

Jak przypominają eksperci RynekPierwotny.pl nowe **pozwolenia na budowę są podstawowym parametrem oceny potencjału popytowego** rynku w przyszłych okresach przez deweloperów oraz wiarygodnym wskaźnikiem ich optymizmu inwestycyjnego. Jednak w obecnych warunkach rynkowych mamy do czynienia raczej z efektem różnicy w czasie od złożenia wniosku o pozwolenie do momentu jego uzyskania. Innymi słowy obecnie wydawane pozwolenia w większości były wnioskowane na tyle dawno temu, że niewiele wskazywało na bliską perspektywę koniunkturalnego przesilenia.

42

Z kolei statystyki lokali oddawanych do użytkowania, najmniej istotne dla oceny bieżącej koniunktury, wciąż trzymają się na zadowalających poziomach. W tym przypadku regresu wciąż nie widać, co jest oczywistym efektem charakteru tej kategorii danych, odzwierciedlających stan koniunktury rynkowej sprzed około 2 lat.

W kwietniu było takich mieszkań w sumie prawie 19 tys., czyli licząc rok do roku bez istotnych zmian. Nieco lepiej w tej samej relacji prezentuje się dynamika lokali oddanych do użytkowania w czterech pierwszych miesiącach br. Przy wolumenie 73,5 tys. daje to wynik lepszy od uzyskanego przed rokiem o równe 2 proc.

W sumie wymowa **danych GUS budownictwa mieszkaniowego** po czterech miesiącach br. jest na razie umiarkowanie pesymistyczna. **Krajowy rynek mieszkaniowy** prezentuje się inwestycyjnie w sposób wyraźnie asekuracyjny, w oczekiwaniu na wyraźniejsze sygnały rozwoju koniunktury w kolejnych okresach. Podstawowe dla jej oceny statystyki, a więc te dotyczące nowych inwestycji wykazują wyraźnie postępujące symptomy słabnięcia, którego kontynuację najprawdopodobniej zobaczymy w kolejnych miesięcznych danych sygnałnych GUS. Hamowanie wolumenów nowych budów mieszkaniowych powinno się utrzymać w perspektywie co najmniej kilku kwartałów, a więc przewidywanego okresu rekordowo wysokiego kosztu kredytów mieszkaniowych.

Źródło: <https://mojafirma.infor.pl/nieruchomosci/wiadomosci/5471920,GUS-Budownictwo-mieszkaniowe-w-kwietniu-2022.html>

Nr 04 GUS ruch na budowach mieszkań wciąż spada w dwucyfrowym tempie

- o **Autor:** bankier.pl
- o **Dodano:** 23 maja 2022 r.

Liczba budów rozpoczynanych przez deweloperów nadal spada w dwucyfrowym tempie – wynika z danych Głównego Urzędu Statystycznego. Znacznie mniejszy ruch widać także na budowach domów jednorodzinnych. Zamiast na placach budowy praca wre w urzędach, gdzie deweloperzy w kwietniu toczyli boje o zezwolenia na przyszłe inwestycje.

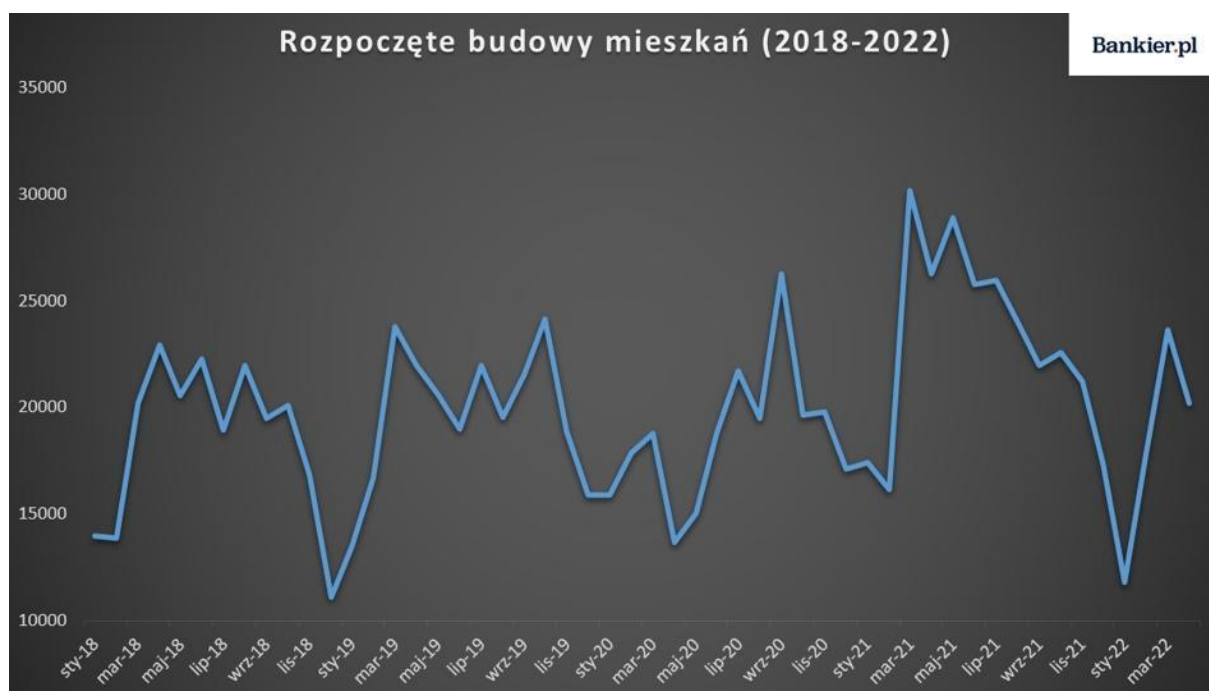
Rozpoczęte budowy mieszkań

W kwietniu deweloperzy rozpoczęli budowę 11 095 mieszkań. Był to wynik o 14,8 proc. niższy niż w marcu oraz jednocześnie o blisko 27 proc. niższy niż przed rokiem. Tym samym utrzymany został obserwowany już w marcu trend spadkowy w relacji rocznej. Rozpoczętych w kwietniu 2022 r. nowych budów było także mniej niż w przed trzema i czterema laty. Tegoroczny kwiecień był drugim najgorszym miesiącem pod względem liczby rozpoczętych budów od lutego 2021 r.

Mniejszy ruch panował także na budowach prowadzonych przez inwestorów indywidualnych, którzy w kwietniu 2022 r. ruszyli z budową 8790 domów jednorodzinnych, co było wynikiem o 14,7 proc. niższym niż w marcu oraz o 20 proc. niższym względem kwietnia 2021 r.

W ciągu pierwszych czterech miesięcy 2022 r. w Polsce rozpoczęto budowę 73 460 lokali mieszkalnych (-18,3 proc. r/r). Mocniejszy spadek w ujęciu rocznym zapisano po stronie deweloperów, którzy rozpoczęli prace przy budowie 42 770 mieszkań, co było wynikiem o 22,6 proc. niższym od osiągniętego w analogicznym okresie 2021 r. Inwestorzy indywidualni rozpoczęli w tym czasie budowę 29 645 domów jednorodzinnych (-10,5 proc. r/r).

43



Zgodnie z szacunkami Głównego Urzędu Statystycznego, pod koniec kwietnia 2022 r. w budowie pozostawało 871,3 tys. mieszkań – 2,9 proc. więcej niż pod koniec kwietnia 2021 r.

Pozwolenia na budowę

Znacznie tłoczniej niż na placach budów było w kwietniach w urzędach wydających pozwolenia na budowę. Deweloperzy uzyskali 18 209 takich dokumentów – o 8 proc. więcej niż przed rokiem. Inwestorzy indywidualni uzyskali w tym czasie pozwolenia uprawniające do budowy 8948 domów (-12,4 proc. m/m i -12,5 proc. r/r).



W ciągu pierwszych czterech miesięcy 2022 r. polskie urzędy wydały 105 644 pozwolenia na budowę lokali mieszkalnych. Na ich podstawie deweloperzy mogą wybudować 70 229 mieszkań (-4,6 proc. r/r), z kolei inwestorzy indywidualni mogą rozpocząć prace przy budowie 33 371 domów (-10,6 proc. r/r).

Mieszkania oddane do użytku

Niższa niż przed rokiem, choć nieznacznie, była także liczba mieszkań oddanych do użytku przez deweloperów w kwietniu 2022 r. Do użytku przekazano 11 250 lokali mieszkalnych (+0,7 proc. m/m i -1,6 proc. r/r). Na podobnym poziomie jak w kwietniu 2021 r. kształtowała się także liczba domów jednorodzinnych oddanych do użytku przez inwestorów indywidualnych (7427).

Inwestorzy indywidualni mogą zapisać pierwsze cztery miesiące roku na plusie. W tym czasie oddali do użytku 31 626 domy – o 10,2 proc. więcej niż w analogicznym okresie 2021 r. Z kolei deweloperzy od początku roku do końca kwietnia oddali do użytku 40 599 mieszkań – o 3,1 proc. mniej niż przed rokiem.



Źródło: <https://www.bankier.pl/wiadomosc/GUS-Ruch-na-budowach-mieszkani-wciaz-spada-w-dwucyfrowym-tempie-8342006.html>

Nr 05 Mieszkanie na kredyt bez wkładu własnego – limit cen mieszkań

- **Autor:** mojafirma.infor.pl
- **Dodano:** 30 maja 2022 r.

Kredyt bez wkładu własnego wszedł w życie. Skorzystać z niego mogą tysiące rodaków, a rodziny mogą zainkasować spore budżetowe dopłaty. Niestety nie wszędzie dostępne są mieszkania, które można kupić ze wsparciem. Czekamy też na oferty w bankach.

Co czwarte mieszkanie na kredyt bez wkładu własnego

Na kredyt bez wkładu własnego można dziś kupić co czwarte mieszkanie wystawione na sprzedaż w miastach wojewódzkich. Teoretycznie jest to całkiem przyzwoity wynik – szczególnie jeśli wziąć pod uwagę jak szybko w ostatnim roku rosły ceny mieszkań.

Kraków i Szczecin niemal bez wsparcia

Niestety sytuacja w poszczególnych miastach jest bardzo zróżnicowana. W szczególnie złym położeniu są potencjalni nabywcy w Krakowie, Lublinie czy Szczecinie. W ich przypadku zaledwie kilka procent ofert dostępnych na sprzedaż „załapuje się” na ustawowe limity. Powód jest prosty – wskaźniki publikowane przez tamtejszych wojewodów nie przystają do cen faktycznie płaconych za mieszkania.

Potencjalne limity cen mieszkań - planowane zmiany

Miasto	Rynek wtórny		Rynek pierwotny	
	Szacunkowy limit ceny m kw.	Udział ofert spełniających kryteria cenowe	Szacunkowy limit ceny m kw.	Udział ofert spełniających kryteria cenowe
Warszawa	10 013 zł	13%	10 783 zł	27%
Rzeszów	7 158 zł	22%	7 708 zł	52%
Szczecin	5 945 zł	15%	6 402 zł	3%
Gorzów Wielkopolski	6 868 zł	77%	7 396 zł	93%
Zielona Góra	6 868 zł	49%	7 396 zł	62%
Wrocław	8 668 zł	21%	9 335 zł	32%
Poznań	8 917 zł	47%	9 603 zł	45%
Opole	7 641 zł	75%	8 229 zł	80%
Katowice	7 293 zł	61%	7 854 zł	12%
Łódź	6 354 zł	27%	6 843 zł	4%
Bydgoszcz	7 517 zł	70%	8 096 zł	56%
Toruń	7 456 zł	48%	8 030 zł	25%
Kraków	8 863 zł	9%	9 545 zł	15%
Kielce	6 572 zł	26%	7 078 zł	8%
Olsztyn	7 810 zł	61%	8 411 zł	53%
Białystok	7 180 zł	24%	7 732 zł	40%
Lublin	6 923 zł	15%	7 455 zł	12%
Gdańsk	9 475 zł	19%	10 204 zł	37%

Szacunki HRE Investments na podstawie danych z urzędów wojewódzkich oraz portali ogłoszeniowych (otodom.pl, dom.gratka.pl, morizon.pl, mieszkamie.pl). Mnożniki planowane dla mieszkań używanych 1,3, a dla mieszkań nowych 1,4

46

Bez porównania większy komfort wyboru spośród mieszkań dostępnych na rynku mają mieszkańcy Gorzowa Wielkopolskiego, Opola, Bydgoszczy czy Olsztyna. W miastach tych limity cen kwalifikujące do wsparcia pozwalają wybierać z około połowy oferty rynkowej.

Z grona największych rynków, w najlepszym położeniu są potencjalni kupujący w Poznaniu, gdzie warunki cenowe programu spełnia 28-33% ofert. W Gdańsku co prawda na potencjalnych kupujących posiłkujących się kredytem bez wkładu własnego czeka co 9 mieszkanie używane, ale też co czwarte od dewelopera. Gorzej jest w Warszawie i Wrocławiu. Tam dostępność mieszkań w programie można szacować na kilka-kilkanaście procent aktualnej oferty mieszkań przeznaczonych na sprzedaż.

Warto wiedzieć, że limity cen kwalifikujące do wsparcia wyliczane są na podstawie kosztów budowy mieszkań na danym terenie. O tych co pół roku informują wojewodowie. W myśl aktualnych zapisów ustawy średni koszt budowy z dwóch ostatnich obwieszczeń wojewodów podnoszony jest o 20%, aby ustalić limit kwalifikujący do programu w przypadku zakupu mieszkań używanych. Natomiast jeżeli w grę wchodzi mieszkania nowe, to limit jest wyższy. W tym przypadku średni koszt stworzenia nowego mieszkania podnosi się bowiem o 30%.

Limity cen mają pójść w górę

Słaba dostępność programu kredytów bez wkładu własnego w niektórych miastach spowodowała, że już na 10 dni przed wejściem w życie ustawy o gwarantowanych kredytach mieszkaniowych rząd zapowiedział podwyżki limitów kwalifikujących do wsparcia. Tylko z pozoru planowana zmiana ma być kosmetyczna (mnożniki cen mają być podniesione o 0,1). Efekt tej zmiany mogą jednak docenić potencjalni kupujący. Okazuje się bowiem, że jeśli wyższe limity cen działałyby dziś, to do wsparcia kwalifikowałoby się nie co czwarte mieszkanie wystawione dziś na sprzedaż w miastach wojewódzkich, ale około 35-40% oferty. Zmianę na plus szczególnie byłoby widać w miastach, w których dostępność ofert spełniających warunki cenowe programu jest obecnie śladowa.

Problem w tym, że program kredytów bez wkładu ruszył, a ustawa, która go reguluje nie daje rządowi możliwości szybkiego podniesienia limitów cen. Z pomocą rozporządzenia można jedynie limity obniżyć. To znaczy, że prawo w tym zakresie należy zmienić ustawą. To wymaga czasu – od co najmniej kilku tygodni do kilku miesięcy. Niewykluczone, że sprawa przeciągnie się aż do 2023 roku – o ile rząd faktycznie utrzyma determinację, aby program zmienić.

Problemem jest też fakt, że oficjalnie do programu kredytów bez wkładu własnego zdążył na razie dołączyć tylko jeden bank – Pekao. Lista ma być rozszerzana, bo BGK informuje, że prowadzi stosowne rozmowy, z kolejnymi 12 instytucjami.

Program skraca o kilka lat drogę do własnego M

Przypomnijmy, że program kredytów bez wkładu własnego, to tak naprawdę rozwiązanie w ramach którego beneficjenci otrzymać mogą gwarancję kredytową. Trzeba więc podkreślić z całą mocą, że nie jest to dofinansowanie ze strony rządu. Dzięki gwarancji można za to sfinansować cały koszt zakupu mieszkania lub domu. Za gwarancję trzeba zapłacić. Kosztem jest prowizja (1% kwoty gwarancji). Spekuluje się też, że beneficjenci tego programu mogą zaciągać kredyty z trochę wyższą marżą niż w przypadku standardowych kredytów hipotecznych. Czy tak faktycznie będzie, zobaczymy w praktyce.

47

W programie znajdziemy też komponent prorodzinny i to w nim pojawiają się pieniądze, o które można wnioskować. Osoby, które skorzystają z programu gwarancji kredytowych i będą miały dzieci, mogą otrzymać dofinansowanie z budżetu w formie nadpłaty kredytu. W przypadku urodzenia drugiego dziecka mowa jest o dofinansowaniu w kwocie 20 tysięcy złotych. Przy trzeciej i każdej kolejnej pociesze, dopłata rządowa wyniesie 60 tysięcy złotych. I choć pieniędzy tych rodzice nie dostaną do ręki, to kwota ta zostanie przeznaczona na nadpłatę kredytu. W efekcie spaść może rata spłacanego długu. W przypadku przeciętnego kredytu można mówić o spadku raty o około 150 złotych miesięcznie w przypadku urodzenia drugiego dziecka i 450 złotych w przypadku urodzenia trzeciej i każdej kolejnej pociechy.

Aby ubiegać się o kredyt bez wkładu własnego trzeba jednak spełnić również inne warunki poza wspomnianym limitem ceny mieszkania. Z programu będzie mógł skorzystać każdy kto nie ma własnego „M”, ale też rodziny, które mieszkają w za małym mieszkaniu. Posiadając zdolność i wiarygodność kredytową oraz pieniądze potrzebne na przeprowadzenie transakcji (prowizje, opłaty, taksa notarialna, podatki), będzie można zaciągnąć kredyt na zakup nieruchomości lub budowę domu bez wkładu własnego lub z niewielkim wkładem.

Maksymalna kwota gwarancji, o którą można się ubiegać to 100 tys. złotych. Gwarancja ma stanowić między 10%, a 20% wkładu własnego. Rząd w maju 2022 roku zapowiedział, że chciałby też dopuścić do programu rodaków, którzy mają większy niż 10-proc. wkład własny. Dzięki temu będą mogli liczyć na dobrodziejstwa dofinansowania w przypadku powiększania rodziny. Szykowana jest też preferencja dla osób chcących zaciągnąć kredyt ze stałą stopą procentową. Wtedy górną granicą gwarancji kredytowej ma być nie 20%, ale 25% pożyczanej kwoty.

Źródło: <https://mojafirma.infor.pl/nieruchomosci/wiadomosci/5475407,Mieszkanie-na-kredyt-bez-wkladu-wlasnego-limity-cen-mieszkan.html>

Nr 06 Rynek nieruchomości 2022 – najnowsze trendy. Przystępna cena kluczem do sukcesu

- o **Autor:** mojafirma.infor.pl
- o **Dodano:** 31 maja 2022 r.

Publiczne nakłady w sektorze mieszkalnictwa to nie tylko wydatek, ale strategiczna ważna społecznie inwestycja. W ostatniej dekadzie rynek nieruchomości w Polsce rozwijał się głównie za sprawą prywatnych przedsiębiorców. W segmencie mieszkaniówki co roku notowaliśmy kolejne rekordy sprzedaży, które jeszcze wzmocniła pandemia i łatwy dostęp od kredytów. Obecne wystudzenie rynku spowodowane wojną w Ukrainie, inflacją i wzrostem kosztów oraz brakiem kadr, jak w soczewce obnaża szereg wieloletnich zaniedbań, które mocno wpływają na rosnące ceny mieszkań.

Mieszkanie prawem, a nie towarem?

Mieszkanie jest prawem, a nie towarem — szkoda, że w naszym kraju to wciąż tylko teoria. Choć państwa członkowskie Unii Europejskiej podjęły zobowiązanie do zapewnienia prawa do odpowiednich warunków mieszkaniowych dla każdego w ramach Celów Zrównoważonego Rozwoju 2030 oraz Nowej Agendy Miejskiej. A, o mieszkaniu jako prawie wspomina nawet Powszechna Deklaracja Praw Człowieka ONZ, Karta Praw Podstawowych Unii Europejskiej oraz Konstytucja RP, to kolejne rządy nie umieją skutecznie rozwiązać tego problemu.

48

Ilu mieszkań brakuje w Polsce?

Polska ma wciąż jeden z najniższych wskaźników dostępności mieszkań w Europie, wg szacunków wciąż brakuje ich nawet 2-2,5 mln, a także jedną z najniższych średnią liczbę pokoi na osobę. Nasz rynek mieszkaniowy od strony popytu wygląda bardzo dobrze, kwestią zasadniczą jest kto i jak zaspokoi wynikające z tego potrzeby. Rynek nie znosi próżni, trwa więc wielkie przetasowanie. Niewątpliwie w najbliższym czasie szczególnie mocno odczuwalny będzie spadek dostępności mieszkań ze względu na podwyżki stóp procentowych ograniczające zdolność kredytową ich nabywców i obawy deweloperów przed otwieraniem nowych inwestycji.

"Małe mieszkanko" wielkim marzeniem

"Małe mieszkanko na Mariensztacie – to moje szczęście, to moje sny. Małe mieszkanko na Mariensztacie, a w tym mieszkanku, przypuśćmy, my..." - śpiewała w hicie lat 70. XX w. królowa estrady Irena Santor, a z nią miliony rodaków marzącym o ciasnym, ale własnym M2. Nie każdy ma to szczęście, że jego dochody pozwalają na zakup dowolnego apartamentu, lub odziedziczył go po swoich przodkach. We współczesnych czasach 44 proc. Polaków nie ma żadnych oszczędności, a pozostali odłożyli średnio niecałe 30 tys. zł. Tylko 6 proc. z grupy mającej oszczędności ma ich na koncie więcej niż 100 tys. zł, natomiast 61 proc. naszych rodaków nigdy nie inwestowało i nie posiada żadnych produktów inwestycyjnych – wynika z badania Assay Index. W ostatnim czasie widzimy, że dramatycznie spada zdolność kredytowa średnio zarabiających, a ceny nieruchomości rosną szybciej niż ich dochody, co czyni zakup własnego mieszkania coraz trudniejszym.

Trudniej o kredyt na mieszkanie

Rosnące stopy NBP i inflacja, spowodowały, że ostatnio Komisja Nadzoru Finansowego zaostrzyła warunki przyznawania kredytów. Obecnie przy wyliczeniu zdolności kredytowej banki muszą uwzględniać stopy procentowe wyższe o 5 pkt proc. od obowiązujących stóp ustalanych przez NBP. Jednocześnie zmieniono sposób szacowania kosztów utrzymania gospodarstwa domowego oraz wskaźnika DStI (Debt Service to Income) mówiącego, jaki procent rocznych dochodów kredytobiorcy stanowią obciążenia związane ze spłatą zobowiązań kredytowych i

innych zobowiązań finansowych. Posiadanie takiej zdolności jest niezbędnym warunkiem otrzymania kredytu. Jak szacują analitycy, może to spowodować spadek zdolności kredytowej Polaków nawet o 40 proc.

W kwietniu 2022 r. o kredyt mieszkaniowy wnioskowało łącznie 28,42 tys. potencjalnych kredytobiorców, w porównaniu do 51,58 tys. rok wcześniej i jest to spadek o 44,9 proc. W porównaniu do marca 2022 r. osób wnioskujących o kredyt mieszkaniowy było mniej o 46,8 proc. "Małe mieszkanko" dla milionów rodaków jest wciąż wielkim niedoszłym marzeniem. Pamiętajmy też, że rynek nieruchomości rozwija się cyklicznie i, pomimo że obecnie dominuje niepewność, to podlega on trendom długoterminowym. Efekt dzisiejszych decyzji będzie widoczny przez wiele kolejnych lat i odbije się na podaży oraz cenach.

Sprzedaż mieszkań w 2022 roku mocno spadnie

Jak przewidują analitycy, w tym roku sprzedaż nowych mieszkań w zależności od przygotowanej oferty spadnie od 15 do nawet 35 proc., ale jeszcze bardziej zmniejszy się liczba rozpoczętych inwestycji. Tu prognozuje się spadek o 40 tys. z 165 tys. w roku 2021. Jednym z najważniejszych problemów deweloperów jest wciąż niska podaż gruntów, braki i błędy w planach zagospodarowania przestrzennego i wydłużające się procedury administracyjne. Te czynniki znacząco wpływają na długość cyklu inwestycyjnego i końcową wysoką cenę. Jeśli obecnie cykl inwestycyjny postawienia osiedla zajmuje nawet 6-7 lat, z czego same prace nad jego zbudowaniem to mniej niż dwa lata, to jasno widzimy, ile czasu zajmuje kosztowna biurokracja. Sektor nieruchomości podlega też ciągłemu rozwojowi np. technologii, a nasze prawo nie nadąża za nowymi trendami, co hamuje i ogranicza jego rozwój.

49

Mniejsze metraże, przystępna cena i więcej pokoi

Obecnie na rynku obserwujemy wzrost popytu na mieszkania o przystępnej cenie. W zamian za większą liczbę małych pokoi jesteśmy skłonni zamieszkać na zielonych peryferiach. Właśnie wystartował nowy rządowy program o nazwie "Mieszkanie bez wkładu własnego", który teoretycznie powinien ułatwić młodym ludziom zakup pierwszego wymarzonego mieszkania — jest on adresowany do rodzin, singli, a także, mieszkających poza Polską, ale posiadających obywatelstwo naszego kraju. Jednak jego mechanizm przygotowywany był jeszcze w innej epoce: przed drastycznym wzrostem stóp i dewastacją zdolności kredytowej Polaków. Branża deweloperska i eksperci są bardzo sceptyczni, jeśli chodzi o praktyczny wymiar tej inicjatywy, ponieważ przewidziane w nim limity cen mieszkań są tak niskie, że ciężko będzie znaleźć lokal w odpowiedniej kwocie. Program przewiduje gwarantowanie wkładu na poziomie 10 proc. wartości finansowanej nieruchomości, ale nie więcej niż 100 tys. zł., będą nim objęte lokale mieszczące się w ustalonym limicie ceny za m kw. Jednak w związku z ciągłymi podwyżkami cen pierwotne założenia okazały się za niskie, a rząd zapowiedział ich korektę. Niestety największym problemem pozostaje wciąż zdolność kredytowa potencjalnych nabywców.

Niewątpliwie **kluczem do sukcesu jest oferta dostosowana do obecnych potrzeb i możliwości klientów**. Część deweloperów z rynku kapitałowego ma w sprzedaży mieszkania, które teoretycznie zakwalifikują się do rządowego programu, wielu z nich, widząc niestabilną sytuację, wstrzymuje nowe inwestycje w myśl zasady "zobaczymy, co będzie dalej", inni starają się przeprojektować je pod "kryzysowe" potrzeby lub kuszą promocjami, a kolejni walczą o sprzedaż przez rozbudowane kampanie reklamowe i akcje promocyjne.

Źródło: <https://mojafirma.infor.pl/nieruchomosci/wiadomosci/5475996,Rynek-nieruchomosci-2022-trendy-Przystepna-cena-kluczem-do-sukcesu.html>

Nr 07 Uciekające ekipy budowlane, rosnące ceny

- **Autor:** money.pl
- **Dodano:** 13 maja 2022 r.

Rosnące ceny materiałów spędzają sen z powiek inwestorom, wykonawcy zrywają umowy i schodzą z placów budów, by ratować się przed bankructwem. W mediach pojawiają się informacje, że deweloperzy rozważają umieszczanie klauzul pozwalających na indeksację cen nieruchomości. Jak zminimalizować ryzyko towarzyszące budowie? Jak przed tymi wszystkim problemami może się ustrzec osoba, która chce wybudować dom?



50

Każda budowa jest procesem rozciągniętym w czasie, a wszystkie trzy wymienione powyżej zjawiska powodują, że im dłużej ona trwa, większe ryzyko bierze na siebie inwestor. Nasuwa się zatem wniosek, że jeśli moglibyśmy w jakiś sposób skrócić cykl budowlany, to zmniejszeniu uległoby też ryzyko, na jakie jesteśmy narażeni.

Jak to jednak osiągnąć? Tylko część inwestorów jest dość zamożna lub zdeterminowana, by zakończyć proces budowlany w jeden sezon, czyli 6-8 miesięcy. Zwykle budowa domu trwa dwa razy dłużej, nawet 15-18 miesięcy, w tym czasie koszt materiałów budowlanych może wzrosnąć nawet o połowę.

Jak skrócić czas budowy domu?

Pewność terminów, kosztów i wykonawców staje się czynnikiem decydującym. Jeszcze trzy czy cztery lata temu można było sobie pozwolić na to, by budować dom nawet trzy sezony. **Obecnie oznaczałoby to prawdopodobnie podwojenie kosztów budowy.** Bo czas w budownictwie stał się czynnikiem premium.

W tej sytuacji domy gotowe - inaczej nazywane domami prefabrykowanymi, stanowią ciekawą alternatywę dla tradycyjnego sposobu wznoszenia domu. Nieco wyższe koszty niż przy budowie domu tradycyjną metodą gospodarczą powodowały, że do tej pory stanowiły one tylko niewielki procent naszego rynku i ograniczały się głównie do domów rekreacyjnych. Dzisiaj inflacja i wzrost kosztów materiałów zniwelowały te różnice.

Krótsza budowa to lepsza kontrola kosztów

Jednym z najważniejszych czynników jest to, że podpisując umowę z firmą produkującą domy gotowe, **znamy koszty budowy**. Czas produkcji i budowy domu jest na tyle krótki, że nie ma większego wpływu na ceny materiałów budowlanych ani wynagrodzenie ekipy budowlanej. Co za tym idzie, **ostateczny koszt budowy można określić już w chwili podpisywania umowy**.

W idealnej sytuacji cały proces inwestycyjny związany z budową domu gotowego trwa sześć miesięcy. **Dwa pierwsze to ubieganie się o pozwolenie na budowę**, kolejne dwa to formalności związane z uzyskaniem kredytu bankowego i wreszcie dwa ostatnie to sama budowa domu. Oznacza to, że ktoś, kto dzisiaj podjąłby decyzję o zakupie domu gotowego, mógłby obchodzić tegoroczne Boże Narodzenie już we własnym domu.

Dom gotowy do 70 m² powierzchni zabudowy na zgłoszenie to bardzo dobra opcja

51

Jeszcze ciekawiej wygląda sytuacja w przypadku osób chcących budować dom na zgłoszenie do 70m² powierzchni zabudowy. Firmy produkujące domy gotowe mają odpowiednie propozycje w swojej ofercie. Jest to tym ważniejsze, że zgodnie z przepisami Prawa Budowlanego, jeśli nie decydujemy się na ustanowienie kierownika budowy, to **jako inwestor ponosimy odpowiedzialność za to, co dzieje się na budowie**. Również za ewentualne nieszczęśliwe wypadki w trakcie późniejszej eksploatacji domu.

Jeśli zdecydujemy się na jeden z domów do 70m² powierzchni zabudowy na zgłoszenie, które oferują liczni producenci, to jeśli tylko dysponujemy odpowiednią gotówką, nasz dom może być gotowy do urządzania nawet w miesiąc. A współpraca z profesjonalistami zapewnia wysoką jakość i trwałość tak powstałego budynku.

Źródło: <https://www.money.pl/gospodarka/uciekajace-ekipy-budowlane-rosnace-ceny-gotowe-domy-rozwiazaja-problemy-inwestorow-6768388011522976a.html>

Nr 08 Samodzielna budowa domu pozwoli zaoszczędzić? Porównanie kosztów

- o **Autor:** money.pl
- o **Dodano:** 16 maja 2022 r.

Samodzielna budowa domu metodą gospodarczą pozwala na wypracowanie oszczędności na poszczególnych etapach procesu. Niemniej wymaga czasu i nakładu pracy ze strony inwestora, a fakt, że nie może on korzystać ze zniżek na materiały budowlane, które przysługują firmom, może zmniejszać atrakcyjność takiego rozwiązania.

Budowa domu zawsze pociąga za sobą wysokie koszty. Można je jednak **ograniczyć dzięki podjęciu samodzielnej budowy domu systemem gospodarczym**. Czy na pewno taka inwestycja jest mniej kosztowna niż polegająca na zleceniu procesu firmie, która jest wyspecjalizowana w tym zakresie? Sprawdźmy to.



Czy możliwa jest samodzielna budowa domu?

Obecnie mamy tak wiele metod budowy domów jednorodzinnych, że nie powinieneś mieć kłopotów z dobraniem tej najdogodniejszej dla siebie. Jak najbardziej możliwa jest samodzielna realizacja obiektu. **To proces bardziej skomplikowany i angażujący niż zlecenie budowy firmie wykonawczej, ale z reguły pozwala na pewne oszczędności.**

Możesz wybudować obiekt systemem gospodarczym z wykorzystaniem domu modułowego, który powstaje z gotowych elementów. Do niektórych prac wykonywanych w ramach inwestycji potrzebni są fachowcy, inne możesz jednak spróbować wykonać samemu. O ile elektryka czy instalacja gazowa muszą być zrobione przez osoby mające odpowiednie uprawnienia, o tyle wykonanie gładzi gipsowych, wykafelkowanie łazienki lub zrobienie elewacji są w zasięgu twoich możliwości.

Warto zastanowić się, czy koszty budowy domu metodą gospodarczą rzeczywiście będą niższe niż zlecenie całego procesu firmie.

Budowa domu metodą gospodarczą czy z firmą wykonawczą? Porównanie kosztów

Aby wypracować jak największe oszczędności przy budowie domu systemem gospodarczym, trzeba wybrać dom o prostej konstrukcji, bez wielu detali architektonicznych. **Obiekt o prostej bryle, parterowy lub z poddaszem użytkowym, z dachem o konstrukcji jedno- lub dwuspadowej, bez dobudowywania garażu, możesz wybudować w dużej mierze samodzielnie.**

Zarówno w przypadku budowy domu przez firmę wykonawczą, jak i metodą gospodarczą **kosztem będzie zakup projektu lub zlecenie wykonania go na zamówienie**. Gotowy projekt obiektu o powierzchni około 100-150 m² kosztuje od 3 do 5 tys. zł, wraz z jego adaptacją do warunków panujących na działce. Za indywidualny zapłacić trzeba o wiele więcej – **od ponad 10 tys. zł do nawet kilkudziesięciu tysięcy**.

Z pewnością budowa samemu pozwala na wypracowanie oszczędności. **Szacuje się bowiem, że aż ¼ całkowitych kosztów to robocizna**. Potencjalnie więc właśnie tyle możesz zaoszczędzić przy budowie metodą gospodarczą.

Sprawdźmy zatem zestawienie budowy domu metodą gospodarczą i z firmą wykonawczą. Uwzględniamy koszty materiałów i robocizny. Pod uwagę bierzemy wybudowanie domu o powierzchni 85 m² z poddaszem użytkowym, zwiększającym użytkową przestrzeń mieszkalną do 140 m², bez garażu, z dachem dwuspadowym.

Typ realizowanych prac	Koszty materiałów	Koszty robocizny
Fundamenty	12,5 tys. zł	4,5 tys. zł
Ściany nośne	9 tys. zł	5,6 tys. zł
Ściany działowe	3,4 tys. zł	4 tys. zł
Kominy wentylacyjne, szachty i kominy dymowe z wykończeniem	5,5 tys. zł	3,4 tys. zł
Strop Teriva	25 tys. zł	2,4 tys. zł
Strop drewniany drugi	14,5 tys. zł	1,2 tys. zł
Elewacja ze styropianu	11,4 tys. zł	11 tys. zł
Więźba dachowa	6,7 tys. zł	3,8 tys. zł
Membrana na dach	640 zł	1,7 tys. zł
Blachodachówka	8,75 tys. zł	9,4 tys. zł
Okna dachowe z montażem	3,2 tys. zł	W cenie
Wyłaz dachowy	430 zł	200 zł
Rynny – zakup i montaż	3 tys. zł	W cenie
Docieplenie stropu lub poddasza	5,3 tys. zł	2,7 tys. zł
Podbitka okapu dachowego	2 tys. zł	2,5 tys. zł
Standardowe okna PCV białe	9,95 tys. zł	1,7 tys. zł
Drzwi wejściowe zewnętrzne	2,2 tys. zł	W cenie
Posadzka na parterze i na piętrze	5,2 tys. zł	9,8 tys. zł
Tynki gipsowe	7,6 tys. zł	4,6 tys. zł
Parapety wewnętrzne	570 zł	600 zł
Parapety zewnętrzne	670 zł	700 zł
Instalacja elektryczna z montażem	8,3 tys. zł	W cenie
Instalacja wodno-kanalizacyjna z montażem	5,8 tys. zł	W cenie
Grzejniki z instalacją CO z montażem	13 tys. zł	W cenie
Wyposażenie kotłowni z kotłem gazowym	10 tys. zł	2 tys. zł
Suma	147,60 tys. zł	71,8 tys. zł

Ceny poszczególnych typów realizowanych prac budowlanych (Totalmoney)

Źródło: <https://www.money.pl/gospodarka/samodzielna-budowa-domu-pozwoli-zaoszczedzic-porownanie-kosztow-6769407657171840a.html>

Nr 09 Bankructwa 2022 i 2023 – upadłość może zgłosić o 38% więcej firm budowlanych

- **Autor:** muratorplus.pl
- **Dodano:** 19 maja 2022 r.



54

Autor: thinkstockphotos.com Bankructwa w roku 2022 najbardziej obawiają się firmy z branży budowlanej

Bankructw firm, w tym budowlanych w 2022 roku będzie z miesiąca na miesiąc coraz więcej. W I kwartale 2022 aż o 38% więcej (r/r) polskich firm budowlanych ogłosiło niewypłacalność i obawia się bankructwa. W 2023, według prognoz ekspertów, nastąpi dalszy wzrost liczby niewypłacalności. Problem najbardziej dotyczy firm z sektora małych i średnich przedsiębiorstw (MSP). Okazuje się, że galopująca inflacja, a także wzrost kosztów działalności, to nie jedyne powody upadłości firm. Jakże są najczęstsze przyczyny bankructw firm?

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, w ostatnich czasach 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 2022

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

Przyczyn kłopotów przedsiębiorcy obecnie upatrują głównie wśród zmian prawno-podatkowych, inflacji, spadku popytu i braku płynności finansowej.

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

Zdaniem analityków, rok 2022 może być dla budownictwa znacznie trudniejszy niż poprzedni, kiedy panowała pandemia. Trwająca wojna w Ukrainie, 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 usług oraz zmiany podatkowe. To może prowadzić do niemożności realizacji inwestycji po kosztach lub w terminach zgodnych z podpisaną umową.

Ponadto, najnowsze dane GUS pokazują, że w kwietniu 2022 wskaźnik ogólnego klimatu koniunktury kształtuje się na poziomie minus 17,1 (w marcu było to minus 20,1). Poprawę koniunktury sygnalizuje 8,6% przedsiębiorstw, a jej pogorszenie – 24,0%, pozostali nie widzą zmian. Przypomnijmy, że w grudniu 2021 koniunktura w budownictwie spadła na poziom minus 15,4 z minus 11,9 w listopadzie.

55

Dlaczego firmy w Polsce bankrutują?

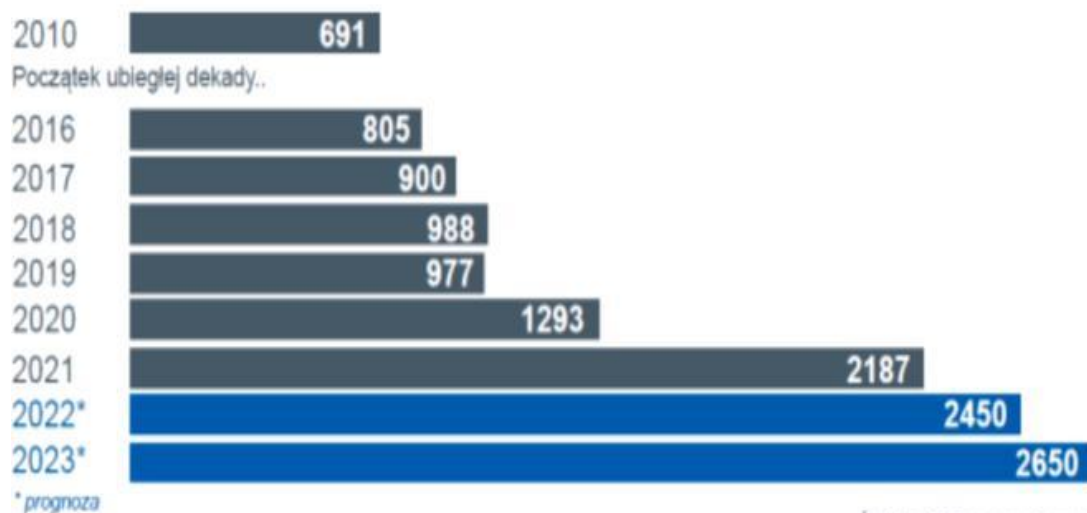
Ekspert z Allianz Trade oceniają, że w Polsce przyjęto inną niż w wielu innych krajach strategię walki z brakiem płynności firm, czyli nie zawieszono obowiązków i procedur związanych ze zgłaszaniem niewypłacalności, ale przeciwnie - znacznie odformalizowano i uproszczono postępowanie naprawcze, tworząc nowy jego rodzaj. Firmy miały rozwiązywać problemy na jak najwcześniejszym etapie, nawet bez udziału sądu.

Pierwszy kwartał 2022 pokazał, że uproszczona procedura, z kilkoma zmianami - ale nadal bardzo prosta - jest wciąż bardzo użyteczna. Po chwilowym spadku liczby niewypłacalności związanym ze wspomnianą zmianą prawa, ich liczba znowu znacząco rośnie. 2/3 z tych postępowań to właśnie postępowania restrukturyzacyjne, głównie w nowej uproszczonej formie, a przeprowadzają je głównie rodzinne firmy MSP.

Ekspert z Allianz podkreślają, że niewypłacalności są coraz częstsze nie z przyczyn popytowych, ale głównie kosztowych i podażowych. Przede wszystkim chodzi o drożącą energię i surowce oraz brak komponentów i rąk do pracy, szczególnie z powodu wyjazdu ukraińskich pracowników na wojnę w Ukrainie.

Co mogą zrobić firmy budowlane w obecnej sytuacji? Obserwować bieżące trendy i szybko reagować na zmiany koniunktury na rynku, np. w ostatnim czasie rentowność firm budowlanych (+38% niewypłacalności r/r w I kw.), podkopały głównie kilkudziesięcioprocentowe wzrosty cen materiałów budowlanych.

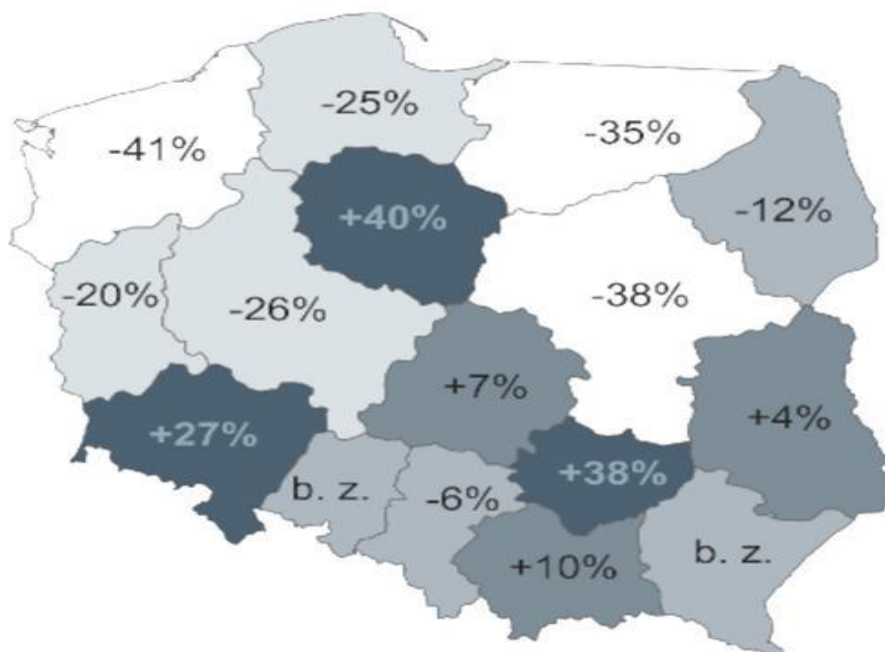
Liczba opublikowanych orzeczeń o niewypłacalności polskich firm



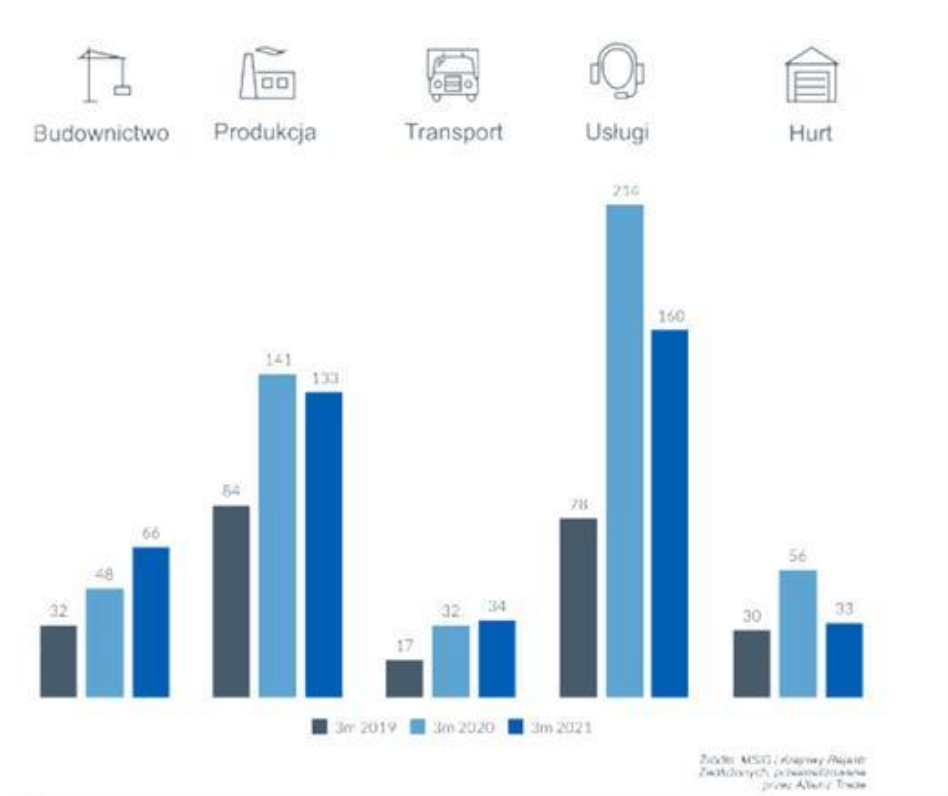
Źródło: MSiG przeanalizowane
przez Euler Hermes
z grupy Allianz

56

Zmiana procentowa r/r liczby niewypłacalnych przedsiębiorstw w poszczególnych województwach po I kw 2022r.



Jak wzrosła liczba niewypłacalnych firm w różnych sektorach?



57

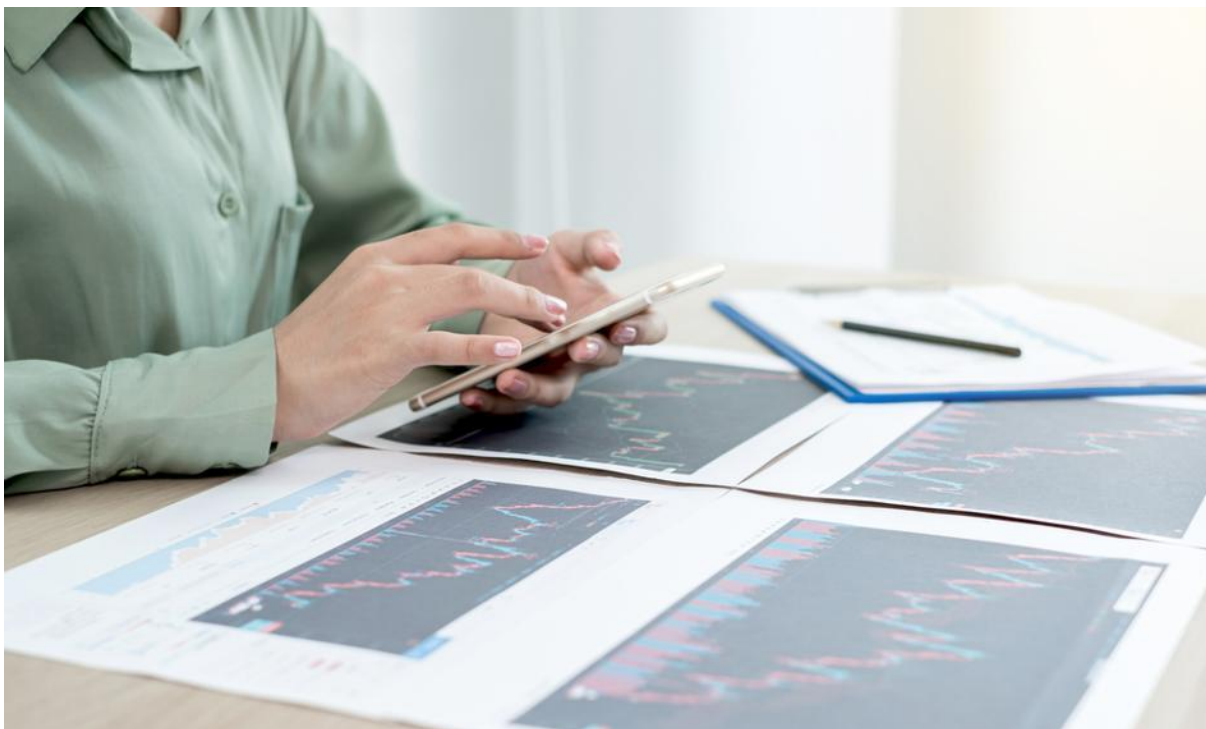
Źródło: <https://www.muratorplus.pl/biznes/raporty-i-prognozy/bankructwa-firm-budowlanych-upadlosc-2022-2023-aa-rTPY-9Zct-K2qb.html>

Nr 10 Badanie 44 proc. Firm skarży się na mniejsze zamówienia. Problem jest też opóźnienie płatności

- o **Autor:** bankier.pl
- o **Dodano:** 09 maja 2022 r.

44 proc. przedsiębiorców skarży się na mniejsze zamówienia - wynika z badania dla Krajowego Rejestru Długów. Przez wojnę na Ukrainie problemem jest też m.in. rezygnacja z zaplanowanych projektów lub zleceń, opóźnienie płatności za produkty lub usługi - dodano.

Według badania „Biznes a Ukraina” przeprowadzonego dla Krajowego Rejestru Długów, 38 proc. właścicieli firm z sektora MŚP uważa, że wojna rosyjsko-ukraińska ma lub będzie miała negatywny wpływ na ich działalność. Skłania to przedsiębiorców "do podejmowania decyzji mających na celu lepszą ochronę własnych interesów".



Są to m.in.: wstrzymywanie płatności za produkty lub usługi; opóźnianie płatności za produkty lub usługi; prośba o dłuższe terminy płatności na fakturach; rezygnacja z zaplanowanych projektów lub zleceń; zmniejszenie wartości składanych zamówień; odraczanie zaplanowanych projektów lub zleceń. Średnio co trzeci przedsiębiorca doświadczył ze strony kontrahentów takich zachowań, tłumaczonych przez nich wojną na Ukrainie.

Najwięcej, bo 44 proc. badanych przedsiębiorców, skarży się na zmniejszenie wartości składanych zamówień. Najczęściej uskarżają się na to firmy z branży handlowej (57,4 proc. wskazań) i budowlanej (56,13 proc.). Jest to też problem w firmach średnich – 47 proc. (zatrudniających od 50 do 249 osób) i zlokalizowanych w regionie północnym (kujawsko-pomorskie, pomorskie, warmińsko-mazurskie) – 78,7 proc.

Jak zwrócił uwagę Dariusz Szkaradek, prezes firmy faktoringowej NFG, współpracującej z KRD, firmy decydują się tylko na konieczne zakupy, akumulując środki finansowe i czekając na lepsze warunki do inwestowania. "Jest to poważnym problem dla dostawców, którzy dotychczas zbywali większe ilości towarów, a teraz, na skutek decyzji kontrahentów, muszą je magazynować lub szukać nowych możliwości zbytu" - zaznaczył. Dodał, że mniejsza sprzedaż oznacza dla przedsiębiorstwa m.in. gotówkę zamrożoną w niesprzedanym towarze.

Przedsiębiorcy uskarżają się też na utracone kontrakty. Negatywną konsekwencją takiej sytuacji może być utrata płynności finansowej, a także brak dostępu do szybkiego finansowania - zwrócił uwagę Szkaradek.

Według badania KRD blisko 30 proc. przedsiębiorców z sektora MŚP spotkało się z odraczaniem zaplanowanych projektów lub zleceń przez kontrahentów, a 35 proc. z całkowitą rezygnacją z nich. "W efekcie takie przedsiębiorstwa znalazły się bez zleceń i bez pieniędzy" - dodał. W największym stopniu problem ten dotyczy firm z branży handlowej i zlokalizowanych w południowo-zachodniej części kraju (woj. dolnośląskie i opolskie). Częściej przedsiębiorcy skarżą się na całkowitą rezygnację z zaplanowanych wcześniej projektów niż na ich odraczanie.

Problemem jest też: opóźnianie płatności (33 proc.) bądź całkowite wstrzymywanie zapłaty przez kontrahentów (30 proc.) - dotyczy to głównie firm budowlanych i transportowych.

Zdaniem ekspertów, takie zachowanie oznacza kredytowanie działalności kosztem innych podmiotów na rynku. "W pierwszych miesiącach pandemii mieliśmy do czynienia z podobną +reakcją obronną+ firm, która w istocie nie miała podłoża ekonomicznego, a psychologiczne" - zwrócił uwagę prezes Zarządu Krajowego Rejestru Długów Adam Łącki, komentując dla PAP wyniki badania. Dodał, że 27 proc. badanych wówczas przedsiębiorców przyznawało wprost, że choć ma pieniądze, to nie płaci, bo woli je trzymać na czarną godzinę, a 65 proc. ankietowanych podejrzewało o to swoich kontrahentów. "Dziś z podobnym problemem mierzy się co trzeci badany" - wskazał. Podkreślił, że wstrzymywanie płatności działa na niekorzyść całej gospodarki, nakręcając spiralę zatorów płatniczych i przyczyniając się do spadku poziomu zaufania wśród firm.

Są też kontrahenci, którzy najpierw próbują się dogadać - 38,43 proc. właścicieli firm spotkało się z prośbą o wydłużenie terminu płatności na fakturze „z powodu wojny na Ukrainie”. To głównie firmy średnie i z branży budowlanej. "Łańcuchy dostaw wciąż stanowią realny problem, a do tego, w związku z wojną, doszły wysokie ceny materiałów, surowców, komponentów, podzespołów" - dodał Łącki.

Według badania firmy z sektora MŚP najczęściej odraczają swoim klientom termin płatności o 14 i 30 dni; "robią to niechętnie i nierzadko kosztem własnej płynności finansowej".

Ogólnopolskie badanie „Biznes a Ukraina” przeprowadziła na zlecenie Krajowego Rejestru Długów Biura Informacji Gospodarczej firma TGM Research na grupie 320 firm z sektora mikro, małych i średnich przedsiębiorstw, metodą CAWI w marcu 2022 r. (PAP)

59

Źródło: <https://www.bankier.pl/wiadomosc/Badanie-44-proc-firm-skarzy-sie-na-mniejsze-zamowienia-Problemem-jest-tez-opoznianie-platnosci-8332730.html>

Nr 11 Takiego oprocentowania jeszcze nie było. Rodziny tracą zdolność kredytową

- **Autor:** businessinsider.com.pl
- **Dodano:** 27 maja 2022 r.

Oprocentowanie kredytów hipotecznych z niskim wkładem własnym bije rekordy. Rosną też koszty kredytów z dużym wkładem własnym. Drastycznie maleje za to zdolność kredytowa Polaków.

Jak informują Expander i Rentier.io, na rynku kredytów hipotecznych widać obniżki marż, które są jednak zbyt małe, aby powstrzymać wzrost oprocentowania. "Dla przykładu średnia marża nowo udzielanego kredytu z 10-procentowym wkładem własnym spadła do 2,50 proc. (przed rokiem 2,79 proc.). Po uwzględnieniu obecnego poziomu stawek WIBOR 3M i WIBOR 6M okazuje się jednak, że średnie oprocentowanie wzrosło do 9,12 proc. **Jest to najwyższy odnotowany przez nas poziom średniego oprocentowania ofert kredytów z najniższym dopuszczalnym wkładem własnym, odkąd zbieramy takie dane, czyli od września 2006 r.**"

Przy wkładzie własnym 10%

Bank	Marża	Oprocentowanie (przy WIBOR z dnia 25.05.2022)
PKO Bank Polski	2,26%	8,98%
Alior Bank	2,50%	9,01%
Santander	2,59%	9,10%
Bank Pekao	2,45%	9,17%
mBank	2,70%	9,21%
Millennium	2,50%	9,22%

Przy wkładzie własnym 20%

Bank	Marża	Oprocentowanie (przy WIBOR z dnia 25.05.2022)
Santander	1,74%	8,25%
PKO Bank Polski	1,64%	8,36%
ING Bank Śląski	1,65%	8,37%
Citi Handlowy	1,99%	8,50%
Bank Pekao	1,84%	8,56%
Millennium	1,90%	8,62%
mBank	2,20%	8,71%
Alior Bank	2,30%	8,81%
BNP Paribas	2,55%	9,06%

 Źródło: Raport  i  Rentier.io

Przy wkładzie własnym 10%		
Bank	Marża	Oprocentowanie (przy WIBOR z dnia 25.05.2022)
PKO Bank Polski	2,26%	8,98%
Alior Bank	2,50%	9,01%
Santander	2,59%	9,10%
Bank Pekao	2,45%	9,17%
mBank	2,70%	9,21%
Millennium	2,50%	9,22%
Przy wkładzie własnym 20%		
Bank	Marża	Oprocentowanie (przy WIBOR z dnia 25.05.2022)
Santander	1,74%	8,25%
PKO Bank Polski	1,64%	8,36%
ING Bank Śląski	1,65%	8,37%
Citi Handlowy	1,99%	8,50%
Bank Pekao	1,84%	8,56%
Millennium	1,90%	8,62%
mBank	2,20%	8,71%

Dotychczasowy rekord pochodzi z listopada 2008 r., kiedy średnie oprocentowanie kredytu bez żadnego wkładu własnego wynosiło 8,68 proc. "W przypadku kredytów z wysokim (powyżej 20 proc.) wkładem własnym sytuacja wygląda podobnie. Średnia marża spadła do 1,98 proc. (przed rokiem 2,19 proc.). Średnie oprocentowanie oferowanych kredytów jednak wzrosło. Przy obecnym poziomie stawek WIBOR wynosi ono 8,58 proc." – informują autorzy raportu.

Źródło: <https://businessinsider.com.pl/twoje-pieniadze/takiego-oprocentowania-kredytow-jeszcze-nie-bylo-rodziny-traca-zdolnosc-kredytowa/98tqvmv>

Nr 12 Średnie oprocentowanie nowo udzielonych kredytów

- **Autor:** strefainwestorow.pl
- **Dodano:** 31 maja 2022 r.

Średnie oprocentowanie nowo udzielonych kredytów na nieruchomości w kwietniu wzrosło do 7,0 proc. z 6,4 proc. w marcu - podał NBP.

W październiku RPP rozpoczęła cykl podwyżek stóp, a główna stopa wzrosła do 5,25 proc.

We wrześniu przed rozpoczęciem cyklu podwyżek średnie oprocentowanie kredytu na nieruchomości wynosiło 3,0 proc. (PAP Biznes)

Źródło: <https://strefainwestorow.pl/wiadomosci/20220531/srednie-oprocentowanie-nowo-udzielonych-kredytow-na-nieruchomosci-w-iv-wzroslo>

BUDOWNICTWO

Nr 01 Jakość materiałów budowlanych dostępnych na rynku pozostawia wiele do życzenia

- o **Autor:** bankier.pl
- o **Dodano:** 03 maja 2022 r.



62

Wiele wyrobów budowlanych nie spełnia deklarowanych wymagań. 44 proc. wyrobów od izolacji cieplnej i 38 proc. membran nie spełniało w 2020 roku przynajmniej jednej badanej właściwości - poinformowała Konfederacja Lewiatan.

Związek Pracodawców Producentów Materiałów dla Budownictwa, członek Konfederacji Lewiatan, opublikował raport dt. jakości materiałów budowlanych w latach 2016-2020. Wynika z niego, że na rynku dostępne są wyroby budowlane niespełniające deklarowanych wymagań.

Jednak stałe badania prowadzone przez organy kontroli, "przyczynia się do poprawy ich jakości" - uważa Konfederacja Lewiatan. "Warto jednak zwiększyć liczbę wykonywanych badań" - dodano.

"Jakość wyrobów budowlanych ma bezpośredni wpływ na trwałość, bezpieczeństwo i komfort życia w budynkach. Stosowanie wadliwych wyrobów prowadzi nie tylko do niespełnienia powyższych wymagań, ale i do nadmiernego zużycia zasobów naturalnych" - podkreślono.

W raporcie uwzględniono 13 grup wyrobów budowlanych, m.in. cement, wapna budowlane, stal zbrojeniową i sprężającą do betonu, wyroby do wznoszenia murów, wyroby do izolacji cieplnej czy wyroby podłogowe i urządzenia do ogrzewania pomieszczeń.

Chociaż jakość z roku na rok poprawia się, to nadal wiele z nich nie spełnia deklarowanych wymagań: 44 proc. wyrobów od izolacji cieplnej i 38 proc. membran nie spełniało w 2020 roku przynajmniej jednej badanej właściwości. W 2019 r. jakość dostępnych kruszyw została określona jako "bardzo zła" w 100 proc. przypadków; w 2020 r. nastąpiła poprawa - jako "złą" określono jakość 33 proc. dostępnych kruszyw.

"Istnieje konieczność zwiększenia wysokości kar dla producentów wyrobów budowlanych niespełniających deklarowanych właściwości oraz skutecznego ich egzekwowania" - skomentował Szymon Firląg, prezes Związku Pracodawców Producentów Materiałów dla Budownictwa. Uważa on, że potrzebne jest wykluczenie z programów wsparcia finansowanych wyrobów budowlanych, które notorycznie nie spełniają deklarowanych właściwości. "Należałoby również zwiększyć dostępność i czytelność wyników badań" - dodał.

Źródło: <https://www.bankier.pl/wiadomosc/Jakosc-materialow-budowlanych-dostepnych-na-ryнку-pozostawia-wiele-do-zyczenia-8326500.html>

Nr 02 Analiza: Polska liderem w światowym eksporcie stolarki budowlanej

- **Autor:** bankier.pl
- **Dodano:** 26 maja 2022 r.



Początek br. przyniósł rekordowe wyniki polskiego eksportu stolarki, choć część tego wzrostu to efekt zmian cen, jednak dane są zaskakująco dobre - ocenił Polski Instytut Ekonomiczny. W 2021 r. Polska była światowym liderem

w eksporcie okien z tworzyw sztucznych oraz drewnianych - dodał.

Jak podał Polski Instytut Ekonomiczny w analizie przesłanej PAP, od przystąpienia Polski do Unii Europejskiej eksport produktów stolarki budowlanej wzrósł prawie 10-krotnie, do blisko 3 mld euro w 2021 r. Według statystyk International Trade Centre udział całej branży w światowym eksporcie tego typu wyrobów wyniósł 16,1 proc. i był o 1,54 pkt. proc. większy niż w roku poprzednim i o 2,4 pkt. proc. niż w 2019 r., czyli w okresie przed pandemią.

Analitycy Instytutu podkreślili, że Polska w 2021 r. była światowym liderem w eksporcie okien z tworzyw sztucznych oraz drewnianych osiągając odpowiednio 36,2 proc. i 28 proc. udział w światowym eksporcie.

Dodali, że nasz kraj był wiceliderem, po Chinach, w eksporcie aluminiowych okien i drzwi z udziałem 9,2-proc. oraz trzecim, po Chinach i Brazylii, eksporterem drzwi z drewna z udziałem 8,3-proc., a także ósmym na świecie dostawcą stolarki z żeliwa lub stali z udziałem 4,1-proc.

„Według danych GUS w 2021 r. wartość eksportu stolarki z Polski wzrosła o 24 proc. r/r, zaś jej udział w polskim eksporcie wyniósł 1 proc. Najważniejszą pozycją towarową były drzwi i okna oraz ich ramy i progi drzwiowe z tworzyw sztucznych, których dostawy stanowiły aż ponad 50 proc. eksportu branży i wyniosły łącznie ok. 1,5 mld euro, aż o 28 proc. więcej niż rok wcześniej” – wskazano w analizie PIE.

64

Podano, że istotnymi kategoriami wyrobów były także okna z drewna oraz okna i drzwi z aluminium – wartość ich eksportu wyniosła odpowiednio 584,4 mln euro (wzrost o 11 proc. r/r) i 414,2 mln euro (wzrost o 27 proc.). Największy wzrost odnotowano w przypadku drzwi drewnianych – o 34 proc., do kwoty 328,7 mln euro.

PIE zaznaczył, że najważniejszymi rynkami zbytu dla stolarki budowlanej z Polski są państwa UE, a także Wielka Brytania i USA. Największym unijnym nabywcą są Niemcy, które w 2021 r. kupiły 35 proc. okien i drzwi z tworzyw sztucznych, ponad 25 proc. drzwi i okien z drewna i aluminium. "Z pozostałych państw UE ważnymi odbiorcami były także: Francja, Włochy, Belgia, Holandia, Czechy, Słowacja i Szwecja, jednak ich udziały w poszczególnych grupach towarowych były zdecydowanie mniejsze” – poinformowano.

Ekonomiści PIE wskazali, że początek 2022 r. przyniósł kolejne rekordowe wyniki eksportu stolarki. Według danych GUS jego wartość w I kwartale wyniosła ok. 867 mln euro, czyli o 34 proc. więcej niż w analogicznym okresie 2021 r.

„Część tego wzrostu wynika ze znaczącej zmiany cen, jednak są to i tak zaskakująco dobre wyniki. Przed przedsiębiorcami piętrzą się wyzwania: wysoka inflacja, niedobory surowców i półproduktów, problemy transportowe, spowolnienie gospodarcze oraz prawdopodobny spadek popytu na dobra trwałe” – oceniono w analizie Polskiego Instytutu Ekonomicznego.

Dodano, że wyzwaniem jest także utrzymanie zatrudnienia i konkurencyjności produkcji. Zdaniem analityków PIE szansą dla branży są programy termomodernizacji, m.in. w związku z realizacją Europejskiego Zielonego Ładu, które będą wspierać koniunkturę na wyroby budowlane, w tym na nowoczesne dźwiękoszczelne i energooszczędne okna i drzwi. (PAP)

Źródło: <https://www.bankier.pl/wiadomosc/Analiza-Polska-liderem-w-swiatowym-eksporcie-stolarki-budowlanej-8344544.html>

Nr 03 Rosnące ceny materiałów budowlanych pokrzyżują plany remontowe Polaków

- o **Autor:** chemiabudowlana.info
- o **Dodano:** 17 maja 2022 r.

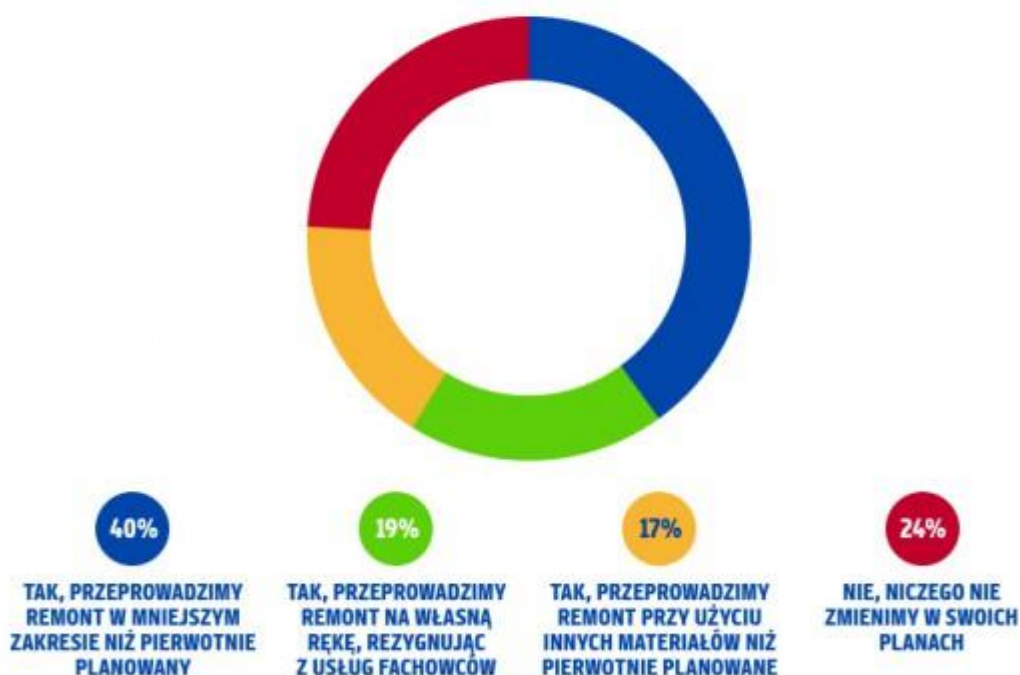
Wiosna i lato to doskonały czas, aby odświeżyć wystrój kuchni czy salonu, naprawić uciążliwe usterki albo przeprowadzić generalny remont mieszkania lub domu. Jak jednak wyglądają nasze plany remontowe w zderzeniu z rosnącymi kosztami materiałów budowlanych i robocizny? Jaki odsetek konsumentów planuje w nadchodzącym czasie remont i ile na niego wyda? Odpowiedzi na te i inne pytania znaleźć można w nowym badaniu PAYBACK Opinion-Poll.

Coraz wyższa inflacja znacząco wpływa na zawartość koszyków zakupowych Polaków i sieje spustoszenie w naszych portfelach. Ten negatywny trend dotyczy również tych konsumentów, którzy w ostatnim czasie wykonywali remont lub dopiero go planują. Potwierdza to najnowsze badanie PAYBACK, w którym 92% ankietowanych zadeklarowało, że odczuli oni wzrost cen produktów do wykończenia wnętrz, materiałów budowlanych i kosztów związanych z usługami-remontowymi.

65

- *Niestety, dalszego wzrostu kosztów obawia się aż 94% respondentów PAYBACK Opinion Poll. Z tego powodu, 40% osób w tej grupie musiało zweryfikować swoje plany i przeprowadzi remont w mniejszym zakresie niż pierwotnie planowany* - komentuje Katarzyna Grzywaczewska, Dyrektor Marketingu w PAYBACK Polska.

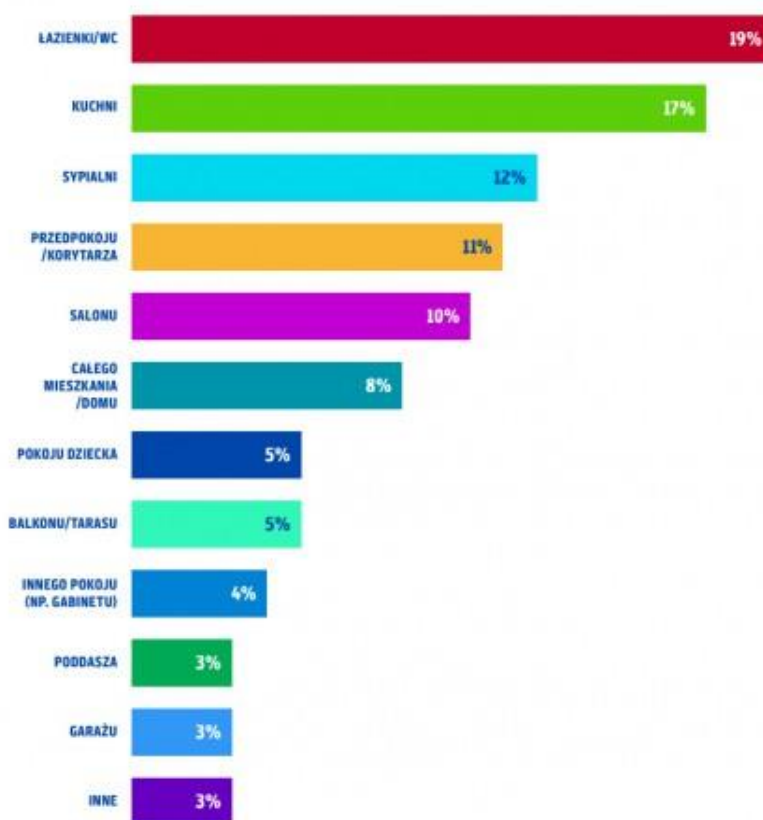
CZY ROSNĄCE CENY MATERIAŁÓW I USŁUG BUDOWLANYCH WPŁYNĄ NA ZAKRES PLANOWANEGO REMONTU?



Drugie życie domu

Koszty kosztami, jednak jaki procent z nas planuje w najbliższym czasie jakiegokolwiek remont? W kolejnych miesiącach do odświeżenia wnętrza swoich mieszkań lub domów przymierza się 43% ankietowanych, najczęściej biorąc za cel prace w łazience (19%), kuchni (17%) lub sypialni (12%). W większości przypadków motywacją do działania jest chęć zmiany wyglądu pomieszczeń (43%) lub w przypadku co czwartego respondenta – wiek domu czy mieszkania. W tym celu 33% z nas zabierze się za malowanie ścian. Z kolei na wymianę podłogi, mebli albo glazury zdecyduje się odpowiednio 18%, 17% i 16% osób.

JAKICH POMIESZCZEŃ BĘDZIE DOTYCZYŁ PLANOWANY REMONT?*



*PYTANIE WIELOKROTNEGO WYBORU

Do grona szczęśliwców mogą natomiast siebie zaliczyć ci, którzy zdążyli przed drastycznym skokiem poziomu inflacji. Co czwarty respondent badania PAYBACK przeprowadził remont w ciągu ostatniego roku/półtora, a 22% ankietowanych 2-3 lata temu. Najczęściej prace remontowe dotyczyły kuchni lub salonu – te pomieszczenia wskazało 28% i 27% ankietowanych. O kilka procent mniej respondentów wyremontowało z kolei sypialnię (22%) i łazienkę (21%). I znowu – wśród głównych powodów remontu znalazła się chęć zmiany wyglądu (48%) lub wiek mieszkania czy domu (22%).

Źródło:

https://www.chemiabudowlana.info/wiadomosci,art,14745,rosnace_ceny_materialow_budowlanych_pokrzyzują_plany_remontowe_polakow

Nr 04 Z jakich materiałów warto obecnie budować dom Policzyliśmy ceny zamienników

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

Z czego wybudować dom? Wybór najczęściej sprowadza się do decyzji, czy murować ściany z tradycyjnej ceramiki poryzowanej, czy wybrać bloczki z betonu komórkowego lub silikaty. Sprawdź ich właściwości i orientacyjne ceny.



67

Na rynku materiałów budowlanych dostępnych jest wiele różnego rodzaju produktów, z których można wybudować dom jednorodzinny. Podczas planowania inwestycji należy zdecydować, jaka będzie konstrukcja obiektu, a także, z czego dom zostanie zbudowany. Pod uwagę należy wziąć solidność budynku, energooszczędność, spełnienie warunków technicznych z 2021 roku, przede wszystkim zaś koszty **budowy domu**. Sprawdź, z jakich materiałów warto obecnie budować.

Popularne materiały budowlane

Tradycyjna cegła jest nadal powszechnie wykorzystywana w klasycznym budownictwie mieszkaniowym, ale coraz częściej zastępuje się ją również takimi naturalnymi materiałami murowymi jak beton komórkowy czy silikaty.

Porównanie materiałów murowych

Tradycyjne cegły i pustaki od wielu lat wykorzystywane są na budowach domów jednorodzinnych. Odnaczają się **niską nasiąkliwością, dobrą izolacyjnością cieplną i trwałością.**

Ceramika poryzowana ma w sobie nie tylko glinę, lecz także trociny lub mączkę drzewną, co wpływa na **polepszenie jej właściwości termicznych**. Daje dobrą izolację akustyczną, ma dużą wytrzymałość na ściskanie – nawet do 6 kondygnacji – a do tego jest odporna na niesprzyjające warunki atmosferyczne i ogień. Łatwo i szybko można z niej murować w przeciwieństwie do stosunkowo małych cegieł tradycyjnych. Nadaje się do wykonania każdego rodzaju ścian.

Niestety z ceramiki tradycyjnej **można budować wyłącznie ściany wielowarstwowe**, w przypadku których wymagana jest dodatkowa warstwa ocieplenia w celu spełnienia normy WT 2021. Natomiast wybór ceramiki poryzowanej będzie oznaczał konieczność pogodzenia się z tym, że jest to materiał dosyć kruchy, o wysokiej nasiąkliwości.

Nowoczesne materiały murowe

W kontekście wyboru materiałów do budowy domu jednorodzinnego nie sposób pominąć nowoczesnych produktów, cieszących się coraz większą popularnością wśród kupujących. Inwestorzy mogą zdecydować się na wybudowanie swojego obiektu między innymi z **betonu komórkowego czy silikatów**.

Beton komórkowy może występować w postaci dosyć dużych bloczków lub innych elementów ułatwiających wykonywanie nawet najtrudniejszych prac murowych. **Materiał ten ma wysoką wytrzymałość na ściskanie i dobrą przewodność cieplną**. Jest odporny na uszkodzenia czy ogień, ale przede wszystkim umożliwia wybudowanie jedno- czy dwuwarstwowych ścian o odpowiednio wysokiej izolacyjności cieplnej.

68

Z czego budować dom i ile to kosztuje?

W budowie domu w technologii murowanej coraz częściej odchodzi się od zastosowania ciężkiej cegły na rzecz lżejszych pustaków ceramicznych, betonu komórkowego lub silikatów.

Pod względem izolacyjności cieplnej ścian zdecydowanie wygrywa beton komórkowy. Natomiast pustak ceramiczny charakteryzuje się gorszym współczynnikiem przenikania ciepła, ale jednocześnie ma większą bezwładność cieplną. Oznacza to, że budynek co prawda dłużej będzie się nagrzewać, ale też dłużej będzie utrzymywał ciepło.

W przypadku konieczności budowy domu dobrze izolowanego od hałasu najlepszym wyborem są silikaty. Do budowy wielokondygnacyjnych budynków mieszkalnych najlepiej nadaje się pustak ceramiczny, ponieważ wykazuje wysoką odporność na ściskanie.

Źródło: <https://www.money.pl/gospodarka/z-jakich-materialow-warto-obecnie-budowac-dom-policzyliśmy-ceny-zamienników-6770904961583616a.html>

Nr 05 Ceny drewna w Polsce w 2022 roku. Tanio już było

- o **Autor:** mojafirma.pl
- o **Dodano:** 27 maja 2022 r.

Czasy taniego drewna skończyły się bezpowrotnie - powiedział 26 maja 2022 r. w Sejmie wiceminister klimatu i środowiska Edward Siarka. Zapowiedział też, że firmy, które kupują drewno po niższych cenach w kraju i sprzedają je drożej za granicą, stracą preferencje.



Siarka: czasy taniego drewna skończyły się bezpowrotnie

Wiceminister odpowiadając na tzw. pytania bieżące posłów, powiedział, że zapotrzebowanie na drewno jest obecnie "gigantyczne", zwłaszcza, że wojna na Ukrainie i sankcje wprowadzone na Rosję sprawiły, że eksport ze Wschodu został praktycznie zahamowany. Przypomniął, że do tej pory z kierunku wschodniego sprowadzano co roku ok. 2 mln m³ tzw. zrębów, które wykorzystywała energetyka oraz ok. miliona m sześć. drewna do produkcji.

Ceny drewna

"Obecnie podaż jest znacznie niższa niż popyt, co sprawia, że w niektórych regionach toczy się prawdziwa wojna o drewno" - wskazał Siarka. Zaznaczył, że przedsiębiorcy sami podbijają ceny surowca, przekraczając stawki ofertowe Lasów Państwowych o 300-500 zł za m sześć. **"Czasy taniego drewna za 200-210 zł za m sześć. skończyły się bezpowrotnie"** - mówił.

Zaznaczył też, że uregulowanie tego rynku do końca nie jest możliwe. **"Nie mamy instrumentu, który pozwoliłby zablokować eksport do Niemiec"** - wskazał. Zapowiedział jednak, że firmy, które kupują drewno po niższych cenach do produkcji lokalnej, ale sprzedają je drożej za granicą, stracą preferencje.

Liczba wyciętych drzew równoważona nowymi nasadzeniami

Podkreślił też, że Lasy Państwowe prowadzą zrównoważoną gospodarkę leśną, co oznacza, że liczba wyciętych drzew jest równoważona nowymi nasadzeniami.

Z przedstawionych przez wiceministra danych wynika, że w latach 2015 - 2020 pozyskiwano w polskich lasach od 35,5 do 41,6 mln m sześć. drewna rocznie. Przy czym - jak zaznaczył Siarka - największe wycięcia przypadły na rok 2017(40,6 mln m sześć.) oraz 2018 (41,6 mln m sześć.), kiedy usuwano skutki wichury, która przeszła przez Bory Tucholskie. (PAP)

Źródło: <https://mojafirma.infor.pl/nieruchomosci/wiadomosci/5474485,Ceny-drewna-w-Polsce-w-2022-roku-Tanio-juz-bylo.html>

EKOLOGIA

Nr 01 Nie tylko niższe rachunki. Termomodernizacja to sposób na energetyczną niepodległość i rozruszanie gospodarki

- **Autor:** bankier.pl
- **Dodano:** 11 maja 2022



70

Doprowadzenie kilkunastu milionów polskich budynków do wysokich standardów efektywności energetycznej to zadanie, którego skala może przyprawić o zawrót głowy. Warto jednak podjąć to wyzwanie – zwłaszcza że nabiera ono dodatkowego znaczenia w realiach, którym czoła muszą stawić państwa Unii Europejskiej.

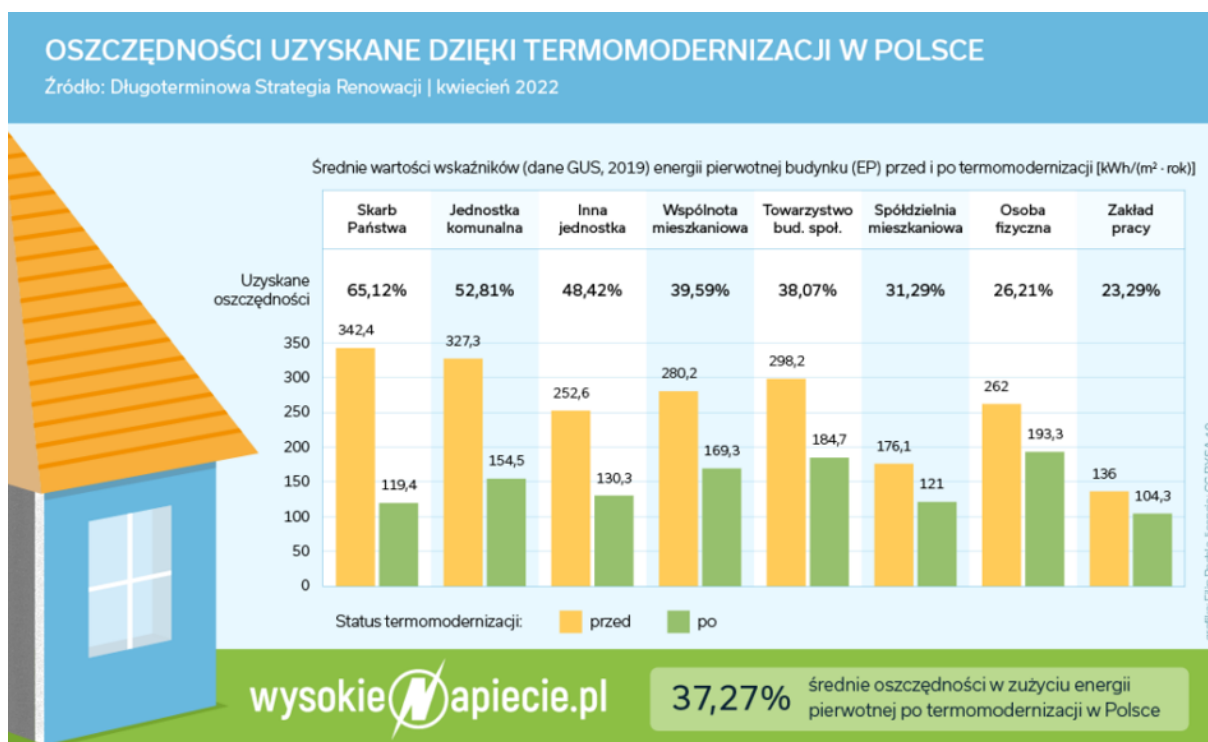
Budownictwo jest kluczowym obszarem w kontekście osiągnięcia neutralności klimatycznej przez UE, co sprawia, że cele formułowane w odniesieniu do tego sektora gospodarki są bardzo ambitne. Komisja Europejska (KE), ogłaszając w październiku 2020 r. strategię na rzecz fali renowacji budynków, podkreślała, że budynki odpowiadają za ok. 40 proc. zużycia energii w Unii i 36 proc. emisji gazów cieplarnianych z sektora energii. Budynki odpowiadają też za ok. 50 proc. wydobycia i zużycia zasobów oraz za ponad 30 proc. wszystkich odpadów wytwarzanych rocznie w UE.

W połowie ubiegłego roku w pakiecie Fit for 55 ("Gotowi na 55") wskazano unijny cel redukcji gazów cieplarnianych o 55 proc. do 2030 r. w porównaniu z rokiem 1990. Do tego potrzebne jest m.in. ograniczenie emisji gazów cieplarnianych z budynków o 60 proc., ich zużycia energii końcowej – o 14 proc., a zużycia energii na ogrzewanie i chłodzenie – o 18 proc.

Energetyczna niepodległość dzięki efektywności

Ostatnie miesiące przyniosły potrzebę kolejnych działań. Rosyjska agresja na Ukrainę, która trwa od 24 lutego 2022 r., spowodowała bowiem, że uniezależnienie się od importu paliw kopalnych z Rosji stało się kluczowym celem dla niemal wszystkich rządów państw członkowskich UE. Jednocześnie jest to priorytetowy kierunek polityki kreowanej przez KE.

Na początku marca ogłosiła ona plan REPowerEU, który ma pozwolić na stopniowe uniezależnienie się UE od paliw kopalnych z Rosji na długo przed 2030 r. Przewiduje on dywersyfikację dostaw gazu na pochodzące z innych państw – dzięki rurociągom oraz LNG, a także zwiększenie produkcji wodoru i biometanu.



71

Jednak kluczowe jest również ograniczanie wykorzystania paliw kopalnych w budynkach, przemyśle i energetyce poprzez podniesienie efektywności energetycznej, zwiększenie udziału odnawialnych źródeł energii oraz elektryfikację procesów dotychczas opartych na spalaniu paliw kopalnych.

Źródło: <https://www.bankier.pl/wiadomosc/Nie-tylko-nizsze-rachunki-Termomodernizacja-to-sposob-na-energetyczna-niepodleglosc-i-rozruszanie-gospodarki-8334290.html>

Nr 02 Ekologia w nowym budownictwie – coraz ważniejsza dla nabywców mieszkań

- o **Autor:** businessinsider.pl
- o **Dodano:** 30 maja 2022 r.



72

Ekologia w nowym budownictwie - ile CO2 emitują budynki

– Dla młodego pokolenia szalenie ważne jest **podejście proekologiczne**. Dziś średnio co trzeci nabywca chce wiedzieć, czy nasze **osiedla są budowane z poszanowaniem ekologii** i tzw. **wellbeingu**. Jeszcze dwa lata temu ten odsetek wynosił 26 proc., więc wzrost jest znaczący – mówi agencji Newseria Biznes Dawid Wrona.

W walce z kryzysem klimatycznym i środowiskowym budownictwo ma do odegrania ważną rolę. Raport „Zerowy ślad węglowy. Mapa drogowa dekarbonizacji budownictwa do 2050 roku”, opracowany przez Polskie Stowarzyszenie Budownictwa Ekologicznego i EBOR, pokazuje, że **budynki i cały przemysł budowlany są odpowiedzialne za ok. 38 proc. globalnych emisji CO₂**. Co ciekawe, 2/3 tych emisji powstaje **w wyniku eksploatacji budynków** (zużycie energii z paliw kopalnych na ogrzewanie, chłodzenie etc.), a pozostała 1/3 przypada na działalność przemysłu budowlanego związaną z m.in. **wydobyciem surowców, produkcją i transportem materiałów, procesem budowy czy późniejszej rozbiórki budynków**. Szacuje się, że globalne zasoby budowlane prawdopodobnie podwoją się przed 2050 rokiem, co spowoduje **ogromny wzrost emisji gazów cieplarnianych**, o ile nic nie zostanie zrobione w celu ich ograniczenia.

Ekologia w nowym budownictwie ważna dla kupujących mieszkania

Poza tym tylko w 2020 roku branża budowlana była odpowiedzialna za wyprodukowanie ok. 1/3 światowych odpadów i zużycie 3 mld t surowców. Dlatego coraz więcej działających na rynku firm obiera **kierunek zrównoważonego rozwoju i neutralności dla środowiska**, zmieniając swoje podejście do projektowania i całego procesu budowlanego. Wymusza to **presja biznesowa**, legislacyjna – w tym m.in. **europejski Zielony Ład** i obowiązki, jakie UE nakłada na firmy w zakresie **raportowania ESG** i swojego wpływu na środowisko – oraz **oczekiwania użytkowników, najemców i nabywców, którzy coraz częściej chcą wiedzieć, jak ich mieszkanie będzie wpływać na otoczenie, czy zostało wybudowane z poszanowaniem dla środowiska i jego zasobów i czy pozwoli im prowadzić zrównoważony tryb życia.**

– Analizując rynek rozwiązań certyfikujących, nie spotkaliśmy się z takim, które byłoby w pełni dopasowane do potrzeb branży mieszkaniowej. Szukaliśmy czegoś, co nie będzie dotyczyć tylko jednego obszaru danej inwestycji, tylko będzie mieć szerszy zakres i co będzie obejmować też oczekiwania mieszkańców. Nie znaleźliśmy takiego i stąd pojawił się pomysł, że stworzymy własny system oceny budynków – wyjaśnia dyrektor sprzedaży w Echo Investment.

Standard zrównoważonego budynku mieszkalnego Eko Echo ma umożliwić klientom ocenę budynków mieszkaniowych pod kątem wyśrubowanych międzynarodowych wymogów, kryteriów ESG, jak i innych aspektów.

73

– Wdrażając nowy system, zwróciliśmy uwagę na cztery kategorie: ekologia, budowa, zdrowie i udogodnienia. Każda z nich obejmuje szereg zagadnień dotyczących wpływu na środowisko i wellbeingu, tego, jak dbamy o przyrodę i komfort życia przyszłych mieszkańców – wymienia Dawid Wrona. – Dzięki tym kryteriom klienci będą mogli ocenić, jak podchodzimy do projektowania budynków, procesu budowy, na co zwracamy uwagę przy realizacji takich projektów. Będą mogli mieć poczucie, że nabywają nieruchomość w inwestycjach zrównoważonych. Z perspektywy czasu dodatkową wartością będzie też to, że te inwestycje będą bardziej odporne na zawirowania cen.

Ekologia w nowym budownictwie - zielone certyfikaty

Na rynku funkcjonują już **zielone certyfikaty dla budynków ekologicznych**, z których najbardziej rozpoznawalne to m.in. **BREEAM i LEED**. Według danych Polskiego Stowarzyszenia Budownictwa Ekologicznego w ubiegłym roku powierzchnia użytkowa budynków, których przyjazność dla środowiska potwierdzają takie certyfikaty, wzrosła o 35 proc. i przekroczyła 23 mln mkw. W 2021 roku takich budynków było w Polsce ponad 1,1 tys., ale ta liczba szybko rośnie, co odzwierciedla kierunek zrównoważonego rozwoju i neutralności dla środowiska, w jakim zmierza cała branża nieruchomości i budownictwa.

Co istotne, obecne certyfikaty **dotyczą głównie budynków komercyjnych – biurowców, magazynów, parków logistycznych czy galerii handlowych**. Te, które dotyczą budownictwa mieszkaniowego, są dla klientów niezrozumiałe i zbyt drogie. Stąd **pomysł Echo Investment na autorski system oceny**, który – jak podkreśla deweloper – będzie zrozumiały, jednoznaczny, a klientom pozwoli wybrać najlepsze miejsce do zamieszkania na lata.

Standard zrównoważonego budynku mieszkalnego Eko Echo został wypracowany przez wewnętrznych ekspertów i asesora dewelopera, w tym m.in. architektów, specjalistów BHP i inżynierów budownictwa. Każdy budynek może w nim zdobyć maksymalnie 100 punktów w czterech kategoriach: ekologia (20 pkt), zdrowie (20 pkt), budowa (20 pkt) oraz udogodnienia (40 pkt). To właśnie na te elementy nabywcy mieszkań zwracają dziś największą uwagę.

– Dziś dla nabywców ważne jest nie tylko samo mieszkanie, ale i to, co znajduje się pomiędzy budynkami, poza granicami działki. Coraz częściej słyszymy od naszych nabywców, że chcą mieć wszystko pod ręką, w zasięgu

15 minut. Dlatego skupiamy się na tym, żeby dostarczyć im pełnoprawne mieszkania, ale i zadbać o ich **komfort życia**. To obejmuje np. **udogodnienia dla dzieci, możliwość korzystania z takich dobrodziejstw jak elektromobilność czy proste odbieranie paczek z e-commerce** – mówi dyrektor sprzedaży w Echo Investment.

Źródło: <https://mojafirma.infor.pl/nieruchomosci/wiadomosci/raporty-i-analizy/5475546,Ekologia-w-nowym-budownictwie.html>