

BIULETYN NR 6/2022

z dnia 30 czerwca 2022 r.

GRUPA DO SPRAW MONITOROWANIA SEKTORA BUDOWNICTWA



Spis treści

INFORMACJE OGÓLNE BRANŻOWE	3
Nr 01 Grupa ATLAS ze statuetką Modern Retail Award 2022	3
Nr 02 Społeczne inicjatywy mieszkaniowe mają realizować inwestycje szybciej. Sejm zmienił przepisy	4
Nr 03 rosnące koszty trwających budów „mrożenie” projektów, które jeszcze nie wystartowały	6
Nr 04 Budownictwo mieszkaniowe 2022 – więcej mieszkań oddanych do użytku, ale mniej nowych budowie	9
Nr 05 ALUPROFF z tytułem Championa Roku i Budowlanej Marki Roku 2022	11
Nr 06 Komentarz Polskiego Związku firm Deweloperskich	13
Nr 07 Jak wojna na Ukrainie wpłynie na branżę budowlaną w Polsce?	15
Nr 08 Rynek biurowy, do niedawna stabilny segment branży nieruchomości komercyjnych – obecnie poligon doświadczalny	19
Nr 09 Narasta nierównowaga popytowo-podażowa na pierwotnym rynku mieszkaniowym	21
Nr 10 Stygnięcie mieszkaniówki trwa. Liczba nowych budów w dół o 25 proc.	24
Nr 11 Barometr Branży Budowlanej Norgips 2022	26
Nr 12 Ruszyła druga edycja Akceleratora Łukasiewicza programu dla naukowców	30
Nr 13 Jak zmienia się rynek mieszkaniowy w Polsce na skutek przebywających uchodźców z Ukrainy?	32
TECHNOLOGIA BUDOWLANA	34
Nr 01 Udoskonalona płyta Rigips PRO typ A: Linie zmieniają wszystko!	34
Nr 02 Ponadczasowy modułowy panel dachowy FIT od BP2	35
Nr 03 Jak oprogramowanie do utrzymania nieruchomości rozwiązuje 5 poważnych problemów	38
DANE EKONOMICZNE I FINANSOWE	42
Nr 01 Jak wojna na Ukrainie wpłynie na branżę budowlaną w Polsce?	42
Nr 02 Skaner MŚP: Budownictwo ma najsolidniej płać kontrahentów, ale i tak boi się skutków wojny	45
Nr 03 EKF: według ekspertów po latach wzrostu polską gospodarkę czeka wyhamowanie	50
Nr 04 Budownictwo mieszkaniowe 2022 – więcej mieszkań oddanych do użytku, ale mniej nowych budowie	52
Nr 05 Koniunktura w czerwcu 2022. GUS podał najnowsze dane	54
Nr 06 Czynniki, które wpływają na cenę budowy hali magazynowej	56
Nr 07 Mniej nowych budów, większe domy i dłuższe prace. Tak radziła sobie mieszkaniówka w I kw. 2022 roku	58
Nr 08 Ile kosztuje mieszkanie w stolicy?	60
Nr 09 Budownictwo bez planu. Inflacja nie pozwala skalkulować inwestycji	63
Nr 10 Ile obecnie kosztują najtańsze mieszkania na rynku pierwotnym?	66
Nr 11 91 proc. Deweloperów z Europy środkowej obawia się wzrostu kosztów budowy	69

INFORMACJE OGÓLNE BRANŻOWE

Nr 01 Grupa ATLAS ze statuetką Modern Retail Award 2022

- **Autor:** budownictwo.co
- **Dodano:** 01 czerwca 2022 r.

Grupa Atlas otrzymała główną nagrodę Modern Retail Award 2022, przyznaną w kategorii Product Innovation-Producer Brand podczas Kongresu Nowoczesnej Dystrybucji. To wynik wprowadzania przez Atlas proekologicznych, innowacyjnych rozwiązań na światowym poziomie, nadawania tonu polskiej produkcji chemii budowlanej, a także promocji wykonawców oraz postawy wspierającej i inspirującej do rozwoju wobec partnerów.



3

Grupa Atlas to wiodący producent chemii budowlanej w Polsce, który od lat wprowadza na rodzimy rynek innowacyjne rozwiązania. Działając zawsze z poszanowaniem środowiska naturalnego promuje wśród grup docelowych odpowiednie podejście do zakupu chemii budowlanej. Jako lider rynku Grupa czuje odpowiedzialność za edukację, a także cały czas realizuje prace badawczo-rozwojowe – dostosowując swoją ofertę do oczekiwań odbiorców.

Zaangażowanie Atlasa w rozwój rynku chemii budowlanej zostało docenione podczas Kongresu Nowoczesnej Dystrybucji. To niezwykle istotne wydarzenie od lat wspiera rozwój polskiego rynku, w szczególności promując handel w podążaniu za dynamicznie zmieniającą się branżą retail. Kongres daje także impuls do wprowadzania innowacyjnych pomysłów oraz rozwiązań w rodzimej gospodarce. Istotnym elementem konferencji jest uroczysta Gala Modern Retail, podczas której przyznaje się specjalne wyróżnienia firmom współpracującym z sieciami handlowymi. Atlas otrzymał tegoroczną nagrodę w kategorii Product Innovation-Producer Brand za wprowadzanie

na rynek proekologicznych, innowacyjnych rozwiązań na światowym poziomie, nadawanie tonu polskiej produkcji chemii budowlanej, za promocję wykonawców oraz za postawę wspierającą i inspirującą do rozwoju wobec partnerów.

– Każda nagroda otrzymana przez firmę cieszy, ale ta jest powodem do szczególnej radości i dumy. Na jej uzyskanie trzeba realnie i ciężko zapracować. Tym większy szacunek i słowa uznania dla wszystkich osób w naszej firmie, które codziennym wysiłkiem przyczyniły się do tego sukcesu, do zbudowania stabilnej, silnej pozycji Atlasa na rynku nowoczesnym – skomentował otrzymanie nagrody Prezes Zarządu Grupy Atlas, Paweł Kisiel.

W trakcie tegorocznych obrad Kongresu przedstawiciele kluczowych międzynarodowych sieci handlowych działających w Polsce oraz koncernów FMCG poruszali m.in. zagadnienia wpływu na polski handel bieżących zmian gospodarczych i geopolitycznych. Wydarzenie było także okazją do omówienia problematyki zrównoważonego rozwoju handlu oraz przemian współczesnego rynku pracy.

Organizatorem Kongresu jest powstała w 2000 roku Polska Organizacja Handlu i Dystrybucji (POHID) zrzeszająca pracodawców największych sieci handlowych w naszym kraju.

Źródło: <https://www.budownictwo.co/grupa-atlas-ze-statuetka-modern-retail-award-2022/>

4

Nr 02 Społeczne inicjatywy mieszkaniowe mają realizować inwestycje szybciej. Sejm zmienił przepisy

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



Sejm uchwalił w czwartek zmiany ustaw w zakresie sposobu finansowania programów mieszkaniowych wraz z poprawkami zmierzającymi m.in. do przyspieszenia realizacji inwestycji przez Społeczne Inicjatywy Mieszkaniowe (SIM).

Za przyjęciem przepisów głosowało 436 posłów, nikt nie był przeciw, wstrzymało się 11 osób.

Posłowie poparli w głosowaniu poprawki klubu PiS, m.in. wyznaczające maksymalne ramy czasowe na rozpoczęcie realizacji usługi publicznej lub przedsięwzięcia inwestycyjno-budowlanego, licząc od momentu objęcia udziałów lub akcji SIM. Jak argumentowano podczas drugiego czytania projektu, celem jest przyspieszenie realizacji inwestycji z wykorzystaniem rządowego wsparcia.

Kolejna poprawka przewiduje, że w szczególnych sytuacjach będzie możliwy tryb wystąpienia do ministra właściwego ds. budownictwa o wyrażenie zgody na przesunięcie tego terminu.

W przypadku niedopełnienia obowiązku zawarcia umowy lub nierozpoczęcia przez SIM realizacji inwestycji w terminie określonym w umowie gmina występuje o umorzenie udziałów lub akcji SIM objętych z wykorzystaniem rządowego wsparcia - zakłada kolejna z przyjętych zmian.

W ramach zaakceptowanych poprawek przyspieszono też (do 1 sierpnia br.) przeniesienie niektórych zadań do zakresu kompetencji ministra właściwego ds. rozwoju regionalnego. Chodzi m.in. o powoływanie prezesa Polskiej Agencji Rozwoju Przedsiębiorczości i dyrektora Narodowego Centrum Badań i Rozwoju oraz nadzór nad działalnością Krajowego Zasobu Nieruchomości.

Ustawa o zmianie niektórych ustaw w zakresie sposobu finansowania programów mieszkaniowych ma usprawnić finansowanie programu budownictwa socjalnego i komunalnego, obejmującego bezzwrotne finansowe wsparcie z budżetu państwa udzielane głównie jednostkom samorządu terytorialnego i organizacjom pożytku publicznego na rozwój budownictwa zaspokajającego potrzeby mieszkaniowe osób o niższych dochodach. Bank Gospodarstwa Krajowego będzie mógł zawierać umowy finansowego wsparcia z beneficjentami w ramach limitu wydatków ustalonego na dany rok budżetowy. Przewidziano też nowe źródło finansowania programu – ze sprzedaży skarbowych papierów wartościowych.

Uchwalona regulacja zmienia ok. 25 ustaw. Do ustawy o ochronie praw lokatorów wpisano możliwość wydłużenia przez gminy w drodze uchwały (ponad ustawowe trzy miesiące) okresu, za który osoby ubiegające się o lokal z gminnego zasobu mieszkaniowego zobowiązane będą wykazać w deklaracji wysokość dochodu. Do ustawy covidowej wprowadzono zmiany przywracające normalne funkcjonowanie zebrań i zgromadzeń spółdzielni mieszkaniowych. W ustawie o Krajowym Zasobie Nieruchomości wprowadzono zmiany dotyczące sprawozdawczości finansowej KZN, ograniczono też liczbę członków rad nadzorczych SIM wskazywanych przez KZN i doprecyzowano przepisy o ich wynagrodzeniu.(PAP)

Źródło: <https://www.bankier.pl/wiadomosc/Sejm-uchwalil-zmiany-ustaw-ws-finansowania-programow-mieszkaniowych-8354339.html>

Nr 03 rosnące koszty trwających budów „mrożenie” projektów, które jeszcze nie wystartowały

- o **Autor:** subiektywieofinansach.pl
- o **Dodano:** 28 maja 2022 r.



6

Koniec „drugiej epoki Gierka” w budowlance. Liczba rozpoczętych budów drastycznie spada, deweloperzy sprzedają o połowę mniej mieszkań niż przed rokiem. Dla młodych rodzin zakup mieszkania na kredyt graniczy z cudem (czytaj: z zarobkami na poziomie pięciu średnich krajowych). Jak zareagują deweloperzy? Po jakich cenach będą sprzedawali nam mieszkania?

W ostatnich latach w Polsce budowało się najwięcej mieszkań od lat 70., ale to już historia. Nadchodzą wielkie zmiany w budowlance, czego zwiastunem jest fakt, że indeks giełdowy odzwierciedlający wartość rynkową notowanych na rynku deweloperów – WIG-Nieruchomości – jest najniższy od wiosny ubiegłego roku. I raczej szybko się nie podniesie.

Wzrost stóp procentowych sprawia, że naturalna dla wielu osób droga do mieszkania, która wiedzie poprzez kredyt hipoteczny, staje się niedostępna (to statystyczne przeinaczenie, że **70% mieszkań jest kupowanych za gotówkę**). To musi się odbić w sytuacji deweloperów, o czym **świadczyły pierwsze reakcje inwestorów giełdowych po podwyżkach stóp procentowych**. Zaraz po tym, gdy RPP zaczęła podwyższać stopy procentowe, WIG-Nieruchomości, w skład którego wchodziły firmy deweloperskie, zaczął mocno tracić na wartości. Wkrótce potem, jeden z największych deweloperów, Murapol, zrezygnował z przeprowadzenia oferty publicznej na GPW. Jeszcze przez kilka miesięcy rynek parł do przodu siłą bezwładu – klienci podpisywali umowy, banki wręczały kredyty, kalkulując zdolność kredytową na podstawie starych stawek WIBOR. Ale minęły trzy kwartały i obudziliśmy się w świecie jak z deweloperskiego koszmaru: wysokie koszty kredytów, rozgrzebane budowy, rosnące koszty materiałów, drożęjąca robocizna, brak rąk do pracy...

Czy w budowlance zaciągają hamulec ręczny? Co się stanie na rynku nieruchomości w najbliższych miesiącach? Czy można liczyć na spadek cen? Czy do deweloperów wróci karma i pożałują, że żyłowali ceny sprzedawanych mieszkań? Sprawdzam!

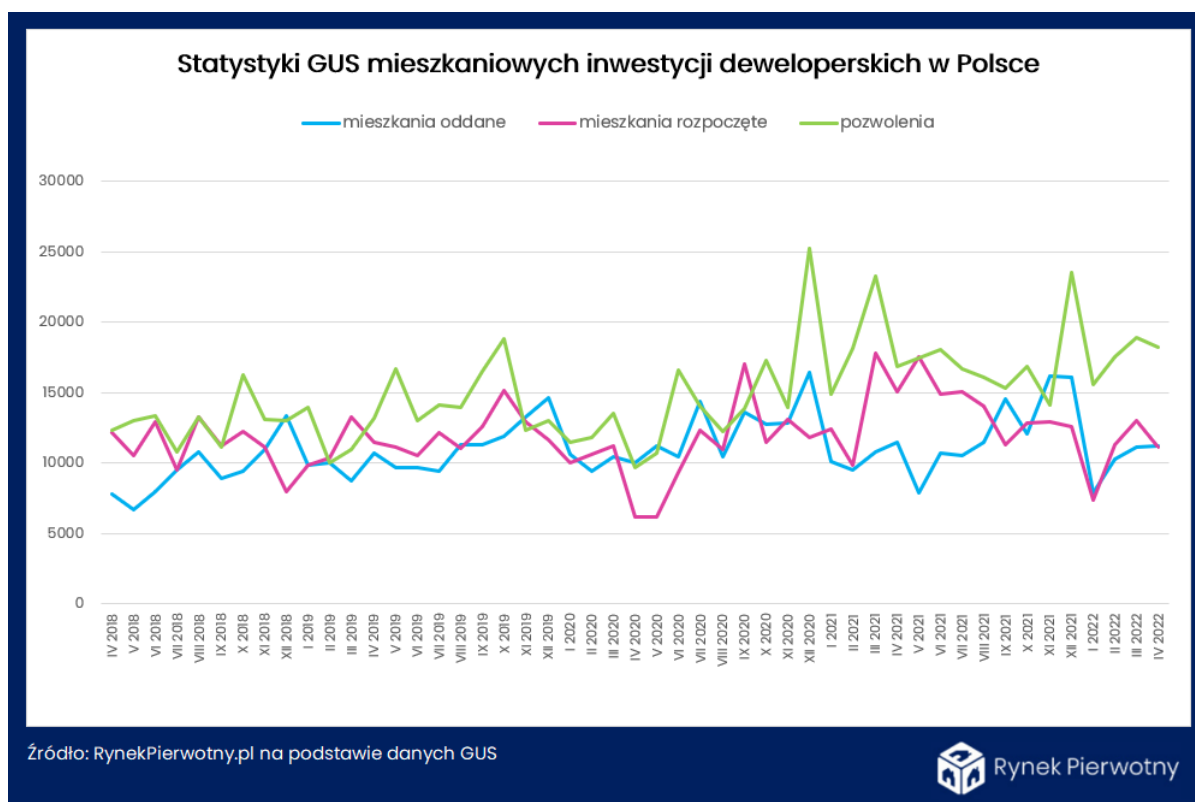
Nowość w budowlance: deweloperzy mniej sprzedają

Deweloperzy to cwane lisy. O ile przybywa klientów rynku najmu, to rynek nieruchomości własnościowych jest rozłożony na łopatki. Co mogą zrobić w tej sytuacji firmy? Wprowadzą do sprzedaży mniej mieszkań, bo wiedzą, że one i tak by się nie sprzedały. A dzięki mniejszej podaży ceny mieszkań nie muszą spadać.

Skalę tego zjawiska dopiero poznamy – większość trwających budów to mieszkania, które są już od dawna sprzedane (przecież jeszcze niedawno mieszkania sprzedawały się na etapie dziury w ziemi). Gra toczy się o inwestycje, na które deweloperzy otrzymali pozwolenia, a które nie zostały wprowadzone do sprzedaży. Już widać, że deweloperzy nie kwapią się do wbicia pierwszej łopaty. Bez przedsprzedaży na sensownym poziomie bank i tak nie dałby im kredytu na finansowanie budowy. A kto miałby te „dziury w ziemi” kupić?

Według GUS liczba mieszkań, których budowę rozpoczęto w kwietniu 2022 r., spadła o 23% w porównaniu z tym samym okresem rok temu do 20 100. To tyle, ile w ostatnich latach sprzedawało się w samej Warszawie. Jednocześnie tylko w IV kwartale 2021 r. deweloperzy dostali 105 000 pozwoleń na budowę. W większości te inwestycje po prostu nie ruszą.

7



Część rozpoczynających się budów zostanie sprzedana nie zwykłym ludziom, lecz funduszom inwestycyjnym, które chcą w przyszłości żyć z ich wynajmu. Napływ uchodźców do Polski rozkręcił (chwilowo) rynek najmu, Polaków nie stać na kredyt, rząd nie buduje mieszkań, a ludzie potrzebują dachu nad głową. Niemieckie i szwedzkie firmy chętnie się zajmą realizacją tej potrzeby. Duże firmy deweloperskie przekierowują część swoich działań, by „hurtowo” sprzedawać osiedla takim nabywcom (tak robi np. Robyg).

Jak bardzo kurczy się rynek? Deweloper Atal podał w swoim raporcie finansowym, że w pierwszym kwartale podpisał 754 umowy sprzedaży mieszkań. To powrót to poziomów z lat 2018–2019. Nie ma dewelopera, który sprzedałby w tym roku więcej mieszkań niż rok wcześniej.

Mali deweloperzy zejść z placu budowy?

W ostatnich latach sprzedawały się od ręki praktycznie wszystkie wybudowane nieruchomości (i to już na długo przed tym, jak realnie powstały): ładne, brzydkie, w dobrej lokalizacji czy na przysłowiowym końcu świata. W biznes deweloperski weszło wielu niedoświadczonych przedsiębiorców. Wystarczyło mieć działkę, ekipę budowlaną, projekt i trochę gotówki na wkład własny przed rozpoczęciem inwestycji. Potem budowa spłacała się sama, ratami klientów kupujących te wszystkie mieszkania i bliźniaki, jeszcze na etapie dziury w ziemi.

Nikt nie zbadał skali tego zjawiska, ale wystarczy się rozejrzeć, by zobaczyć jak wiele małych budów (pięć domów, trzy bliźniaki, mały budynek z dziesięcioma mieszkaniami...) jest realizowanych przez firmy zupełnie nieznane albo przez deweloperów „no name”. Dotyczy to zarówno miast wojewódzkich, jak i miast satelickich takich jak Garwolin, Radom, Płońsk...

Dziś ci mali inwestorzy mają problem. Zaskoczyła ich bowiem skala podwyżek cen materiałów. Według rankingu **SEKOCENBUD** (zdaniem ekspertów dużo bardziej miarodajnego niż dane przekazywane przez Polskie Składy Budowlane) ceny podstawowych elementów do budowy domów wzrosły w ciągu roku o kilkaset procent.

8

W tym roku (2 kwartał 2022r.) najwyższe wzrosty cen (w stosunku do poziomu z 4 kw. 2021) zanotowały wyroby stalowe, m. innymi:

- kształtowniki stalowe **60,7%**,
- pręty stalowe żebrowane fi 12-14 mm **56%**,
- bednarka stalowa ocynkowana **55,8%**,
- ceny styropianu EPS wzrosły o **51,35%**,
- bale dębowe obrzynane o **22,20%**.

Wskaźniki zmian cen dla tych materiałów w okresie 2 kw.22 do 2 kw. 21 wyniosły odpowiednio:

- kształtowniki stalowe **230%**,
- pręty stalowe żebrowane fi 12-14 mm **242%**,
- bednarka stalowa ocynkowana **261,23%**,
- ceny styropianu EPS wzrosły o **156,76%**,
- bale dębowe obrzynane o **153,62%**.

Źródło: <https://subiektywnieofinansach.pl/zapasc-w-budowlance-i-sytuacja-deweloperow/>

Nr 04 Budownictwo mieszkaniowe 2022 – więcej mieszkań oddanych do użytku, ale mniej nowych budowie

- o **Autor:** muratorplus.pl
- o **Dodano:** 22 czerwca 2022 r.



9

Budownictwo mieszkaniowe spowalnia - tak wynika z najnowszych danych GUS za pięć pierwszych miesięcy 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 w maju 2022

W maju 2022 deweloperzy oddali do użytku 17 581 mieszkań, co jest o 1183 mniej niż w kwietniu 2022. W maju, w porównaniu do kwietnia 2022 roku, spadła liczba mieszkań oddanych do użytkowania (o 6,3%), wzrosła natomiast liczba mieszkań, na których budowę wydano pozwolenia lub dokonano zgłoszenia z projektem budowlanym (o 8,4%) i liczba mieszkań, których budowę rozpoczęto (o 10,2%).

Mniejsza aktywność deweloperów podyktowana jest kondycją rynku. Przykładowo, 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.

Budownictwo mieszkaniowe - styczeń-maj 2022

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

- **91,2 tys. mieszkań** oddanych do użytku tj. o 3,8% więcej niż w 2021,
- **51,7 tys. mieszkań** przekazali do eksploatacji deweloperzy, tj. o 2,3% więcej niż w 2021,
- **38,0 tys. mieszkań** oddali do użytku inwestorzy indywidualni, tj. 7% więcej niż przed rokiem.

W ramach tych form budownictwa wybudowano łącznie 98,4% ogółu nowo oddanych mieszkań. W pozostałych formach budownictwa, tj. spółdzielczej, komunalnej, społecznej czynszowej i zakładowej, oddano do użytkowania łącznie 1 432 mieszkania (wobec 1 780 przed rokiem).

Powierzchnia użytkowa mieszkań oddanych wyniosła 8,8 mln m², czyli o 4,6% więcej niż przed rokiem, a przeciętna powierzchnia użytkowa 1 mieszkania osiągnęła wartość **96,2 m²**.

10

Ile pozwoleń na budowę w budownictwie mieszkaniowym?

GUS podaje, że w okresie styczeń-maj 2022 wydano pozwolenia lub dokonano zgłoszenia budowy **136,0 tys. mieszkań**, tj. **o 3,9% mniej** niż w analogicznym okresie 2021 roku. Pozwolenia na budowę największej liczby mieszkań otrzymali deweloperzy (91,6 tys., wzrost o 0,4% r/r) oraz inwestorzy indywidualni (42,1 tys., spadek o 13,4%). Łącznie w ramach tych form budownictwa otrzymano pozwolenia lub dokonano zgłoszenia budowy z projektem budowlanym dla 98,3% ogółu mieszkań. W pozostałych formach budownictwa odnotowano 2 365 mieszkań, na których budowę wydano pozwolenia lub dokonano zgłoszenia z projektem budowlanym (1 745 w roku ubiegłym).

Ile nowych mieszkań w budowie?

Od początku roku do końca maja 2022 r. **rozpoczęto budowę 95,7 tys. mieszkań**, tj. **o 19,5% mniej niż przed rokiem**. Deweloperzy rozpoczęli budowę 55,9 tys. mieszkań (o 23,2% mniej), a inwestorzy indywidualni 38,4 tys. (o 12,6% mniej). Łącznie udział tych form budownictwa wyniósł 98,5% ogólnej liczby mieszkań. W pozostałych formach budownictwa rozpoczęto budowę 1 411 mieszkań (wobec 2 109 w roku poprzednim).

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

Nr 05 ALUPROFF z tytułem Championa Roku i Budowlanej Marki Roku 2022

- o **Autor:** budownictwo.co
- o **Dodano:** 27 czerwca 2022 r.

Aluprof, wiodący dostawca systemów aluminiowych w Europie, otrzymał dwie prestiżowe nagrody w kategoriach materiałów budowlanych: Złoty Champion Roku 2022 oraz Złota Budowlana Marka Roku. Firma po raz kolejny znajduje się w czołówce w niezależnym rankingu tworzonym na podstawie wskazań wykonawców.

*– Dla naszej firmy bardzo ważne jest obserwowanie trendów. Startujemy w tym konkursie od kilku lat i uważnie przyglądamy się, jak zmieniają się opinie firm wykonawczych i jak najlepiej odpowiadać na potrzeby rynku. Jeszcze bardziej cieszy nas fakt, że ponownie jesteśmy w gronie laureatów rankingu – dodaje **Bożena Ryszka, dyrektor Działu Marketingu i PR, Aluprof SA.***



11

Aluprof wyróżniono w kategoriach: profile okienne aluminiowe i systemy roletowe. Ranking Budowlana Marka Roku powstał 18 lat temu jako jedyny w Polsce projekt badawczy o niezależnym charakterze i szerokim zasięgu. Realizuje go firma ASM na podstawie spontanicznych wskazań wykonawców z całej Polski. – *Nie podpowiadamy wykonawcom listy marek do wyboru, dlatego wyniki są w pełni obiektywne i przedstawiają rzetelnie pozycje poszczególnych marek* – mówi **Małgorzata Walczak-Gomuła, prezes ASM.**

Wiarygodność rankingu Budowlana Marka Roku powoduje, że jego wynikami kierują się klienci, podejmując decyzje zakupowe. Aż 72,8 proc. osób planujących budowę lub remont domu jednorodzinnego preferuje produkt oznaczony logo Budowlanej Marki Roku.

Aluprof na pozycji lidera

To nie pierwsze wyróżnienie zdobyte w tym roku przez Aluprof. **Innowacyjne drzwi przesuwne z ukrytą ramą MB-Skyline Type R zostały nagrodzone w konkursie StolArchi 2022, zdobywając nagrodę główną w kategorii Forma.** StolArchi to konkurs organizowany przez redakcję miesięcznika „Forum Branżowe”, w którym przedstawiciele biur projektowych nagradzają najlepsze produkty z branży stolarki otworowej.



12

Podczas 31. Konwentu Stolarki VIP Aluprof zdobył nagrody IRBS za trzy produkty: MB-Skyline Type R, MB-79N, MB-Harmony Office oraz za rozwiązanie Redukcja Ugięć Rygli. Program Innowacyjne Rozwiązania Branży Stolarki organizowany jest co roku przez portal Stolarka VIP.

Firma zdobyła też trzy statuetki TopBuilder 2022 w kategorii Produkt przyznawane przez magazyn Builder. Wyróżniono system MB-Harmony Office do budowy wewnętrznych ścian szklanych, innowacyjne drzwi przesuwne MB-SKYLINE TYPE R oraz system Redukcji Ugięcia Rygli. Magazyn Builder przyznał również Aluprowi **tytuł Budowlana Firma Roku 2021, a prezesa Tomasza Grelę wybrano Osobowością Branży 2021.**

Magazyn Forbes wyróżnił Aluprof tytułem „Diamentu Forbesa 2022”, firma znalazła się również w zestawieniu „Wielki Brylant Polskiej Gospodarki” ze względu na wartość przekraczającą 100 mln zł.

Lider i innowator branży

Aluprof SA należy do Grupy Kapitałowej Grupa Kęty SA — notowanej na Giełdzie Papierów Wartościowych w Warszawie, najnowocześniejszej i najszybciej rozwijającej się firmy produkcyjnej w branży aluminiowej w Europie Środkowo-Wschodniej. Spółka posiada 5 zakładów produkcyjnych w Polsce oraz 9 spółek handlowych w Europie i USA. Jest obecna w 55 krajach oraz prowadzi ekspansję na kolejne światowe rynki. Firma dostarcza nowoczesne systemy aluminiowe oraz

innowacyjne rozwiązania dla budownictwa energooszczędnego i pasywnego. Zgodnie z hasłem „Let’s build a Better Future” firma promuje ideę zrównoważonego rozwoju w budownictwie i wdraża odpowiedzialne działania m.in. na rzecz redukcji śladu węglowego. Więcej informacji na stronie producenta: www.aluprof.com.

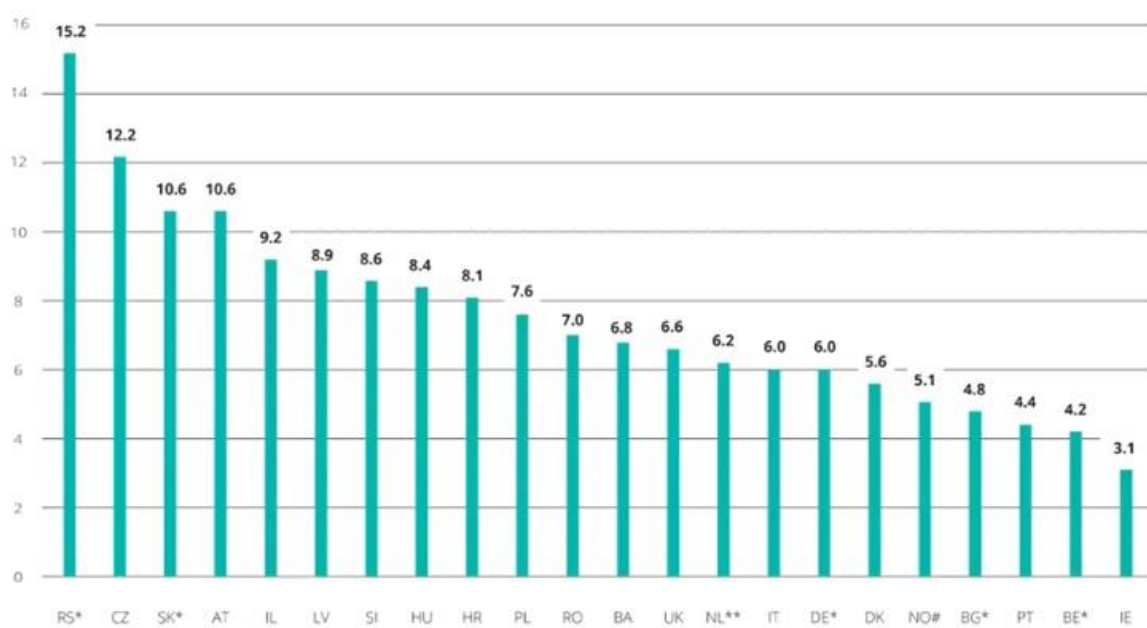
Źródło: <https://www.budownictwo.co/aluprof-z-tytulem-championa-roku-i-budowlanej-marki-roku-2022/>

Nr 06 Komentarz Polskiego Związku firm Deweloperskich

- **Autor:** wielkiebudowanie.pl
- **Dodano:** 29 czerwca 2022 r.

Przystępność zakupu mieszkania

Wielokrotność rocznego wynagrodzenia brutto potrzebnego do nabycia 70 mkw. mieszkania



* cena rynkowa ** mieszkania z rynku wtórnego # dom wolnostojący

Źródło: Deloitte na podstawie danych zebranych przez lokalne biura

W nawiązaniu do wypowiedzi prezesa Jarosława Kaczyńskiego 26 czerwca 2022 roku na spotkaniu Prawa i Sprawiedliwości w Inowrocławiu Polski Związek Firm Deweloperskich przesyła następujące oświadczenie: Branża deweloperska w Polsce generuje 4,9 proc. Produktu Krajowego Brutto i odpowiada za setki tysięcy miejsc pracy.

Szacunki pokazują, że aktualnie w Polsce działa ponad 1000 firm, które długoterminowo trudnią się budową mieszkań. W miażdżącej większości są to małe, rodzinne firmy działające jedynie na obszarze miejscowości, z których się wywodzą. Najwięksi deweloperzy w kraju odpowiadają natomiast za zaledwie ok. 3% udział w rynku. Wskazane rozdrobnienie nie tylko powoduje, że nabywcy mają większe możliwości wyboru mieszkań, ale przede wszystkim generuje ono dużą konkurencję pomiędzy firmami deweloperskimi. Nie mamy do czynienia z sytuacją, jaka występuje w niektórych krajach zachodnich, gdzie zaledwie kilka firm kontroluje większość rynku. W takich warunkach możliwość zaistnienia w Polsce „układu” firm deweloperskich jest nierealna.

Jeszcze 4 czerwca 2022 r. na konwencji w Markach koło Warszawy prezes Jarosław Kaczyński ogłaszał: „pobiliśmy rekord i wybudowaliśmy 235 tys. mieszkań”. Z owych 235 tys. mieszkań to właśnie prywatne firmy deweloperskie

wytworzyły 141 tys. Lokale, które powstały w ramach łącznej aktywności spółdzielni mieszkaniowych, TBS-ów, budownictwa komunalnego oraz socjalnego, czy w reszcie w ramach programu Mieszkania Plus, to zaledwie 5 tys. jednostek.

Za pozostałą część rynku odpowiadają domy jednorodzinne budowane indywidualnie na własne potrzeby przez przysiółkowych Kowalskich.

CENY MIESZKAŃ

Wbrew temu, co może się wydawać, dostępność cenowa mieszkań w Polsce jest na średnim, europejskim poziomie. Na 70-metrowe mieszkania musimy odłożyć średnio 7,6 rocznych pensji.

Co więcej, krajowy rynek nieruchomości dzięki dużej liczbie nowo budowanych mieszkań w latach 2010-2017 uniknął spektakularnych wzrostów cen, z jakimi mieliśmy do czynienia w innych krajach w Europie. Początek istotnych wzrostów odnotowaliśmy dopiero w 2017 roku.

Skumulowany wzrost cen mieszkań w naszym kraju pomiędzy 2010 i końcem 2021 wyniósł 47%, podczas gdy rekordy zostały zanotowane w Estonii z ponad 150-procentowym wzrostem.

14

Aktualne warunki rynkowe uniemożliwiają natomiast budowę większej liczby mieszkań, co mogłoby wpłynąć pozytywnie na ceny lokali. W ostatnich 3 miesiącach to wysokie stopy procentowe i wzrost kosztów materiałów budowlanych stał się największym problemem branży. Jednak już od kilku lat PZFD wskazuje, że to brak gruntów jest głównym czynnikiem ograniczającym rozwój budownictwa. Związek wielokrotnie mówił o tym w raportach skierowanych do strony rządowej. Zgodnie z danymi NBP, ceny ziemi pod budownictwo mieszkaniowe w 2021 r. poszły w górę o 27%. W 2020 o 13%, a 2019 o 17%. W porównaniu z cenami z końca 2018 wzrost sięgnął 67% procent. W ciągu ostatnich 7 lat w większości dużych miast koszt gruntu pod mieszkania poszedł w górę kilkukrotnie.

Na brak możliwości utrzymania produkcji mieszkań na wysokim poziomie wpływają także (1) ograniczenia w handlu ziemią rolną (również na obszarze miast), (2) powołanie Krajowego Zasobu Nieruchomości, do którego przesunięto nieruchomości Skarbu Państwa (KZN przez cały okres swojej działalności na cele inwestycyjne rozdysponował zaledwie 14 działek [1]) i (3) nieformalne wstrzymanie sprzedaży gruntów Spółek Skarbu Państwa, jak PKP czy Poczta Polska oraz samorządów, ponieważ „mogą być potrzebne pod Mieszkanie Plus”.

MARŻE

Jak pokazuje NPB, średnie marże dużych firm budujących mieszkania oscylują od wielu lat wokół poziomu ok. 20 procent. Mowa jednak o marżach brutto - nieuwzględniających kosztów administracyjnych po stronie przedsiębiorcy, związanych choćby z wynajmem biur, czy kosztów marketingu, sprzedaży czy stałej obsługi danego przedsiębiorcy. Nie można również zapomnieć, że inwestycja deweloperska trwa średnio w Polsce około 5 lat. Ta marża rozkłada się więc nie na jeden rok, a na całą długość przygotowania i budowy.

ROA - zwrot na aktywach, czyli to, ile rocznie zostaje przedsiębiorcy zysku w porównaniu do łącznej wartości aktywów, dla giełdowych firm deweloperskich, czyli tych największych i najsprawniejszych, wynosi 5,4% [2]. W uproszczeniu, jeśli firma ma 100 mln aktywów, to roczny zysk wynosi 5,4 mln zł netto. Pasuje to sektor deweloperski prawie pośrodku branż giełdowych. Działalność deweloperska to także działalność ciągła. Wypracowane przez firmy środki finansowe w ramach danego przedsięwzięcia przeznaczone są na rozwój i dalsze inwestycje. To m.in. za pieniądze z marży deweloperzy regularnie zwiększają liczbę budowanych mieszkań. Te środki były po prostu reinwestowane. Dzięki temu, jak wyliczyło Biuro Maklerskie Pekao SA, w ostatnich 5 latach budowano w Polsce per capita:

- o 30-70% więcej mieszkań niż w Niemczech, Czechach, USA,
- 2 razy więcej niż w Wielkiej Brytanii.

Marża brutto na poziomie 20% nie jest niczym nietypowym dla rynku europejskiego, gdy mówimy o produkcie, którego wytworzenie zajmuje 5 lat. Potwierdza to ekspansja polskich firm do Niemiec czy Hiszpanii, gdzie warunki prowadzenia biznesu są podobne.

ZAPAŚĆ W BUDOWIE NOWYCH MIESZKAŃ JUŻ SIĘ ZACZĘŁA

W 2022 roku deweloperzy bez wątplenia rozpoczną budowę znaczenie mniejszej liczby mieszkań niż w 2021 r., kiedy ruszono ze 165 tys. jednostek. Skumulowane dane do maja 2022 pokazują spadek już o 23,2 %. Dołek będzie większy, bo wielu przedsiębiorców, pomimo trudności rynkowych, spieszyło się w pierwszej połowie roku z rozpoczęciem inwestycji, aby nie objęły ich dodatkowe, kosztowne wymogi nowej ustawy o ochronie praw nabywcy, który jeszcze bardziej podbiłyby ceny. Spodziewamy się, że w 2022 rozpoczniemy o 30-40% mniej niż w 2021. To przełoży się najpierw na spadek zatrudnienia na naszych budowlach i w naszych biurach, a następnie na wszystkie podmioty biorące udział w cyklu powstawania i wykańczania mieszkań, czyli u producentów materiałów, okien, drzwi, ekip wykończeniowych, wytwórców mebli, AGD, RTV, które w miażdżącej większości są zlokalizowane w kraju.

15

Niezmiennie liczymy na merytoryczny dialog z rządem nad zmianami, które pomogłyby utrzymać wysoką liczbę nowobudowanych mieszkań dla Polaków, zwiększając ich dostępność i ograniczając deficyt mieszkaniowy.

Źródło: <https://www.wielkiebudowanie.pl/go.live.php/PL-H30/aktualnosci/1493/komentarz-polskiego-zwiazku-firm-deweloperskich-w-zwiazku-z-wypowiedzia-jaroslaw-kaczynskiego-z-26062022.html>

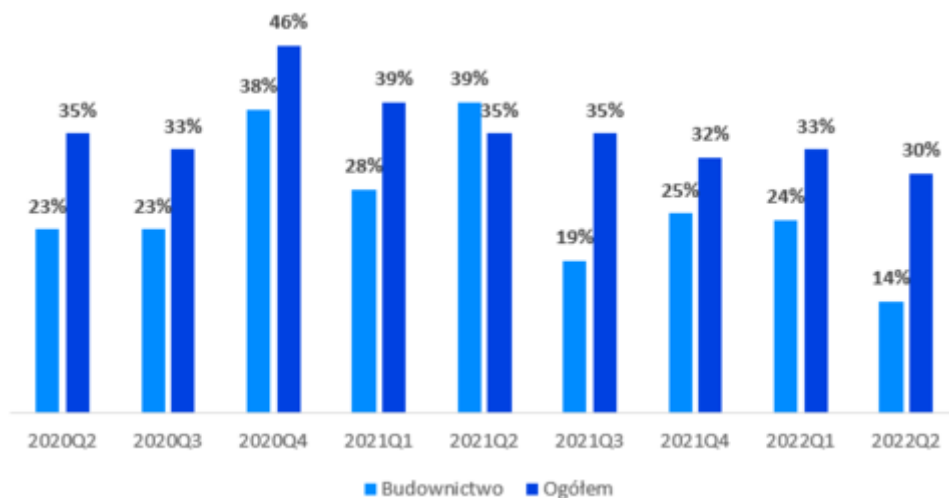
Nr 07 Jak wojna na Ukrainie wpłynie na branżę budowlaną w Polsce?

- o **Autor:** budnet.pl
- o **Dodano:** 08 czerwca 2022 r.

Wiele firm może już odczuwać skutki konfliktu w Ukrainie. Badanie Skaner MŚP w II kw. pokazało, że również w sektorze budowlanym ponad połowa przedstawicieli obawia się, że sankcje nakładane na Rosję i Białoruś negatywnie wpłyną na ich finanse. Sytuacja branży wydaje się jednak na razie stabilna. Z danych Rejestru Dłużników BIG InfoMonitor i BIK wynika, że w I kw. zaległości budownictwa wobec dostawców i banków zmniejszyły się, a łączna kwota zaległości wynosiła 5,4 mld zł. Jednak nadal zaraz po handlu i przemyśle to jeden z najbardziej zadłużonych sektorów w gospodarce.

Z cyklicznego badania przeprowadzonego wśród mikro, małych i średnich przedsiębiorstw wynika, że 30 proc. spośród 500 ankietowanych firm MŚP miało w ostatnich 6 miesiącach klientów opóźniających rozliczenia za otrzymany towar czy usługi przez ponad 60 dni. Ogólnie sytuacja wydaje się więc poprawiać, bo jeszcze kwartał wcześniej było to 33 proc. Lepiej jest zwłaszcza w branży budowlanej, gdzie w porównaniu do poprzedniego kwartału ubyło o 10 proc. firm skarżących się na ponad 60 dniowe opóźnienia i obecnie co siódma firma wskazuje na ten problem — wynika z badania Keralla Research realizowanego cyklicznie dla Rejestru Dłużników BIG InfoMonitor.

Odsetek firm z należnościami przeterminowanymi o ponad 60 dni w ostatnich 6 miesiącach



Źródło: Badanie Skaner MŚP dla Rejestru Dłużników BIG InfoMonitor

16

Wojna a płynność finansowa MŚP z branży budowlanej

Mimo trudnej sytuacji ekonomicznej i geopolitycznej, która nie pozostaje bez wpływu na finanse małych i średnich przedsiębiorstw, budownictwo w I kw. tego roku pomniejsza zaległości w bankach i u kontrahentów. Jego przeterminowane zobowiązania obniżyły się o 0,5 mld zł (9 proc.) do niecałych 5,4 mld zł. Należy jednak pamiętać, że w całym zeszłym roku zaległości sektora zwiększały się o 15 proc. Początek tego roku przyniósł więc znaczącą odmianę. W ciągu roku przybyło za to firm z problemami – o 1844 do 48 382. Należy jednak zaznaczyć, że wciąż to jeden z najbardziej zadłużonych sektorów w gospodarce zaraz po handlu i przemyśle.

– Budownictwo po bardzo dobrym okresie również zaczyna mieć problemy wynikające z inwazji Rosji na Ukrainę. Jeszcze gwałtowniej drożeją materiały, pogłębiają się braki surowców, ubyłoby też ręk do pracy. Rosnące koszty budów, jak i finansowania zaczęły wpływać na stronę popytową. Przedstawiciele sektora muszą cały czas trzymać rękę na pulsie i dbać o swoje należności bardziej niż kiedykolwiek wcześniej – mówi **Sławomir Grzelczak**, prezes BIG InfoMonitor, prowadzącego rejestr dłużników konsumentów i firm.

Badanie Skaner MŚP w II kw. pokazuje, że przedstawiciele firm budowlanych mają przygotowaną strategię na zachowanie płynności finansowej. 30 proc. z obawiających się negatywnych skutków wojny wstrzymała – lub planuje wstrzymać – nowe inwestycje. Co trzeci z pytanых chce wykorzystać rezerwy, a 15 proc. respondentów zdecydowało się aktywnie poszukiwać nowych rynków zbytu.

– Fakt, że jedynie 3 proc. pytanых przedsiębiorców zamierza podnieść ceny za usługi, z pewnością jest krzepiący dla obecnych i potencjalnych zleceniodawców i klientów. Nie możemy jednak zakładać, że to się nie zmieni, bo sytuacja jest wyjątkowo dynamiczna – dodaje **Sławomir Grzelczak**.

Budownictwo w cieniu sankcji

Z badania Skaner MŚP wynika, że niemal 73 proc. właścicieli firm budowlanych wyraża zdecydowane poparcie dla sankcji gospodarczych nakładanych na Rosję i Białoruś, mimo że mogą one negatywnie wpłynąć na ich finanse. Równolegle ponad połowa badanych jest przekonana, że konsekwencje wojny w Ukrainie pogorszą kondycję ich firm. Czego się obawiają? Ponad **70 proc. reprezentantów budownictwa wskazuje na jeszcze większy wzrost cen paliw i energii**, który bezpośrednio przekłada się na wyższe koszty nie tylko dojazdów czy transportu materiałów, ale i mechanizacji prac. **Niemal połowa respondentów zwraca uwagę na wzrost kosztów podwykonawców, a jedna trzecia na większe niż do tej pory trudności z pozyskaniem surowców i półproduktów.**

W 2021 r. 30 proc. użytej w Polsce stali pochodziło z Ukrainy, Rosji i Białorusi. Z Białorusi importowano także cement i ogromne ilości wysokogatunkowych kruszyw niezbędnych do budowy dróg i linii kolejowych oraz do produkcji betonu i prefabrykatów. W wyniku wojny łańcuchy dostaw zostały wstrzymane, a ceny stali i innych materiałów budowlanych poszybowały w górę.

– *Przedsiębiorcy muszą dokonywać teraz rewizji kontraktów, które są w toku, ponieważ może się okazać, że nie będą w stanie ich zrealizować. O rozpoczynaniu nowych nie wspominając. Ich sytuacja jest o tyle trudna, że wojna jeszcze pogłębiła trwający już wcześniej impas na rynku materiałów budowlanych* – komentuje **Sławomir Grzelczak**, prezes BIG InfoMonitor, prowadzącego rejestr dłużników konsumentów i firm.

17



Mniej, bo tylko 17 proc. pytanym przedsiębiorców wskazuje, że problemem jest droższe finansowanie (kredyty i leasingi), choć stopy procentowe zmieniły się mocno, obecnie podstawowa stopa przekracza 5 proc., podczas gdy dwa lata temu oscylowała w granicach zera. Ponad 13 proc. firm budowlanych zauważyło, że na sytuację finansową ich przedsiębiorstwa negatywnie wpłynęła utrata kontrahentów z Rosji, Białorusi i Ukrainy.

– *Dla wielu prowadzących firmy, i to niezależnie od wielkości czy branży, podstawowym problemem i największą przeszkodą będzie niepewność. W przypadku budownictwa będą to obawy dotyczące dostępności i ceny materiałów, rosnących cen energii oraz niewystarczającej liczby pracowników. Niewiadomych jest wiele. Warto więc ograniczać ryzyko tam, gdzie jest to możliwe, jak choćby w ściąganiu należności poprzez przypominanie i wysyłanie wezwań do*

zapłaty z zapowiedzią ewentualności wpisu do rejestru dłużników czy w relacjach z kontrahentami, których można sprawdzić pod kątem wiarygodności płatniczej – komentuje **Sławomir Grzelczak**, prezes BIG InfoMonitor.

Najwyższe zaległości budownictwa na Mazowszu i w Wielkopolsce

Na tle kraju, najwięcej firm budowlanych z zaległościami względem banków i kontrahentów oraz najwyższe wartości długów przypadają na woj. mazowieckie, gdzie 7300 firm z branży (aktywnych, zawieszonych i zamkniętych) ma prawie 1,6 mld zł zadłużenia. Na drugiej pozycji pod względem kwoty zaległości jest Wielkopolska – ponad 480 mln zł, na trzeciej uplasowała się Małopolska – ponad 466 mln zł. Patrząc na liczbę dłużników druga i trzecia pozycja przypada na woj. śląskie i dolnośląskie – kolejno 5934 i 4950 firm z problemami.

Najwyższa średnia zaległość przedsiębiorstwa budowlanego należy z kolei do przedsiębiorstwa z Podkarpacia – 303 329 zł – wynika z danych zgromadzonych w Rejestrze Dłużników BIG InfoMonitor i bazy informacji kredytowych BIK.

Województwo	Liczba firm	Kwota zaległości (zł)	Średni dług
MAZOWIECKIE	7300	1 571 297 702	215 246
WIELKOPOLSKIE	4803	480 291 087	99 998
MAŁOPOLSKIE	3736	466 156 319	124 774
PODKARPACKIE	1427	432 850 883	303 329
ŚLĄSKIE	5934	419 161 503	70 637
DOLNOŚLĄSKIE	4950	352 246 094	71 161
POMORSKIE	3893	286 946 529	73 708
ŁÓDZKIE	2530	285 288 038	112 762
LUBELSKIE	1816	264 438 131	145 616
KUJAWSKO-POMORSKIE	2700	191 714 779	71 005
ZACHODNIOPOMORSKIE	2935	178 563 398	60 839
WARMIŃSKO-MAZURSKIE	1701	117 865 270	69 292
LUBUSKIE	1572	89 759 482	57 099
ŚWIĘTOKRZYSKIE	1007	82 713 115	82 138
PODLASKIE	1036	71 067 296	68 598
OPOLSKIE	1042	58 221 979	55 875
Polska	48 382	5 348 581 604	110 549

Źródło: Rejestr Dłużników BIG InfoMonitor i baza informacji kredytowych BIK

Źródło: [https://www.budnet.pl/Jak wojna na Ukrainie wpłynie na branżę budowlaną w Polsce, Analizy badań i raporty, 146914-czytaj.html](https://www.budnet.pl/Jak_wojna_na_Ukrainie_wplynie_na_branze_budowlana_w_Polsce,Analizy_badan_ia_raporty,146914-czytaj.html)

Nr 08 Rynek biurowy, do niedawna stabilny segment branży nieruchomości komercyjnych – obecnie poligon doświadczalny

- o **Autor:** budnet.pl
- o **Dodano:** 20 czerwca 2022 r.

Szykuje się wielki powrót pracowników do przypisanych im biurek, a może przestrzenie office staną się głównie miejscem wymiany poglądów, mentoringu i integracji, nie zaś symbolem 40-godzinnego tygodnia pracy? Okazuje się, że wizji Elona Muska „wróć do biura albo odejść” nie podzielają zarówno pracodawcy, jak i pracownicy wielu firm i międzynarodowych korporacji. Powrót do biurowców jest jednym z czynników kształtujących tzw. wielką rezygnację w Stanach Zjednoczonych. Dlatego większość prezesów i menedżerów wybiera „hybrydę”. W Europie jest podobnie.v

Według raportu IWG Global Workspace Survey połowa pracowników spędziła w biurach średnio 2,5 dnia roboczego, a czterech na pięciu potwierdziło gotowość do pracy hybrydowej. Zatem jak to będzie – wrócimy do biur w pełnym wymiarze, czy może „trochę office, trochę home” okaże się doświadczeniem, które fundamentalnie zmieni rynek biurowy na świecie? Na pytania odpowiadają eksperci z firm członkowskich Polskiej Izby Nieruchomości Komercyjnych (PINK).

19

Kampania społeczna PINK „W biurze 2022” to inicjatywa, która wspiera kadry zarządzające po doświadczeniach pandemii, aby mogli oni organizować pracę firm łącząc bieżącą działalność z potrzebami pracowników. Eksperci rynku nieruchomości komercyjnych w Polsce, przedstawiciele agencji doradczych, zarządców i deweloperów, rozpoczęli ważną dyskusję na temat powrotu do biur zatrudnionych w firmach rodzimych i międzynarodowych korporacjach.



Tak zwana telepraca, której udział w Europie znacząco zwiększył się z 5,4 proc.[1] przed pandemią i według ekspertów może się utrzymać w najbliższym czasie na poziomie nawet 25-40 proc.[2], zakłóciła rutynę pracy większości przedsiębiorstw. O ile pracownicy dobrze odnaleźli się w tym globalnym doświadczeniu zawodowym, to pracodawców czeka teraz duże wyzwanie. Jak połączyć elastyczność i zaufanie oraz współodpowiedzialność i autonomię pracowników. Z danych PINK wynika, że jedynie około 10-20 proc. zatrudnionych chce wrócić do modelu wyłącznie stacjonarnego. PwC przestrzega zaś, że co piąty pracownik planuje zmienić pracodawcę w ciągu najbliższych 12 miesięcy.[3] Zarządzanie taką zmianą i różnorodnością nie będzie łatwe[1] BNP Paribas Real Estate, "Trendbook offices, New chapter", kwiecień 2022. [2] Sciencedirect.com, "Energy efficiency in large office buildings post-COVID-19 in Europe's top five economies", czerwiec 2022. [3] PwC, "Global survey of over 52 000 workers", maj 2022 - komentuje Agnieszka Jachowicz, członek zarządu stowarzyszenia PINK.

To dla nas ważne, gdzie i jak możemy pracować

Najnowsze badanie PwC „Global Workforce Hopes and Fears”, w którym wzięło udział 52 tysiące respondentów, wykazało, że dla 71 proc. z nich nadal to podwyżka będzie motywatorem do zmiany zatrudnienia. Jednak wysoko uplasowała się też możliwość wyboru sposobu pracy – tak odpowiedziało aż 47 proc. ankietowanych. Ci pracownicy, którzy mogą wykonywać obowiązki zdalnie wskazali, że oczekują połączenia telepracy z wariantem stacjonarnym przynajmniej przez najbliższy rok (63 proc.). Natomiast 26 proc. zapytanych osób wolałoby pracę wyłącznie w trybie home office, ale tylko 18 proc. z nich ma nadzieję, że ich pracodawca zaakceptuje ten model. Wreszcie z badania wynika, że 11 proc. pracowników z 44 krajów na świecie preferuje pracę w biurze w pełnym wymiarze godzin. Jednak według ekspertów zmierzch biurowców i centrów biznesowych nie nastąpi – dlaczego?

20

Choć praca zdalna ewoluowała z praktyki niszowej do strategicznego elementu funkcjonowania wielu firm, to biura sukcesywnie będą stawały się miejscem pracy zespołowej, mentoringu, transferu wiedzy, umacniania kultury organizacyjnej. Biurowce nie znikną, zmieni się tylko ich znaczenie dla wielu organizacji. Będą stanowiły centrum ekosystemu ich pracy - zauważa Aleksandra Markiewicz, Associate Director, Knight Frank Poland.

Doświadczenie pandemii na rynku pracy otworzyło ważne drzwi do dialogu między pracodawcą i pracownikami. Właściciele firm mają okazję, by tworzyć biura na nowo z uwagą dobierając lokalizację i kształtując środowisko pracy. Decyzje zaś powinny być podejmowane adekwatnie do dobrze poznanych, indywidualnych oczekiwań pracowników. Przedstawiciele grupy określanej jako Digital Natives nie wyobrażają sobie ośmiu godzin przed monitorem komputera w zamknięciu nawet w najbardziej atrakcyjnym i nowoczesnym budynku biurowym na świecie. Jednak i oni potrzebują towarzystwa współpracowników, coachingu i poczucia współodpowiedzialności. Zatem ani home office, ani cyfryzacja nie oznaczają schyłku biur - podkreśla Mariola Bitner, Head of Workplace Strategy Poland z Cushman and Wakefield.

Wielka rezygnacja czy wielka migracja?

Według ekspertów PINK w ciągu najbliższej dekady odrodzi się rynek pracodawcy, jednak obecnie to pracownicy i ich potrzeby będą mieć największy wpływ na decyzje menedżerów. Wielka rezygnacja to pojęcie definiujące skłonność szczególnie młodych ludzi do porzucenia pracy z powodu przymusowego powrotu do biura i odczuwalna jest obecnie głównie w Stanach Zjednoczonych. Dane z raportu ADP Research Institute[1] potwierdzają takie nastawienie – 64 proc. pracowników na świecie przyznało, że zaczęliby myśleć o nowej pracy, jeśli musieliby pracować jak dawniej, czyli przychodząc do biura codziennie.[1] Wyniki ankiety przeprowadzonej przez ADP Research Institute „People at work 2022. A Global Workforce View”.

W Polsce jeszcze takich kategorycznych deklaracji nie słyszymy. Ale coraz częściej obserwujemy, że pracownicy korzystają z długich urlopów bezpłatnych na przykład w korporacjach. Ludzie zaczynają już szukać innych sposobów na współpracę z firmami, nowych punktów równowagi między życiem prywatnym i zawodowym i, co ważne, potrafią wyrazić swoje oczekiwania. Założenie, że mamy do czynienia z tym samym pracownikiem co przed pandemią jest błędem. Zmieniliśmy się. Nauczyliśmy się niezależności, elastyczności wyboru, wiemy, jak smakuje sprawczość, naturalną stała się potrzeba zaufania. Wszelkie próby powrotu do dawnych rutyn organizacji pracy może stać się skutecznym powodem utraty pracowników. Nie ułatwi również pozyskania utalentowanych ludzi z rynku - podkreśla Małgorzata Niewińska, Director, Head of Workplace Strategy and Change Management, CBRE Poland.

Karolina Dudek z Colliers zauważa, że obecnie mierzymy się również ze zjawiskiem migracji najlepszych pracowników nawet bez zmiany pracodawcy.

To, co już dostrzegamy na polskim rynku pracy, jest związane z wyjazdami ludzi do mniejszych, często rodzinnych miejscowości, gdzie koszty życia są niższe niż w dużych aglomeracjach. Zauważalne, choć nie tak popularne w Polsce, są także wyjazdy do ciepłych krajów, na południe Europy. Jeśli do tej pory pracownik mógł z powodzeniem dostarczać swoją usługę w pełni zdalnie z dowolnego miejsca, to nie chce z tego rezygnować. Dla takich osób powrót do dawnej formuły pracy w zamkniętych przestrzeniach biurowych wydaje się nieracjonalny. Czy pracodawcy są gotowi na tak dużą elastyczność? To się dopiero okaże. Wyzwanie zarządzania zmianą i dostosowania narzędzi ewaluacji do nowej sytuacji spoczywa na liderach zespołów - wyjaśnia Karolina Dudek, Associate Director, People and Places Advisory, Colliers.

21

„South working” i praca zdalna nie była szeroko stosowana w czasach sprzed pandemii. Utrwalenie się tych modeli wymaga zmiany kulturowej. Firmy zaczynają konkurować o talenty, które wyłamują się spod sztywnych reguł życia biurowego. Badania wśród pracowników pokazują, że akceptacja pracy z domu daje im wybór miejsca, w jakim chcą mieszkać. Zatem wysoka jakość życia jest dla obecnie pracujących ważniejsza niż kiedykolwiek wcześniej.

Źródło:

https://www.budnet.pl/Rynek_biurowy_do_niedawna_stabilny_segment_branzy_nieruchomosci_komercyjnych_obecnie_poligon_doswiadczalny,Analizy_badaniaRaporty,146946-czytaj.html

Nr 09 Narasta nierównowaga popytowo-podażowa na pierwotnym rynku mieszkaniowym

- o **Autor:** budnet.pl
- o **Dodano:** 22 czerwca 2022 r.

Czerwcowe informacje GUS, komunikujące wstępne wyniki budownictwa mieszkaniowego w maju oraz w okresie pierwszych pięciu miesięcy bieżącego roku, nie zdradza oczekiwanych oznak tendencji ograniczania inwestycji mieszkaniowych przez inwestorów, a zwłaszcza deweloperów. Pytanie jednak, skąd rozbieżność pomiędzy sygnałami ostrego hamowania mieszkaniowej kontraktacji na rynku pierwotnym, a wciąż trzymającymi fason statystykami nowych inwestycji deweloperskich.

Już trzeci kwartał z rzędu pojawiają się sygnały narastającej nierównowagi popytowo-podażowej na pierwotnym rynku mieszkaniowym. Z tym tylko zastrzeżeniem, że w odróżnieniu od sytuacji sprzed roku, obecnie to podaż zaczyna wyraźnie górować nad popytem. O ile dobrze widać to było już w statystykach z marca i kwietnia, to dane z maja pobiły pod tym względem wszelkie rekordy. Według danych serwisu BIGDATA.RynekPierwotny.pl, w

minionym miesiącu wolumen mieszkań sprzedanych na sześciu głównych rynkach kraju był dwukrotnie mniejszy w relacji rok do roku.



22

W tej sytuacji należałoby oczekiwać przynajmniej stopniowego ograniczania produkcji nowych lokali przez deweloperów, choćby w trosce o utrzymanie równowagi rynkowej bez ryzyka pompowania nawisu podażowego.

Tymczasem publikowane dane sygnałowe GUS wciąż nie komunikują słabnącego potencjału inwestycyjnego deweloperów. Tak jak w czasach sprzedażowego boomu, do najmocniejszych stron przedmiotowych statystyk budownictwa mieszkaniowego wciąż należą dane dotyczące nowych pozwoleń na budowę bądź zgłoszeń z projektem budowlanym oraz mieszkań rozpoczętych. Nieznaczne osłabienie, prawdopodobnie o przejściowym charakterze, widać jedynie w przypadku mieszkań oddanych do użytkowania, których wolumen ogółem zmniejszał w maju do jednej z najniższych wartości od dwóch lat.

W przypadku najważniejszych danych GUS z punktu widzenia oceny bieżącego stanu koniunktury, wynik 22,2 tys. mieszkań rozpoczętych może nie wydawać się imponujący w relacji rdr, a to z racji spadku o blisko jedną czwartą. Podobnie rzecz ma się u samych deweloperów, którzy uruchomili nieco ponad 13 tys. nowych budów. Są to jednak *de facto* całkiem zadowalające rezultaty, zwłaszcza jak na obecne czasy, a istotny spadek wynika jedynie z bardzo wysokiej bazy wyników sprzed roku, które należały wówczas do rekordowych w historii pierwotnego segmentu mieszkaniówki.



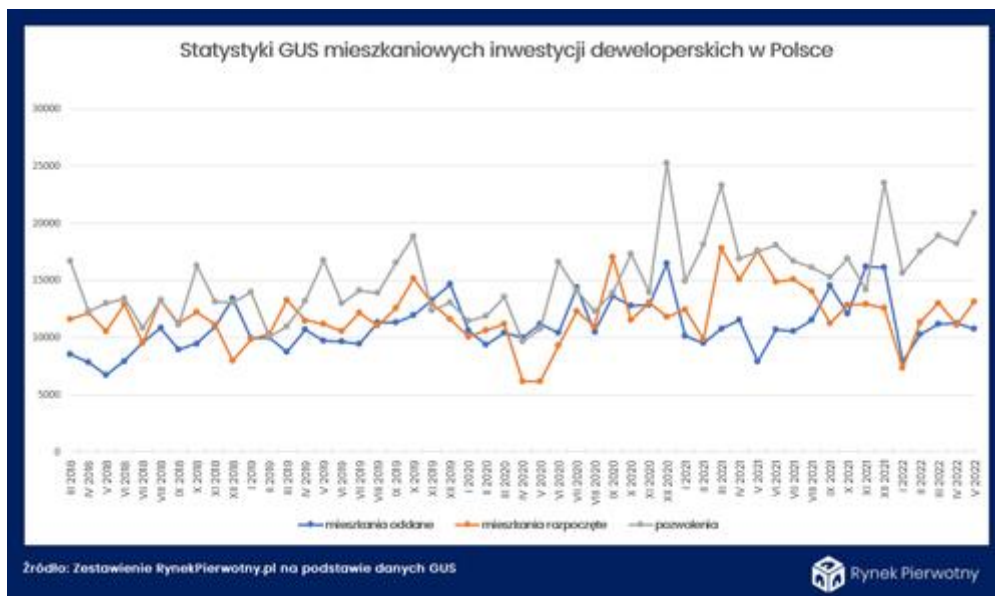
Wciąż brak słabnięcia rynkowej euforii inwestycyjnej komunikują gusowskie dane dotyczące nowych pozwoleń na budowę lub zgłoszeń z projektem budowlanym. W sumie, w maju w ramach wszystkich form budownictwa wydano grubo ponad 30 tys. przedmiotowych decyzji administracyjnych, co jest wynikiem minimalnie lepszym licząc rok do roku. Natomiast od początku roku nowych pozwoleń było ogółem 136 tys., czyli niespełna 4 proc. mniej niż w analogicznym okresie ub. roku.

I tym razem decydujący wpływ na relatywnie wysoki poziom statystyk GUS mieli deweloperzy. Ich wynik z maja br. na poziomie blisko 21 tys. jednostek był lepszy rdr o ponad 18 proc., natomiast za okres styczeń - maj w wymiarze 91,5 tys. nowych pozwoleń, wypadł o ułamek procenta powyżej wyniku liczonego w relacji rdr.

Jak wiadomo nowe pozwolenia na budowę są podstawowym parametrem oceny potencjału popytowego rynku w przyszłych okresach przez deweloperów oraz wiarygodnym wskaźnikiem ich optymizmu inwestycyjnego. Jednak w dzisiejszych warunkach rynkowych możemy mieć do czynienia 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.

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

W maju było takich mieszkań w sumie prawie 18 tys., czyli licząc rok do roku o ponad 11 proc. więcej. Również dodatnio prezentuje się dynamika lokali oddanych do użytkowania w pięciu pierwszych miesiącach br. Przy wolumenie 91 tys. daje to wynik lepszy od uzyskanego przed rokiem o prawie 4 proc.



Tymczasem zbliża się koniec drugiego kwartału. Już niedługo poznamy więc wyniki sprzedażowe deweloperów za kolejne 3 miesiące tego roku i całe pierwsze półrocze. Na ich podstawie oraz dołączonych komentarzy zarządów spółek prawdopodobnie będzie można nieco więcej powiedzieć o bieżącym stanie koniunktury rynkowej oraz jej perspektywach w bliższej i dalszej przyszłości.

Przede wszystkim jednak kontraktacja głównych branżowych tuzów w II kw. br. być może da odpowiedź na pytanie, czy wciąż w pełni zadowalające statystyki inwestycyjne GUS rynku mieszkaniowego nie są przypadkiem na wyrost w odniesieniu do jego kurczących się perspektyw.

Źródło:

https://www.budnet.pl/Narasta_nierownowaga_popytowodazowa_na_pierwotnym_ryнку_mieszkaniowym,A_nalazy_badania_raporty,146960-czytaj.html

Nr 10 Stygnięcie mieszkaniówki trwa. Liczba nowych budów w dół o 25 proc.

- **Autor:** budnet.pl
- **Dodano:** 23 czerwca 2022 r.

Dane o majowej produkcji budowlano-montażowej pozytywnie zaskoczyły ekonomistów, ale zwracają oni uwagę, że koniunktura w sektorze pogarsza się, m.in. ze względu na podwyżki stóp procentowych.

Według wstępnych danych produkcja budowlano-montażowa w cenach stałych zrealizowana na terenie Polski przez przedsiębiorstwa budowlane o liczbie pracujących powyżej 9 osób **była w maju wyższa o 13% w porównaniu z analogicznym okresem ubiegłego roku** – podał Główny Urząd Statystyczny. **Konsensus rynkowy przewidywał wzrost rzędu 8,5% po 9,3% odnotowanych w kwietniu**. Po wyeliminowaniu wpływu czynników sezonowych dynamika roczna wyniosła 9,8%.



Dane o majowej produkcji budowlano-montażowej pozytywnie zaskoczyły ekonomistów, ale zwracają oni uwagę, że koniunktura w sektorze pogarsza się, m.in. ze względu na podwyżki stóp procentowych.

"Sprzedaż produkcji budowlano-montażowej w porównaniu do maja 2021 roku zwiększyła się we wszystkich działach budownictwa, przy czym w przedsiębiorstwach zajmujących się **budową budynków** - o **34,7%**, w jednostkach specjalizujących się we wznoszeniu obiektów inżynierii lądowej i wodnej – o 3,9%, zaś w podmiotach realizujących roboty budowlane specjalistyczne – o 3,3%" - informuje GUS.

Imponującą dynamikę zanotowano w przypadku robót o charakterze remontowym (28,7%), inwestycje rosły już wyraźnie wolniej (3,6%).

W porównaniu do kwietnia produkcja budowlano-montażowa wzrosła o 14,2%, a po odsezonowaniu: o 2,4%.

Właśnie na dane odsezonowane zwracają uwagę analitycy mBanku. "Choć zygzakiem, to idziemy w dół i to nie jest ostatnie słowo, lecz preludium głębszego hamowania" - komentują na Twitterze.

Z kolei ekonomiści PKO BP zauważają, że koniunktura na rynku pogarsza się ze względu na wzrost stóp procentowych i kosztów budowy. "Pomimo wysokiej dynamiki rocznej w segmencie budowy budynków wartość wykonanych robót od kilku miesięcy spada" - wskazują. "Na spowolnienie wskazują też miesięczne wskaźniki z rynku mieszkaniowego – liczba pozwoleń na budowę pozostaje poniżej średnioterminowej średniej, a liczba rozpoczętych budów znacząco spadła. Tylko mieszkań oddanych do użytku szybko przybywa, ale jest to wskaźnik opóźniony" - dodają.

"Dane okazały się lepsze od oczekiwań, jednak perspektywy sektora budowlanego kształtują się negatywnie z uwagi na słabnący popyt na mieszkania w związku z podwyższoną niepewnością oraz rosnącym kosztem kredytu. Branża boryka się także z wysokimi cenami materiałów i brakami kadrowymi" - komentuje Adam Antoniak z ING.

"Wysoka dynamika sprzedaży w kategorii „budowa budynków” (34,7% wobec 20,5%) odzwierciedla naszym zdaniem kontynuację rozpoczętych w poprzednich kwartałach inwestycji prywatnych, szczególnie mieszkaniowych” - twierdzi Jakub Borowski z Credit Agricole. "Nadal oczekujemy, że w najbliższych miesiącach ożywienie aktywności w budownictwie będzie ograniczane przez narastające bariery podażowe (brak wykwalifikowanych pracowników i silny wzrost materiałów budowlanych) i popytowe (zmniejszenie dostępności [kredytów mieszkaniowych](#) i spadek popytu gotówkowego na mieszkania związany z niepewnością towarzyszącą wojnie w Ukrainie). Wsparciem dla takiej oceny jest odsezonowany wskaźnik koniunktury GUS obrazujący bieżący portfel krajowych zamówień w budownictwie, który ukształtował się w kwietniu br. na najniższym poziomie od kwietnia 2021 r.” - dodaje.

Źródło: <https://www.bankier.pl/wiadomosc/Pozytywne-zaskoczenie-z-budowlanki-To-preludium-glebszego-hamowania-8361033.html>

Nr 11 Barometr Branży Budowlanej Norgips 2022

- o **Autor:** budnet.pl
- o **Dodano:** 23 czerwca 2022 r.

26

To jedno z pierwszych takich badań w Polsce. Odpowiada na pytanie jakie są największe problemy branży budowlanej w Polsce. Zamiast jednak danych pochodzących od wykonawców realizujących duże projekty infrastrukturalne czy deweloperskie, przebadano w nim głównie mikrofirmy. To one na co dzień zajmują się remontami domów, mieszkań i lokali usługowych dla przeciętnego Kowalskiego. Jak wynika z raportu Barometr Branży Budowlanej 2022, opublikowanego przez Norgips, lidera branży suchej zabudowy w Europie Środkowo-Wschodniej, najpoważniejszym problemem dla wykonawców jest brak ludzi do pracy. Tak stwierdziło 69% ankietowanych. Ma to wpływ zarówno na cenę usług, jak i terminy ich realizacji. Są też inne bolączki, jak inflacja, ceny paliw, wyjazdy pracowników, czy współpraca z klientami, które w raporcie zostały szczegółowo opisane.

– *Postanowiliśmy zapytać wykonawców, z którymi najczęściej ma do czynienia przeciętny Kowalski, jakie stoją przed nimi wyzwania. Nie tyle tzw. złote rączki, ale firmy zatrudniające przeważnie od 2 do 5 osób. Dotychczas słyszeliśmy głównie o tym, że fachowcy dyktują warunki chcącym remontować czy budować. Jak to wygląda od drugiej strony? Jakie są przyczyny, że wizerunek wykonawcy nie jest jednoznacznie pozytywny wśród klientów?* – mówi Magdalena Wypych, Marketing Manager z Norgips.

Barometr Branży Budowlanej 2022 Norgips w całości poświęcony jest mikroprzedsiębiorcom z branży remontowo-budowlanej. Przedstawia potrzeby wykonawców, pokazuje problemy w zakresie współpracy z inwestorem, dostępu do materiałów, cen, zarządzania zespołem czy projektami. Pozwala on z jednej strony określić konkretne utrudnienia, występujące w tej branży, a z drugiej - wskazuje pewne rozwiązania, które są możliwe do wprowadzenia w skali całego kraju zarówno przez instytucje publiczne, jak szkoły zawodowe, ale również innych uczestników tej branży - producentów materiałów czy urzędów - dzięki którym możliwe jest podniesienie jakości usług mikroprzedsiębiorców poprzez organizację odpowiednich szkoleń czy kursów.



Dlaczego jest, jak jest?

Przeciągające się prace budowlane i wykończeniowe, rosnące ceny usług, problemy z dostępnością do dobrych i rzetelnych firm remontowo-budowlanych. Okazuje się, że to z czym spotyka się przeciętny Kowalski ma swoje przyczyny w wyzwaniach i problemach, z którymi codziennie muszą się zmierzyć firmy remontowe.

Najpoważniejsze z nich to **brak fachowców i ludzi do pracy (tak stwierdziło 69% respondentów)**, wzrost cen materiałów remontowo-budowlanych (62%) oraz ograniczona dostępność materiałów lub opóźnienia w dostawach (41%). Pojawiają się także problemy związane ze współpracą z klientem, które dotyczą zmian wprowadzanych przez klientów w trakcie realizacji usługi (wskazało na to 24% badanych), duże wymagania klientów (23%), jak również próby negocjowania cen (20%).

Najważniejsze powody wzrostu cen usług remontowo-budowlanych

Rosnące ceny energii elektrycznej, paliwa i innych kosztów pracy muszą być uwzględnione w cenie za usługi. Te składowe zdaniem 61% badanych mają największy wpływ na ceny ich usług.

Istotnym elementem jest także **konieczność podnoszenia wynagrodzeń pracowników**. Specjalistom i fachowcom, aby ich zatrzymać w firmie, trzeba dobrze płacić. To kolejny element kształtujący cenę usług, o którym wspomina 56% badanych. Wpływ na nią mają także ceny materiałów.. Z tych opinii wynika, że wykonawcy podnoszą ceny usług ze względu na zjawiska w większości od nich niezależne.

JAKIE PROBLEMY NAPOTYKAJĄ WŁAŚCICIELE I PRACOWNICY MAŁYCH FIRM REMONTOWO-BUDOWLANYCH W SWOJEJ BRANŻY?



POWODY WZROSTU CEN ZA USŁUGI BUDOWLANE



Wyjeżdżający za granicę pracownicy i brak „młodego narybku”

- Na pytanie o przyczyny braku dostępności ekip budowlanych najczęstszą odpowiedzią był **brak wyszkolonych fachowców i specjalistów (tak uznało 60% badanych)** - tłumaczy Magdalena Wypych, Norgips - **a także generalnie występujący ogromny deficyt pracowników (57%)**. Jednym z powodów jest brak młodych osób, które wchodziłyby do zawodu. Innym także to, że fachowcy wyjeżdżają z Polski, jak **twierdzi 30% badanych**.



Przeciągające się prace

Brak ludzi do pracy, to również główna przyczyna, że ekipy remontowe często nie dotrzymują terminów remontów. Tak stwierdziło 62% respondentów. W ich opinii **często się zdarza, że wykonawca planuje prace, ale już po kilku dniach traci jednego lub kilku pracowników, którzy otrzymali lepsze oferty zatrudnienia**. Na opóźnienia w remoncie mają czasem wpływ klienci, którzy dokonują zmian w zakresie prac już w trakcie ich realizacji (tak uważa 40% badanych).

Opinia wykonawcy:

- Każda praca mi się przesuwą, bo są dodatkowe rzeczy do zrobienia. Głównie o czas chodzi, trzeba siedzieć do wieczora, gonić, przesuwając następnych klientów. Ja sobie rezerwuję jakiś dzień pomiędzy pracą, ale to nigdy nie wychodzi, bo zawsze ten jeden dzień to nawet 2, 3 dni więcej zajmuje - opowiada przedstawiciel firmy z Piotrkowa Trybunalskiego.

Kolejną przyczyną opóźnień wskazaną przez ankietowanych jest brak dostępności materiałów budowlanych w hurtowniach (31%) czy też opóźnienia w dostawach (również 31%).



https://www.budnet.pl/Barometr_Branzy_Budowlanej_Norgips_2022,Analizy_badania_raporty,146964-czytaj.html

Nr 12 Ruszyła druga edycja Akceleratora Łukasiewicza programu dla naukowców

- o **Autor:** budnet.pl
- o **Dodano:** 26 czerwca 2022 r.

Łukasiewicz, odpowiadając na potrzeby przedsiębiorców, rozwija wspólnie z instytutami kluczowe obszary polskiej gospodarki, wdrażając innowacyjne technologie i tym samym ułatwiając ich komercjalizację. Od początku jego misją jest praca z biznesem i dla biznesu, oraz skrócenie dystansu pomiędzy przedsiębiorcami a naukowcami. Jedną z ważniejszych inicjatyw w tym obszarze jest właśnie Akcelerator Łukasiewicza, skierowany do wewnątrz organizacji. Jego podstawową misją jest zintensyfikowanie komercjalizacji pośredniej w Sieci Badawczej Łukasiewicza poprzez zakładanie spółek kapitałowych w formule startupów technologicznych.

Po sukcesie pierwszej edycji w 2021 r., zdecydowano się uruchomić nabór do kolejnej. W drugiej odsłonie Akceleratora bierze bowiem udział 8 zespołów z instytutów Łukasiewicza. Zostały one wybrane spośród zgłoszonych pomysłów, na podstawie największego potencjału komercjalizacyjnego. Technologie opracowane przez naukowców odpowiadają na wyzwania wielu branż - ochrony środowiska, dystrybucji drewna, rolnictwa czy innowacyjnych materiałów, mających zastosowanie w wymagających warunkach.



Dr Piotr Dardziński, prezes Sieci Badawczej Łukasiewicz, otwierając drugą edycję Akceleratora, zapewnił zespoły o szerokim wsparciu merytorycznym - „Uczestnictwo w programie to szklarniowe warunki dla rozwoju i komercjalizacji innowacyjnych badań. Akcelerator jest drogą do osiągnięcia sukcesu biznesowego, przy wykorzystaniu zasobów Sieci, ale jednocześnie na jej ryzyko”.

Cały program obejmuje cztery etapy: nabór, selekcję, inkubację i akcelerację. Obecnie zespoły są w trakcie inkubacji swoich projektów. Podczas tygodniowego Campu, który odbył się pod koniec maja bieżącego roku, uczestnicy zdobywali wiedzę z zakresu modeli biznesowych, pozyskiwania środków zarówno od inwestorów prywatnych, jak i publicznych, budowania relacji z klientami, aspektów prawnych i podatkowych prowadzenia działalności gospodarczej.

Podczas następnego etapu, jakim jest akceleracja - uczestnicy Akceleratora, pod okiem doświadczonych praktyków biznesu, przyswoją wiedzę z zakresu wystąpień publicznych, jak i również doprecyzują własne modele biznesowe. Efektem tego procesu będzie kompleksowe przygotowanie akcelеровanych zespołów do powoływania startupów technologicznych, oferujących innowacyjne rozwiązania.

Źródło:

https://www.budnet.pl/Ruszyła_druga_edycja_Akceleratora_Lukasiewicza_programu_dla_naukowcow,Biznes,146988-czytaj.html

Nr 13 Jak zmienia się rynek mieszkaniowy w Polsce na skutek przebywających uchodźców z Ukrainy?

- o **Autor:** budnet.pl
- o **Dodano:** 30 czerwca 2022 r.

Z raportów wynika, że od początku wojny w Ukrainie do Polski przyjechało 3,7 mln uchodźców, z czego 1,7 mln wróciło do swojej ojczyzny. Ponad połowa z 2 mln osób, które znalazły u nas schronienie, otrzymała numer PESEL, ok. 200 tysięcy dzieci uczy się w polskich szkołach, a kolejne dziesiątki tysięcy znalazły opiekę w przedszkolach. Każdy z uchodźców potrzebuje dachu nad głową oraz pracy. W związku z ich przybyciem rynek najmu przeżywa istny boom, popyt jest ogromny – pytanie, kto i czy będzie w stanie go zaspokoić? Jakie zmiany już zaszły i co czeka rynek nieruchomości w najbliższej przyszłości?

Poniżej prezentujemy komentarze eksperckie **Katarzyny Tworskiej**, dyrektora zarządzającej redNet 24, firmy specjalizującej się w sprzedaży mieszkań deweloperskich, i **Macieja Dymkowskiego**, prezesa zarządzającego serwisem **tabelaofert.pl**.

32

- Europa od czasów II wojny światowej nie borykała się z podobnym kryzysem migracyjnym jak obecnie. Polska stała się głównym krajem schronienia uchodźców z racji naszych dobro- sąsiedzkich relacji z Ukrainą. Chęć pomocy ze strony zwykłych obywateli i rządu jest bardzo duża. Z powodu braku bariery językowej aż 102 tysięcy Ukraińców znalazło już u nas pracę. W zaledwie trzy miesiące od rosyjskiej agresji rynek najmu w Polsce przeszedł ogromną rewolucję. W niektórych miastach już brakuje ofert, czynsze wzrosły o 30%-50%, a tak wielkiego popytu nie było od lat – zauważa Maciej Dymkowski.

2 mln uchodźców mieszka obecnie w Polsce

Kryzys migracyjny znacząco wpłynął na rynek nieruchomości w Polsce. Początkowo można było zauważyć zwiększony popyt na rynku najmu, a teraz sytuacja ta jest czynnikiem pozytywnie wpływającym również na rozwój rynku pierwotnego, zwiększenie popytu oraz płynność finansową. Około 30% z przybyłych do nas uchodźców może pozostać w Polsce na dłużej – wynika z raportu opracowanego przez redNet Consulting dla serwisu **tabelaofert.pl**



Deweloperzy doskonale zdają sobie sprawę, że muszą szybko odpowiadać na zapotrzebowanie klientów. Według naszej analizy obecnie jest konieczność zmian w strukturze lokali i dostosowanie jej do obecnych możliwości nabywców. Należałoby ograniczyć liczbę lokali o dużej powierzchni z małą liczbą pokoi, bo już teraz widać spadek ich sprzedaży ze względu na zdolności kredytowe kupujących. Niezwykle ważny stał się rozwój sektora mieszkań na wynajem. W miarę upływu czasu uchodźcy, mieszkający obecnie na małych powierzchniach, często w kilka rodzin w jednym mieszkaniu, będą poszukiwać ofert zapewniających większą prywatność. Natomiast teraz potrzebne są przede wszystkim mieszkania gotowe – podkreśla Katarzyna Tworska.

Co czeka rynek nieruchomości w najbliższej przyszłości?

Wojna w Ukrainie spowodowała kryzys walutowo-surowcowy. Wzrosły ceny energii, paliw, wykonawstwa oraz materiałów budowlanych, których łańcuchy dostaw są bardzo utrudnione. Inflacja jest najwyższa od 1998 r. i sięgnęła 14%, co z pewnością przełoży się na kolejne podwyżki stóp procentowych i spadek zdolności kredytobiorców. Jak wpływa to na rynek nieruchomości?

- W najbliższym czasie należy spodziewać się wzrostu liczby rozpoczynanych projektów w związku z wejściem w życie 1 lipca nowej ustawy deweloperskiej. Na ten moment brakuje jakichkolwiek przesłanek, które miałyby zwiastować spadek cen, pomimo zmniejszonego popytu, z racji ograniczonych możliwości klientów posiłkujących się przy zakupie mieszkania kredytem hipotecznym. Patrząc w dalszą przyszłość, można liczyć na spadek inflacji i stóp procentowych, a co za tym idzie odbudowanie popytu kredytowego. W dłuższej perspektywie może nastąpić wzrost sprzedaży większych mieszkań oraz domów, a także wzrost cen mieszkań przekraczających inflację – ocenia Katarzyna Tworska.

33

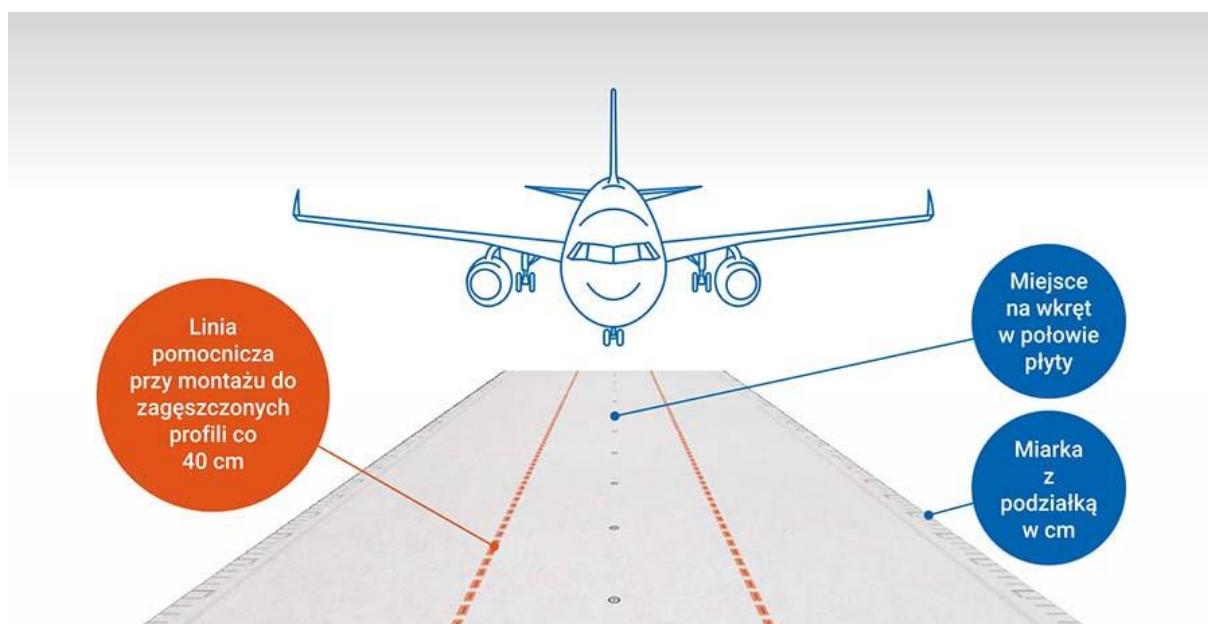
Źródło:

https://www.budnet.pl/Jak_zmienia_sie_rynek_mieszkaniowy_w_Polsce_na_skutek_przybywajacych_uchodzcow_z_Ukrainy,Analizy_badania_raporty,102719-czytaj.html

TECHNOLOGIA BUDOWLANA

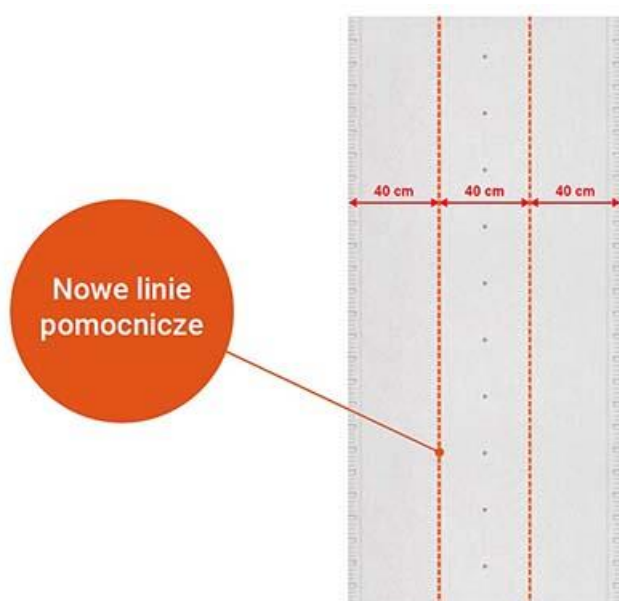
Nr 01 Udoskonalona płyta Rigips PRO typ A: Linie zmieniają wszystko!

- o **Autor:** wielkiebudowanie.pl
- o **Dodano:** 06 czerwca 2022 r.



34

Dzięki nowej, udoskonalonej wersji płyty Rigips PRO typ A, wykonywanie sufitów podwieszanych, ścian działowych, okładzin ściennych czy sufitowych jest jeszcze prostsze i szybsze niż dotychczas. Płyta posiada dodatkowe nadruki, ułatwiające montaż do profili w rozstawie co 40 cm, a także inne pomocnicze oznaczenia ułatwiające prace.



Podczas montażu płyty do konstrukcji z profili w rozstawie co 40 cm, wykonawca wyznaczał do tej pory linie za pomocą lasera, sznura traserskiego czy ołówka, wzdłuż tych linii następnie umieszczał wkręty. Linie pomocnicze dodane na płycie Rigips PRO typ A 12,5 mm pozbawiają wykonawcę konieczności wykonywania tych pomiarów.

- Płyta Rigips PRO typ A od zawsze wyróżniała się na rynku suchej zabudowy. Jako firma za cel stawiamy sobie słuchanie klienta i jego potrzeb. Przerywane linie umieszczone na płycie umożliwiają jej montaż do zagęszczonych profili w rozstawie co 40 cm bez użycia dodatkowych narzędzi, takich jak sznur traserski czy laser. Z każdym udogodnieniem chcemy

zaoszczędzić cenny czas wykonawcy, tak aby w ciągu pracy mógł zrobić jak najwięcej m2 niezależnie od konstrukcji przegrody - mówi Agnieszka Gładysz, Product Manager.

Na licu płyt znajdują się ponadto inne pomocnicze nadruki, skracające czas pracy: miarka wzdłuż krawędzi, ułatwiająca zmianę wymiaru płyty na dowolną długość bez użycia centymetra, czy kropka, która wskazuje środek płyty.



Płyty gipsowo-kartonowe Rigips PRO typ A stosuje się szeroko w systemach suchej zabudowy do wykonywania poszycia ścian i sufitów oraz do prefabrykacji różnych elementów budowlanych.

- *Materiały, które są zgodne z normą EN520:2004+A1:2009, idealnie sprawdzą się przy wykonywaniu: okładzin ściennych i sufitowych, ścian działowych, sufitów podwieszanych czy zabudowy poddaszy. Produkt przeznaczony jest do pomieszczeń, w których wilgotność względna powietrza nie przekracza 70% - dodaje Agnieszka Gładysz.*

Więcej: <https://www.rigips.pl/plyty-gk-z-nadrukiem-linie-zmieniaja-wszystko>

Źródło: <https://www.wielkiebudowanie.pl/go.live.php/PL-H30/aktualnosci/1490/udoskonala-plyta-rigips-pro-typ-a-linie-zmieniaja-wszystko.html>

Nr 02 Ponadczasowy modułowy panel dachowy FIT od BP2

- o **Autor:** budownictwo.co
- o **Dodano:** 23 czerwca 2022 r.

Nowoczesny, choć stylem nawiązujący do tradycyjnych dachów sprzed lat – taki właśnie jest panel dachowy FIT marki BLACHPROFIL 2. Modułowość paneli oraz technologia montażu pozwalają na efektowe łączenia wertykalne, tak aby odzwierciedlić klasyczny felcowany rąbek stojący. Proste i mocne łączenia oraz ponadczasowy design sprawiają, że będzie to świetny wybór na dachy zarówno o niewielkim, jak i dużym spadku.

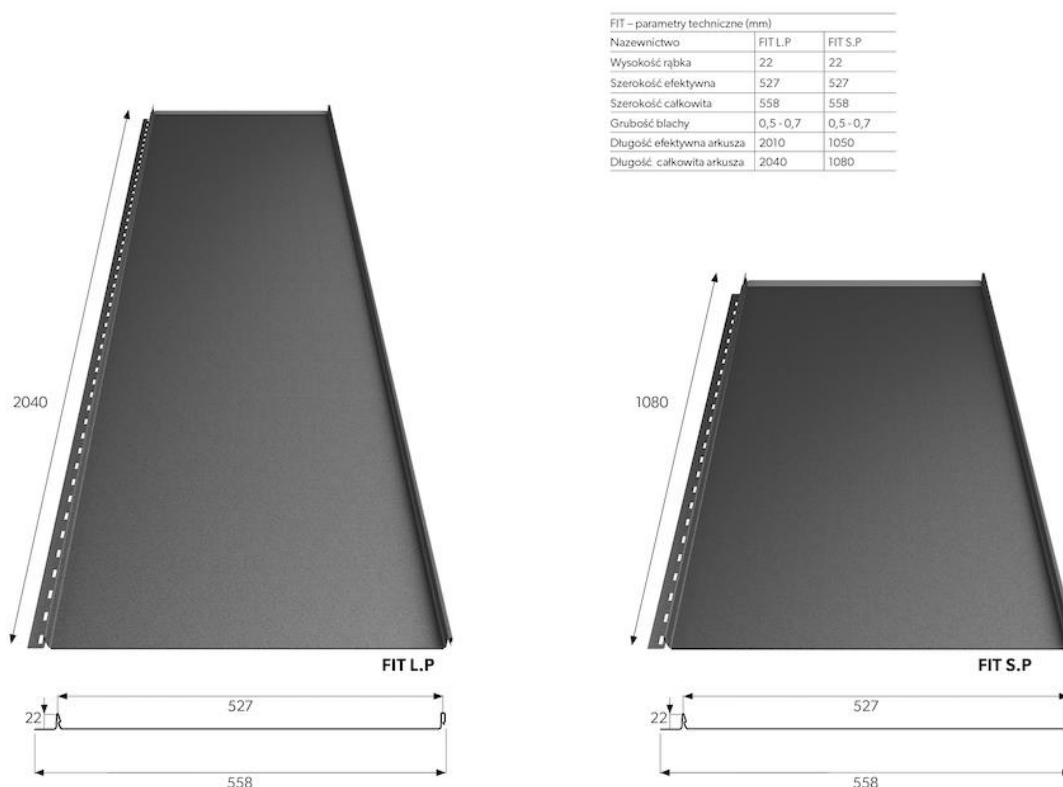


Modułowy panel dachowy FIT od BP2 możemy dostać w dwóch standardowych długościach: 1080 i 2040 mm, montowanych naprzemiennie. Autorskie rozwiązanie EASY LINK gwarantuje idealne dopasowanie blachy w punkcie jej łączenia, unikając nałożenia na siebie trzech warstw. Produkt został objęty gwarancją producenta: w przypadku paneli z powłoką satynową HERCULIT – 55 lat, a dla paneli w powłoce matowej ULTIMAT wynosi ona 30 lat.



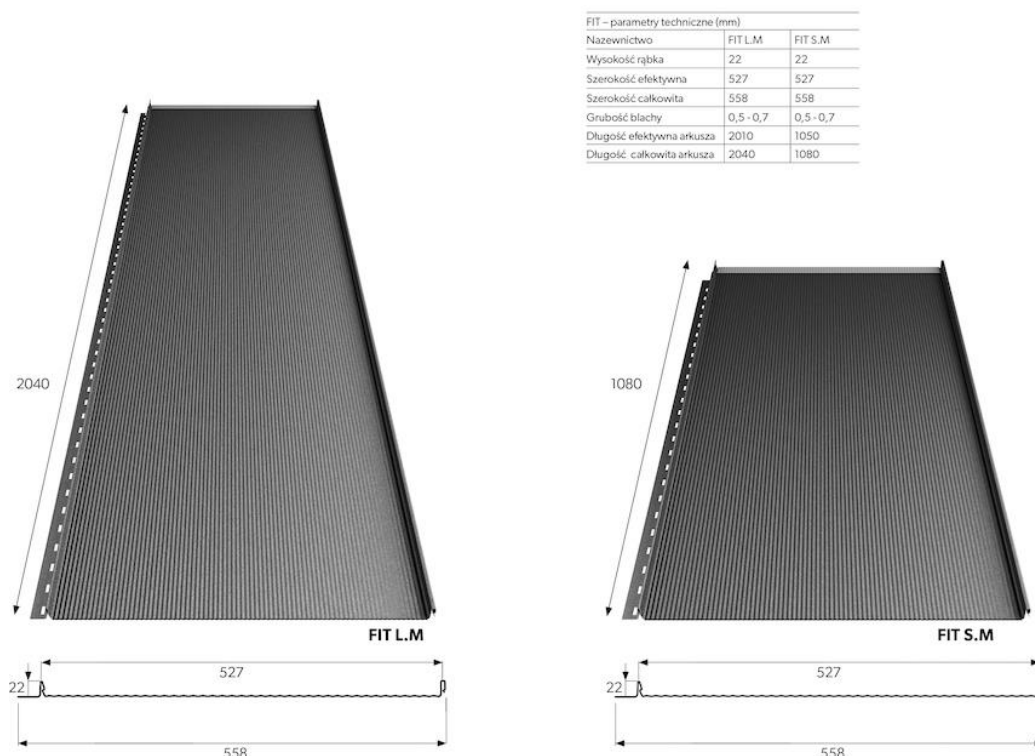
Modułowość paneli dachowych znacząco ułatwia ich transport oraz przyspiesza montaż. Montowane są za pomocą estetycznego łączenia BEND LOCK, będącego niemal niewidoczną alternatywą dla klasycznych, odznaczających się wkrętów. Uszczelnienie SEAL PROTECT zapewnia wysokiej jakości szczelność połączeń.

– Modułowe panele dachowe FIT to doskonały wybór dla domów, w których klasyka spotyka się z ponadczasowym efektem wizualnym. Modułowość, możliwość wyboru powłoki czy mało widoczne łączenia pozwalają stworzyć efektowne wykończenie dachu, bez względu na niewielki spad lub też skomplikowany dach wielospadowy. Nowoczesne rozwiązania zastosowane w panelach modułowych FIT stanowią też duże udogodnienie dla dekarzy – ułatwiają i przyspieszają montaż paneli. Dzięki skutecznej szczelności i wykorzystanymi do tego zaawansowanymi rozwiązaniami technologicznymi ochronimy swój dach przed deszczem, wiatrem czy zimnem. Jest to niezwykle ważne, jeśli w swoim domu zastosowaliśmy rozwiązania energooszczędne: panele FIT zapewnią trwałe i szczelne pokrycie na lata – dodaje Paul Kudzia, dyrektor marketingu BP2.



Ponadczasowe panele dachowe FIT od producenta BP2 można nabyć w Zintegrowanej Sieci Hurtowni Dachowych 4D Grupa.

Pełną specyfikację techniczną oraz więcej informacji znajdziesz na <https://fit.bp2.eu/>



Źródło: <https://www.budownictwo.co/nowosc-ponadczasowy-modulowy-panel-dachowy-fit-od-bp2/>

Nr 03 Jak oprogramowanie do utrzymania nieruchomości rozwiązuje 5 poważnych problemów

- **Autor:** wielkiebudowanie.pl
- **Dodano:** 12 czerwca 2022 r.

Utrzymanie nieruchomości zawsze miało kluczowe znaczenie dla długoterminowego dobrostanu aktywów. Obecnie jest to prawdopodobnie ważniejsze niż kiedykolwiek. Od rosnących kosztów nowych budynków po obawy dotyczące wpływu budownictwa na klimat – prawidłowa konserwacja nieruchomości pomaga uniknąć kosztownych remontów i marnotrawstwa.

Jednak firmy zarządzające nieruchomościami i wynajmujący nieruchomości komercyjne często doświadczają istnego bólu głowy w związku z zarządzaniem swoimi portfelami. I właśnie w tym może pomóc oprogramowanie do obsługi technicznej nieruchomości.



Co to jest oprogramowanie do obsługi technicznej nieruchomości?

Oprogramowanie do konserwacji nieruchomości zapewnia system organizujący wszystkie czynności konserwacyjne w budynkach należących do portfela danej firmy. Umożliwia ono digitalizację zadań, które w tradycyjnym modelu zarządca przydzielałby ręcznie, a to z kolei przyspiesza przepływ pracy, zwiększa wydajność i zmniejsza ryzyko popełnienia błędu. Zastosowanie technologii cyfrowej pozwala także na łatwe śledzenie zadań i generowanie raportów.

5 problemów, które rozwiązuje oprogramowanie do zarządzania konserwacją

W jaki zatem sposób oprogramowanie do zarządzania utrzymaniem nieruchomości pomaga właścicielom obiektów komercyjnych i firmom zarządzającym nieruchomościami? Poniżej wskażemy pięć głównych problemów, które można rozwiązać za pomocą oprogramowania do zarządzania utrzymaniem nieruchomości.

1: Brak dowodów na wykonanie zadań

Jeśli wysyłasz wykonawców do zrealizowania prac konserwacyjnych, prawdopodobnie będziesz mieć bardzo mało dowodów na to, że zostały one przeprowadzone – lub że ich jakość jest zadowalająca. Chociaż w relacjach z ekipami remontowymi zaufanie jest ważne, czasami potrzebujesz solidnego potwierdzenia realizacji prac. Bywa to szczególnie istotne w przypadku współpracy z nowym wykonawcą. W tradycyjnym podejściu bardzo trudno uzyskać dowody, że zadania zostały wykonane. Oprogramowanie do zarządzania nieruchomościami rozwiązuje ten problem – jeżeli korzystasz z oprogramowania dla zarządców obiektów, możesz poprosić podwykonawców o zrobienie zdjęcia smartfonem i przesłanie go do bazy danych, by potem obejrzeć je, siedząc za biurkiem.

2: Czas tracony na przydzielanie zadań

W wielu firmach zarządzających nieruchomościami kierownik zespołu konserwatorów przydziela zadania na początku dnia. Ewentualnie zajmuje się tym, gdy wykonawcy fizycznie wracają do biura, aby dowiedzieć się, jakie jest następne zadanie. Oznacza to, że zazwyczaj prace można przydzielać tylko osobiście, co często prowadzi do marnowania czasu na podróże między obiektami a biurem. Oprogramowanie do obsługi technicznej nieruchomości rozwiązuje ten problem – korzystając z aplikacji mobilnej, możesz przydzielać zadania w ciągu kilku sekund i brać pod uwagę kompetencje oraz dostępność każdego z wykonawców. Osoba, której przydzielono zadanie, automatycznie otrzymuje powiadomienie w aplikacji (dostępne również za pośrednictwem poczty elektronicznej), które przypomina jej o konieczności wykonania zadania konserwacyjnego.

3: Za mało danych, aby podejmować świadome decyzje

Który wykonawca pracuje najskuteczniej? Ile czasu zajmuje zrealizowanie poszczególnych zadań? Jak duże są zaległości i czy masz wystarczająco dużo zasobów, aby wykonać wszystkie zadania konserwacyjne? Przy tradycyjnym podejściu do utrzymania nieruchomości udzielenie odpowiedzi na te pytania jest bardzo trudne i łatwo popełnić błąd. Ponadto zbyt mocno polega się na tym, że wszystko jest w pamięci kierownika zespołu utrzymania ruchu. Ale co zrobić, gdy ta osoba zachoruje, wyjedzie na urlop lub opuści firmę?

40

W jaki sposób oprogramowanie do konserwacji nieruchomości rozwiązuje ten problem? Dzięki zastosowaniu inteligentnej technologii firmy zarządzające nieruchomościami i wynajmujący nieruchomości komercyjne mogą natychmiast generować raporty z wykonanych zadań. Da się sprawdzić, kto i kiedy wykonał jaką pracę, ile to kosztowało i jak wydajna jest konkretna osoba. Dodatkowo będziesz dysponować danymi, które mogą być podstawą wszelkich podejmowanych decyzji.

4: Brak dostępu do potrzebnych informacji

Wyobraź sobie, że odwiedzasz obiekt, którym się zajmujesz, i uświadamiasz sobie, że nie masz dziennika wykonanych wcześniej zadań konserwacyjnych. Bardzo trudno jest ustalić, co i dlaczego zostało zrobione przez poprzednich wykonawców. Straciłbyś czas na powrót do siedziby firmy, aby uzyskać dostęp do tych informacji.

Jak oprogramowanie do obsługi technicznej nieruchomości rozwiązuje ten problem? Korzystając z oprogramowania do zarządzania konserwacją w chmurze, można po prostu zalogować się do bazy danych za pomocą aplikacji i przejrzeć dziennik wcześniejszych raportów sporządzonych przez poprzednich wykonawców – i zaoszczędzić sobie frustrującej podróży.

5: Trudności z udowodnieniem, że utrzymujesz majątek

Najgorszym scenariuszem dla każdej firmy zarządzającej nieruchomościami lub właściciela nieruchomości komercyjnych jest katastrofa, która wydarzy się w jednym z obiektów, i brak możliwości udowodnienia, że przestrzegano norm prawnych.

Jeśli kiedykolwiek zostaniesz skontrolowany, postawiony przed sądem lub pozwany, bardzo ważne jest, abyś mógł odnaleźć historyczną dokumentację dotyczącą konserwacji. W ten sposób można udowodnić, że przestrzegano wszystkich wymaganych zasad i przepisów, oraz wykazać, że firma nie ponosi odpowiedzialności. Jeśli jednak polegasz na ustnych instrukcjach lub łatwo niszczących się papierowych listach kontrolnych, przedstawienie dowodów rzetelnego wypełniania obowiązków staje się o wiele trudniejsze.

W jaki sposób oprogramowanie do utrzymania nieruchomości rozwiązuje ten problem? Używając aplikacji cyfrowej do przydzielania zadań, generowania raportów i przechowywania wszystkich dokumentów dotyczących budynku, masz łatwy dostęp do zapisów wszystkich swoich decyzji i możesz wykazać zgodność z przepisami oraz bronić się, jeśli zajdzie taka potrzeba.

Źródło: <https://www.wielkiebudowanie.pl/go.live.php/PL-H30/aktualnosci/1494/jak-oprogramowanie-do-utrzymania-nieruchomosci-rozwiazuje-5-powaznych-problemow.html>

DANE EKONOMICZNE I FINANSOWE

Nr 01 Jak wojna na Ukrainie wpłynie na branżę budowlaną w Polsce?

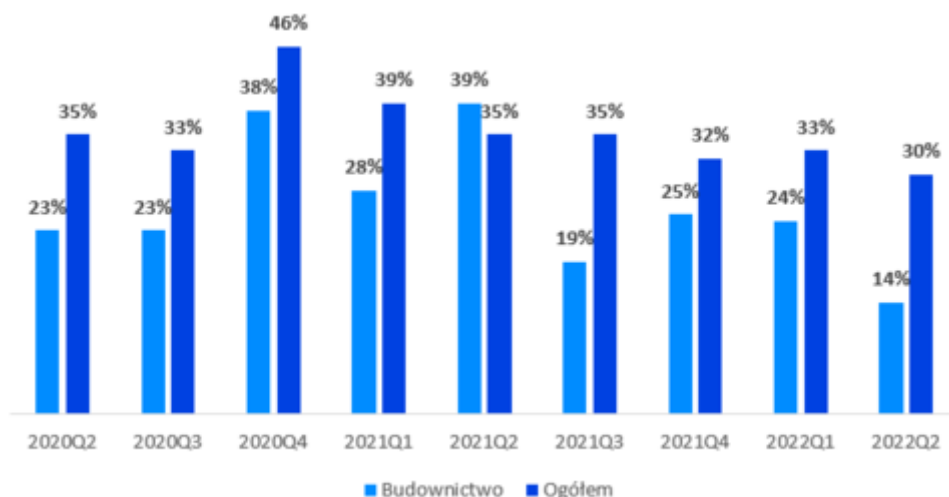
- o **Autor:** budnet.pl
- o **Dodano:** 08 czerwca 2022 r.

Wiele firm może już odczuwać skutki konfliktu w Ukrainie. Badanie Skaner MŚP w II kw. pokazało, że również w sektorze budowlanym ponad połowa przedstawicieli obawia się, że sankcje nakładane na Rosję i Białoruś negatywnie wpłyną na ich finanse. Sytuacja branży wydaje się jednak na razie stabilna. Z danych Rejestru Dłużników BIG InfoMonitor i BIK wynika, że w I kw. zaległości budownictwa wobec dostawców i banków zmniejszyły się, a łączna kwota zaległości wynosiła 5,4 mld zł. Jednak nadal zaraz po handlu i przemyśle to jeden z najbardziej zadłużonych sektorów w gospodarce.

Z cyklicznego badania przeprowadzonego wśród mikro, małych i średnich przedsiębiorstw wynika, że 30 proc. spośród 500 ankietowanych firm MŚP miało w ostatnich 6 miesiącach klientów opóźniających rozliczenia za otrzymany towar czy usługi przez ponad 60 dni. Ogólnie sytuacja wydaje się więc poprawiać, bo jeszcze kwartał wcześniej było to 33 proc. Lepiej jest zwłaszcza w branży budowlanej, gdzie w porównaniu do poprzedniego kwartału ubyło o 10 proc. firm skarżących się na ponad 60 dniowe opóźnienia i obecnie co siódma firma wskazuje na ten problem — wynika z badania Keralla Research realizowanego cyklicznie dla Rejestru Dłużników BIG InfoMonitor.

42

Odsetek firm z należnościami przeterminowanymi o ponad 60 dni w ostatnich 6 miesiącach



Źródło: Badanie Skaner MŚP dla Rejestru Dłużników BIG InfoMonitor

Wojna a płynność finansowa MŚP z branży budowlanej

Mimo trudnej sytuacji ekonomicznej i geopolitycznej, która nie pozostaje bez wpływu na finanse małych i średnich przedsiębiorstw, budownictwo w I kw. tego roku pomniejszyła zaległości w bankach i u kontrahentów. Jego przeterminowane zobowiązania obniżyły się o 0,5 mld zł (9 proc.) do niecałych 5,4 mld zł. Należy jednak pamiętać, że w całym zeszłym roku zaległości sektora zwiększały się o 15 proc. Początek tego roku przyniósł więc znaczącą odmianę. W ciągu roku przybyło za to firm z problemami – o 1844 do 48 382. Należy jednak zaznaczyć, że wciąż to jeden z najbardziej zadłużonych sektorów w gospodarce zaraz po handlu i przemyśle.

– *Budownictwo po bardzo dobrym okresie również zaczyna mieć problemy wynikające z inwazji Rosji na Ukrainę. Jeszcze gwałtowniej drożeją materiały, pogłębiają się braki surowców, ubywa też rąk do pracy. Rosnące koszty budów, jak i finansowania zaczęły wpływać na stronę popytową. Przedstawiciele sektora muszą cały czas trzymać rękę na pulsie i dbać o swoje należności bardziej niż kiedykolwiek wcześniej* – mówi **Sławomir Grzelczak**, prezes BIG InfoMonitor, prowadzącego rejestr dłużników konsumentów i firm.

Badanie Skaner MŚP w II kw. pokazuje, że przedstawiciele firm budowlanych mają przygotowaną strategię na zachowanie płynności finansowej. 30 proc. z obawiających się negatywnych skutków wojny wstrzymała – lub planuje wstrzymać – nowe inwestycje. Co trzeci z pytanых chce wykorzystać rezerwy, a 15 proc. respondentów zdecydowało się aktywnie poszukiwać nowych rynków zbytu.

43

– *Fakt, że jedynie 3 proc. pytanых przedsiębiorców zamierza podnieść ceny za usługi, z pewnością jest krzepiący dla obecnych i potencjalnych zleceniodawców i klientów. Nie możemy jednak zakładać, że to się nie zmieni, bo sytuacja jest wyjątkowo dynamiczna* – dodaje **Sławomir Grzelczak**.

Budownictwo w cieniu sankcji

Z badania Skaner MŚP wynika, że niemal 73 proc. właścicieli firm budowlanych wyraża zdecydowane poparcie dla sankcji gospodarczych nakładanych na Rosję i Białoruś, mimo że mogą one negatywnie wpłynąć na ich finanse. Równolegle ponad połowa badanych jest przekonana, że konsekwencje wojny w Ukrainie pogorszą kondycję ich firm. Czego się obawiają? Ponad **70 proc. reprezentantów budownictwa wskazuje na jeszcze większy wzrost cen paliw i energii**, który bezpośrednio przekłada się na wyższe koszty nie tylko dojazdów czy transportu materiałów, ale i mechanizacji prac. **Niemal połowa respondentów zwraca uwagę na wzrost kosztów podwykonawców, a jedna trzecia na większe niż do tej pory trudności z pozyskaniem surowców i półproduktów.**

W 2021 r. 30 proc. użytej w Polsce stali pochodziło z Ukrainy, Rosji i Białorusi. Z Białorusi importowano także cement i ogromne ilości wysokogatunkowych kruszyw niezbędnych do budowy dróg i linii kolejowych oraz do produkcji betonu i prefabrykatów. W wyniku wojny łańcuchy dostaw zostały wstrzymane, a ceny stali i innych materiałów budowlanych poszybowały w górę.

– *Przedsiębiorcy muszą dokonywać teraz rewizji kontraktów, które są w toku, ponieważ może się okazać, że nie będą w stanie ich zrealizować. O rozpoczynaniu nowych nie wspominając. Ich sytuacja jest o tyle trudna, że wojna jeszcze pogłębiła trwający już wcześniej impas na rynku materiałów budowlanych* – komentuje **Sławomir Grzelczak**, prezes BIG InfoMonitor, prowadzącego rejestr dłużników konsumentów i firm.



Mniej, bo tylko 17 proc. pytaných przedsiębiorców wskazuje, że problemem jest droższe finansowanie (kredyty i leasingi), choć stopy procentowe zmieniły się mocno, obecnie podstawowa stopa przekracza 5 proc., podczas gdy dwa lata temu oscylowała w granicach zera. Ponad 13 proc. firm budowlanych zauważyło, że na sytuację finansową ich przedsiębiorstwa negatywnie wpłynęła utrata kontrahentów z Rosji, Białorusi i Ukrainy.

44

– Dla wielu prowadzących firmy, i to niezależnie od wielkości czy branży, podstawowym problemem i największą przeszkodą będzie niepewność. W przypadku budownictwa będą to obawy dotyczące dostępności i ceny materiałów, rosnących cen energii oraz niewystarczającej liczby pracowników. Niewiadomych jest wiele. Warto więc ograniczać ryzyko tam, gdzie jest to możliwe, jak choćby w ściąganiu należności poprzez przypominanie i wysyłanie wezwań do zapłaty z zapowiedzią ewentualności wpisu do rejestru dłużników czy w relacjach z kontrahentami, których można sprawdzić pod kątem wiarygodności płatniczej – komentuje **Sławomir Grzelczak**, prezes BIG InfoMonitor.

Najwyższe zaległości budownictwa na Mazowszu i w Wielkopolsce

Na tle kraju, najwięcej firm budowlanych z zaległościami względem banków i kontrahentów oraz najwyższe wartości długów przypadają na woj. mazowieckie, gdzie 7300 firm z branży (aktywnych, zawieszonych i zamkniętych) ma prawie 1,6 mld zł zadłużenia. Na drugiej pozycji pod względem kwoty zaległości jest Wielkopolska – ponad 480 mln zł, na trzeciej uplasowała się Małopolska – ponad 466 mln zł. Patrząc na liczbę dłużników druga i trzecia pozycja przypada na woj. śląskie i dolnośląskie – kolejno 5934 i 4950 firm z problemami.

Najwyższa średnia zaległość przedsiębiorstwa budowlanego należy z kolei do przedsiębiorstwa z Podkarpacia – 303 329 zł – wynika z danych zgromadzonych w Rejestrze Dłużników BIG InfoMonitor i bazy informacji kredytowych BIK.

Województwo	Liczba firm	Kwota zaległości (zł)	Średni dług
MAZOWIECKIE	7300	1 571 297 702	215 246
WIELKOPOLSKIE	4803	480 291 087	99 998
MAŁOPOLSKIE	3736	466 156 319	124 774
PODKARPACKIE	1427	432 850 883	303 329
ŚLĄSKIE	5934	419 161 503	70 637
DOLNOŚLĄSKIE	4950	352 246 094	71 161
POMORSKIE	3893	286 946 529	73 708
ŁÓDZKIE	2530	285 288 038	112 762
LUBELSKIE	1816	264 438 131	145 616
KUJAWSKO-POMORSKIE	2700	191 714 779	71 005
ZACHODNIOPOMORSKIE	2935	178 563 398	60 839
WARMIŃSKO-MAZURSKIE	1701	117 865 270	69 292
LUBUSKIE	1572	89 759 482	57 099
ŚWIĘTOKRZYSKIE	1007	82 713 115	82 138
PODLASKIE	1036	71 067 296	68 598
OPOLSKIE	1042	58 221 979	55 875
Polska	48 382	5 348 581 604	110 549

Źródło: Rejestr Dłużników BIG InfoMonitor i baza informacji kredytowych BIK

45

Źródło:

[https://www.budnet.pl/Jak wojna na Ukrainie wpłynie na branżę budowlaną w Polsce,Analizy badania raporty,146914-czytaj.html](https://www.budnet.pl/Jak_wojna_na_Ukrainie_wplynie_na_branze_budowlana_w_Polsce,Analizy_badania_raporty,146914-czytaj.html)

Nr 02 Skaner MŚP: Budownictwo ma najsolidniej płacących kontrahentów, ale i tak boi się skutków wojny

- o **Autor:** budownictwo.co
- o **Dodano:** 08 czerwca 2022 r.

Wiele firm może już odczuwać skutki konfliktu w Ukrainie. Badanie Skaner MŚP w II kw. pokazało, że również w sektorze budowlanym ponad połowa przedstawicieli obawia się, że sankcje nakładane na Rosję i Białoruś negatywnie wpłyną na ich finanse. Sytuacja branży wydaje się jednak na razie stabilna. Z danych Rejestru Dłużników BIG InfoMonitor i BIK wynika, że w I kw. zaległości budownictwa wobec dostawców i banków zmniejszyły się, a łączna kwota zaległości wynosiła 5,4 mld zł. Jednak nadal zaraz po handlu i przemyśle to jeden z najbardziej zadłużonych sektorów w gospodarce.

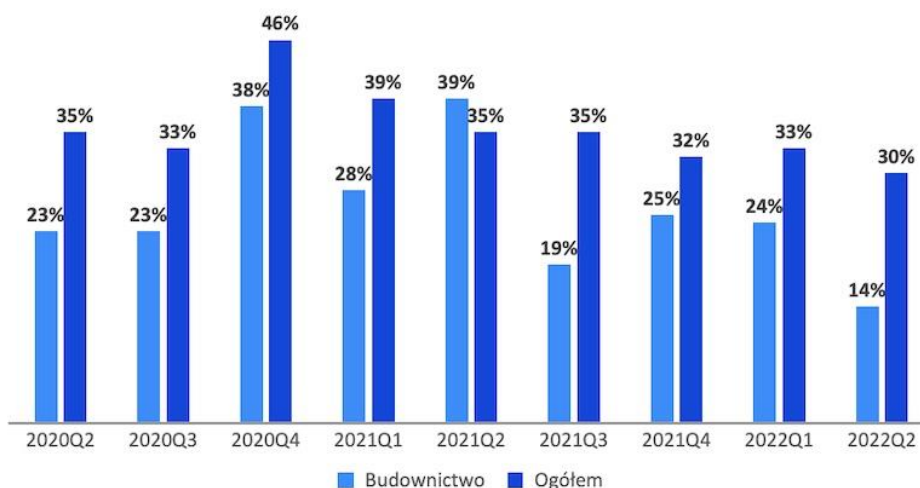
Budownictwo w cieniu sankcji Czego obawiają się przedsiębiorcy?



46

Z cyklicznego badania przeprowadzonego wśród mikro, małych i średnich przedsiębiorstw wynika, że 30 proc. spośród 500 ankietowanych firm MŚP miało w ostatnich 6 miesiącach klientów opóźniających rozliczenia za otrzymany towar czy usługi przez ponad 60 dni. Ogólnie sytuacja wydaje się więc poprawiać, bo jeszcze kwartał wcześniej było to 33 proc. Lepiej jest zwłaszcza w branży budowlanej, gdzie w porównaniu do poprzedniego kwartału ubyło o 10 proc. firm skarżących się na ponad 60 dniowe opóźnienia i obecnie co siódma firma wskazuje na ten problem — wynika z badania Keralla Research realizowanego cyklicznie dla Rejestru Dłużników BIG InfoMonitor.

Odsetek firm z należnościami przeterminowanymi o ponad 60 dni w ostatnich 6 miesiącach



Źródło: Badanie Skaner MŚP dla Rejestru Dłużników BIG InfoMonitor

Wojna a płynność finansowa MŚP z branży budowlanej

Mimo trudnej sytuacji ekonomicznej i geopolitycznej, która nie pozostaje bez wpływu na finanse małych i średnich przedsiębiorstw, budownictwo w I kw. tego roku pomniejszyła zaległości w bankach i u kontrahentów. Jego przeterminowane zobowiązania obniżyły się o 0,5 mld zł (9 proc.) do niecałych 5,4 mld zł. Należy jednak pamiętać, że w całym zeszłym roku zaległości sektora zwiększały się o 15 proc. Początek tego roku przyniósł więc znaczącą odmianę. W ciągu roku przybyło za to firm z problemami – o 1844 do 48 382. Należy jednak zaznaczyć, że wciąż to jeden z najbardziej zadłużonych sektorów w gospodarce zaraz po handlu i przemyśle.

– *Budownictwo po bardzo dobrym okresie również zaczyna mieć problemy wynikające z inwazji Rosji na Ukrainę. Jeszcze gwałtowniej drożeją materiały, pogłębiają się braki surowców, ubyłoby też ręk do pracy. Rosnące koszty budów, jak i finansowania zaczęły wpływać na stronę popytową. Przedstawiciele sektora muszą cały czas trzymać rękę na pulsie i dbać o swoje należności bardziej niż kiedykolwiek wcześniej* – mówi **Sławomir Grzelczak**, prezes BIG InfoMonitor, prowadzącego rejestr dłużników konsumentów i firm.

Badanie Skaner MŚP w II kw. pokazuje, że przedstawiciele firm budowlanych mają przygotowaną strategię na zachowanie płynności finansowej. 30 proc. z obawiających się negatywnych skutków wojny wstrzymała – lub planuje wstrzymać – nowe inwestycje. Co trzeci z pytanых chce wykorzystać rezerwy, a 15 proc. respondentów zdecydowało się aktywnie poszukiwać nowych rynków zbytu.

47

– *Fakt, że jedynie 3 proc. pytanых przedsiębiorców zamierza podnieść ceny za usługi, z pewnością jest krzepiący dla obecnych i potencjalnych zleceniodawców i klientów. Nie możemy jednak zakładać, że to się nie zmieni, bo sytuacja jest wyjątkowo dynamiczna* – dodaje **Sławomir Grzelczak**.



Budownictwo w cieniu sankcji

Z badania Skaner MŚP wynika, że niemal 73 proc. właścicieli firm budowlanych wyraża zdecydowane poparcie dla sankcji gospodarczych nakładanych na Rosję i Białoruś, mimo że mogą one negatywnie wpłynąć na ich finanse. Równolegle ponad połowa badanych jest przekonana, że konsekwencje wojny w Ukrainie pogorszą kondycję ich

firm. Czego się obawiają? Ponad **70 proc. reprezentantów budownictwa wskazuje na jeszcze większy wzrost cen paliw i energii**, który bezpośrednio przekłada się na wyższe koszty nie tylko dojazdów czy transportu materiałów, ale i mechanizacji prac. **Niemal połowa respondentów zwraca uwagę na wzrost kosztów podwykonawców, a jedna trzecia na większe niż do tej pory trudności z pozyskaniem surowców i półproduktów.**

W 2021 r. 30 proc. użytej w Polsce stali pochodziło z Ukrainy, Rosji i Białorusi. Z Białorusi importowano także cement i ogromne ilości wysokogatunkowych kruszyw niezbędnych do budowy dróg i linii kolejowych oraz do produkcji betonu i prefabrykatów. W wyniku wojny łańcuchy dostaw zostały wstrzymane, a ceny stali i innych materiałów budowlanych poszybowały w górę.

– *Przedsiębiorcy muszą dokonywać teraz rewizji kontraktów, które są w toku, ponieważ może się okazać, że nie będą w stanie ich zrealizować. O rozpoczynaniu nowych nie wspominając. Ich sytuacja jest o tyle trudna, że wojna jeszcze pogłębiła trwający już wcześniej impas na rynku materiałów budowlanych* – komentuje **Sławomir Grzelczak**, prezes BIG InfoMonitor, prowadzącego rejestr dłużników konsumentów i firm.

Mniej, bo tylko 17 proc. pytanym przedsiębiorców wskazuje, że problemem jest droższe finansowanie (kredyty i leasingi), choć stopy procentowe zmieniły się mocno, obecnie podstawowa stopa przekracza 5 proc., podczas gdy dwa lata temu oscylowała w granicach zera. Ponad 13 proc. firm budowlanych zauważyło, że na sytuację finansową ich przedsiębiorstwa negatywnie wpłynęła utrata kontrahentów z Rosji, Białorusi i Ukrainy.

48

– *Dla wielu prowadzących firmy, i to niezależnie od wielkości czy branży, podstawowym problemem i największą przeszkodą będzie niepewność. W przypadku budownictwa będą to obawy dotyczące dostępności i ceny materiałów, rosnących cen energii oraz niewystarczającej liczby pracowników. Niewiadomych jest wiele. Warto więc ograniczać ryzyko tam, gdzie jest to możliwe, jak choćby w ściąganiu należności poprzez przypominanie i wysyłanie wezwań do zapłaty z zapowiedzią ewentualności wpisu do rejestru dłużników czy w relacjach z kontrahentami, których można sprawdzić pod kątem wiarygodności płatniczej* – komentuje **Sławomir Grzelczak**, prezes BIG InfoMonitor.

Najwyższe zaległości budownictwa na Mazowszu i w Wielkopolsce

Na tle kraju, najwięcej firm budowlanych z zaległościami względem banków i kontrahentów oraz najwyższe wartości długów przypadają na woj. mazowieckie, gdzie 7300 firm z branży (aktywnych, zawieszonych i zamkniętych) ma prawie 1,6 mld zł zadłużenia. Na drugiej pozycji pod względem kwoty zaległości jest Wielkopolska – ponad 480 mln zł, na trzeciej uplasowała się Małopolska – ponad 466 mln zł. Patrząc na liczbę dłużników druga i trzecia pozycja przypada na woj. śląskie i dolnośląskie – kolejno 5934 i 4950 firm z problemami.

Najwyższa średnia zaległość przedsiębiorstwa budowlanego należy z kolei do przedsiębiorstwa z Podkarpacia – 303 329 zł – wynika z danych zgromadzonych w Rejestrze Dłużników BIG InfoMonitor i bazy informacji kredytowych BIK.

Województwo	Liczba firm	Kwota zaległości (zł)	Średni dług
MAZOWIECKIE	7300	1 571 297 702	215 246
WIELKOPOLSKIE	4803	480 291 087	99 998
MAŁOPOLSKIE	3736	466 156 319	124 774
PODKARPACKIE	1427	432 850 883	303 329
ŚLĄSKIE	5934	419 161 503	70 637
DOLNOŚLĄSKIE	4950	352 246 094	71 161
POMORSKIE	3893	286 946 529	73 708
ŁÓDZKIE	2530	285 288 038	112 762
LUBELSKIE	1816	264 438 131	145 616
KUJAWSKO-POMORSKIE	2700	191 714 779	71 005
ZACHODNIOPOMORSKIE	2935	178 563 398	60 839
WARMIŃSKO-MAZURSKIE	1701	117 865 270	69 292
LUBUSKIE	1572	89 759 482	57 099
ŚWIĘTOKRZYSKIE	1007	82 713 115	82 138
PODLASKIE	1036	71 067 296	68 598
OPOLSKIE	1042	58 221 979	55 875
Polska	48 382	5 348 581 604	110 549

Źródło: Rejestr Dłużników BIG InfoMonitor i baza informacji kredytowych BIK

49

Badanie zrealizowane w ramach projektu „Skaner MŚP”, przez Instytut Keralla Research, prowadzone co kwartał wśród mikro, małych i średnich firm. Próba = 500, technika: wywiady telefoniczne, termin: 05.04-26.04.2022.

BIG InfoMonitor to działające od 2004 roku, wiodące Biuro Informacji Gospodarczej, gromadzące i udostępniające informacje o wiarygodności płatniczej uczestników rynku. Spółka prowadzi rejestr dłużników, do którego każdy przedsiębiorca oraz inne upoważnione do tego instytucje, mogą wpisać firmę i konsumenta, którzy zalegają z płatnościami i pobrać informacje o ich ewentualnym zadłużeniu. Osoby fizyczne mogą zgłaszać dłużników na podstawie wyroku sądowego i sprawdzać tylko firmy. Baza BIG InfoMonitor składa się z około 6 mln informacji o długach i jest jedną z największych w Polsce. Przez 18 lat dzięki BIG InfoMonitor, wierzycielom udało się odzyskać ponad 50 mld zł. Wśród klientów są głównie banki, firmy telekomunikacyjne i ubezpieczeniowe, gminy, sądy, a także osoby fizyczne np. rodzice chcący odzyskać alimenty.

BIG InfoMonitor jako jedyne Biuro Informacji Gospodarczej umożliwia dostęp do baz: Biura Informacji Kredytowej i Związku Banków Polskich, dzięki czemu stanowi platformę wymiany informacji pomiędzy sektorem bankowym i pozostałymi sektorami gospodarki. Oferuje również bankom i przedsiębiorcom narzędzia do weryfikowania wiarygodności płatniczej klientów i kontrahentów oraz wspiera ich w odzyskiwaniu zaległych należności. BIG InfoMonitor jest spółką zależną sektora bankowego – poprzez Biuro Informacji Kredytowej – swojego głównego akcjonariusza. Więcej na temat firmy: www.big.pl

Źródło: <https://www.budownictwo.co/skaner-msp-budownictwo-ma-najsolidniej-placacych-kontrahentow-ale-i-tak-boi-sie-skutkow-wojny/>

Nr 03 EKF: według ekspertów po latach wzrostu polską gospodarkę czeka wyhamowanie

- **Autor:** wielkiebudowanie.pl
- **Dodano:** 12 czerwca 2022 r.



50

Prezentacja makroekonomicznych wyzwań i prognoz dla Polski jest tradycją Europejskiego Kongresu Finansowego. Tym razem nie napawają one optymizmem. W przyszłym roku inflacja (9,6 proc.) ma, zdaniem ekspertów, przewyższyć wzrost wynagrodzeń (9,3 proc.), a gospodarkę czeka wyraźne spowolnienie. W tle inwazja Rosji na Ukrainę i rosnące ceny surowców energetycznych.

Pierwsza połowa 2022 roku stała pod znakiem wciąż dynamicznego, pomimo rozpędzonej inflacji, wzrostu PKB, który w ostatnim kwartale 2021 rósł w tempie 7,8 proc. Wybuch wojny w Ukrainie był jednak szokiem dla gospodarki i społeczeństwa, wciąż zmagających się z konsekwencjami dwuletniej pandemii. Przed ekspertami EKF stało trudne zadanie oszacowania nieznanego od dekad czynnika, jakim jest wojna na naszym kontynencie, na kondycję ekonomiczną kraju. Z ich raportu wynika, że czasy doskonałej koniunktury mamy, przynajmniej na pewien czas,

za

sobą.

„Po wzroście PKB w 2022 roku o 4,5 proc. oczekujemy spowolnienia do 2,5 proc. w roku 2023 oraz lekkiego przyspieszenia do 3,3 proc w 2024. Co więcej, niektórzy ekonomiści wskazują nawet na ryzyko >>technicznej recesji<< w pojedynczych kwartałach na przestrzeni kolejnych dwóch lat” – powiedziała Monika Kurtek, główna ekonomistka Banku Pocztowego S.A. podczas konferencji prasowej na Europejskim Kongresie Finansowym.

Współpracujący z EKF wybitni ekonomiści i analitycy rynkowi już po raz dziewiąty przygotowali średniookresową prognozę makroekonomicznych wskaźników dla Polski. W tym roku szacunki ilościowe, na prośbę organizatorów Kongresu, nadesłało 12 ekspertów, a 39 przedstawiło swoje opinie, dotyczące najważniejszych zagrożeń dla koniunktury gospodarczej kraju, stabilności systemu finansowego oraz wiarygodności złotówki w perspektywie 2024 roku. Sformułowali oni również listę rekomendowanych działań w obszarze polityki gospodarczej.

„Głównymi czynnikami stojącymi za czekającym nas spowolnieniem będą utrzymujący się, niski poziom dynamiki inwestycji przy równoczesnym hamowaniu konsumpcji prywatnej – wskazywał Marcin Mrowiec, niezależny ekspert i koordynator projektu. – Co prawda, krzywa nakładów brutto na środki trwałe będzie wzrastać (z 3,0 proc. w 2022 roku, poprzez 3,6 proc. w 2023, do 3,9 proc. w 2024), to jednak, biorąc pod uwagę rosnące niedobory na rynku pracy, dynamika ta jest niewystarczająca. Polska wciąż znajdować się będzie poniżej średniej europejskiej, jeśli chodzi o poziom inwestycji” – dodał.

Bezapelacyjnym zwycięzcą w kategorii zagrożeń jest „utrwalenie wysokiej inflacji, prowadzące do wysokiego poziomu stóp procentowych, mocno hamujących wzrost”, czyli ryzyko scenariusza stagflacyjnego. Na tę groźbę wskazało aż 95 proc. ekspertów zaangażowanych w tworzenie raportu.

„Jeśli wziąć pod uwagę, że miejsce trzecie zajmują wysokie ceny energii, a więc jeden z czynników napędzających wzrost cen, to widać zdominowanie mapy największych zagrożeń przez tzw. kompleks inflacyjny. Obawiam się jednak, że szczyt inflacji konsumenckiej jest jeszcze przed nami, nastąpi on prawdopodobnie w ostatnim kwartale bieżącego roku” – podkreślał Leszek Pawłowicz, koordynator Europejskiego Kongresu Finansowego.

51

Eksperci zwrócili uwagę, że najpierw pandemia, a następnie agresja Rosji na Ukrainę wstrząsnęły fundamentami bezpieczeństwa i ekonomicznej stabilności całej Europy. Jednak to właśnie w Polsce, która od niemal 30 lat notowała nieprzerwany rozwój, znaczące spowolnienie gospodarcze będzie doświadczeniem nowym i szczególnie bolesnym, do którego musimy się, jako społeczeństwo, przygotować.

Autorzy raportu sformułowali również listę rekomendacji dotyczących polityki ekonomicznej na najbliższe lata, których realizacja pomogłaby, jeśli nie uniknąć, to zminimalizować koszty wyhamowania gospodarki.

„Zdecydowana większość ankietowanych specjalistów wskazała na potrzebę zapewnienia spójności polityki fiskalnej i monetarnej (tzw. policy mix). Istotnymi kwestiami, ich zdaniem, są również stabilizacja finansów publicznych oraz możliwe najszybsze uruchomienie środków z Krajowego Planu Odbudowy” – zaznaczył Marcin Mrowiec.

Źródło: <https://www.wielkiebudowanie.pl/go.live.php/PL-H30/aktualnosci/1491/ekf-wedlug-ekspertow-po-latach-wzrostu-polska-gospodarke-czeka-wyhamowanie.html>

Nr 04 Budownictwo mieszkaniowe 2022 – więcej mieszkań oddanych do użytku, ale mniej nowych budowie

- o **Autor:** muratorplus.pl
- o **Dodano:** 22 czerwca 2022 r.



52

Budownictwo mieszkaniowe spowalnia - tak wynika z najnowszych danych GUS za pięć pierwszych miesięcy 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 w maju 2022

W maju 2022 deweloperzy oddali do użytku 17 581 mieszkań, co jest o 1183 mniej niż w kwietniu 2022. W maju, w porównaniu do kwietnia 2022 roku, spadła liczba mieszkań oddanych do użytkowania (o 6,3%), wzrosła natomiast liczba mieszkań, na których budowę wydano pozwolenia lub dokonano zgłoszenia z projektem budowlanym (o 8,4%) i liczba mieszkań, których budowę rozpoczęto (o 10,2%).

Mniejsza aktywność deweloperów podyktowana jest kondycją rynku. Przykładowo 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.

Budownictwo mieszkaniowe - styczeń-maj 2022

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

- **91,2 tys. mieszkań** oddanych do użytku tj. o 3,8% więcej niż w 2021,
- **51,7 tys. mieszkań** przekazali do eksploatacji deweloperzy, tj. o 2,3% więcej niż w 2021,
- **38,0 tys. mieszkań** oddali do użytku inwestorzy indywidualni, tj. 7% więcej niż przed rokiem.

W ramach tych form budownictwa wybudowano łącznie 98,4% ogółu nowo oddanych mieszkań. W pozostałych formach budownictwa, tj. spółdzielczej, komunalnej, społecznej czynszowej i zakładowej, oddano do użytkowania łącznie 1 432 mieszkania (wobec 1 780 przed rokiem).

Powierzchnia użytkowa mieszkań oddanych wyniosła 8,8 mln m², czyli o 4,6% więcej niż przed rokiem, a przeciętna powierzchnia użytkowa 1 mieszkania osiągnęła wartość **96,2 m²**.

53

Ile pozwoleń na budowę w budownictwie mieszkaniowym?

GUS podaje, że w okresie styczeń-maj 2022 wydano pozwolenia lub dokonano zgłoszenia budowy **136,0 tys. mieszkań**, tj. **o 3,9% mniej** niż w analogicznym okresie 2021 roku. Pozwolenia na budowę największej liczby mieszkań otrzymali deweloperzy (91,6 tys., wzrost o 0,4% r/r) oraz inwestorzy indywidualni (42,1 tys., spadek o 13,4%). Łącznie w ramach tych form budownictwa otrzymano pozwolenia lub dokonano zgłoszenia budowy z projektem budowlanym dla 98,3% ogółu mieszkań. W pozostałych formach budownictwa odnotowano 2 365 mieszkań, na których budowę wydano pozwolenia lub dokonano zgłoszenia z projektem budowlanym (1 745 w roku ubiegłym).

Ile nowych mieszkań w budowie?

Od początku roku do końca maja 2022 r. **rozpoczęto budowę 95,7 tys. mieszkań**, tj. **o 19,5% mniej niż przed rokiem**. Deweloperzy rozpoczęli budowę 55,9 tys. mieszkań (o 23,2% mniej), a inwestorzy indywidualni 38,4 tys. (o 12,6% mniej). Łącznie udział tych form budownictwa wyniósł 98,5% ogólnej liczby mieszkań. W pozostałych formach budownictwa rozpoczęto budowę 1 411 mieszkań (wobec 2 109 w roku poprzednim).

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

Nr 05 Koniunktura w czerwcu 2022. GUS podał najnowsze dane

- **Autor:** muratorplus.pl
- **Dodano:** 26 czerwca 2022 r.

Koniunktura w czerwcu br. ze spadkiem, a przecież to pełnia sezonu budowlanego. 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.

Koniunktura w budownictwie w czerwcu 2022

54

Najnowsze dane GUS pokazują, że w maju br. wskaźnik ogólnego klimatu koniunktury kształtuje się na poziomie **minus 15,5** (w kwietniu było to minus 14,0). Poprawę koniunktury sygnalizuje **8,4%** przedsiębiorstw, a jej pogorszenie – **23,8%** (przed miesiącem odpowiednio 8,8% i 22,7%). Pozostałe przedsiębiorstwa uznają, że ich sytuacja nie ulega zmianie.

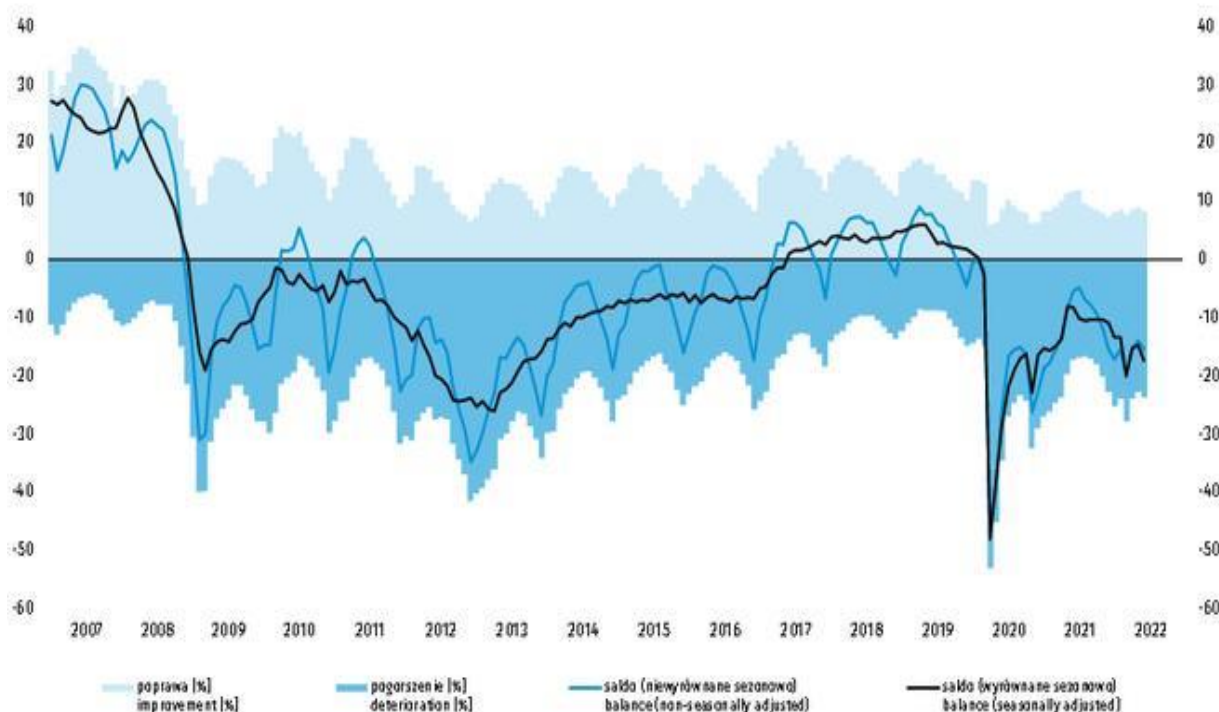
Utrzymują się niekorzystne diagnozy portfela zamówień, produkcji budowlano-montażowej na rynku krajowym oraz sytuacji finansowej. Odpowiednie przewidywania są bardziej pesymistyczne niż w maju. Sygnalizowany jest wzrost opóźnień płatności za wykonane roboty budowlano-montażowe, podobny jak przed miesiącem. Dyrektorzy firm budowlanych przewidują ograniczenie zatrudnienia, większe od sygnalizowanego w maju. Prognozowany jest wzrost cen robót budowlano-montażowych, choć mniejszy niż przed miesiącem.

Michał Korwin-Małaszyński, 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
- - 15,5 czerwiec 2022



55

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

Nr 06 Czynniki, które wpływają na cenę budowy hali magazynowej

- **Autor:** wielkiebudowanie.pl
- **Dodano:** 30 czerwca 2022 r.



56

W czasach galopującej inflacji odpowiedź na pytanie, ile kosztuje budowa hali magazynowej, przestaje być aktualna z miesiąca na miesiąc. Dlatego bardziej rozsądne jest zastanowienie się, od czego zależy koszt takiej inwestycji.

Koszt - co ma na niego wpływ?

Budowa hal magazynowych (na przykład takich, w jakich specjalizuje się firma Ocmer) to zadanie wieloetapowe i składające się z wielu elementów. Na finalny koszt takiego przedsięwzięcia wpływa co najmniej kilka zmiennych czynników.

Położenie jest istotne

W tym przypadku koszt zależy od geologii i geografii. Działka położona w terenie trudnym geologicznie wymaga zastosowania bardziej skomplikowanych, a przez to droższych rozwiązań fundamentowych.

Położenie terenu w strefie charakteryzującej się opadami śniegu lub natężeniem wiatru większymi niż średnia krajowa oznacza większe wydatki na wzmocnienie konstrukcji obiektu.

Oczywiście usytuowanie inwestycji w danej lokalizacji również wpływa na finalny koszt budowy hali, ponieważ w grę wchodzi tutaj zróżnicowane ceny gruntów, które z kolei zależne są od ich komercyjnej atrakcyjności.

Wielkość obszaru

Koszt budowy hali w bezpośredni sposób będzie zależał od jej powierzchni. Im więcej metrów kwadratowych zabudowy wchodzi w grę, tym wyższe będą koszty całej inwestycji, jednak dla dużych inwestycji koszt budowy 1m² jest niższy niż niewielkich obiektów.

Z kolei rodzaj przechowywanych towarów może mieć bezpośredni wpływ na sposób ich składowania. To zaś pociąga za sobą konieczność zastosowania odpowiedniej konstrukcji hali, a niekiedy także specyficznej technologii budowy.

Rodzaj wzniesienia hali magazynowej oraz jej rozmiar

Szerokość i wysokość hali również przekładają się na finalny koszt jej budowy. Te dwa parametry mają bowiem znaczący wpływ na rodzaj rozwiązań konstrukcyjnych zastosowanych w obiekcie magazynowym (rodzaj dźwigarów, wysokość słupów czy powierzchnia obudowy ścian).

O wysokości wydatków związanych z budową decydować może również sama technologia wznoszenia hal magazynowych. Wybór między halą stalową, hybrydową a żelbetową może być podyktowany różnymi założeniami inwestora. Decyzja ta będzie jednak mieć realny wpływ na koszt całego przedsięwzięcia.

57



Źródło: <https://www.wielkiebudowanie.pl/go.live.php/PL-H30/aktualnosci/1495/czynniki-ktore-wplywaja-na-cene-budowy-hali-magazynowej.html>

Nr 07 Mniej nowych budów, większe domy i dłuższe prace. Tak radziła sobie mieszkaniówka w I kw. 2022 roku

- **Autor:** bankier.pl
- **Dodano:** 12 czerwca 2022 r.



58

Statystyczny dom jednorodzinny oddawany do użytku w Polsce rozrósł się od początku pandemii o blisko 1,5 mkw., choć to wciąż o ponad 10 mkw. mniej niż w 2010 r. – wynika z danych Głównego Urzędu Statystycznego za I kw. 2022 r. Znacznie mniejsze niż przed dekadą są także mieszkania w budynkach wielorodzinnych.

Domy jednorodzinne oddane do użytku w I kw. 2022 r. miały średnio 134,5 mkw. – było to o 0,6 mkw. więcej niż przed rokiem oraz o 1,4 mkw. więcej niż w I kw. 2020 r.

W porównaniu jednak do przełomu pierwszej i drugiej dekady XXI w., gdy oddawano do użytku największe domy, te skurczyły się średnio o ok. 10-11 mkw.

Domy będą coraz mniejsze

Dane zawarte w pozwoleniach na budowę wydawanych w I kw. 2022 r. wskazują jednak, że po chwilowym wzroście budowane w najbliższym czasie domy jednorodzinne będą coraz mniejsze. Średnia powierzchnia domów, które będą mogły być zbudowane na podstawie wydanych w I kw. 2022 r. pozwoleń, wyniosła bowiem 129,9 mkw. – tyle samo, co w oparciu o pozwolenia wydane w analogicznym okresie 2021 r.a

Domy będą coraz mniejsze

Dane zawarte w pozwoleniach na budowę wydawanych w I kw. 2022 r. wskazują jednak, że po chwilowym wzroście budowane w najbliższym czasie domy jednorodzinne będą coraz mniejsze. Średnia powierzchnia domów, które będą mogły być zbudowane na podstawie wydanych w I kw. 2022 r. pozwoleń, wyniosła bowiem 129,9 mkw. – tyle samo, co w oparciu o pozwolenia wydane w analogicznym okresie 2021 r.

Od kilku lat niemal bez zmian pozostaje za to średnia powierzchnia mieszkań oddawanych w budynkach wielorodzinnych. W I kw. 2022 r. wyniosła ona 52,7 mkw. – o 0,1 mkw. mniej niż przed rokiem i tyle samo, co przed dwoma laty.



59

Średnia powierzchnia mieszkań wielorodzinnych, których budowa ruszy na podstawie pozwoleń wydanych w I kw. 2022 r., wyniosła 53,2 mkw. Była ona o 1,5 mkw. mniejsza niż rok wcześniej.

Większa niż przed wybuchem pandemii COVID-19 była za to średnia powierzchnia lokali mieszkalnych oddawanych przez deweloperów. W I kw. 2022 r. było to średnio 63,4 mkw. – o blisko 2 mkw. więcej niż dwa lata wcześniej u progu 2020 r. Średnią powierzchnię zawyżają w tym przypadku jednak częściej niż wówczas budowane przez deweloperów domy jednorodzinne.

Mniej budów i oddanych mieszkań

Pierwszy kwartał 2022 r. przyniósł także mniej rozpoczynanych budów – zarówno domów, jak i mieszkań – w relacji do pierwszych trzech miesięcy 2021 r. Inwestorzy indywidualni rozpoczęli w tym czasie budowę 20 855 domów jednorodzinnych (-5,8 proc. r/r), z kolei deweloperzy ruszyli z budową 31 675 mieszkań, co oznaczało spadek względem I kw. 2021 r. o 21,1 proc.

Wzrost w I kw. 2022 r. w ujęciu rocznym zanotowano z kolei w przypadku liczby domów oddanych do użytku. To jednak efekt wysokiej liczby budów rozpoczynanych przed kilkoma laty. Inwestorzy indywidualni oddali w ciągu pierwszych trzech miesięcy 2022 r. 23 904 domy jednorodzinne (+11,5 proc. r/r).

Deweloperzy w tym czasie oddali do użytku 29 765 mieszkań, co oznaczało obniżkę o 2,5 proc. w ujęciu rocznym.

Budowy mieszkań coraz dłuższe

Przeciętna budowa budynku wielorodzinnego wydłużyła się względem I kw. 2021 r. o 2 miesiące i wyniosła 25,1 miesiąca. Dom jednorodzinny wciąż buduje się średnio ok. 48 miesięcy (48,5 miesiąca w I kw. 2022 r.).

Nieznacznie względem I kw. 2021 r. i I kw. 2020 r. wzrosła liczba mieszkań oddanych w budynkach postawionych w technologii wielkopłytywowej, wciąż jednak to kropla w morzu budownictwa mieszkaniowego. W I kw. 2022 r. mieszkania w budynkach z wielkiej płyty stanowiły bowiem niespełna 0,5 proc. wszystkich oddanych do użytku mieszkań w budynkach wielorodzinnych.

Źródło: <https://www.bankier.pl/wiadomosc/Mniej-budow-wieksze-domy-i-dluzsze-budowanie-mieszkaniowka-w-I-kw-2022-r-8354994.html>

Nr 08 Ile kosztuje mieszkanie w stolicy?

- o **Autor:** budnet.pl
- o **Dodano:** 16 czerwca 2022 r.



Ceny mieszkań w Polsce rosną od lat i biją kolejne rekordy. Mimo że zakładano mniejszy popyt, na rynku pierwotnym brakuje przesłanek wskazujących na spadek cen. Wpływ na nie mają m.in. rosnące koszty budowy, surowców, utrudniony łańcuch dostaw, dwucyfrowa inflacja i tocząca się wojna za wschodnią granicą. Ile trzeba dzisiaj zapłacić za metr kwadratowy mieszkania w Warszawie? Które dzielnice są najdroższe?

Z tabeli wynika, że od początku 2016 r. za metr kwadratowy mieszkań w Warszawie dostępnych w ofercie trzeba było zapłacić średnio 7-8 tys. zł. Nieznaczny wzrost nastąpił w IV kwartale 2017 r., a na koniec 2018 r. cena przekroczyła 9 tys. zł. W 2019 r. padł kolejny rekord: średnio 10-11 tys. zł. W pierwszym roku pandemii płaciliśmy kwotę 11 tys. zł, a na koniec 2021 r. już blisko 13 tys. zł. Średnia cena na koniec I kwartału bieżącego roku to już 13,3 tys. zł. Pokazane wartości dotyczą jednak cen ofertowych, a nie transakcyjnych, co oznacza duży margines negocjacyjny w propozycjach deweloperów.

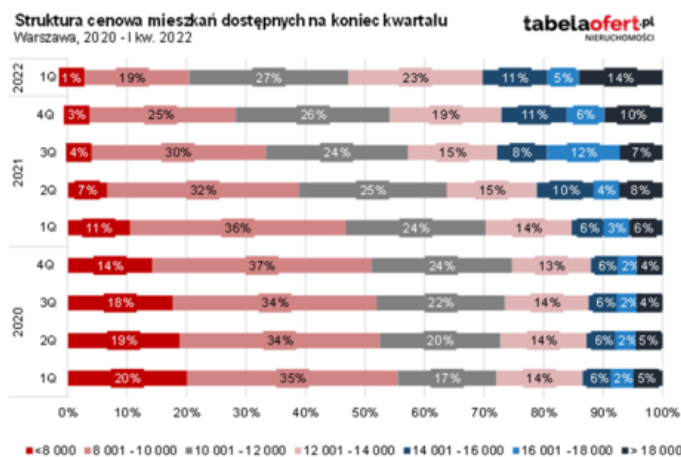
Tab. 1. Ceny mieszkań w ofercie w Warszawie



Źródło: tabelaofert.pl

– W ciągu ostatnich siedmiu lat cena za metr kwadratowy mieszkania w Warszawie prawie się podwoiła, mimo tego że po drodze rynek nieruchomości musiał się zmagać z kolejnymi problemami. Dwuletnia pandemia koronawirusa, wojna w Ukrainie, dwucyfrowa inflacja, kolejne podwyżki stóp procentowych, wchodząca za chwilę w życie ustawa deweloperska nie zahamowały wzrostu. Ta dynamika może nieco osłabnąć, ale nic nie wskazuje na to, że możemy liczyć na spadek w najbliższych miesiącach – **Maciej Dymkowski, prezes zarządzający serwisem tabelaofert.pl.**

Tab. 2. Struktura cenowa mieszkań dostępnych w Warszawie na koniec 2020 – I kwartał 2022



Źródło: tabelaofert.pl

Z powyższej tabeli wynika, że w ciągu dwóch ostatnich lat z rynku nieruchomości w Warszawie praktycznie zniknęły mieszkania poniżej 8 tys. zł za metr kwadratowy. Aktualnie jest ich zaledwie 1%. Spadek liczby ofert, choć już nie tak duży, dotyczy także przedziału cenowego 8-10 tys. zł. Na koniec I kwartału tego roku było ich niecałe 19%. W porównaniu do I kwartału 2020 r. to o 16% mniej. Inaczej sytuacja wygląda, jeśli chodzi o mieszkania powyżej 10 tys. zł za metr kwadratowy. W przedziale cenowym 10-12 oraz 12-14 tys. zł za metr kwadratowy, liczba ofert wzrosła kolejno o 10% i 9%. Mieszkania, za które trzeba zapłacić w granicach 14-16 tys. zł za metr kwadratowy, zajmują dziś na warszawskim rynku nieruchomości 11% – to wzrost w porównaniu do I kwartału 2020 r. o 5%. Najmniejszy, bo 3% wzrost w porównaniu z I kwartałem 2020 r., dotyczy mieszkań w przedziale 16-18 tys. za metr kwadratowy. Jest ich obecnie jedynie 5% na rynku. Zaś liczba tych najdroższych, powyżej 18 tys. zł za metr kwadratowy, w ujęciu kwartał do kwartału wzrosła blisko trzykrotnie i zajmuje obecnie 14% rynku.

– W Warszawie widać tendencję wzrostową na rynku, jeśli chodzi o strukturę cenową. Na początku 2020 r. połowa dostępnych mieszkań kosztowała poniżej 10 tys. zł za metr kwadratowy, dziś jest ich zaledwie 20%. Bardzo mocno rozwinął się rynek nieruchomości luksusowych. Osoby majątkowe zaczęły mocniej inwestować w mieszkania, nie chcąc trzymać gotówki w banku. Ceny w Warszawie coraz bardziej zbliżają się do pozostałych europejskich stolic – zauważa Katarzyna Tworska, dyrektor zarządzająca redNet 24, firmy specjalizującej się w sprzedaży mieszkań deweloperskich.

62

Żoliborz i Śródmieście z najdroższymi ofertami w Warszawie

Najdroższymi dzielnicami stolicy są nadal Żoliborz i Śródmieście. Na koniec marca można było tam znaleźć jedynie oferty powyżej 18 tys. zł za metr kwadratowy. Podium zamyka Ochota, gdzie ¼ mieszkań jest w najwyższej cenie, a reszta w kwocie 16-18 tys. za metr kwadratowy. Dla osób z nieco mniej zasobnym portfelem pozostają: Białołęka, Rembertów, Wawer, Wesoła oraz Wilanów. To jedyne spośród osiemnastu warszawskich dzielnic, w których możemy jeszcze kupić mieszkania w cenie poniżej 8 tys. zł za metr kwadratowy.

Tab. 3. Struktura cenowa oferty w podziale na dzielnice



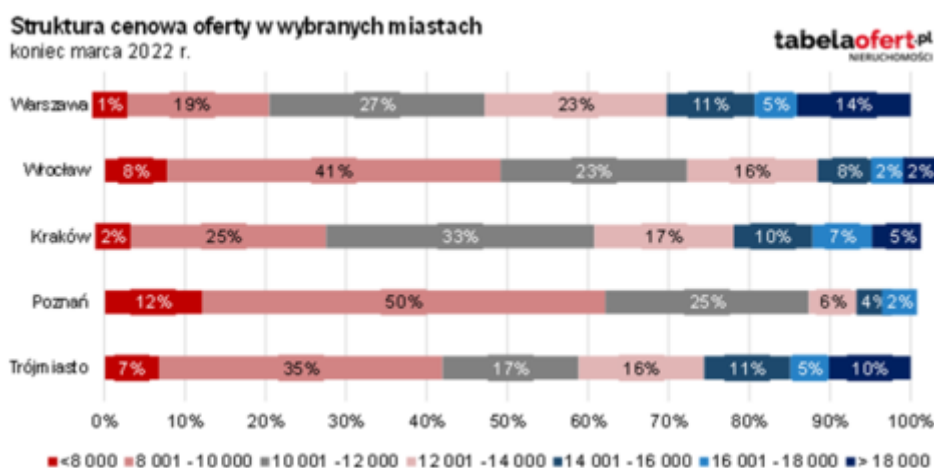
Źródło: tabelaofert.pl

Warszawa na tle pozostałych dużych miast

Z poniższych danych przedstawionych przez serwis tabelaofert.pl wynika, że struktura cenowa ofert w Krakowie jest procentowo bardzo zbliżona do tej w stolicy. Różnią się one jedynie liczbą najdroższych mieszkań, których w Warszawie jest zdecydowanie więcej. We Wrocławiu mieszkań poniżej 10 tys. zł za metr kwadratowy jest blisko połowa, a w Poznaniu aż 61%. Za to w obu miastach jest bardzo mały odsetek najdroższych mieszkań. W Trójmieście 26% rynku stanowią oferty powyżej 14 tys. zł za metr kwadratowy, a 42% te poniżej 10 tys. zł.

– Wyraźnie widać w Polsce przesunięcie w stronę droższych ofert. Tych najtańszych – poniżej 8 tys. zł za metr kwadratowy – w pięciu omawianych miastach jest najmniej i stanowią od 1 do 12 % rynku. Sytuacja ekonomiczna w kraju raczej nie wskazuje na to, że ceny będą spadać, wręcz przeciwnie. Trzeba pamiętać, że zarobki również idą w górę, a jakość życia w dużych aglomeracjach jest coraz wyższa i wciąż opłaca się inwestować w nieruchomości, bo to najlepsza ochrona naszego kapitału – **podkreśla Katarzyna Tworska.**

Tab. 4. Struktura cenowa oferty w wybranych miastach na koniec marca 2022 r.



63

Źródło: https://www.budnet.pl/Ile_kosztuje_mieszkanie_w_stolicy,Analizy_badaniaRaporty,i=25618.html

Nr 09 Budownictwo bez planu. Inflacja nie pozwala skalkulować inwestycji

- o **Autor:** budnet.pl
- o **Dodano:** 20 czerwca 2022 r.

Branża budowlana zмага się, jak wszystkie inne, z rosnącą presją kosztową i problemami z zerwanymi łańcuchami dostaw. Budowa portfela zamówień to w ostatnim czasie zadanie coraz trudniejsze, które wykonane niewłaściwie może generować ogromne straty.



Reprezentantem branży na GPW jest sektorowy indeks WIG-Budownictwo, który pobił we wrześniu 2021 r. swoje 10-letnie maksima, wspinając się na ponad 4 572 pkt. Po 10 miesiącach jest o 27 proc. niżej i od lutego konsoliduje się wokół poziomu 3 500 pkt.



Rynek zastanawia się, co dalej z budownictwem. Z jednej strony spółki mierzą się z rosnącą presją inflacyjną, zerwanymi łańcuchami dostaw i brakami materiałów budowlanych, a nawet z odpływem pracowników, z drugiej mają świadomość, że zgoda KE na przyznanie Polsce środków w ramach Krajowego Planu Odbudowy to kolejne miliardy euro dla branży, która będzie beneficjentem ich wydatkowania. Jest też Ukraina, którą ktoś będzie musiał odbudować.

Codziennie inne ceny

Sęk w tym, że mniejsze firmy mogą nie doczekać do czasu, kiedy unijne pieniądze zaczną płynąć do Polski. Problemem jest rosnący koszt pracy, brak dostępności surowców, brak rąk do pracy oraz brak porozumień między realizatorami zadań inwestycyjnych a samorządami i zleceniodawcami. Dochodzi do sytuacji, że przedsiębiorcy muszą dokładać do prowadzonych przez siebie inwestycji, a w przypadku małych firm to skazywanie ich na bankructwo.

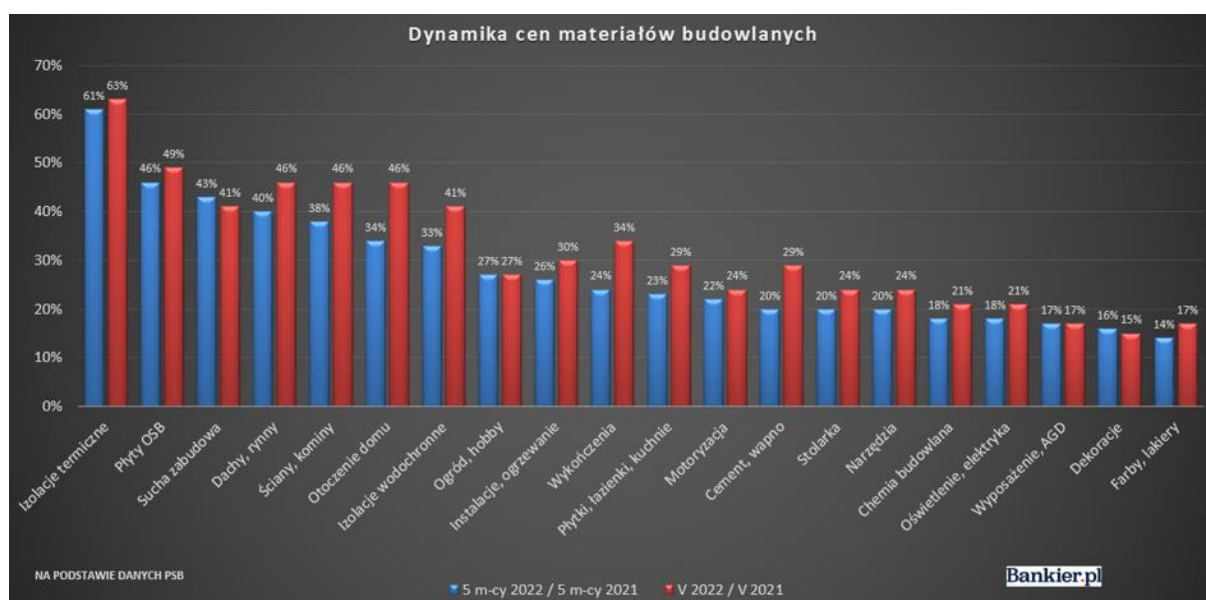
„Otrzymujemy wiele sygnałów, że sektor budowlany jest w bardzo trudnym położeniu. Silne firmy, deweloperzy, realizatorzy międzynarodowych kontraktów poradzą sobie bez problemu. Bardziej boję się o małe firmy, o budowlane firmy rodzinne, o podwykonawców. To oni kalkulują zyski na poziomie 20 proc., a obecne podwyżki absolutnie rujną wszelkie wyliczenia i zmuszają ich do chodzenia po prośbie do inwestorów i proszenia o zrozumienie” – mówiła Hanna Mojsuk, prezes Północnej Izby Gospodarczej w Szczecinie.

„Ceny materiałów budowlanych rosną z dnia na dzień, na niektóre są przyjmowane zapisy albo obowiązuje na nie „cena dnia”. Przykładowo stal, beton czy styropian w poniedziałek potrafi kosztować określoną kwotę, a w czwartek jest ona już 10-15 proc. wyższa. Problemem jest skalkulowanie inwestycji, bo nie wiemy tak naprawdę, jakie ceny i jaka dostępność materiałów będzie za miesiąc, a co dopiero za rok. Budownictwo wymaga planowania, a tutaj zupełnie nie mamy takiej możliwości” – wylicza Krzysztof Przybyszewski, przewodniczący Klastra Budowlanego Pomorza Zachodniego.

65

Według opublikowanego 13 czerwca miesięcznego raportu Polskich Składów Budowlanych ceny materiałów w maju 2022 r. w stosunku do maja 2021 r. wzrosły średnio o 34 proc. Podwyżki dotyczyły wszystkich 20 grup towarowych. Najwięcej zdrożały izolacje termiczne (61 proc.) i płyty OSB (49 proc.).

Mimo że pierwszy szok cenowy po wybuchu wojny minął i np. ceny stali spadły, to wciąż występuje problem z dostępnością, a nawet po obniżce trzeba płacić za materiał kilkadziesiąt procent więcej niż rok temu czy na początku roku. Mówimy tu raczej o stabilizacji cen na wysokich poziomach.



"Wahania cen stali są jaskrawym przykładem tego, co obecnie dzieje się w polskim budownictwie, które mierzy się z bezprecedensowym wzrostem kosztów i dużą niepewnością co do poziomu inwestycji w przyszłości. Od kilku tygodni ceny stali spadają niemal

tak szybko, jak rosły tuż po wybuchu wojny w Ukrainie, i obecnie są już 10-30 proc. poniżej szczytu z przełomu marca i kwietnia. To wciąż o ponad 25-35 proc. wyżej niż przed inwazją Rosji" - mówi dla "Pulsu Biznesu" Damian Kaźmierczak, główny ekonomista Polskiego Związku Pracodawców Budownictwa.

"Popyt spada, bo startuje mniej inwestycji, a nadchodzące spowolnienie gospodarcze na świecie może doprowadzić do korekty cen surowców. Po stronie kosztów produkcji należy odnotować rekordowe ceny energii, paliw i presję płacową" - dodał.

Luka kadrowa

Kolejna sprawa to pracownicy. Według opinii Krzysztofa Koziara, szefa działu doradztwa budowlanego w CBRE – firmy doradczej i inwestycyjnej z rynku nieruchomości, luka kadrowa w branży budowlanej wynosi ok. 150 tys. osób. Według danych GUS-u Ukraińcy stanowili do wybuchu wojny ok. 11 proc. ogółu zatrudnionych w sektorze.

„Od momentu wybuchu wojny na terytorium Ukrainy granicę z Polską przekroczyło ponad 3,4 mln uchodźców. Ponad 1,3 mln przekroczyło granicę w drugą stronę, z czego 150 tys. wyjechało w pierwszych dniach i tygodniach agresji Rosji. Byli to mężczyźni, którzy porzucili pracę m.in. na polskich budowach i w firmach transportowych” – wylicza ekspert, powołując się na statystyki z końca maja.

66

„Z analizy nadanych numerów PESEL wynika, że zaledwie 4,5 proc. uchodźców to mężczyźni w wieku produkcyjnym. Zatem z ponad miliona osób, które zdobyły PESEL, to niecałe 50 tys. osób. Wiemy, że nie wszyscy z nich wejdą na rynek pracy, nie wszyscy będą też szukali pracy w budowlance, a nawet jeżeli tak by się stało, to luka w tym sektorze i tak jest dużo większa” – podsumowuje Krzysztof Koziar.

Źródło: <https://www.bankier.pl/wiadomosc/Budownictwo-bez-planu-Inflacja-nie-pozwala-skalkulowac-inwestycji-8357685.html>

Nr 10 Ile obecnie kosztują najtańsze mieszkania na rynku pierwotnym?

- o **Autor:** budnet.pl
- o **Dodano:** 26 czerwca 2022 r.

Andrzej Ośliżło, prezes zarządu Develia S.A.

W każdym z miast, w którym prowadzimy nasze inwestycje - Gdańsku, Katowicach, Krakowie, Warszawie i we Wrocławiu - posiadamy w ofercie mniejsze, dwupokojowe mieszkania o powierzchni około 40 mkw. w cenie około 8-9 tys. zł za metr kw. Zdecydowanie drożej jest tylko w Warszawie, gdzie cena najmniejszych lokali zaczyna się od około 11,5 tys. zł za mkw.

Adrian Potoczek, dyrektor ds. rozwoju w Wawel Service

Najtańsze mieszkania oferujemy w naszym, cieszącym się niestąbną popularnością kompleksie mieszkaniowym Piasta Park usytuowanym przy ulicy Piasta Kołodzieja w Krakowie. Mieszkanie dwupokojowe o powierzchni około 43 mkw. klienci mogą nabyć w cenie 430 tys. zł, a dwupokojowy lokal położony na parterze z ogródkiem o powierzchni około 42 mkw. w cenie 420 tys. zł. Najmniejsze mieszkanie w inwestycji Piasta Park V o powierzchni 33 mkw. kosztuje 364 tys. zł. Mieszkanie składa się z dwóch pokoi i przynależy do niego ogródek lokatorski o powierzchni ponad 36 mkw. Inwestycja Piasta Park V zostanie oddana do użytkowania w 2024 roku.

Joanna Chojecka, dyrektor ds. sprzedaży i marketingu na Warszawę i Wrocław w Grupie Robyg

Z powodu trudnej dostępności kredytów hipotecznych przy zakupie mieszkania cena odgrywa aktualnie kluczową rolę i właśnie ona przyciąga klientów. W Warszawie najniższe ceny oferujemy w inwestycji Mój Ursus. Mieszkania dwupokojowe można kupić w tej lokalizacji w kwocie od 10 800 zł/mkw. Obecnie nie dysponujemy już kawalerkami, których ceny zaczynały się od 11.300 zł/mkw.



67

W Gdańsku najtańsze mieszkania oferujemy w Kowalach, są to kawalerki w kwocie od 7798 zł/mkw. i lokale dwupokojowe w cenie od 7823 zł/mkw. Na rynku wrocławskim, w Osiedlu nad Widawą najniższe ceny kawalerek zaczynają się od 9700 za mkw., a najtańsze mieszkania dwupokojowe oferujemy w cenie od 9650 zł/mkw. w inwestycji Robyg Jagodno. W Poznaniu obecnie nie mamy w ofercie małych mieszkań. Metraże kawalerek wahają się od 29 mkw. do 34 mkw., a mieszkań dwupokojowych od 34 mkw. do 54 mkw.

Andrzej Gutowski, wiceprezes, dyrektor sprzedaży i marketingu Ronson Development

Najtańsze mieszkania można znaleźć w naszej szczecińskiej ofercie w projekcie Nowe Warzymice. Mieszkanie jednopokojowe o metrażu około 32 mkw. można kupić w cenie od 292 tys. zł. Lokal dwupokojowy o powierzchni około 39 mkw. można z kolei nabyć dysponując kwotą 346 tys. zł. Oczywiście mieszkania o najmniejszych metrażach są najczęściej wybierane przez inwestorów i sprzedają się najlepiej.

Małgorzata Ostrowska, dyrektor Pionu Marketingu i Sprzedaży w J.W. Construction Holding S.A.

W prestiżowej inwestycji Horizon w Gdańsku, położonej w pobliżu Zatoki najtańsze mieszkanie jednopokojowe o powierzchni około 32 mkw. kosztuje 470 tys. zł, dwupokojowe o metrażu ponad 48 mkw. jest w cenie 503 tys. zł. W aglomeracji warszawskiej, w projekcie Stacja Centrum Pruszków oferujemy mieszkania jednopokojowe o powierzchni 25 mkw. z balkonem wielkości 6,8 m kw. w cenie 305 tys. zł. Za dwupokojowy lokal w tej lokalizacji trzeba zapłacić od 370 tys. zł.

Najtańsze mieszkania mamy w ofercie w chorzowskim Osiedlu Kościuszki. Jednopokojowy lokal o powierzchni 26 mkw. kosztuje 218,8 tys. zł. Warto podkreślić, że singiel z miesięcznymi dochodami w kwocie 3800 zł może kupić mieszkanie w cenie 220 tys. zł z wkładem własnym w wysokości 44 tys. zł i spłacać ratę kredytu 1056 zł miesięcznie.

Dochód 4200 umożliwia wzięcie kredytu z wkładem własnym 22 tys. zł i ratą w wysokości 1260 zł. Dwupokojowe mieszkanie w Chorzowie o metrażu ponad 43 mkw. to koszt 346 tys. zł.

Angelika Kliś, członek zarządu Atal S.A.

Posiadamy w ofercie około 3 tysiące mieszkań zróżnicowanych pod względem metrażu i układu. Ceny najtańszych dostępnych lokali jednopokojowych o powierzchni 26-27 mkw. zaczynają się od 260 tys. zł. Takie oferty mamy w Katowicach i Poznaniu. W Piotrkowie Trybunalskim i Łodzi w tej kwocie dostępne są już dostępne mieszkania dwupokojowe o metrażu 34 mkw. Nie jest regułą, że mieszkania najtańsze sprzedają się najszybciej. Często klienci preferują daną lokalizację i czekają, aż pojawią się w niej duże, najlepiej usytuowane lokale. Tacy klienci kupują mieszkania zaraz po uruchomieniu sprzedaży.

Cezary Grabowski, dyrektor ds. sprzedaży i marketingu Bouygues Immobilier Polska

Nasza oferta jest zróżnicowana i skierowana do każdego klienta, zarówno do tego poszukującego mieszkania jednopokojowego, lokalu o standardowym metrażu o powierzchni około 50 mkw., jak i klienta ceniącego sobie inwestycje premium z czteropokojowymi apartamentami. Nie zaobserwowaliśmy, by mieszkania z najniższą ceną były tymi, które sprzedają się najlepiej. Nasi klienci wiedzą, że kupując od nas mieszkanie, otrzymują gwarancję jego ceny, która się nie zmieni bez względu na wysokość inflacji czy realne koszty budowy. To sprawia, że jesteśmy deweloperem godnym zaufania, a nasi klienci mogą być spokojni, bo wiedzą, że wybudujemy ich wymarzone mieszkanie za cenę, którą znają dziś i która nie ulegnie zmianie.

68

Obecnie najtańsze mieszkanie w Warszawie to mieszkanie w naszej premierowej inwestycji M Bemowo, które ma dwa pokoje, ponad 44 mkw. powierzchni i kosztuje 574 000 zł. We Wrocławiu dostępne mamy jednopokojowe mieszkanie w Le Vert, kameralnej inwestycji na Pilchicach. Jest to lokal o powierzchni ponad 38 mkw. Jego koszt to 412 200 zł.

W Poznaniu najtańsze lokale to mieszkania w Lune de Malta, naszym, nowym osiedlu w pobliżu Jeziora Maltańskiego. Mieszkanie jednopokojowe o powierzchni 25 mkw. kosztuje 313 500 zł, a dwupokojowe o powierzchni 30 mkw. - 359 300 zł. W Gdyni w budynku Żeromskiego 7 najtańsze mieszkania jednopokojowe o powierzchni 26 mkw. są w cenie od 503 470 zł, z kolei dwupokojowe o powierzchni 47 mkw. można kupić w kwocie od 776 710 zł. Podpisując z nami umowę już teraz, klienci otrzymują gwarancję ceny, która się nie zmieni bez względu na wysokość inflacji i realne koszty budowy.

Joanna Janowicz, dyrektor zarządzająca w firmie Constructa Plus

W inwestycji Kościelna 23 w Poznaniu mamy w sprzedaży kawalerkę usytuowaną na drugim piętrze, którą można kupić w cenie 392 224 zł. Lokal ma relatywnie sporą powierzchnię prawie 43 mkw. Natomiast wśród dostępnych jeszcze kilku mieszkań dwupokojowych w najniższej cenie oferujemy mieszkanie na pierwszym piętrze o powierzchni około 55 mkw.

Dostrzegamy to, że kluczowa dla naszych klientów jest lokalizacja inwestycji. Cena jest oczywiście istotna, ale dopiero połączenie dwóch ważnych czynników, lokalizacji oraz wysokiej jakości przekłada się na sukces w transakcjach z klientami.

Źródło:

https://www.budnet.pl/ile_obecnie_kosztuja_najtansze_mieszkania_na_ryнку_pierwotnym,Analizy_badania_raporty,146983-czytaj.html

Nr 11 91 proc. Deweloperów z Europy środkowej obawia się wzrostu kosztów budowy

- **Autor:** bankier.pl
- **Dodano:** 09 czerwca 2022 r.



69

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.

Zdaniem analityków deklarowany w drugim kwartale pesymizm jest analogiczny do obserwowanego w 2020 r., w związku z pandemią. "Drugi kwartał przyniósł zwiększenie z 10 do 42 proc. odsetka przewidujących spadek ogólnej aktywności rynkowej" - napisano. "To oznacza możliwość odwrócenia trendu obserwowanego w minionym roku, kiedy respondenci deklarowali poprawę nastrojów, a rynkowi nieruchomości udało się bardzo wyraźnie odbić" - zauważyła firma doradcza.

"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 pytanym 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.

70

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