

BIULETYN NR 7/2022

z dnia 31 lipca 2022 r.

GRUPA DO SPRAW MONITOROWANIA SEKTORA BUDOWNICTWA



Spis treści

INFORMACJE OGÓLNE BRANŻOWE	3
Nr 01 Czy podpisanie umowy to koniec relacji z klientem?	3
Nr 02 Dekarz – poznaj najważniejszego wykonawcę podczas budowy domu	5
Nr 03 Budownictwo mieszkaniowe 2022 – liczba mieszkań, których budowę rozpoczęto w czerwcu spadła	7
Nr 04 Wielka Płyta – co warto wiedzieć o budownictwie wielkopłytowym?	8
Nr 05 Termomodernizacja budynku. Ile to kosztuje?	10
Nr 06 Właściwe dobrane materiały budowlane to jeden z czynników pomagających zachować bezpieczeństwo pracy na dachu	12
Nr 07 Na czym polega zniesienie współwłasności nieruchomości?	14
Nr 08 Gdy stopy procentowe rosną, marże hipoteczne spadają	16
Nr 09 Zaczyna się koszmar deweloperów. Ogromne spadki sprzedaży mieszkań	18
Nr 10 Jak pokonać letnie upały?	19
Nr 11 Ku niebu „KTH” najwyższy budynek na Górnym Śląsku	21
Nr 11 Prezes Atlasa: lepszego czasu na remonty nie będzie. Przestrzega przed „patologią materiałową”	24
Nr 12 Działalność budowlana – stwórz przemyślany biznesplan	25
Nr 12 Wchodzi w życie ustawa deweloperska. Co się zmienia?	27
Nr 12 Dom bez pozwolenia będzie można sprzedać. Ale trzeba złożyć oświadczenie	28
TECHNOLOGIA BUDOWLANA	30
Nr 01 Na co zwrócić uwagę, wybierając do mieszkania system smart home?	30
DANE EKONOMICZNE I FINANSOWE	33
Nr 01 Spadek koniunktury wyhamował w lipcu	33
Nr 02 Praca w Warszawie – sytuacja na rynku i perspektywy zatrudnienia	36
Nr 03 Sytuacja na rynku i perspektywy zatrudnienia	37
Nr 04 Ceny materiałów budowlanych znowu mocno w górę. Znamy „Lidera”	40
Nr 05 Ceny mieszkań – Warszawa Lipiec 2022 r.	41
Nr 06 Ceny mieszkań spadają! Bańka na rynku nieruchomości już pękła?	44
Nr 07 Wyniki sprzedaży deweloperów w II kw. 2022 r.	46
Nr 08 Ceny usług budowlanych ze wszystkich regionów budowlanych	48
Nr 07 W II kw. 2022 r. ceny dalej rosły, mimo spadającej sprzedaży	51
DANE STATYSTYCZNE	55
Nr 01 Koniunktura w lipcu 2022. GUS podał najnowsze dane	55
Nr 02 Spada liczba budowy nowych mieszkań. Są dane za czerwiec	57

INFORMACJE OGÓLNE BRANŻOWE

Nr 01 Czy podpisanie umowy to koniec relacji z klientem?

- **Autor:** budownictwo.co
- **Dodano:** 28 lipca 2022 r.

Najnowsze dane rynkowe potwierdzają, że popyt na mieszkania nie maleje. Ich udział w strukturze wszystkich transakcji sprzedaży nieruchomości wyniósł w pierwszym kwartale 2022 r. ponad 53%. Mimo średniorocznego wzrostu cen rzędu 9,8%, coraz częściej kierujemy swój wzrok w stronę rynku pierwotnego. Doceniamy przede wszystkim aspekt nowości, choć potencjalna współpraca z deweloperem nas stresuje. Wejście w życie ustawy deweloperskiej z pewnością wzmocni poczucie bezpieczeństwa klientów, jednak wciąż wielu Polaków ma obawy, czy po odebraniu kluczy nie zostanie „na lodzie”.



3

Stresujący proces zakupu mieszkania

Blisko 4 na 10 osób, którym udało się kupić wymarzoną nieruchomość, zadeklarowało, że cały proces był dla nich najbardziej stresującym wydarzeniem życia, wyprzedając m.in. poszukiwanie nowej pracy (28%) czy też planowanie ślubu (23%). Rynek pierwotny pozwala najlepiej zaspokoić potrzeby mieszkaniowe Polaków, jednak wybór nieruchomości odpowiadającej oczekiwaniom względem metrażu, lokalizacji i ceny bywa czasochłonny. Następnie towarzyszą nam obawy związane z dopełnieniem wszelkich formalności, m.in. kredytowych, a także ryzykiem opóźnień po stronie wykonawców. Nic zatem dziwnego, że chcemy wówczas otaczać się partnerami godnymi zaufania. Czy w opinii Polaków są nimi również deweloperzy?

Współpraca z deweloperem to projekt wieloletni

Nadszarpnięte zaufanie do deweloperów mieszkaniowych jest efektem nadużyć, w ramach których firmy nie wywiązywały się z umów, nie dotrzymywały ustalonych terminów, a także unikały szczerzej komunikacji z klientami. Jednak takie praktyki mają na rynku charakter incydentalny. W przeważającej większości przypadków współpraca z deweloperami przebiega sprawnie od negocjacji warunków i podpisania umowy przedwstępnej, aż do przekazania kluczy, choć według badań rynkowych blisko 17% nabywców musiało na nie czekać dłużej, niż początkowo zakładano. Niemal najczęstszy problem pojawia się jednak później. Ponad 16% Polaków twierdzi, że po odbiorze mieszkania dostrzegło zaniedbania wykonawcze. To, w jaki sposób deweloper zadba o naprawę usterek, do czego zobowiązują go najczęściej rękojnia, potwierdza rzetelność firmy.

*Interesy nabywających mieszkania z rynku pierwotnego zabezpieczają m.in. ustawa o rękojmi, ale także ustawa deweloperska. Jestem przekonany, że jej nowelizacja, która weszła w życie już 1 lipca br. dodatkowo zabezpieczy nabywców i zwiększy ich świadomość w zakresie przysługujących im praw. Dla przykładu, nowe przepisy zakładają, że deweloper ma 14 dni na wydanie decyzji w sprawie zgłoszonej wady. Jeśli nie zrobi tego w terminie, przyjmuje się, że wada została uznana. Następnie wykonawca jest zobowiązany do jej usunięcia w ciągu 30 dni. Jeśli nie wywiąże się z tego obowiązku, klient ma prawo dokonać naprawy na koszt dewelopera, a w przypadku istotnych zaniedbań – odstąpić od umowy. Jako firma deweloperska mamy oczywiste zobowiązania wobec nabywców naszych nieruchomości, jednak chcemy im zaoferować coś więcej. Tworzymy osiedla kompletne i społeczne, wierząc, że mieszkańcy będą częścią naszych społeczności nawet przez kilkanaście lat. I przez cały ten czas chcemy ich wspierać. Utrzymujemy stały kontakt ze wspólnotami mieszkaniowymi i zarządcami nieruchomości, a na podstawie przeprowadzanych regularnie badań marketingowych ulepszymy nasze inwestycje w czasie, mając świadomość, że otaczająca przestrzeń to główny czynnik warunkujący jakość życia. Wsłuchujemy się w głosy mieszkańców, wdrażając na tej podstawie zmiany, które są kluczowe dla ich długofalowego dobrostanu. Gdy w 2021 r. dla Polaków priorytetem stały się kwestie stabilizacji i poczucia bezpieczeństwa, wprowadziliśmy do oferty mieszkania z Pakietem Assistance, czyli zestawem ubezpieczeń. Z naszych conceptów promocyjnych, odpowiadających aktualnemu zapotrzebowaniu konsumentów, w minionym roku skorzystało ponad 450 klientów – mówi **Piotr Ludwiński, dyrektor ds. Sprzedaży i Obsługi Klientów w Archicom S.A.***

4

Współpraca z deweloperem mieszkaniowym powinna zakładać wiele lat synergii. Proces nie kończy się zatem ani na sfinalizowaniu transakcji, ani odbiorze kluczy. Nawet w sytuacji, gdy firma wywiązała się ze wszystkich zobowiązań, jej prawdziwej wartości należy upatrywać w dodatkowych działaniach, które zagwarantują komfortowe życie przez wiele lat. Dotyczą one m.in. obsługi ewentualnych roszczeń, kreowania przestrzeni wspólnych stymulujących integrację społeczną czy też wsparcia w zakresie wyposażenia wnętrza.

Jak wykończyć mieszkanie, nie wykańczając siebie?

Nasi klienci niezwykle często decydują się na zakup mieszkania z rynku pierwotnego, aby móc zaaranżować przestrzeń w pełni po swojemu. Przy tym jednak niespełna 30% Polaków deklaruje, że nie mają oni skonkretyzowanych oczekiwań wobec wystroju wnętrza, a także brak im wystarczającej wiedzy w tym zakresie. Naszym nadrzędnym celem jest dążenie do tego, aby minimalizować wysiłek nabywców naszych inwestycji na każdym etapie współpracy, która bezwzględnie nie kończy się w momencie przekazania kluczy. Oferując innowacyjną usługę FlatToGo.com, jako jedyny deweloper we Wrocławiu, zdejmujemy z mieszkańców obowiązek poszukiwania usługodawców, takich jak projektant wnętrz czy ekipa wykończeniowa, a także koordynowania ich pracy, wspierając jednocześnie w opracowaniu upragnionej aranżacji pod okiem specjalisty. Poprzez dostęp do spersonalizowanego pod kątem zakupionego mieszkania konfiguratora online każdy może w intuicyjny sposób wybrać preferowany styl wnętrzarski, a następnie poszczególne elementy wyposażenia przy wsparciu opiekuna projektu. To idealny kompromis, który pozwala zaprojektować samodzielnie funkcjonalne i estetyczne mieszkanie,

również osobom bez specjalistycznej wiedzy – podsumowuje Piotr Ludwiński, dyrektor ds. Sprzedaży i Obsługi Klientów w Archicom S.A.

Mimo stresu, często długotrwałego, i różnorodnych wyzwań towarzyszących przeprowadzce oraz aranżacji własnej przestrzeni, ponad 35% osób przyznało, że kupno mieszkania przyniosło im finalnie ogromną satysfakcję. Choć obawy o podjęcie współpracy z nieodpowiednim deweloperem są często traktowane na wyrost, zdecydowanie nie należy bagatelizować kwestii rozsądnego wyboru. Najlepsze firmy z tej branży charakteryzuje chęć nawiązania wieloletniego partnerstwa, którego końca nie określają spisane umowy.

Źródło: <https://www.budownictwo.co/czy-podpisanie-umowy-to-koniec-relacji-z-klientem-deweloper-powinien-wspierac-mieszkancow-rowniez-po-przekazaniu-kluczy/>

Nr 02 Dekarz – poznaj najważniejszego wykonawcę podczas budowy domu

- o **Autor:** budownictwo.co
- o **Dodano:** 28 lipca 2022 r.

5

Chociaż budowa domu jednorodzinnego w Polsce, ze względu na rosnące stopy procentowe i ceny materiałów, stała się trudniejsza, to w samym 2021 roku do użytku oddano 235 tys. domów i mieszkań. Pomimo wzrostu cen, z roku na rok budujemy coraz więcej, a zmieniający się klimat skłania do strategicznego zaplanowania zadania domu. Coraz bardziej wzrasta świadomość, że do wykonania odpowiedniego dachu potrzebujemy najlepszej jakości materiałów i odpowiednio wykwalifikowanych specjalistów. Kim są dekarze i dlaczego tak ważne jest znalezienie odpowiedniego wykonawcy?



Dekarz to fachowiec, który specjalizuje się w budowie dachów i monitoruje cały proces ich krycia w budownictwie mieszkaniowym oraz komercyjnym. Analizuje plany budowy i upewnia się, że pokrycie dachowe jest wykonane w ścisłej zgodności z projektem. Wykwalifikowany dekarz wybiera również materiały, podłoża i akcesoria pomocnicze, które powinny być zastosowane w instalacjach dachowych. Profesjonalny wykonawca pokryć dachowych ma doświadczenie zarówno w teorii, jak i w praktyce. Jest doskonale wyszkolony, a swoją wiedzę przekłada na najwyższej klasy usługi.

Z inicjatywy Polskiego Stowarzyszenia Dekarzy, w lipcu już po raz 22. odbył się Ogólnopolski Dzień Dekarza. Nie jesteśmy jednak jedynym krajem, który docenia pracę tych fachowców. Amerykańskie Stowarzyszenie Dekarzy, co roku w kwietniu, organizuje specjalne spotkanie z dekarzami z całego kraju. Przedstawiciele zawodu spotykają się na Kapitolu, wraz z członkami Kongresu, aby wspólnie omówić najważniejsze kwestie związane z branżą. Na spotkanie zapraszani są właściciele firm dekarских, wraz ze swoimi pracownikami. Tegoroczne spotkanie było wyjątkowe. Dekarze ze wszystkich stanów, podziękowali członkom Kongresu, za uchwalenie istotnych dla branży przepisów. Fachowy dekarz to nie tylko pewność funkcjonalności i solidności naszego dachu, ale przede wszystkim gwarancja bezpieczeństwa dla nas i naszych bliskich. Wie o tym doskonale wiodący producent kompleksowych, innowacyjnych systemów dachowych, firma BMI Polska, której motto brzmi: To więcej, niż tylko dach.

W myśl tej dewizy, firma oferuje Gwarancję Systemową, która bazuje na wykorzystaniu najwyższej jakości materiałów oraz wyszkoleniu najlepszych specjalistów z branży dekarskiej. – **Gwarancja Systemowa Braas to pierwsza na rynku gwarancja obejmująca swoją ochroną cały system dachowy. Gwarantuje funkcjonalność nie pojedynczych produktów, ale całego Systemu Dachowego Braas przez 15 lat.** W tym 15-letnim okresie gwarancji wymieniamy wszystkie wadliwe produkty Braas objęte niniejszą gwarancją pod warunkiem, że prace związane z wymianą zostaną wykonane przez nas samodzielnie, bądź przez wskazanego przez nas wykonawcę. W ramach wymiany tych produktów w okresie gwarancyjnym zobowiązujemy się przekazać je bezpłatnie, pokryć koszty transportu na terenie Rzeczypospolitej Polskiej na miejsce wskazane w danych adresowych budynku oraz pokryć koszty prac dekarских związanych z wymianą wadliwych elementów. Aby uzyskać gwarancję systemową, dach musi być wykonany przez Certyfikowanego Dekarza Braas – jest to kolejny plus – klient ma pewność, że dach będzie wykonany w sposób prawidłowy – podkreśla Marek Podeszwa, Kierownik Działu Doradztwa Technicznego.

Zawód dekarza to niezwykle wymagająca profesja, a jego certyfikowane kompetencje są gwarancją pewności dla użytkownika dachu. Aby uzyskać certyfikat dekarz musi przejść min. 2 specjalistyczne szkolenia i przedstawić wykonany dach do weryfikacji celem sprawdzenia poprawności wykonania wszystkich detali dachowych oraz prawidłowości ułożenia pokrycia dachowego. Dodatkowo certyfikaty, co kilka lat, wymagają odświeżenia. W związku z tym, zatrudniając certyfikowanego dekarza, mamy pewność, że jest to specjalista nieustannie kształcący się w swoim fachu. BMI Polska od lat niezmiennie wspiera rozwój branży, m.in. skupiając co roku dekarzy z całej Polski podczas Gali SuperDekarza i nagradzając wykwalifikowanych oraz doświadczonych wykonawców. Obecnie trwa już 14. edycja. Ogólnopolski Dzień Dekarza to wspaniała okazja do podkreślenia tego jak ważny podczas budowy domu jest wykwalifikowany wykonawca i sprawdzone produkty.

BMI Polska to wiodący producent kompleksowych, innowacyjnych systemów dachowych i systemów hydroizolacji. W Polsce, firma łączy jedno z największych i najbardziej zaufanych marek w branży: BMI Braas (dachy skośne) i BMI Icopal (dachy płaskie). BMI Polska należy do międzynarodowej Grupy BMI, która aktywnie działa w Europie, Azji i Afryce. W Polsce, BMI ma swoje biura i zakłady m.in. w Zduńskiej Woli i Opolu. BMI Polska dostarcza innowacyjne systemy hydroizolacji oraz wiele rodzajów pokryć dachowych, m.in.: ceramiczne, betonowe, bitumiczne, syntetyczne, stalowe wraz z wyposażeniem ppoż. i akcesoriami, by zapewnić ochronę i spokój ducha właścicielom domów, jak również architektom, wykonawcom, dekarzom. Eksperti BMI wspierają procesy projektowe oraz służą doradztwem technicznym budownictwie mieszkaniowym, użyteczności publicznej i obiektach inżynierskich.

Źródło: <https://www.budownictwo.co/dekarz-poznaj-najwazniejszego-wykonawce-podczas-budowy-domu/>

Nr 03 Budownictwo mieszkaniowe 2022 – liczba mieszkań, których budowę rozpoczęto w czerwcu spadła

- **Autor:** muratorplus.pl
- **Dodano:** 21 lipca 2022 r.



7

Budownictwo mieszkaniowe w czerwcu 2022

W czerwcu 2022 deweloperzy oddali do użytku 18 224 mieszkań, a to jest o 3,7% więcej niż w maju 2022. W czerwcu 2021, w porównaniu do czerwca 2022 roku oddano do użytku o 3,6% więcej mieszkań. Liczba mieszkań, których budowę rozpoczęto to 24 021, a to o 6,7% mniej niż w czerwcu 2021, ale o 8,1% więcej niż w maju 2022.

Liczba mieszkań, na których budowę wydano pozwolenia to 34 810, a to jest o 15,4% więcej niż w czerwcu 2021 i o 15,3% więcej niż w maju 2022.

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.

- **109,4 tys. mieszkań** oddano do użytku tj. o 3,8% więcej niż w 2021,
- **62,9 tys. tys. mieszkań** przekazali do eksploatacji deweloperzy, tj. o 3,7% więcej niż w 2021,
- **44,9 tys. mieszkań** oddali do użytku inwestorzy indywidualni, tj. 6,0% więcej niż przed rokiem.

W ramach tych form budownictwa wybudowano łącznie 98,5% ogółu nowo oddanych mieszkań. W pozostałych formach budownictwa, tj. spółdzielczej, komunalnej, społecznej czynszowej i zakładowej, oddano do użytkowania łącznie 1 598 mieszkań (wobec 2 459 przed rokiem).

Powierzchnia użytkowa mieszkań oddanych wyniosła 10,5 mln m², czyli o 4,2% więcej niż przed rokiem, a przeciętna powierzchnia użytkowa 1 mieszkania osiągnęła wartość **95,5 m²**.

Ile pozwoleń na budowę w budownictwie mieszkaniowym?

GUS podaje, że w okresie styczeń-czerwiec 2022 dokonano zgłoszenia budowy **170,8 tys. mieszkań**, tj. o 0,5% mniej niż w analogicznym okresie 2021 roku. Pozwolenia na budowę największej liczby mieszkań otrzymali deweloperzy (117,5 tys., wzrost o 7,4% r/r) oraz inwestorzy indywidualni (50,6 tys., spadek o 16,1%).

Łącznie w ramach tych form budownictwa otrzymano pozwolenia lub dokonano zgłoszenia budowy z projektem budowlanym dla 98,4% ogółu mieszkań. W pozostałych formach budownictwa odnotowano 2 705 mieszkań, na których budowę wydano pozwolenia lub dokonano zgłoszenia z projektem budowlanym (2 015 w 2021)

Ile nowych mieszkań w budowie?

Od początku roku do końca czerwca 2022 r. **rozpoczęto budowę 119,7 tys. mieszkań**, tj. o **17,2% mniej niż przed rokiem**. Deweloperzy rozpoczęli budowę 71,6 tys. mieszkań (o 18,4% mniej), a inwestorzy indywidualni 46,4 tys. (o 14,5% mniej). Łącznie udział tych form budownictwa wyniósł 98,5% ogólnej liczby mieszkań. W pozostałych formach budownictwa rozpoczęto budowę 1 744 mieszkań (wobec 2 605 w roku poprzednim).

8

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

Nr 04 Wielka Płyta – co warto wiedzieć o budownictwie wielkopłytowym?

- o **Autor:** rynekpierwotny.pl
- o **Dodano:** 28 lipca 2022 r.

Mianem wielkiej płyty określa się bloki budowane w latach 70-tych i 80-tych XX wieku. Czy warto kupić mieszkanie w wielkiej płycie? Jak długo wytrzyma wielka płyta? Sprawdź.

Budynki z wielkiej płyty nie cieszą się pozytywną opinią, a osoby szukające wymarzonego M wystrzegają się raczej takich nieruchomości. Czy obawy są słuszne? Czym charakteryzuje się wielka płyta? Czy takie budownictwo jest bezpiecznie? Jakie ma wady i zalety? Sprawdzamy!

Z tego artykułu dowiesz się m.in.:

- na czym polega technologia wielkopłytowa
- jak wygląda kwestia bezpieczeństwa w takim budownictwie
- jakie są wady i zalety wielkiej płyty

Technologia wielkopłytowa - na czym polega?

Budynki wielkopłytowe były tworzone z **wielkowymiarowych prefabrykatów betonowych lub żelbetowych**. Elementy produkowano w wytwórniach i transportowano na miejsce budowy, gdzie łączono je w całość. Wśród komponentów znajdowały się

ściany nośne, usztywniające, działowe i elewacyjne; gotowe biegi schodów; szyby windowe i instalacyjne, a także kanałowe lub pełne żelbetowe stropy. Łączniki i podwieszenia były wykonane ze stali nierdzewnej. Wszystko po to, aby maksymalnie przyspieszyć budowę.

W technologii wielkopłytywnej wyróżnia się systemy otwarte i zamknięte. Większość budynków w Polsce powstała w systemie zamkniętym, które opierały się na jednym konkretnym modelu budynku, który był powielany. **Wszystkie ściany są ścianami nośnymi**, a więc przerobienie takiego mieszkania i ewentualne wyburzenie ścian może okazać się niemożliwe. System otwarty pozwalał na tworzenie różnych konfiguracji z gotowych prefabrykatów. Pomieszczenia są większe, a możliwości aranżacji większe poprzez obecność ścian działowych.



Historia bloków z wielkiej płyty

Pierwszy budynek wielkopłytowy powstał w Holandii podczas budowy osiedla w latach 1923-1925. Na rozwój tej metody budownictwa miał wpływ jeden z francuskich projektantów, Le Corbusier. Był on zwolennikiem domów wielorodzinnych wykonanych z prefabrykatów i szerzył ideę „domu jako maszyny do mieszkania”. W swoich założeniach stworzył on „modulor”, czyli układ proporcji na podstawie przyjętych wartości.

Dla Le Corbusiera wyznacznikiem był stojący człowiek (183 cm wysokości) oraz ta sama postać z podniesioną ręką (226 cm) - to na tej podstawie dokonał swoich obliczeń, chcąc oszczędzić jak najwięcej przestrzeni. Szybko okazało się, że „modulor” był zbyt dużym uproszczeniem, a przyjęte wartości były zbyt małe. Już w trzecim budynku tego architekta zostało to skorygowane, a wymiary zwiększone. Kolejne, większe już budowle powstawały we Francji, Szwecji, Finlandii oraz w Niemczech. Zaprzestano w latach 70. przede wszystkim ze względu na wysokie koszty transportu.

W Polsce wielka płyta pojawiła się w latach 60., a największą popularność zyskała w latach 70. Był to czas planowania dużych osiedli mieszkalnych, kiedy to opracowano kilkanaście systemów, umożliwiających skonstruowanie bloku według określonego modelu. W efekcie powstałe w tamtym czasie budynki są bardzo do siebie podobne, a ówczesne osiedla nazywa się budownictwem masowym.

Wielka płyta królowała na polskich osiedlach aż **do lat 90 XX wieku**, kiedy to na rynek weszli deweloperzy i prywatne budownictwo. Zmiany w społeczeństwie, inna moda i potrzeby, przyczyniły się do zmniejszonej liczby powstających inwestycji. To z kolei doprowadziło do braku opłacalności, a w efekcie zamknięcia fabryk.

Charakterystyka budownictwa wielkopłytkowego

Budynki z wielkiej płyty powstawały w krótkim czasie i to była na tamten moment ich główna zaleta. Wpływało to jednak na jakość wykończenia i użytych materiałów, a także ceny - szczególnie drogi był transport dużych elementów prefabrykowanych. Ich maksymalne wymiary przyjęto na 3 x 6 metrów, do transportu były więc potrzebne specjalne pojazdy, a do rozładunku i montażu - żuraw budowlany.

Grubość ścian nośnych wewnętrznych wynosiła zwykle 14-15 cm, natomiast **stropy miały od 14 do 22 cm grubości**. Dodatkowym rozwiązaniem były tarcze stropowe i pionowe (ścienne) - ich zadaniem było stworzenie z każdego stropu na każdej powierzchni jednej, sztywnej powierzchni. Dzięki temu całość była odporna na duże obciążenia, jak np. wybuch gazu.

Najbardziej podatne na zniszczenia są stalowe łączenia płyt, tzw. "agrafki", wieszaki łączące płyty zewnętrzne, płyty elewacyjne ze szkieletem budynku. Łączeniom należy wypełnić, uszczelnionym nic nie grozi. Tam jednak, gdzie dostała się wilgoć i powietrze, może nastąpić korozja poszczególnych elementów.

10

Jak wyglądają dawne osiedla z wielkiej płyty? Różnice pomiędzy nimi a dzisiejszym budownictwem są widoczne gołym okiem. A kontrastuje przede wszystkim teren dookoła bloków. Te z wielkiej płyty zapewniają przestrzeń, dużo zieleni i bliskie sąsiedztwo rozbudowanej komunikacji miejskiej oraz najważniejszych punktów na mapie - sklepów, szkół, aptek, bibliotek, placów zabaw i wielu innych miejsc usługowo-handlowych.

W nowym budownictwie i zamkniętych osiedlach to wszystko nie jest tak oczywiste, a kurcząca się liczba działek skłania do budowania coraz gęściej i ciasniej. **Dawne budynki z lat 70. są zdecydowanie wyższe**, ale pomiędzy nimi zachowano większą przestrzeń. Różnice można łatwo dostrzec również w kwestii estetyki oraz jakości wykonania. Czy wielka płyta się broni?

Źródło: <https://rynekpierwotny.pl/wiadomosci-mieszkaniowe/czy-bloki-z-wielkiej-plyty-nadal-sa-bezpieczne/7281/>

Nr 05 Termomodernizacja budynku. Ile to kosztuje?

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

Obecnie nie ma problemów z dostępnością materiałów izolacyjnych; znalezienie wykonawcy, który podejmie się termomodernizacji budynku, jest możliwe przed końcem roku - powiedzieli PAP przedstawiciele branży.

Prezes firmy Anatex Anatol Chomczyk przekazał PAP, że realne jest znalezienie firmy wykonawczej, która podjęłaby się wykonania docieplenia budynku przed końcem roku, a materiały izolacyjne (styropian, wełna) są w chwili obecnej na bieżąco dostępne u dystrybutorów i sprzedawców.

Termomodernizacja budynku

"**Wykonanie termomodernizacji** jest zabiegiem opłacalnym nie tylko pod kątem zaoszczędzonych na ogrzewaniu pieniędzy, ale też z uwagi na ekologiczne aspekty jej wykonania. Dzięki oszczędzaniu energii wstrzymujemy postęp efektu cieplarnianego, zanieczyszczenia powietrza i środowiska oraz zużycia surowców nieodnawialnych. Oczywiście, termomodernizacja wymaga poniesienia kosztów na jej wykonanie, ale po kilkuletnim okresie eksploatacji daje wymierne efekty ekonomiczne" - podkreślił Chomczyk.



11

Ceny materiałów izolacyjnych

Pytany o to, jak zmieniły się **ceny materiałów i wykonawstwa**, Chomczyk powołał się na opracowanie SEKOCENBUD, według którego ceny materiałów wzrosły o ok. 22 proc., a stawki robocizny o ok. 7,0 proc. w stosunku do 2021 r.

Zdaniem prezesa Stowarzyszenia Wykonawców Elewacji Grzegorza Tymoszewskiego, koszt termomodernizacji budynku skoczył rok do roku o prawie 100 zł za metr kwadratowy docieplanej powierzchni. Tymoszewski wskazał, że na początku ubiegłego roku cena metra kwadratowego elewacji na styropianie wynosiła średnio 205 zł netto, w tym roku trzeba zapłacić 280-290 zł netto.

Prezes SWE podkreślił, że **cenę wełny mineralnej** zmieniają się prawie codziennie. Ceny profili do dociepleń wzrosły o 35 proc., blacha zdrożała o 100 proc., stabilizują się natomiast ceny styropianu, choć na wysokim poziomie - poinformował. "W lipcu zeszłego roku metr sześcienny styropianu kosztował średnio 180 zł. Teraz to nawet 268 zł, choć to i tak mniej w porównaniu z majem tego roku, kiedy trzeba było płacić 303 zł" - zauważył Tymoszewski. Dodał, że od maja spada też cena styropianu grafitowego, który teraz kosztuje prawie 280 zł za metr sześcienny. Zauważył przy tym, że rok do roku materiał zdrożał o 54 proc.

Większa dostępność produktów

Tymoszewski podkreślił, że zdecydowanie poprawiła się dostępność styropianu: jeszcze kilka tygodni temu trzeba było czekać nawet 2 tygodnie, teraz to 2-3 dni. Poinformował, że czas oczekiwania na doświadczoną ekipę elewacyjną to obecnie 3-4

miesiące. Dodał, że im bliżej sezonu jesienno-zimowego, tym dostępność ekip będzie mniejsza. Jednocześnie prezes SWE zwrócił uwagę, że firmy borykają się z brakiem doświadczonych pracowników, co też ma wpływ na terminy realizacji zleceń.(PAP)

Źródło: <https://forsal.pl/nieruchomosci/aktualnosci/artykuly/8497723,termomodernizacja-budynku-ceny-materialow-izolacyjnych-stawki-robocizny.html>

Nr 06 Właściwe dobrane materiały budowlane to jeden z czynników pomagających zachować bezpieczeństwo pracy na dachu

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

Lato to czas intensywnych robót budowlanych, również tych przeprowadzanych na dachach. Tego typu praca, nawet w przypadku niewielkiego domu, wiąże się z wykonywaniem czynności na wysokości, a zatem niesie za sobą więcej zagrożeń niż zwykłe działania budowlane. W związku z tym dekarze powinni uważnie pilnować swojego bezpieczeństwa. Mowa tu przede wszystkim o przestrzeganiu zasad BHP, właściwym wyposażeniu w środki ochrony indywidualnej oraz – co już nie jest takie oczywiste – postawieniu na odpowiednie materiały budowlane.

12

Bezpieczeństwo wykonawcy robót budowlanych jest bardzo ważne niezależnie od miejsca pracy. Jednak działania na dachu mają swoją specyfikę i w ich przypadku powinniśmy pamiętać o dodatkowych ważnych aspektach. Przede wszystkim należy tu zwrócić uwagę na to, że te prace dokonywane są na wysokości. To znaczy, że do typowych zagrożeń związanych z budową należy również dodać możliwość upadku człowieka lub przedmiotu. Tym bardziej, gdy mówimy o dachach skośnych, które konstruowane z uwzględnieniem różnych kątów, stanowią większe wyzwanie dla zachowania bezpieczeństwa niż dachy płaskie.

Nowoczesne materiały budowlane dla wygody i bezpieczeństwa pracy

Sztywna konstrukcja dachu jest wciąż postrzegana przez dekarzy jako najbezpieczniejsza i najwygodniejsza do pracy. To dlatego, często ze względu na wieloletnie przyzwyczajenia, wybierają rozwiązanie jakim jest pełne deskowanie pokrywane papą. Tymczasem, membrana dachowa o właściwej charakterystyce może również przyczynić się do zachowania bezpieczeństwa.

– *Oceniając membranę dachową, zwróćmy uwagę, czy odznacza się wysoką wytrzymałością na rozciąganie oraz zdolnością do odpowiedniego wydłużenia przy zerwaniu. Ten zestaw cech, jeśli membrana została poddana rygorystycznym testom i zaświadcza o tym producent, może ograniczyć ryzyko upadku. Postawienie na nowoczesne rozwiązania zapewnia korzyści, również jeśli chodzi o budynki z deskowanym dachem. Zastosowanie membrany ma tę przewagę nad papą, że nie wymaga uwzględnienia szczeliny wentylacyjnej pomiędzy wełną mineralną i deskowaniem. Dzięki temu niweluje się ryzyko powstania błędów przy jej wykonaniu oraz ich skutku w postaci dachu, który źle pełni swoją rolę – tłumaczy Piotr Pytel, doradca techniczny Dorken Delta.*



Łatwość montażu

Innym aspektem mogącym spowodować problem w trakcie pracy na dachu jest kłopotliwy montaż jego poszczególnych elementów. Mowa tu na przykład o używaniu zróżnicowanych narzędzi w trakcie pracy na wysokości, co może powodować trudności i zagrożenia zarówno dla osób na znajdujących się na górze, jak i tych przebywających niżej. Po prostu im więcej pracy mamy do wykonania na dachu, tym większe jest ryzyko błędu. Wykorzystanie łatwych w montażu membran dachowych może usprawnić działania, a nawet uczynić je bezpieczniejszymi, przez ograniczenie liczby potrzebnych narzędzi i niezbędnych czynności.

– *Dekarze zaczęli zauważać, że wykorzystywanie membran dachowych może być efektywniejszą alternatywą dla tradycyjnych metod wznoszenia dachu. Chodzi tu na przykład o produkty ze zintegrowanymi podwójnymi paskami klejącymi, które umożliwiają obracanie membrany i montaż jej w dwóch kierunkach. To rozwiązanie pozwala zaoszczędzić nie tylko czas, ale i materiał. Szczególnie, gdy mówimy o dachach skośnych, które przez swoją specyfikę i różne ułożenie połaci względem siebie, mogą stanowić wyzwanie dla wykonawców – mówi Piotr Pytel z Dorken Delta.*

Rynkowa oferta membran dachowych jest niezwykle szeroka. Można wymienić w niej m.in. produkty cechujące się ponadprzeciętną wytrzymałością lub te pozwalające na efektywną pracę na dachach skośnych. Wybór właściwej membrany zależy od potrzeb inwestora i wykonawcy, ale prawdopodobnie każdy z nich znajdzie produkt spełniający ich oczekiwania.

Źródło: <https://www.budownictwo.co/wlasciwie-dobrane-materialy-budowlane-to-jeden-z-czynnikow-pomagajacych-zachowac-bezpieczenstwo-pracy-na-dachu/>

Nr 07 Na czym polega zniesienie współwłasności nieruchomości?

- o **Autor:** rynekpierwotny.pl
- o **Dodano:** 26 lipca 2022 r.



14

Zniesienie współwłasności nieruchomości to w dużym uproszczeniu likwidacja stosunku współwłasności. Współwłasność można znieść zarówno w trybie umownym, jak i sądowym. Jak to zrobić? Sprawdź.

Z tego artykułu dowiesz się m.in.:

- **czym jest współwłasność nieruchomości i co oznacza**
- **w jaki sposób można znieść współwłasność nieruchomości**
- **jaka metoda jest uważana za najbardziej sprawiedliwą, a jaką najczęściej stosuje się w rzeczywistości**

Zniesienie współwłasności nieruchomości - co oznacza?

Zgodnie z art. 195 Kodeksu postępowania cywilnego **współwłasność to własność tej samej rzeczy, przysługująca niepodzielnie kilku osobom**. Współwłasność może obejmować również prawo do własności nieruchomości. W takiej sytuacji żaden ze współwłaścicieli nie może dowolnie rozporządzać całą nieruchomością.

W przypadku nieruchomości można wyróżnić współwłasność łączną (bezudziałową) oraz współwłasność ułamkową. Różnica między rodzajami współwłasności jest znacząca, ponieważ w przypadku współwłasności ułamkowej każdy ze współwłaścicieli może rozporządzać swoim udziałem bez konieczności uzyskania zgody pozostałych. Tym samym możliwa jest również **sprzedaż udziału w nieruchomości**.

W przypadku współwłasności łącznej nie jest to możliwe - podobnie jak sam podział składników majątku wspólnego. Co więcej, rozporządzanie rzeczą wspólną jest możliwe tylko za zgodą wszystkich współwłaścicieli. Jeśli takiej zgody

nie ma (np. część współwłaścicieli nie chce zgodzić się na wynajęcie nieruchomości), **udziałowcy większościowi**, czyli posiadający co najmniej połowę udziałów, mogą zwrócić się o rozstrzygnięcie do sądu.

Nie jest jednak tajemnicą, że w dłuższej perspektywie wspólne zarządzanie taką nieruchomością może być niezwykle problematyczne. Z tego względu część współwłaścicieli może żądać zniesienia współwłasności. Metod zniesienia współwłasności jest kilka - i to od współwłaścicieli zależy, którą drogę wybiorą.



15

Sądowe i umowne zniesienie współwłasności

Zgodnie z art. 211 Kodeksu cywilnego, każdy ze współwłaścicieli może żądać, aby zniesienie współwłasności nastąpiło poprzez **podział rzeczy wspólnej**. W przypadku nieruchomości może to być np. podział gruntu na kilka mniejszych działek. Należy jednak przy tym zaznaczyć, że podział nieruchomości może być niekiedy niemożliwy.

Jeśli jednak zniesienie współwłasności mieszkania, domu czy nieruchomości gruntowej jest możliwe, współwłaściciele mogą zawrzeć ugodę lub **skierować sprawę do sądu**. Umowne zniesienie współwłasności jest rozwiązaniem umożliwiającym zredukowanie kosztów uporządkowania stanu prawnego nieruchomości, a także oszczędza czas współwłaścicieli, którzy musieliby liczyć się z postępowaniem sądowym. Często jednak interesy stron są przeciwstawne, co prowadzi do tego, że sądowe zniesienie współwłasności jest jedynym możliwym rozwiązaniem.

Źródło: <https://rynekpierwotny.pl/wiadomosci-mieszkaniowe/zniesienie-wspolwlasnosci-nieruchomosci/11288/>

Nr 08 Gdy stopy procentowe rosną, marże hipoteczne spadają

- **Autor:** forsal.pl
- **Dodano:** 20 lipca 2022 r.



16

Wyższe stopy procentowe zazwyczaj skutkują spadkiem marż kredytów mieszkaniowych. Tak jest też obecnie. Problem w tym, że dziś o kredycie mogą myśleć tylko osoby o co najmniej średnich zarobkach. Największą przeszkodą przy zaciąganiu kredytu jest dziś zdolność kredytowa. Ta może jeszcze spaść, ale tym razem z innego powodu niż dotychczas.

W lipcu już po raz czwarty z rzędu średnia marża hipoteczna oferowana przez banki była niższa niż 2% (1,95%). Niższe marże to jedna z konsekwencji podwyżek stóp procentowych. Banki w ten sposób chociaż w niewielkim stopniu amortyzują rosnące oprocentowanie i konkurują o względy klientów.

Zdolność kredytowa spadła o ponad 40 proc.

Tych jest dziś znacznie mniej, bo drożące kredyty powodują spadek zdolności kredytowej. W efekcie część osób odchodzi z banku z kwitkiem, a inne otrzymują propozycję kredytu na znacznie niższą kwotę niż przed zapoczątkowanymi w październiku 2021 roku podwyżkami stóp procentowych.

Przykład? Trzyosobowa rodzina z dochodem na poziomie dwóch średnich krajowych mogła jeszcze przed podwyżkami stóp procentowych zaciągnąć 30-letni kredyt mieszkaniowy na kwotę 700 tys. złotych. Dziś kwota ta stopniała do trochę ponad 396 tys. złotych. To o 43% mniej, a przypomnijmy, że w ramach naszego badania co miesiąc aktualizujemy też wynagrodzenie przykładowej rodziny obliczając na podstawie danych GUS za ostatnich 12 miesięcy ważoną zatrudnieniem średnią płacę w przedsiębiorstwach. Jest to o tyle ważne, że tak jak w ramach najnowszego badania przyjęliśmy, że nasza przykładowa rodzina ma do dyspozycji prawie 8,9 tys. zł netto, to we wrześniu 2021 roku było to 8,1 tys. zł. Gdyby przyjąć, że wynagrodzenie naszej rodziny w międzyczasie się nie zmieniło, to spadek zdolności kredytowej mógłby przekroczyć 50%.

UKNF niepotrzebnie utrudnił dostęp do kredytów

Zdolność kredytowa maleje nie tylko dlatego, że rosną stopy procentowe. W trakcie trwania cyklu podwyżek stóp procentowych do przykręcania kurka z kredytami mieszkaniowymi rękę przyłożył jeszcze UKNF. Przypomnijmy – od kwietnia banki przy badaniu zdolności kredytowej poproszone zostały o uwzględnianie wyższego bufora na podwyżki stóp procentowych. Do tej pory był on na poziomie 2,5%, a obecnie wynosi 5%. Efekt tego jest taki, że dziś bank badając zdolność kredytową musi sprawdzić czy przy naszych dochodach będziemy w stanie spłacać ratę kredytu mieszkaniowego jeśli oprocentowanie wzrośnie do około 14%. To oczywiście dodatkowo bije w zdolność kredytową Polaków.

Stosowanie wyższego bufora na podwyżki stóp procentowych miało sens w momencie, w którym stopy procentowe były najniższe w historii. Dziś – gdy zgodnie z sugestiami prezesa NBP – mamy niemal najwyższe stopy procentowe w obecnym cyklu, UKNF powinien cofnąć swoje zalecenia, aby sztucznie nie schładzać rynku i niepotrzebnie nie utrudniać Polakom drogi do realizacji marzeń o własnym „M”. W opinii HRE Think Tanku ograniczenie lub nawet likwidacja bufora na podwyżki stóp procentowych jest tym bardziej zasadna w przypadku kredytów o stałym oprocentowaniu. Zastosowanie niższego bufora na podwyżki stóp procentowych to też element, który mógłby powodować, że kredyty te stałyby się bardziej popularne. Chodzi o to, że bufor na podwyżki stóp procentowych mógłby stawać się tym mniejszy, im okres stałego oprocentowania byłby dłuższy.

Duże różnice w zdolności kredytowej

17

Chcąc dziś zaciągnąć kredyt mieszkaniowy tym bardziej warto przyjrzeć się ofertom co najmniej kilku banków. Wszystko dlatego, że potrafią się one wyraźnie różnić. Nawet w przypadku zdolności kredytowej są takie instytucje (PKO, Credit Agricole, Pekao), które naszej przykładowej rodzinie chciałyby pożyczyć od 410 do 454 tys. złotych. Z drugiej strony najmniejszy dług (około 230 tys. złotych) naszej przykładowej rodziny zaproponowały w bieżącym miesiącu BOŚ Bank.

Zdolność kredytowa 3-os. rodziny z dochodem 8864 zł netto

Nazwa Banku	Maksymalna zdolność kredytowa	RRSO zaproponowanego kredytu	Maksymalna część ceny mieszkania, którą bank może kredytować
PKO Bank Polski	453 950 zł	9,46%	90%
PKO Bank Hipoteczny	453 950 zł	9,46%	90%
Credit Agricole	426 920 zł	9,74%	90%
Bank Pekao	410 800 zł	10,96%	90%
Santander	400 892 zł	9,47%	90%
Bank Millennium	392 000 zł	9,57%	90%
mBank	372 808 zł	9,47%	90%
Alior	361 274 zł	10,16%	80%
BNP Paribas	357 247 zł	10,05%	80%
BOŚ Bank*	229 510 zł	10,33%	90%

* specjalna oferta przeznaczona dla nieruchomości o wysokiej charakterystyce energetycznej lub instalacjami OZE
 Przypadek: Małżeństwo z jednym dzieckiem. Obie dorosłe osoby pracują od 3 lat na pełen etat na umowie na czas nieokreślony. Dochód rodziny na poziomie 8864 zł netto miesięcznie. Modelowy kredytobiorca mieszka w mieście o 300 tys. mieszkańców i ma pozytywną historię kredytową. Na ten moment rodzina spłaca wszystkie kredyty, nie posiada kart kredytowych czy limitów w kontach. Rodzina posiada samochód wart 15 tys. zł. Przeciętne deklarowane miesięczne koszty utrzymania na poziomie 2 tys. zł miesięcznie. Jeśli będzie miało to wpływ na wynik kalkulacji, rodzina skłonna jest skorzystać z dwóch produktów - rachunku ROR z przelewem wynagrodzenia i karty płatniczej lub kredytowej. Kredytobiorca woli unikać ubezpieczeń typu: od utraty pracy, na życie itp. Raty równe.
 Opracowanie HRE Investments na podstawie danych przesłanych przez banki (termin nadsyłania ankiet 18.07.2022 r.)

Źródło: <https://forsal.pl/nieruchomosci/aktualnosci/artykuly/8495260,gdy-stopy-procentowe-rosna-marze-hipoteczne-spadaja.html>

Nr 09 Zaczyna się koszmar deweloperów. Ogromne spadki sprzedaży mieszkań

- o **Autor:** forsal.pl
- o **Dodano:** 11 lipca 2022 r.



18

15 deweloperów notowanych na warszawskiej giełdzie sprzedało w II kw. br. o 41 proc. mniej mieszkań niż w analogicznym okresie rok temu; w porównaniu z poprzednim kwartałem sprzedaż spadła o 16 proc. - wynika z wycieńczeń portalu RynekPierwotny.pl.

W okresie kwiecień - czerwiec br. 15 deweloperów notowanych na GPW znalazło nabywców na 4237 lokali. Jak wyczylił RynekPierwotny.pl, to o 41 proc. mniej licząc rok do roku i ponad 16 proc. słabiej w relacji kwartał do kwartału. W przypadku jednej ze spółek spadki sięgnęły 71 proc. rdr.

Koniec deweloperskiego boomu

"Po ponad ośmiu latach sprzedażowego boomu o historycznym wymiarze i długim trwaniu na szczycie koniunkturalnego cyklu, pierwotny segment mieszkaniówki w przeciągu zaledwie kilku miesięcy zanurkował w odmętach przyspieszonego spowolnienia" - skomentował ekspert portalu Jarosław Jędrzyński.

W pierwszym półroczu sprzedano 9288 lokali, o prawie jedną trzecią mniej w stosunku do analogicznego okresu roku ubiegłego. "Podobnie słaby wynik (odpowiednio 3843 i 9028 jednostek) deweloperzy giełdowi w tej samej liczbie i zbliżonym składzie (4 zmiany) zakomunikowali ostatnio w II kw. i pierwszym półroczu 2015 r., a więc w początkowej fazie ostatniego ożywienia. W ten sposób, w kilka miesięcy, rodzimy popyt na mieszkania z pierwszej ręki cofnął się do poziomu sprzed siedmiu lat" – zaznaczył ekspert.

Dwucyfrowe spadki

Zwrócił uwagę, że o ile w poprzednim kwartale jeszcze dwie spółki zraportowały dodatni wynik rdr, o tyle obecnie cała stawka 15 firm znalazła się pod kreską. "Co więcej, tylko w jednym przypadku – Murapolu, sprzedażowy regres miał wymiar jednocyfrowy zarówno w odniesieniu do kwartału jak i półrocza. Reszta spółek zakomunikowała spadki nie tylko dwucyfrowe, ale liczone niemal w każdym punkcie w grubych dziesiątkach procent. Fakt ten najlepiej potwierdza zdecydowanie niewesołą sytuację krajowych deweloperów o profilu mieszkaniowym, być może charakterystyczną już dla fazy depresji cyklu koniunkturalnego" - stwierdził ekspert.

Rekordowy udział transakcji gotówkowych

Jak zauważył, w dalszym ciągu deweloperzy mieszkaniowi informują o rekordowej – rzędu 60-70 proc. udziału – przewadze transakcji gotówkowych nad kredytowymi. Oznacza to, że o ile sprzedaż mieszkań na kredyt uległa w ostatnich miesiącach załamaniu za sprawą podnoszenia stóp procentowych NBP, to sprzedaż gotówkowa wciąż ma się całkiem nieźle, ratując rynek przed całkowitym zastojem - wskazał Jędrzyński.

Podkreślił, że czołowi deweloperzy przekierowują swoją uwagę na **rynek PRS – wynajmu instytucjonalnego**. "Sęka w tym, że popyt z tej strony może pokryć w najbliższych latach od kilku do kilkunastu procent prezentowanego ostatnio potencjału inwestycyjnego deweloperów. Do tego będzie on skumulowany w kilku lokalizacjach największych rodzimych metropolii, pozostawiając całą resztę kraju na pastwę dekonunktury" - ocenił ekspert.(PAP)

19

Źródło: <https://forsal.pl/nieruchomosci/aktualnosci/artykuly/8489974,deweloperzy-spadki-sprzedazy-mieszkam.html>

Nr 10 Jak pokonać letnie upały?

- o **Autor:** budownictwo.co
- o **Dodano:** 21 lipca 2022 r.

Kiedy przychodzą długo wyczekiwane upały, zastanawiamy się jak sobie z nimi radzić. I choć często jest to zaledwie kilkanaście dni w roku, to i tak nasz organizm przeżywa wtedy istną gehennę. Stajemy się senni, mniej efektywni w pracy i brakuje nam sił. Rekuperacja w domu pomoże.

W walce z upałami możemy zrobić wiele. Począwszy od częstego i regularnego nawadniania organizmu, po działania prewencyjne już w naszym domu takie jak stosowanie osłon okiennych, zaciemnianie pomieszczeń. Jednak to, co kluczowe i co naprawdę może pomóc, to rekuperacja w domu. Jest ona gwarancją świeżego powietrza w domu bez konieczności wietrzenia.

Rekuperacja „orzeźwia”

Rekuperacja to skuteczna forma poprawy komfortu cieplnego budynku. W porównaniu z klimatyzacją – rekuperator wymienia powietrze w budynku, podczas gdy klimatyzator tylko uzdatnia wewnętrzne masy. Można zatem powiedzieć, że rekuperacja w znacznym stopniu wspiera klimatyzację w zakresie wymiany powietrza na świeże bez utraty energii zużytej na chłodzenie. Świeże powietrze w systemie rekuperacji dostarczają anemostaty nawiewne. Centrale rekuperacyjne odpowiedzialne są za dostarczanie do pomieszczeń przyjemnego, czystego i świeżego powietrza.

Orzeźwiająjące powietrze nocą

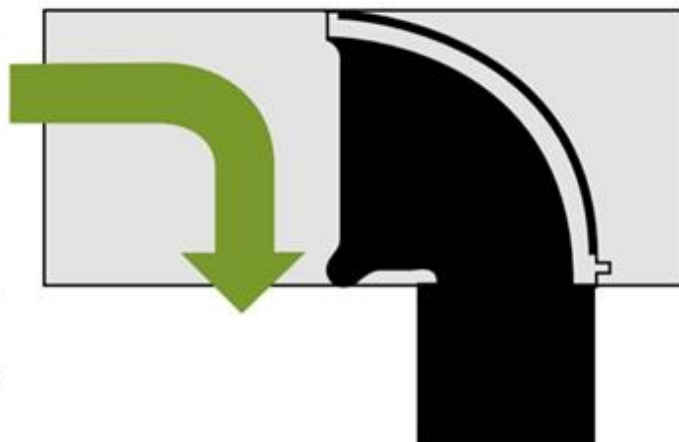
Jeśli mamy w domu rekuperator, możemy skorzystać z tzw. nocnego przewietrzenia. Działa to tak, jakby podczas upalnego lata nocą otwierać okna. Nie jest to rzeczywiste chłodzenie, ale działa automatycznie, bez potrzeby pamiętania o wietrzeniu domu nocą. Wszystko to jest możliwe za sprawą by-passu, czyli mechanizmu wbudowanego w każdy rekuperator VASCO. Idea działania by-passu jest bardzo prosta. W ciągu dnia, gdy panuje upał przekraczający 30°C zastaniamy się przed słońcem i zamykamy okna, aby nie wpuszczać gorącego powietrza do domu, gdzie wciąż utrzymuje się jeszcze temperatura ok. 24°C. Natomiast w nocy działamy odwrotnie. Temperatura na zewnątrz spada poniżej 20 °C, więc otwieramy okna, by nocą wychłodzić wnętrze domu. I tę rolę spełnia właśnie automatyczny by-pass w rekuperatorze. W ciągu dnia, gdy jest upalnie, rekuperator z wymiennikiem ciepła powstrzymuje wzrost temperatury wewnątrz, a w nocy automatycznie „uchyla okna” i nawiewa chłodniejsze powietrze z zewnątrz.



*Modulowanie (mieszanie powietrza,
temperatura nawiewu $\pm 16^{\circ}\text{C}$)*



*100% otwarty (powietrze z zewnątrz
bezpośrednio do nawiewów)*



*100% zamknięty (powietrze z zewnątrz
do nawiewów przez wymiennik)*



21

Funkcja „nocnego przewietrzenia” jest zatem realną korzyścią w ciągu upalnego lata. Gorące powietrze z przegrzanego domu jest wyrzucane na zewnątrz, a w drugą stronę chłodniejsze zewnętrzne powietrze jest kierowane bezpośrednio do salonu czy sypialni. By-pass to istniejący w rekuperatorze dodatkowy otwarty kanał wraz z system przepustnic, które automatyka rekuperatora otwiera lub zamyka tak, aby skierować powietrze z zewnątrz zamiast standardowo przez wymiennik ciepła, właśnie tym dodatkowym kanałem go omijającym.

Źródło: <https://www.budownictwo.co/jak-pokonac-letnie-upaly-pomoze-rekuperacja-w-domu/>

Nr 11 Ku niebu „KTW najwyższy budynek na Górnym Śląsku

- **Autor:** budownictwo.co
- **Dodano:** 21 lipca 2022 r.

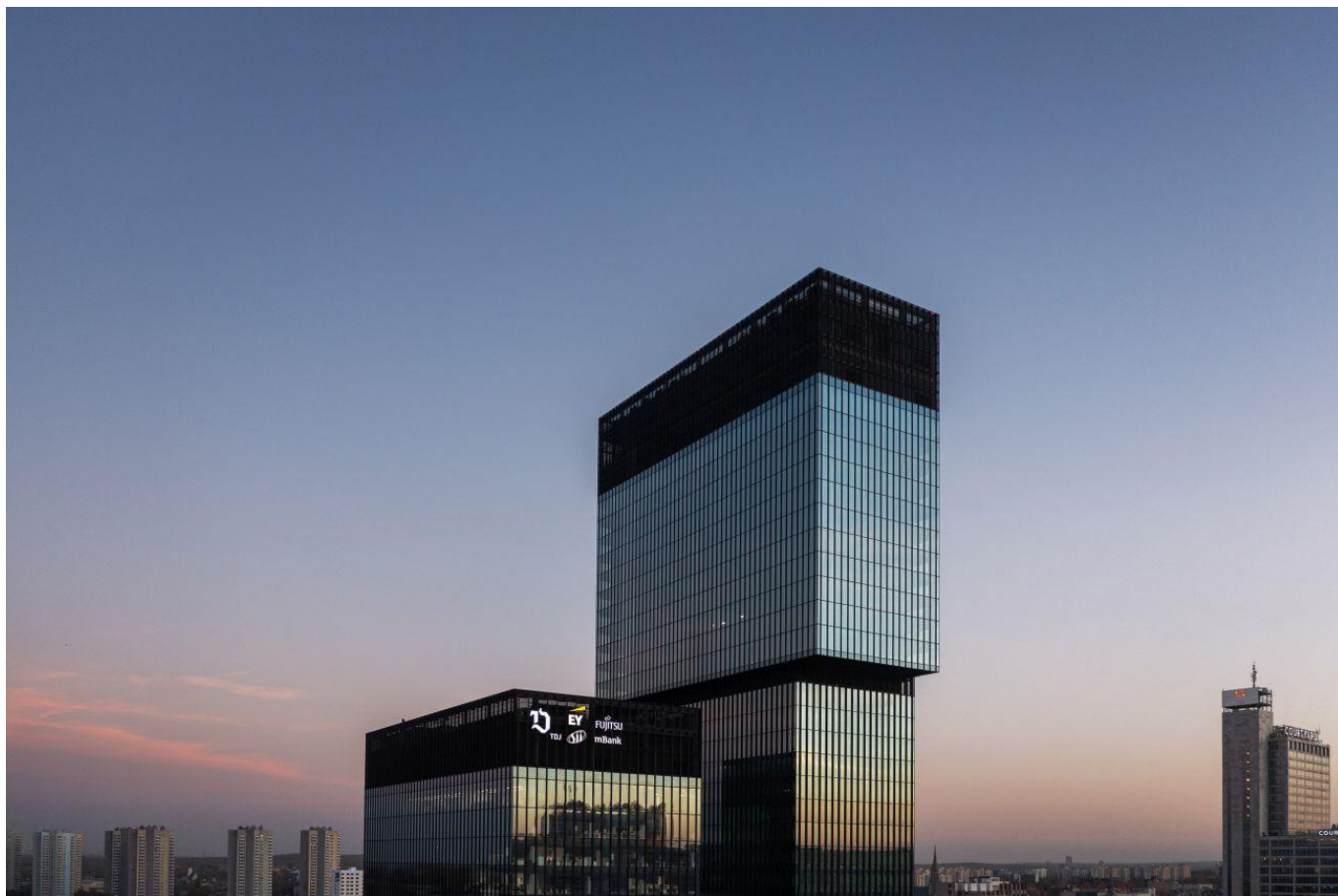
Niczym szklane pudełka ustawione jedno na drugim, wznoszą się nad miastem budynki .KTW. Ten najwyższy budynek w regionie (133 m) zaprojektowany został przez Medusa Group. Składający się z dwóch luksusowych wieżowców kompleks stanął w samym centrum Katowic, tuż obok legendarnego Spodka oraz obiektów, które pojawiły się w tej części Katowic w ostatniej dekadzie: budynku NOSPR, Międzynarodowego Centrum Kongresowego i Muzeum Śląskiego.



KTW – co podkreślają projektanci – miał być maksymalnie prosty, a jednocześnie z pomysłem i fantazją – wyrazisty jak Śląsk, który dla projektantów oznacza etos pracy, sumienność, uczciwość, prostotę i skromność. Architekci z Medusa Group: Przemysław Łukasik i Łukasz Zagala zaproponowali podzielenie budynków na mniejsze, kubiczne segmenty, które ułożone jeden na drugim miałyby być nieco względem siebie przesuwane. Ten zabieg ma zdynamizować sylwetkę wież, a także dać możliwość zrobienia dostępnych dla pracowników tarasów pomiędzy niektórymi kondygnacjami. Trochę jak ustawione na sobie pudełka, a trochę jak klocki Jenga wieże .KTW robią niesamowite wrażenie nie tylko na mieszkańcach Katowic, ale i przyjezdnych stając się punktem orientacyjnym okolicy. Z najwyższego, liczącego 133 m wysokości budynku rozciąga się piękny widok na panoramę Katowic.

Elewacje obydwu biurowców wykonano ze szklano-aluminiowych modułów, a oba budynki połączone są ze sobą podziemnym garażem.

Zespół biurowy .KTW zlokalizowany jest w ważnym urbanistycznie miejscu Katowic, na styku z istniejącą zabudową i zagospodarowaniem terenu. Wieże wypełniły działkę po jednym z najwyższych budynków dyrekcji kolei w regionie, gmachu biurowca Dyrekcji Okręgowej Kolei Państwowych, oddanym do użytku w 1974 roku.



Źródło: <https://www.budownictwo.co/ku-niebu-ktw-najwyzszy-budynek-na-gornym-slasku/>

Sektorowa Rada ds. kompetencji w budownictwie
Grupa Robocza ds. monitorowania
Al. Jerozolimskie 29 lok. 3, 00-508 Warszawa
Tel. +48 22 826 31 01, faks. +48 22 826 88 55
www.srkbud.zzbudowlani.pl



**Fundusze
Europejskie**



**Rzeczpospolita
Polska**

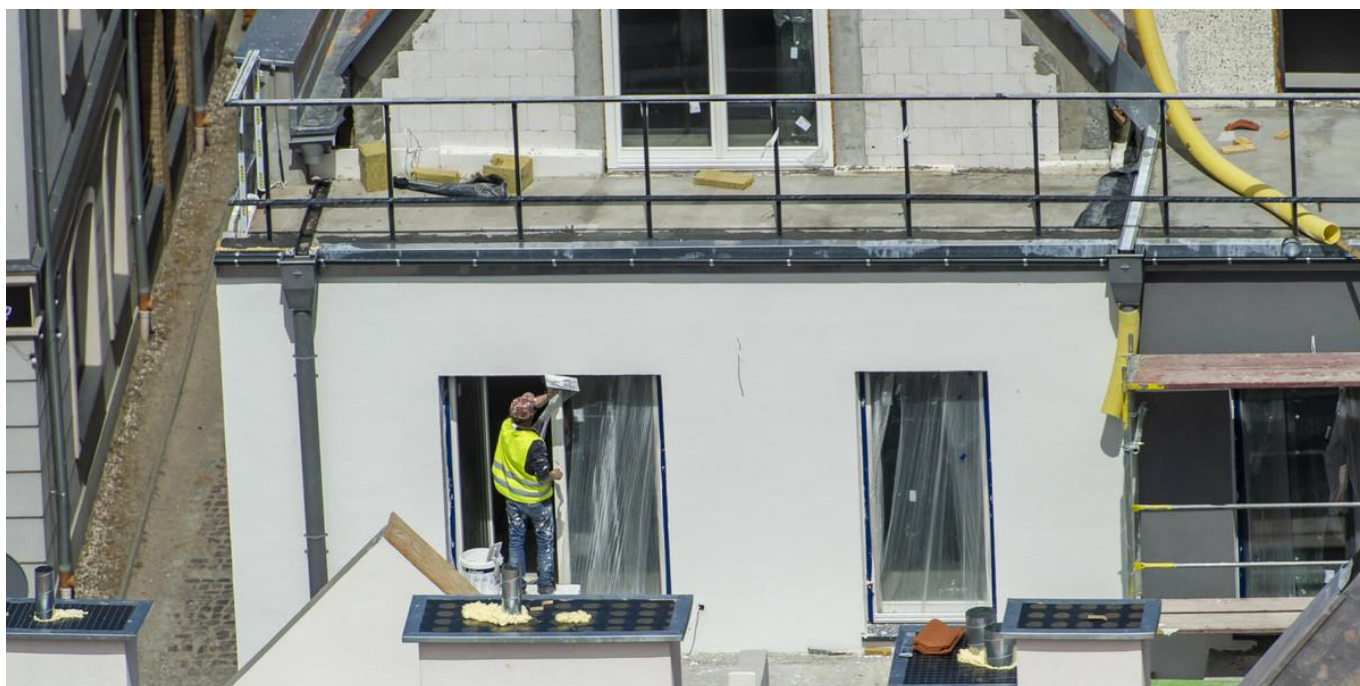
Unia Europejska
Europejskie Fundusze
Strukturalne i Inwestycyjne



Nr 11 Prezes Atlasa: lepszego czasu na remonty nie będzie. Przestrzega przed „patologią materiałową”

- **Autor:** businessinsider.pl
- **Dodano:** 30 lipca 2022 r.

Problemem mogą być nie tylko ceny materiałów budowlanych, ale też brak rąk do pracy. Już teraz na rynku brakuje dobrych fachowców. Czekać trzeba miesiącami. Widać to choćby na przykładzie reakcji na apel premiera w sprawie docieplania domów, by zdążyć przed zimą. Obecnie na dużą skalę nie ma po prostu kto tego zrobić — mówi Paweł Kisiel, prezes firmy Atlas w wywiadzie z Business Insider Polska.



Czy to dobry czas na remonty?

Odpowiem innym pytaniem: A czy będzie lepszy? Wydaje się, że nie. Gdzieś mogą pojawiać się promocje, ale trzeba powiedzieć wprost — nie wrócimy już do cen z poprzedniego roku, to po prostu niemożliwe. Jednocześnie problemem mogą być nie tylko ceny materiałów budowlanych, ale też brak rąk do pracy. Już teraz na rynku brakuje dobrych fachowców. Czekać trzeba miesiącami. Widać to choćby na przykładzie reakcji na apel premiera w sprawie docieplania domów, by zdążyć przed zimą. Obecnie na dużą skalę nie ma po prostu kto tego zrobić. A pamiętajmy, że docieplenie wymaga fachowej wiedzy — nie robi tego każdy. Niska jakość oznacza w tym wypadku nieszczelność i brak oczekiwanych oszczędności. Zresztą niewłaściwie dobrane materiały czy kiepscy fachowcy zazwyczaj oznaczają wzrost kosztów w przyszłości.

To może jednak warto poczekać? Spadek liczby kredytów i nowych inwestycji deweloperów sprawiają, że mógłby spaść popyt na materiały budowlane. A wówczas ceny może być korzystniejsze.

Nie ma sensu czekać na "lepsze czasy". Nawet jeśli dostępność fachowców się zwiększy, to koszty ich pracy nadal będą rosły. Zwiastunem takiej sytuacji jest choćby wzrost płacy minimalnej. To samo dotyczy materiałów — w

najbliższych latach ze względu na kryzys energetyczny nie będzie przesłanek do tego, by taniały. Podobnie jest z transportem. A ogromna większość kosztów materiałów budowlanych to pochodna energii oraz logistyki.

Przypomnę, że ekonomiści coraz częściej mówią o czekającej nas stagflacji, czyli wzroście cen przy spowolnieniu gospodarczym. To oznacza, że proste zależności wynikające ze zmiany popytu i podaży, o których pan wspomina, mogą nie znaleźć tu zastosowania. Zwłaszcza, że w kolejnych latach czeka nas objęcie sektora budowlanego systemem handlu emisjami (ETS). To będzie dodatkowe obciążenie, które uniemożliwi nie tylko spadek, ale nawet długookresową stabilizację cen. Wszyscy czekamy też na zakończenie wojny w Ukrainie. Pamiętajmy jednak, że gdy do tego dojdzie, to na tamtejszym rynku będzie ogromny popyt na materiały budowlane. Dlatego, jeśli ktoś narzeka dziś, że jest drogo, to odpowiadam: jutro może być jeszcze drożej.

Klienci usiłują radzić sobie z drożącymi materiałami, stawiając na tańsze zamienniki?

Jeśli chodzi o inwestycje indywidualnych obywateli, nie dostrzegamy zmian. Na początku XXI w. Polacy faktycznie szukali przede wszystkim tanich wyrobów. Około 10 lat temu ten trend się na szczęście zmienił. Staliśmy się tzw. smart buyerami, poszukujemy najlepszych materiałów, dopiero później szukając ich w najlepszej cenie. Polacy nie chcą już rezygnować z dobrego efektu wizualnego czy efektywności kosztem ceny. Dlatego przewidujemy, że rywalizacja między składami i sklepami budowlanymi może się nasilać, ale nie spodziewam się, że nagle zaczną wypierać nas z rynku tańsze odpowiedniki. My z pewnością nie będziemy obniżać jakości, by konkurować ceną. Ważne, by oferowane produkty trzymały odpowiednie parametry. Nie da się, na przykład, używać kleju "po kosztach", jeśli chcemy położyć wielkoformatowe płytki. Ewentualne naprawy znacznie przebiłyby wartością poniesione na materiały koszty. Dlatego nie obserwujemy odpływu klientów.

25

Nie możemy mówić jednak o tym, że producenci chemii budowlanej mogą spać spokojnie. Wręcz przeciwnie, czeka nas duży sprawdzian. Szacujemy, że firmy budowlane powinny podnieść w przypadku niektórych materiałów ceny nawet o ok. 20 proc., by osiągnąć rentowność na poziomie z 2019 r. I to pomimo już zrealizowanych tak znaczących podwyżek. Na naszą korzyść działa jednak fakt, że nasze materiały stanowią np. zaledwie 12 proc. kosztów całego ocieplenia. To nie jest dużo, więc klienci nie powinni poszukiwać oszczędności akurat tutaj. To, o czym mówię, nie oznacza, że na rynku nie zdarzają się różne "patologie materiałowe", ale dotyczą one częściej podwykonawców niż klientów indywidualnych.

Źródło: <https://businessinsider.com.pl/firmy/prezes-atlasa-lepszego-czasu-na-remonty-nie-bedzie-przestrzega-tez-przed-patologia/mzd8rc9>

Nr 12 Działalność budowlana – stwórz przemysłany biznesplan

- **Autor:** businessinsider.pl
- **Dodano:** 2 lipca 2022 r.

Własna działalność budowlana to rozwiązanie dla osób, które od lat pracują w tej branży, lecz chcą założyć własną firmę. Ponadto jest to doskonały pomysł na dochodowy biznes, jak również sposób na podwyższenie swoich kompetencji. Trzeba jednak pamiętać, że rejestracja działalności wiąże się z wieloma formalnościami. Od czego zacząć? Jakie wymagania stawia prawo w przypadku firmy budowlanej? Kto może ją otworzyć?



- W przypadku rejestracji firmy budowlanej najczęściej nie wymaga się od właściciela wykształcenia kierunkowego ani doświadczenia w tej branży. W praktyce jednak wiedza z zakresu prowadzonej działalności okazuje się niezwykle istotna
- Aby zarejestrować firmę, należy na początku wypełnić wniosek CEIDG-1, po czym złożyć go w formie elektronicznej bądź osobiście w urzędzie
- Podczas wyboru rodzaju opodatkowania trzeba zastanowić się, jaki będzie szacowany przychód z działalności, a także ile wyniosą koszty jej prowadzenia

Działalność budowlana musi być oparta na przemyślanym biznesplanie. Na początku warto określić, jakie usługi mają być świadczone — specjalistyczne, ogólnobudowlane, remontowe bądź wykończeniowe. W następnej kolejności dobrze jest zastanowić się, kto będzie odbiorcą. Mogą to być np. osoby prywatne, firmy lub deweloperzy. Ponadto, zanim przedsiębiorca rozpocznie rejestrowanie działalności, powinien mieć zgromadzony odpowiedni kapitał.

Działalność budowlana — co to jest i jakie należy spełnić wymagania?

Działalność budowlana to nic innego jak firma świadcząca usługi z zakresu budownictwa. Zajmuje się wszelkimi robotami — budową, odbudową, przebudową, rozbiórką, montażem czy remontem. Zdarza się, że powierza się je podwykonawcom — częściowo lub w całości.

W przypadku rejestracji firmy budowlanej najczęściej nie wymaga się od właściciela wykształcenia kierunkowego ani doświadczenia w tej branży. W praktyce jednak wiedza z zakresu prowadzonej działalności okazuje się niezwykle istotna i znacznie ułatwia pracę przedsiębiorcy. Brak kwalifikacji często odbija się też na jakości wykonywanego zlecenia. Właściciel nie jest bowiem w stanie skontrolować etapów robót ani nie może ich w żaden sposób nadzorować, ponieważ nie wie, w jaki sposób pracownicy wykonują swoje zadania.

Źródło: <https://businessinsider.com.pl/firmy/dzialalnosc-budowlana-warunki-podatki-korzysci/scvg7ee>

Nr 12 Wchodzi w życie ustawa deweloperska. Co się zmienia?

- **Autor:** forsal.pl
- **Dodano:** 1 lipca 2022 r.



27

W piątek wchodzi w życie ustawa deweloperska, która ma zwiększyć ochronę nabywców mieszkań na rynku pierwotnym. Jedną z głównych zmian jest powstanie Deweloperskiego Funduszu Gwarancyjnego, z którego będą zwracane środki wpłacone przez nabywców mieszkań.

Deweloperski Fundusz Gwarancyjny

Ustawa o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym powołuje Deweloperski Fundusz Gwarancyjny (DFG), na wzór działającego od kilku lat Turystycznego Funduszu Gwarancyjnego. Z DFG będą zwracane środki wpłacone przez osoby kupujące mieszkanie lub dom w sytuacji upadłości dewelopera lub banku prowadzącego mieszkaniowy rachunek powierniczy, a także w przypadku odstąpienia przez nabywcę od umowy - np. ze względu na istotną wadę lokalu lub gdy deweloper nie przeniesie na nabywcę własności lokalu w określonym terminie.

Nabywca nowego mieszkania będzie mógł odmówić dokonania odbioru ze względu na istotną wadę lokalu. Jeśli deweloper nie usunie jej w określonym terminie lub jeśli istnienie wady istotnej stwierdzi rzeczoznawca budowlany, nabywca będzie mógł odstąpić od umowy deweloperskiej.

Ustawa nakłada na dewelopera obowiązek doręczenia prospektu informacyjnego przed zawarciem umowy, a także precyzuje, jakie informacje powinien zawierać prospekt - dotychczas dokument był wydawany na żądanie osoby zainteresowanej zawarciem umowy deweloperskiej. Deweloper będzie musiał też poinformować, czy sprzedawany lokal spełnia wszystkie prawem przewidziane przesłanki do nazwania go mieszkaniem.

Umowy rezerwacyjne

Ponadto uregulowano kwestie dotyczące umów rezerwacyjnych. Opłata rezerwacyjna nie będzie mogła przekraczać 1 proc. ceny nieruchomości. W przypadku zawarcia umowy deweloperskiej, kwota ta zostanie zaliczona na poczet ceny mieszkania i trafi na mieszkaniowy rachunek powierniczy. Jeśli bank nie udzieli klientowi kredytu, to odzyska on wpłacone pieniądze. Gdyby natomiast deweloper zawarł z inną osobą umowę dotyczącą zarezerwowanego

lokalu, to będzie musiał zwrócić rezerwującemu wpłaconą przez niego opłatę w podwójnej wysokości. Jeśli klient się rozmyśli, wówczas straci wpłaconą sumę.

Nowe przepisy zwiększają też nadzór nad wydawaniem przez deweloperów środków z mieszkaniowych rachunków powierniczych. Harmonogram płatności został powiązany z harmonogramem budowy. Nabywca będzie płacił w miarę postępów na budowie - tylko za ukończony etap.

Deweloperski Fundusz Gwarancyjny będzie stanowił wyodrębniony rachunek w Ubezpieczeniowym Funduszu Gwarancyjnym. Deweloper będzie musiał odprowadzać składki na DFG od każdej wpłaty nabywcy dokonanej na mieszkaniowy rachunek powierniczy. W przypadku otwartych rachunków powierniczych będzie to 0,45 proc., a w przypadku zamkniętych rachunków powierniczych - 0,1 proc.

Przepisy zostały przygotowane przez Urząd Ochrony Konkurencji i Konsumentów. UOKiK argumentował, że dotychczasowe regulacje nie zapewniały klientom deweloperów odpowiedniej ochrony prawnej, a także finansowej.(PAP)

Źródło: <https://forsal.pl/nieruchomosci/aktualnosci/artykuly/8483475,wchodzi-w-zycie-ustawa-deweloperska-co-sie-zmienia.html>

28

Nr 12 Dom bez pozwolenia będzie można sprzedać. Ale trzeba złożyć oświadczenie

- o **Autor:** forsal.pl
- o **Dodano:** 7 lipca 2022 r.



W przypadku zmiany planów, budujący dom jednorodzinny bez pozwolenia, będzie mógł go sprzedać. Dotyczy to także rozpoczętej budowy. Ważne, by budujący przed rozpoczęciem inwestycji złożył oświadczenie, że buduje na własne potrzeby - zapowiedział sekretarz stanu w MRiT Piotr Uściński.

W czwartek sekretarz stanu w Ministerstwie Rozwoju i Technologii (MRiT) Piotr Uściński odpowiadał w Sejmie na pytania związane z rozszerzeniem programu **"Dom bez formalności"** na **domy jednorodzinne** powyżej 70 mkw. Od stycznia br. ustawą wprowadzono możliwość budowy na własne potrzeby mieszkaniowe domów jednorodzinnych do 70 mkw. Zmiany umożliwiają m.in. rozpoczęcie inwestycji bez zatrudniania kierownika budowy czy prowadzenia dziennika budowy. 23 czerwca MRiT udostępniło bazę danych z darmowymi projektami domów do 70m2, które każdy może ściągnąć i zrealizować.

Posel PiS Andrzej Gawron poprosił o doprecyzowanie czym są "własne potrzeby mieszkaniowe" i czy taki dom będzie można sprzedać. "Osoba, która buduje **na własne potrzeby mieszkaniowe** - to może być osoba indywidualna, rodzina, różne sytuacje. Ale na własne potrzeby mieszkaniowe trzeba złożyć oświadczenie, żeby z tej uproszczonej procedury skorzystać, że buduje się na własne potrzeby mieszkaniowe" - odpowiedział Uściński. "Oświadczenie musi być ważne, musi być prawdziwe, zgodne z prawdą w momencie jego złożenia" - powiedział i podkreślił, że nie może go złożyć "np. deweloper".

29

Uściński poinformował, że dom, rozpoczętą lub zakończoną budowę można sprzedać, pod warunkiem posiadania oświadczenia o budowie na własne potrzeby mieszkaniowe. "Jeżeli ktoś buduje na własne potrzeby, ale potem zmienia mu się plany: wybuduje ten dom, zamieszka, a potem zmieni plany - albo nawet w trakcie budowy zmienia mu się plany (...) - może taką rozpoczętą budowę sprzedać, czy zakończoną budowę sprzedać. Nie ma z tym żadnego problemu". Zazaczył, że "ważny jest ten moment złożenia oświadczenia - w momencie jego składania ono musi być zgodne z prawdą".

Beata Strzałka (PiS) zapytała czy w przypadku rozszerzenia ułatwień budowlanych na domy powyżej 70 mkw zostanie utrzymany przepis o braku konieczności kontroli inwestycji przez kierownika budowy i prowadzenia dziennika budowy. "Jeżeli ten dom jest większy niż 70 mkw to jest to większa, poważniejsza konstrukcja i tam będzie obowiązek (wprowadzenia - PAP) kierownika budowy, profesjonalnego i prowadzenia dziennika budowy" - powiedział Uściński.

Strzałka pytała również, o to, jak w przypadku domów powyżej 70 mkw. będzie wyglądać procedura zakończenia budowy i jakie będą jej wymagania. "Chcemy zlikwidować obowiązek uzyskania decyzji o pozwoleniu na użytkowanie. Zamiast tego kierownik budowy zakończy budowę i inwestor złoży zawiadomienie o zakończeniu budowy, ale tego odbioru fizycznego już nie będzie" - odpowiedział Uściński. Zastrzegł jednak, że "oczywiście jest możliwość i można wystąpić o pozwolenie na użytkowanie, inwestor będzie miał takie prawo, ale nie będzie musiał tego robić. Wystarczy, że zawiadomi, zgłosi zakończenie budowy".

Krzysztof Janusz Kozik (PiS) pytał z kolei, czy dotychczasowa baza danych, która zawiera projekty budynków do 70 mkw, zostanie rozszerzona o projekty przewyższające ten metraż. "Na razie nie mamy planów, żeby tę bazę rozszerzać. Inne domy to mogą być bardzo różne konstrukcje i zazwyczaj są projektowane pod konkretne potrzeby" - wskazał Uściński. Dodał jednak, że istniejąca baza projektów do 70 mkw to "dobry pomysł i będziemy go rozwijać". (PAP)

Źródło: <https://forsal.pl/nieruchomosci/aktualnosci/artykuly/8486952,dom-bez- pozwolenia-czy-mozna-sprzedac.html>

TECHNOLOGIA BUDOWLANA

Nr 01 Na co zwrócić uwagę, wybierając do mieszkania system smart home?

- o **Autor:** budownictwo.co
- o **Dodano:** 21 lipca 2022 r.

Badania pokazują, że już 40% Polaków korzysta z różnego rodzaju rozwiązań smart home, a 60% z nich planuje rozszerzenie systemów w swoich mieszkaniach o kolejne funkcje. Trend ten zauważają producenci inteligentnej technologii, dostarczając na rynek coraz bardziej przyjazne użytkownikom rozwiązania. Rosnąca popularność smart home nie umyka również uwadze deweloperów, którzy coraz częściej wprowadzają tę technologię do podstawowego standardu oddawanych inwestycji.

Jak pokazują dane, wdrożenie systemów smart home w polskich mieszkaniach motywowane jest zwiększeniem poczucia komfortu (78% ankietowanych), chęcią skorzystania z nowoczesnych technologii (50%), możliwością poczynienia oszczędności (43%), zadbaniem o bezpieczeństwo (36%) oraz troską o ekologię (19%).

30

Szacuje się również, że do 2025 roku z technologii 5G będzie korzystało już ponad miliard użytkowników na całym świecie, a w związku z tym – coraz więcej inteligentnego sprzętu AGD i RTV będzie produkowane, by następnie pojawić się w naszych domach.

Jak bardzo skomplikowany jest dany system?

Na rynku dostępnych jest wiele urządzeń, jednak montaż części z nich wymaga pomocy profesjonalnego instalatora – zwłaszcza w przypadku rozwiązań kablowych. Z kolei system, bazujący na rozwiązaniach bezprzewodowych, przeważnie można zainstalować i skonfigurować samodzielnie.

System kablowy czy bezprzewodowy?

Zaletą systemów przewodowych z całą pewnością jest fakt, że ich działanie jest odporne na ewentualne zakłócenia transferu danych. Jest to również rozwiązanie, które umożliwia rozbudowywanie systemu o dodatkowe funkcje. Rozwiązania przewodowe są zwykle stosowane w nowopowstających domach jednorodzinnych oraz przez deweloperów mieszkaniowych, którzy planują rozwiązania smart home już na etapie projektu swoich budynków.

W zamieszkałych budynkach, w których system automatyki mieszkaniowej nie został wprowadzony na etapie projektu, lepiej sprawdzą się urządzenia bezprzewodowe. Zwykle nie są one skomplikowane w instalacji i nie wymagają podłączenia do sieci elektrycznej. Ich funkcjonowanie zapewnia centrala podłączona do zasilania, natomiast wszelkie wykonawcze elementy systemu zasilane są bateriami (pastylkowymi i paluszkami AA), których wymiana konieczna jest, mniej więcej, raz na 2 lata. Niestety, bezprzewodowych systemów smart home nie można rozbudować o komponenty odpowiedzialne za sterowanie dopływem wody.



Weryfikacja możliwości rozbudowy systemu smart home

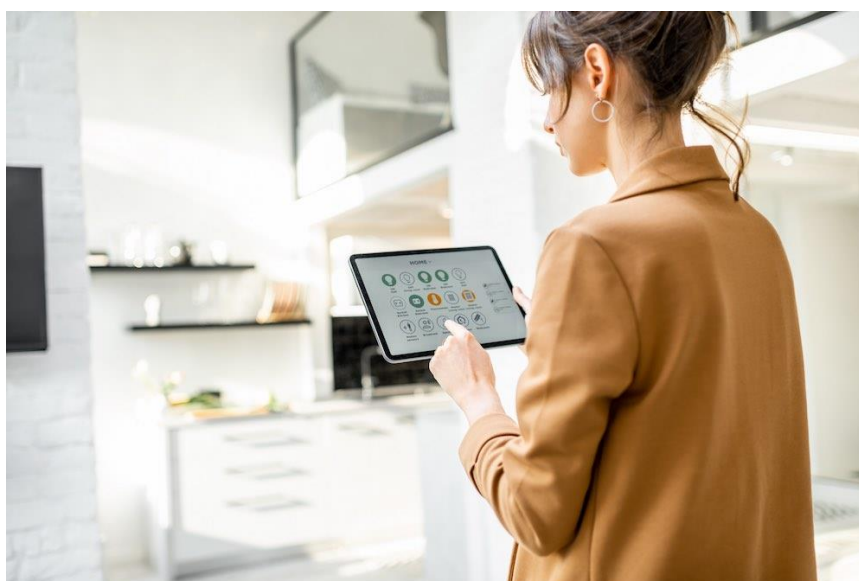
31

Przed wyborem konkretnego systemu, ważne jest również wcześniejsze sprawdzenie, jakie obszary rozbudowy zapewnia technologia danego producenta smart home. Można je podzielić na trzy podstawowe obszary.

Pierwszym z nich jest bezpieczeństwo, czyli m.in.: czujniki ruchu, kamery i alarmy, system weryfikacji obecności w mieszkaniu, możliwość sterowania dopływem wody, czy też czujnik chroniący przed zalaniem mieszkania.

Drugim obszarem jest komfort – w tym przypadku warto zwrócić uwagę na możliwość np. korzystania z asystenta głosowego, sterowanie nagłośnieniem oraz oświetleniem.

Trzecim obszarem jest zrównoważone zarządzanie energią ciepłą i elektryczną. Obejmuje on m.in. regulację temperatury w mieszkaniu oraz sterowanie zasilaniem w poszczególnych gniazdach elektrycznych, bądź w pomieszczeniach.



Smart home od dewelopera – czy to popularne rozwiązanie?

Choć samodzielne wprowadzenie inteligentnych rozwiązań do wnętrza mieszkania jest możliwe, na rynku pojawia się coraz więcej nowych budynków wielorodzinnych, w których smart home stanowi wyposażenie lokali już w momencie ich odbiorów.

Przykładami inwestycji deweloperskich, w których wdrożono rozwiązania smart home na etapie projektów, są osiedla m.in. spółki mieszkaniowej Skanska, która we współpracy z firmą S-Labs, stworzyła własny system inteligentnego zarządzania mieszkaniem – Appartme by Skanska. Korzystać z niego mogą m.in. mieszkańcy warszawskiego osiedla Jaśminowy Mokotów.

*– To system, który pozwala lokatorom na przejęcie pełnej kontroli nad ich mieszkaniami. Jednym przyciskiem można zmniejszyć ogrzewanie, odciąć dopływ prądu do gniazdka czy wyłączyć urządzenia, które podczas naszej nieobecności niepotrzebnie zużywają energię elektryczną. Zintegrowana z systemem aplikacja – intuicyjna w obsłudze – umożliwi z kolei bieżące monitorowanie parametrów zużycia energii elektrycznej i zdalne zgaszenie włączonego światła czy obniżenie temperatury ogrzewania podczas nieobecności domowników, praktycznie z każdego miejsca na Ziemi. Jeśli jest tam tylko dostęp do internetu – wyjaśnia **Artur Łeszczyński, menadżer ds. rozwoju biznesu w spółce mieszkaniowej Skanska.***

32

Co więcej, Skanska rozwija standard systemu, rozbudowując go o kolejne funkcje. Pojawi się on w nowej wersji m.in. w prestiżowej inwestycji Solen Kabaty. Dzięki niemu mieszkańcy będą mogli, np. sterować oświetleniem i zasilaniem elektrycznym oraz regulować ogrzewanie w swoich lokalach przy pomocy swoich smartfonów. Aplikacja mobilna Appartme będzie zintegrowana z innym systemem, wdrożonym w inwestycji. Pozwoli to użytkownikom na bieżąco i zdalnie śledzić zużycie wody oraz energii cieplnej w mieszkaniu, a także związaną z nimi emisję CO₂. Tym samym mieszkańcy będą mogli świadomie i w zrównoważony sposób korzystać z energii, a w konsekwencji płacić niższe rachunki za jej zużycie.

Źródło: <https://www.budownictwo.co/na-co-zwrocic-uwage-wybijajac-do-mieszkania-system-smart-home/>

DANE EKONOMICZNE I FINANSOWE

Nr 01 Spadek koniunktury wyhamował w lipcu

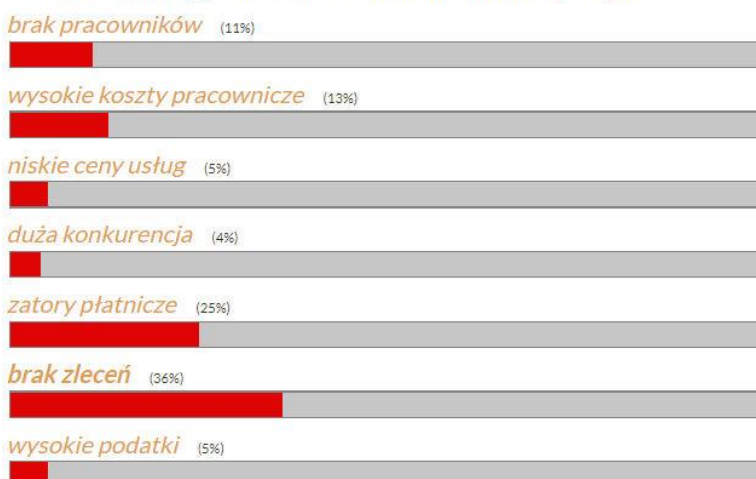
- o **Autor:** wielkiebudowanie.pl
- o **Dodano:** 30 lipca 2022 r.

Słowo kryzys jakoś starają się wszyscy omijać, a w budownictwie spuszcza się na niego zasłonę milczenia. Bo trudno się pogodzić ze spadkiem po niemal 9 letnim wzroście w branży budowlanej. O ile rynek budowlany jeszcze nie jest w kryzysie bo trwają wykończenia wcześniej zbudowanych struktur. Mamy mnóstwo mieszkań i domów jeszcze do skończenia. Jednak nowych inwestycji jest mało zwłaszcza tych prywatnych, gdzie jak pokazujemy w dziale branży budowlanej jesteśmy już w kryzysie jeśli chodzi o budowy domów. Owszem lipiec zatrzymał falę spadków w tej branży, ale do wyjścia z zapaści droga daleka. Dobrą wiadomością jest natomiast wyraźne stabilizowanie się cen usług budowlanych i oczekiwanie na podobny trend w cenach materiałów budowlanych. Te niestety w lipcu znów osiągnęły w zestawieniu rok do roku szczyt drożyzny. Jak rynek cen i popytu się ustabilizuje budownictwo wróci do normalnej gry rynkowej wówczas będzie szansa znów na wzrost. Oczywiście do tego potrzebne będą decyzje polityczne i gospodarcze. Polska czeka na środki UE dla KPO to jest niezbędne do wzrostu gospodarczego i inwestycji, ale także na plany dalszego rozwoju budownictwa zwłaszcza mieszkaniowego. Z obecnym balastem kosztownych kredytów i wysokiej inflacji tego nie będzie. W lipcu najlepiej rozwijały się branże wykończeniowa, tynkarska i ogrodzeniowa, ale silną pozycję ma także branża ociepleniowa. Bardzo słabe są natomiast lipcowe wyniki dla handlu budowlanego detalicznego. Tu upały pogłębiły brak zainteresowania klientów zakupami budowlanymi. Usługi budowlane regionalnie najbardziej słabły w silnych zurbanizowanych regionach (czas wakacji), ale województwo małopolskie jest tego zaprzeczeniem. Nowych inwestycji w tym regionie było tyle ile w województwie mazowieckim. Zwłaszcza aktywni byli inwestorzy w miastach górskich. I na koniec wyraźne widać pogarszającą się gospodarkę finansową w firmach: spadają marże, jest duża presja płac przy wolniej rosnących cenach usług. Także obroty w firmach wciąż są poniżej średniorocznej (w lipcu o-20%). Ale najgorszy jest znaczny wzrost zatorów płatniczych rodem z przerażających czasów kryzysu bo aż 25% ankietowanych firm informowało nas o problemach z zaległościami płatniczymi ich kontrahentów, brakiem odbioru terminowych prac i ogólnym przeciąganiu płatności. Zatory płatnicze to była druga bariera po braku zleceń utrudniająca działalność budowlaną. A były to bariery w lipcu dominujące.

33

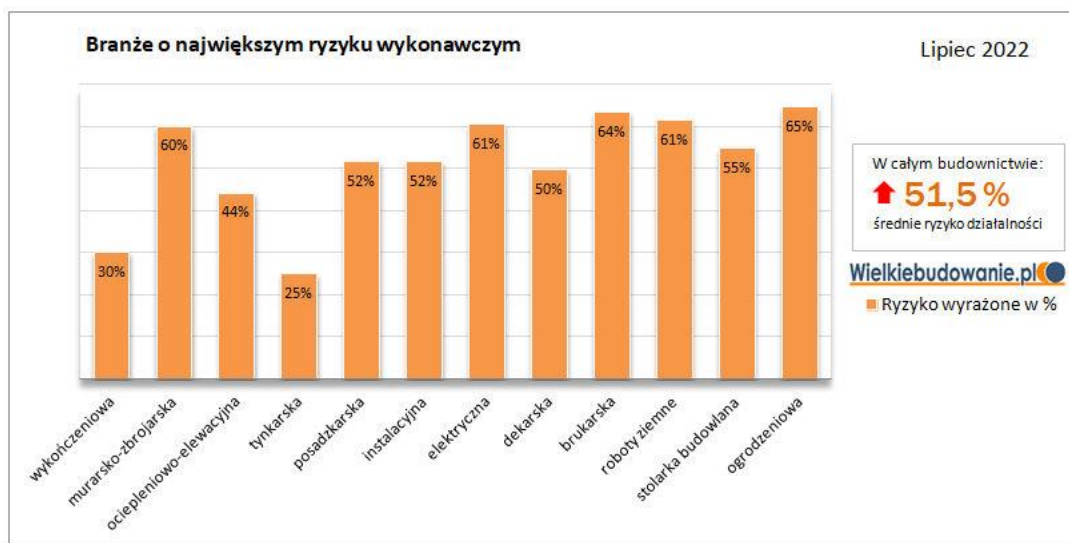
W lipcu do 71% wzrosła liczba firm z wolnymi mocami usługowymi w kolejnych tygodniach. Takiej sytuacji w szczycie sezonu nie pamiętamy od wielu, wielu lat. Co gorsze firm bez wypełnionych kalendarzy zleceniami przybywa z tygodnia na tydzień. Być może jak inwestorzy wrócą z wakacji będzie w czym wybierać co przyczyni się do ustabilizowania cen usług.

Bariera utrudniająca działalność firmom budowlanym Lipiec 2022



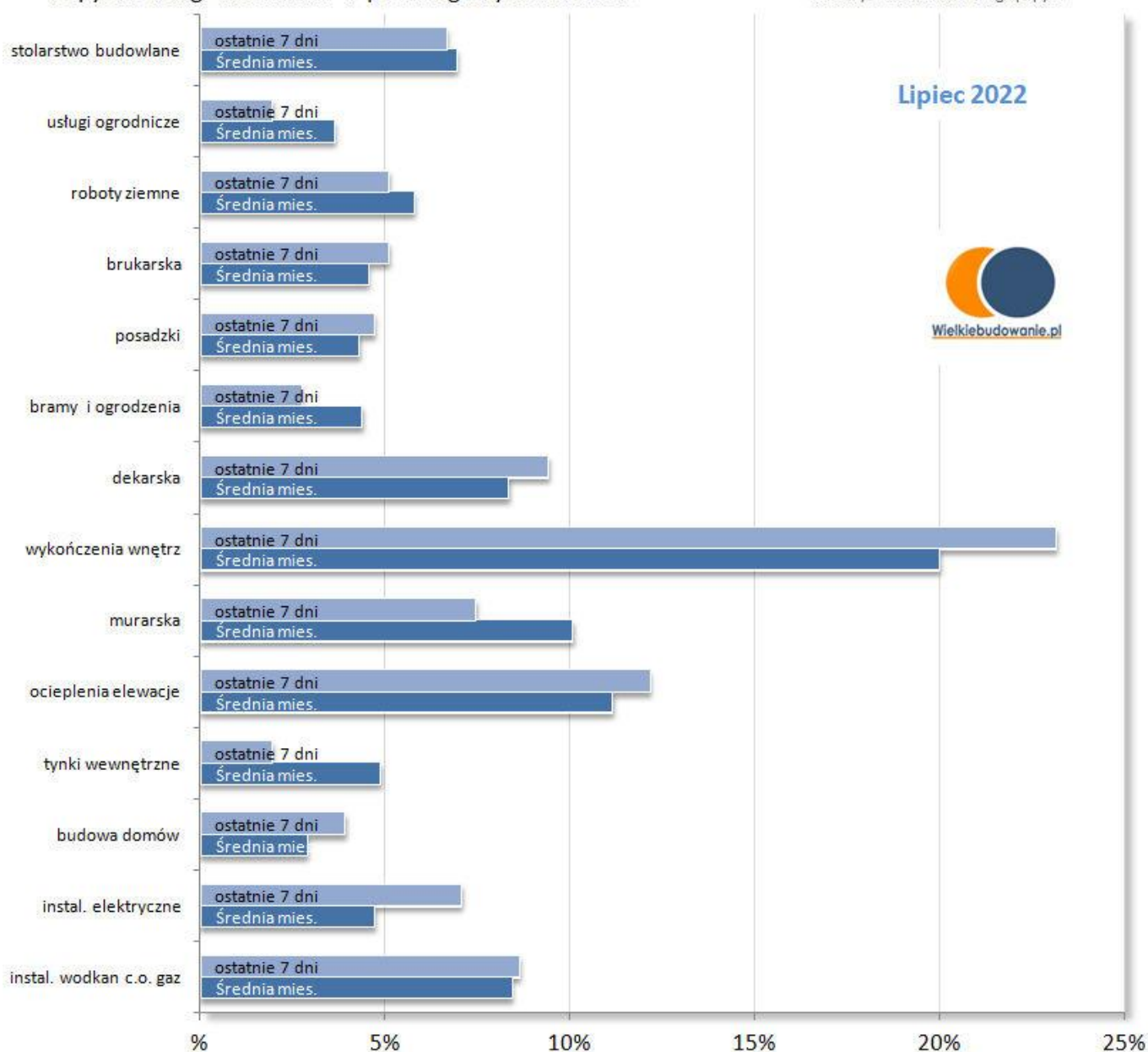
Podsumowanie branżowe lipca zaczniemy od branży budującej domy prywatne bo tu dzieją się ciekawe rzeczy. W lipcu zgłoszonych domów do budowy dla naszych firm było nieco więcej niż w czerwcu !. A więc nastąpił koniec tendencji spadkowej (przynajmniej na razie). W ujęciu rocznym lipiec do lipca z ub roku spadek wyniósł już -18,9%. Tu trzeba podkreślić, że już w lipcu ub roku nastąpiło zatrzymanie boom budowlanego. Jest więc już gorsza baza. I teraz najważniejsze w ujęciu całego roku 2022 do innych lat cofnęliśmy się z budową domów do 2013 roku najgorszego pod tym względem. I nie jest powiedziane czy jeszcze się sytuacja w tej branży nie pogorszy bo stopy procentowe zapewne odstraszały jeszcze wzrosną, a początek zimy może priorytety Polaków jeszcze bardziej zawęzić do działań egzystencjalnych. Tyle jeśli chodzi o budowy domów. Największy udział w rynku miała w lipcu ponownie branża wykończeniowa, która pod koniec miesiąca jeszcze urosła stanowiąc znów 20% całego rynku nowych inwestycji. Na drugim miejscu była branża ociepleniowa - elewacyjna z dalszym wzrostem inwestycji i z udziałem rynku ok 11% i trzecia gasnąca branża murarsko-zbrojarska z udziałem 10% i dalszym spadkiem inwestycji poniżej średniorocznej o ok -7%. Za to największym wzrostem inwestycji może pochwalić się branża tynkarska, która urosła w lipcu o 28% powyżej średniorocznej oraz branża bram i ogrodzeń, która "urosla" o 17% powyżej średniorocznej. Największy spadek nowych inwestycji poniżej swojej średniej mieliśmy za to w branży brukarskiej i ogrodowej. Ta ostatnia już skończyła swój szczyt co jest naturalne, ale pogorszenie rynku w branży brukarskiej jest już niepokojące. W sierpniu zwłaszcza w drugiej połowie oczekujemy dalszej poprawy w branży wykończeniowej, ale także dociepleniowej, instalacyjnej wod-kan-gaz, ale także brukarskiej i dekarzkiej.

34



Popyt na usługi budowlane w poszczególnych branżach

* dane wyrażone w % do całego popytu



35

Źródło: <https://www.wielkiebudowanie.pl/go.live.php/PL-H1004/lipiec-2022.html>

Nr 02 Praca w Warszawie – sytuacja na rynku i perspektywy zatrudnienia

- **Autor:** wielkiebudowanie.pl
- **Dodano:** 27 lipca 2022 r.



36

Praca w Warszawie przyciąga do stolicy mieszkańców całej Polski. Także osoby z zagranicy chętnie przyjeżdżają do Warszawy i zostają tu na dłużej ze względu na perspektywy zawodowe. Jaka praca w Warszawie jest dostępna dla mieszkańców i przyjezdnych?

Przeciętne miesięczne zatrudnienie w Warszawie utrzymuje się na wysokim poziomie. Wynosi już ponad milion. W maju 2022 zatrudnienie wyniosło 1114,0 tys. osób. Stopa bezrobocia rejestrowanego w Warszawie stanowi jednocześnie jeden z najniższych wyników w Polsce. W **maju 2022 roku** wyniosła zaledwie **1,8%**. Przeglądając portal pracy GoWork, widać jak wiele firm poszukuje w mieście pracowników różnych branż. Zatrudnieniu w Warszawie sprzyja dobra sytuacja gospodarcza i możliwości prowadzenia firm. Warszawa wciąż pozostaje centrum gospodarczym Polski. Pod koniec grudnia 2021 roku w Warszawie było zarejestrowanych (rejestr REGON) 499 070 podmiotów gospodarki narodowej.

Najwięcej firm znajduje się w Śródmieściu, Mokotowie, Woli, Pradze Południe, a także na Ursynowie. To właśnie w tych dzielnicach praca w Warszawie jest otwarta na wielu kandydatów. Najmniej korzystne są takie dzielnice jak Rembertów, Ursus, Wesoła czy Praga-Północ. Znajduje się tam stosunkowo niewiele podmiotów gospodarki. Choć w połowie 2021 roku można było zaobserwować znaczny spadek nowo zarejestrowanych podmiotów, to obecnie sytuacja się normuje i firm, a tym samym miejsc pracy zaczyna przybywać.

Rynek pracy w Warszawie a możliwości zawodowe

Firmy obejmują działalność profesjonalną, naukową i techniczną. Wiele zajmuje się także handlem, naprawą pojazdów samochodowych. Stolica znana jest z zatrudnienia w informacji i komunikacji. Wysokie zarobki otrzymują tu pracownicy branży IT. W mieście rozwija się branża hotelarska i gastronomiczna. Przejeżdżając przez Warszawę, można zobaczyć także, jak wiele budynków jest w trakcie budowy. Do tego potrzebni są pracownicy fizyczni. W samej Warszawie mało jest natomiast firm przemysłowych, transportowych i magazynowych. Większość podmiotów w Warszawie to tzw. mikroprzedsiębiorcy, którzy zatrudniają do 9 osób. Są tu także prawdziwi giganci zatrudniający po kilka tysięcy osób, np. LOT czy sam Uniwersytet Warszawski.

Warszawa to także miasto

Sektorowa Rada ds. kompetencji w budownictwie
Grupa Robocza ds. monitorowania
Al. Jerozolimskie 29 lok. 3, 00-508 Warszawa
Tel. +48 22 826 31 01, faks. +48 22 826 88 55
www.srkbud.zzbudowlani.pl



**Fundusze
Europejskie**



**Rzeczpospolita
Polska**

Unia Europejska
Europejskie Fundusze
Strukturalne i Inwestycyjne



gwarantujące jedne z lepszych zarobków w kraju. Przeciętne wynagrodzenie w Warszawie w maju 2022 roku wyniosło 7822,93 zł.

Jaka praca w Warszawie czeka na przyjezdnych?

Prognozy Barometru Zawodów na rok 2022 pokazują, że mimo wielu napływających do miasta pracowników Warszawa wciąż ma problem z deficytem osób chętnych do pracy na niektórych stanowiskach. Najgorsza sytuacja ma dotyczyć w szczególności listonoszy, kurierów, magazynierów, maszynistów, pracowników fizycznych produkcji, także sprzątaczek i pokojowych, zaopatrzeniowców, dostawców i pracowników służb mundurowych, nauczycieli.

Źródło: <https://www.wielkiebudowanie.pl/go.live.php/PL-H30/aktualnosci/1496/praca-w-warszawie-sytuacja-na-ryнку-i-perspektywy-zatrudnienia.html>

Nr 03 Sytuacja na rynku i perspektywy zatrudnienia

37

- o **Autor:** wielkiebudowanie.pl
- o **Dodano:** 27 lipca 2022 r.

Jak dużo mieszkań sprzedali deweloperzy w drugim kwartale tego roku? Jak tegoroczne wyniki mają się do zeszłorocznych? Jaki jest popyt? Jak firmy oceniają możliwości sprzedażowe w kolejnych miesiącach? Sondę opracował serwis nieruchomości dompress.pl



Andrzej Ośliżło, prezes zarządu Develia S.A.

W kontekście sytuacji rynkowej osiągnięty wynik sprzedaży w drugim kwartale br. oceniamy jako zadowalający. W skali całego, pierwszego półrocza 2022 zakontraktowaliśmy 966 mieszkań, co oznacza w ujęciu r./r. mniejszy spadek niż 10 proc. Podobnie jak inni deweloperzy, nasza spółka mierzy się z wieloma wyzwaniami. Przede wszystkim z dalszym wzrostem stóp procentowych i ograniczeniem zdolności kredytowej klientów. Rynekowi sprzyjać będzie natomiast popyt ze strony nabywców inwestycyjnych – indywidualnych i instytucjonalnych. Ci pierwsi dalej będą lokować swój kapitał w nieruchomościach, gdyż, mimo podwyżek, przy dwucyfrowej inflacji realna stopa procentowa pozostaje głęboko ujemna. Mieszkania, które w ostatnich latach drożały o 10-12 proc. rocznie, dobrze sprawdzają się jako aktywa chroniące oszczędności przed utratą wartości.

W 2021 roku nabywcy gotówkowi odpowiadali za 50 proc. wszystkich transakcji, a obecnie odsetek ten wynosi aż 70-80 proc. Z kolei fundusze inwestycyjne działające w ramach najmu instytucjonalnego (PRS) powinny być bardziej zainteresowane zakupami dużych pakietów lokali lub nawet całych osiedli. Spodziewamy się, że popyt na tego typu nieruchomości będzie rósł wskutek migracji do Polski obywateli Ukrainy oraz przejścia na rynek wynajmu tych osób, które utraciły zdolność kredytową. Dla rynku sprzedaży mieszkań w drugiej połowie roku kluczowe znaczenie może mieć polityka monetarna i jej działania, a w szczególności wysokość stóp procentowych NBP i zapowiedzi, co do kierunków ich zmian w bliższym i dalszym terminie.

38

Bartosz Kuźniar, prezes zarządu Lokum Deweloper S.A.

W pierwszym półroczu zakontraktowaliśmy 177 mieszkań, z czego 104 w drugim kwartale br. Wynik ten był o 53 proc. niższy niż w analogicznym okresie ubiegłego roku. Dodać jednak należy, że także nasza oferta była w tym okresie również o połowę mniejsza. Na sprzedaż istotny wpływ miało wprowadzenie Polskiego Ładu, który obniżył wynagrodzenia, wysoka inflacja, wybuch wojny, ale nade wszystko seria gwałtownych podwyżek stóp procentowych i zaktualizowana, restrykcyjna rekomendacja KNF dotycząca badania zdolności kredytowej.

W wyniku działań NBP i KNF dziś na rynku pierwotnym transakcji dokonują w zasadzie tylko osoby o wysokich zarobkach lub dysponujące gotówką. Część transakcji, z uwagi na dynamicznie rosnące stawki najmu, stanowią zakupy inwestycyjne. Jednocześnie duży wzrost kosztów materiałów, wynagrodzeń, gruntów pod zabudowę czy finansowania inwestycji nieuchronnie przekłada się na wzrost cen mieszkań, niezależnie od niskiego popytu.

Rozumiejąc dzisiejszą trudną sytuację potencjalnych nabywców zdecydowaliśmy się na odroczenie startu nowych inwestycji do czasu, gdy zdolność kredytowa klientów się poprawi. Oznacza to oczywiście jeszcze skromniejszą ofertę i niższe planowane wolumeny sprzedaży w drugiej połowie roku.

Angelika Kliś, członek zarządu Atal

W drugim kwartale 2022 roku spółka zawarła 587 umów deweloperskich i przedwstępnych. W ujęciu półrocznym spadek wynosi około 35 proc. Przy interpretacji tych wyników trzeba jednak pamiętać o bardzo wysokiej bazie porównawczej, bowiem poprzedni rok był pod względem sprzedaży rekordowy. W drugim półroczu spodziewamy się zbliżonych wyników. W naszym przypadku na plus powinno zadziałać niedawne uruchomienie sprzedaży w nowych, oczekiwanych przez rynek inwestycjach, na przykład w wysokościowcu Atal Olimpijska. Odbiorcami prestiżowych inwestycji, jak ta w Katowicach, są klienci, którzy w mniejszym stopniu lub wcale finansują zakup kredytem.

Cezary Grabowski, dyrektor ds. Sprzedaży i Marketingu Bouygues Immobilier Polska

Sytuacja w tym roku bardzo się zmieniła w porównaniu do roku poprzedniego. Dotyczy to przede wszystkim elementów kształtujących dynamikę popytu. Jednak nadal obserwujemy duże zainteresowanie mieszkaniami. Nasz wynik sprzedażowy w drugim kwartale tego roku był lepszy od osiągniętego w pierwszym kwartale br., co oczywiście bardzo nas cieszy. W związku ze wzrostem stóp procentowych i trudniejszym dostępem do kredytów dla klientów indywidualnych, zauważalny jest spadek zainteresowania zakupem lokali przez osoby sięgające po tego rodzaju finansowanie.

Jednak dostępność kredytów to nie jedyny element decydujący o poziomie popytu na rynku mieszkaniowym. Warto zwrócić uwagę na fakt, że w 2021 roku 6 na 10 naszych klientów realizowało zakup mieszkania przy pomocy gotówki. W tym roku, równocześnie z mniejszą liczbą klientów korzystających z kredytów, odnotowaliśmy duży wzrost zakupów za gotówkę, co zaowocowało wspomnianymi, dobrymi wynikami sprzedaży.

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

W pierwszym półroczu 2022 roku Grupa Robyg podpisała 1241 umów deweloperskich i przedwstępnych oraz 1083 umowy rezerwacyjne w Warszawie, Trójmieście, Poznaniu i Wrocławiu. Spółka rozpoznała w przychodach 785 lokali.

Pierwsze półrocze 2022 roku było trudne dla całej gospodarki i Polaków. Wszyscy wspieraliśmy obywateli Ukrainy. Rynek mieszkaniowy także nagle zmienił się ze względu na rosnące stopy procentowe i wysoką inflację. Mimo to firma realizuje swoje cele, wprowadzając kolejne inwestycje do sprzedaży. Zgodnie ze strategią ogłoszoną wraz z wynikami 2021 roku zmieniliśmy nasze cele i przekierowaliśmy działania częściowo na rynek PRS. Wszystkie nasze budowy są prowadzone zgodnie z harmonogramami. Staramy się utrzymywać stabilną i płynną działalność zarówno w zakresie budowy, jak i sprzedaży mieszkań. Szukamy też gruntów w różnych lokalizacjach i nie wykluczamy wejścia do nowych miast. Teraz oczekujemy na zapowiedziane działania rządu wspierające kredytobiorców i nabywców mieszkań. To bardzo ważne, aby kupujący mogli w sposób odpowiedzialny budować swoją przyszłość. Posiadanie mieszkania determinuje w dużej mierze decyzje rodzinne, a więc wpływa bezpośrednio na demografię.

Boaz Haim, prezes Ronson Development

W drugim kwartale 2022 roku zakontraktowaliśmy sprzedaż 114 lokali i dostarczyliśmy 77 lokale. Nasze wyniki sprzedażowe są naturalnym efektem obecnej sytuacji ekonomicznej, a w szczególności spowolnienia w zakresie udzielania kredytów hipotecznych klientom. Jednocześnie widzimy poprawę względem pierwszego kwartału tego roku. Odnotowaliśmy 15 proc. wzrost, dlatego pozostajemy optymistami.

Doświadczenia związane z pandemią oraz wybuchem wojny w Ukrainie nauczyły nas elastycznego reagowania na zmiany rynkowe. Jeszcze mocniej różnicujemy też naszą ofertę, aby odpowiadać na zmieniające się potrzeby i możliwości finansowe naszych klientów. Część mieszkań w projektach Miasto Moje oraz Viva Jagodno będzie kwalifikować się do rządowych programów wsparcia, a już w przyszłym roku oddamy pierwsze 100 mieszkań dedykowanych segmentowi PRS w inwestycji Ursus Centralny. Nasze statystyki sprzedażowe pokazują, że obecnie około 30 proc. klientów wspomaga się w niewielkim stopniu kredytem, a 70 proc. realizuje zakup za gotówkę.

Sebastian Barandziak, prezes zarządu Dekpol Deweloper

W drugim kwartale 2022 roku zrealizowaliśmy zakładany plan sprzedaży. W porównaniu do ubiegłego roku kontraktacja była mniejsza o około 30 proc. Biorąc pod uwagę rodzaj dostępnej oferty w pierwszym półroczu 2022 oraz dalsze plany firmy w bieżącym roku, a także tegoroczną sytuację gospodarczą w kraju i na arenie międzynarodowej, odnotowana różnica w poziomie kontraktacji nie była zaskoczeniem i została przewidziana.

Z racji zdywersyfikowanej oferty oraz wielu lat doświadczenia na rynku oceniamy możliwości sprzedażowe umiarkowanie pozytywnie. Spora część naszych projektów to inwestycje w standardzie premium, które w większości nabywane są przez klientów gotówkowych. Dodatkowo, dzięki długoletniej obecności na rynku posiadamy rozbudowaną bazę klientów, a także umiejętności w tworzeniu nowych ścieżek pozyskiwania nabywców, co pozwala nam trafiać do osób posiadających budżet, pozwalający na zakup zarówno przy posiłkowaniu się finansowaniem zewnętrznym, jak i bez niego.

Źródło: <https://www.pap.pl/mediaroom/1383748%2Cpraca-w-warszawie-sytuacja-na-rynku-i-perspektywy-zatrudnienia.html>

Nr 04 Ceny materiałów budowlanych znowu mocno w górę. Znamy „Lidera”

- o **Autor:** businessinsider.pl
- o **Dodano:** 11 lipca 2022 r.

Wszyscy, którzy budują czy remontują domy, muszą się coraz mocniej trzymać za portfele. Z analizy Grupy PSB wynika, że wzrosty cen odnotowano we wszystkich dwudziestu kategoriach, a u "lidera" jest drożej o 60 proc.

40



Ceny materiałów drożeją w coraz większym tempie. | Foto: Mateusz Madejski / Business Insider Polska

Ceny w pierwszym półroczu 2022 r., w porównaniu z analogicznym okresem 2021 r., wzrosły o 30 proc. – wynika z najnowszego raportu PSB.

Najbardziej w tym okresie podrożały izolacje termiczne, bo aż o 60 proc. Na kolejnych miejscach są płyty OSB (wzrost o 43 proc.) oraz sucha zabudowa (o 41 proc.).

Najmniejsze wzrosty, choć i tak bardzo wyraźne, zanotowano w takich kategoriach, jak AGD (wzrost o 17 proc.), dekoracje (16 proc.) oraz farby, lakiery (15 proc.).

Jeszcze większe wzrosty można zaobserwować, gdy porówna się czerwiec 2022 r. do analogicznego miesiąca 2021 r. – a nie całe półrocze. **W takim ujęciu materiały budowlane podrożały o 32 proc., a izolacje termiczne – o 62 proc.**

Źródło: <https://businessinsider.com.pl/twoje-pieniadze/ceny-materialow-budowlanych-znowu-mocno-w-gore-znamy-lidera/pbgxpvv>

Nr 05 Ceny mieszkań – Warszawa Lipiec 2022 r.

- o **Autor:** muratorplus.pl
- o **Dodano:** 08 lipca 2022 r



41

Ceny mieszkań w Warszawie to temat gorących dyskusji. Szacuje się, że średnia cena nowego mieszkania w Warszawie przekracza 13,3 tys. za metr kwadratowy. To o ponad 1000 zł więcej niż pod koniec zeszłego roku. W wielu dzielnicach Warszawy za mieszkanie trzeba zapłacić powyżej 20 tys. za metr. Rosnące ceny i spadająca zdolność kredytowa powodują, że mieszkań w Warszawie sprzedaje się coraz mniej. W II kwartale 2022 w porównaniu z I w stolicy sprzedaż mieszkań była o 13% mniejsza. Gdzie jest najdrożej? Czy ceny mieszkań pójdą jeszcze w górę?

Ceny nowych mieszkań w Warszawie w 2022

Ceny mieszkań w Warszawie, ale i w całej Polsce są zaporowe. Eksperci szacują, że ceny mieszkań w I kwartale 2022 **wzrosły średnio o 5,6%** w porównaniu z końcówką roku ubiegłego. Coraz mniej Polaków stać na mieszkanie, a trzeba też wspomnieć o sytuacji na rynku kredytów hipotecznych. Po ostatnich, cyklicznych podwyżkach stóp procentowych zdolność kredytowa chętnych do zakupu mieszkania mocno spadła. Przykładowo, rodzina z dochodami na poziomie 10 000 zł jeszcze w marcu br. mogła liczyć na kredyt w wysokości 400 tys. zł, a obecnie może być to tylko niecałe 300 tys. zł. W związku z tym bardzo spadło zainteresowanie większymi metrażami, co automatycznie przełożyło się na spadek sprzedaży mieszkań.

Średnia cena mieszkania na rynku pierwotnym w Warszawie w I kwartale 2022 wyniosła 13,3 zł/m². Są oczywiście dzielnice Warszawy tańsze i droższe. W porównaniu z poprzednim kwartałem cena z m² mieszkania najbardziej wzrosła na Ochocie – aż o 33% i na Woli (+14%). Podwyżka cen mieszkań w tych dzielnicach, to m.in. skutek wprowadzenia do oferty nowych, droższych lokali. Co ciekawe, podwyżki nie ominęły także stosunkowo taniej Białołęki (+4%).

W I kw. 2022 roku najdroższe mieszkania w Warszawie znajdowały się na Śródmieściu, Ochocie i Mokotowie.

Ceny mieszkań w poszczególnych dzielnicach Warszawy

Prezentujemy średnie ceny mieszkań w Warszawie w I kwartale 2022 roku:

- Śródmieście - 27 984 zł/m²
- Ochota - 22 853 zł/m²
- Wola - 21 174 zł/m²
- Mokotów - 16 498 zł/m²
- Ursynów - 14 520 zł/m²
- Żoliborz - 14 025 zł/m²
- Bielany - 13 748 zł/m²
- Wilanów - 13 694 zł/m²
- Praga-Południe - 13 358 zł/m²
- Bemowo - 12 673 zł/m²
- Praga-Północ - 12 537 zł/m²
- Włochy - 12 519 zł/m²
- Targówek - 11 046 zł/m²
- Wesoła - 10 453 zł/m²
- Ursus - 10 391 zł/m²
- Rembertów - 9533 zł/m²
- Białołęka - 9337 zł/m²
- Wawer - 8524 zł/m²

ŚREDNIA ŁĄCZNA CENA I ŚREDNI METRAŻ MIESZKANIA

ZEST. 2 ŚREDNI METRAŻ I ŚREDNIA ŁĄCZNA CENA MIESZKANIA W PODZIALE NA DZIELNICE WARSZAWY (KONIEC I KW. 2022 r.).



43

Ceny mieszkań w Warszawie pod koniec 2021

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

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

Ceny mieszkań Warszawa na rynku wtórnym

Jeśli chcemy kupić mieszkanie i nie zrujnować budżetu, pod uwagę powinniśmy wziąć zakup mieszkania na rynku wtórnym z prawobrzeżnej Warszawy. Tu są najniższe ceny za m². Chodzi m.in. o Rembertów, Białąłęgę i Wesołą. Nieco drożej jest w Ursusie oraz na Targówku i we Włochach. Ponadto doradcy Metrohouse polecają Bemowo, Bielany oraz Pragę Południe.

W drugą stronę, według analiz przeprowadzonych przez agencję nieruchomości Metrohouse, na rynku wtórnym najwięcej płacimy za mieszkania w centrum stolicy. Z doświadczeń firmy wynika, że Warszawy nadal chcą mieszkać w ścisłym centrum miasta. To trend niepopularny już w innych stolicach europejskich. Na drugim miejscu jest Wola. Wysoka pozycja to prawdopodobnie zasługa intensywnego rozwoju dzielnicy oraz bardzo dobra komunikacja z centrum miasta. Powyżej 10 tys. za m² trzeba zapłacić również w Wilanowie, na Mokotowie oraz Ochocie. To dzielnice, które uchodzą za prestiżowe, są od zawsze popularne wśród potencjalnych nabywców. To jednak trochę myląca opinia, bo w rzeczywistości rozpiętość cenowa i standard mieszkań w tych dzielnicach bywa bardzo różny. Tu również można zamieszkać w blokowisku.

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

44

Nr 06 Ceny mieszkań spadają! Bańka na rynku nieruchomości już pękła?

- o **Autor:** o2.pl
- o **Dodano:** 22 lipca 2022 r.

Ostatnie miesiące upłynęły w Polsce pod znakiem drożejących mieszkań i domów. Do wzrostu cen nieruchomości doprowadził ogromny popyt, ale winne były też wyższe koszty materiałów budowlanych. Teraz podwyższanie stóp procentowych przez NBP sprawiło, że liczba chętnych na zakup nieruchomości zmalała. To z kolei zaczyna stopniowo wpływać na ceny.



Jeszcze kilka miesięcy temu deweloperzy nie mieli najmniejszych problemów ze sprzedażą nowych mieszkań i domów. Niskie stopy procentowe zachęcały Polaków do zakupu własnego lokum, a nieruchomości pod wynajem nabywały również fundusze. To powodowało dynamiczny wzrost cen, napędzany dodatkowo sytuacją na rynku materiałów budowlanych.

Ceny mieszkań spadają! Bańka na rynku nieruchomości pękła?

Obecnie w Polsce mamy jednak do czynienia z wysoką inflacją, przez co NBP zaczął podnosić stopy procentowe, a to wpłynęło na wysokość rat kredytów hipotecznych i zdolność kredytową Polaków. Zainteresowanie nowymi nieruchomościami spadło, co wcześniej czy później musiało wpłynąć na ich ceny. Czy właśnie jesteśmy świadkami pęknięcia bańki?

Z raportu Morizon, opartego na ogłoszeniach z portali Morizon.pl i Gratka.pl, wynikać ma, że indeks cen mieszkań wzrósł o 12 proc. względem 2021 roku. Jeśli jednak porównamy sytuację z ostatnich dwóch miesięcy, to zauważalne są spadki.

W przypadku najtańszych mieszkań (do 300 tys. zł), w skali ostatniego miesiąca ceny spadły w Łodzi (-1,75 punktu procentowego), Poznaniu (-0,96 p.p.) i Warszawie (-0,23 p.p.). Jeśli chodzi o sytuację na rynku nieruchomości w przedziale cenowym 300-500 tys. zł, to spadki cen odnotowano w Białymstoku (-2,13 p.p.), Gdańsku (-1,68 p.p.), Krakowie (-0,09 p.p.), Poznaniu (-0,67 p.p.), Rzeszowie (0,355 p.p.), Szczecinie (-0,03 p.p.) oraz Wrocławiu (-0,73 p.p.).

45

W niektórych lokalizacjach potaniały też mieszkania z przedziału cenowego 501-700 tys. zł. Mowa o Gdańsku (-1,22 p.p.), Katowicach (0,63 p.p.), Łodzi (-0,05 p.p.), Rzeszowie (-1,14 p.p.) i Wrocławiu (-0,27 p.p.).

Ceny nieruchomości nie wszędzie idą w dół

W niektórych miastach i przedziałach cenowych odnotowano jeszcze wzrosty cen mieszkań, ale pomijając Gdańsk (+4,23 p.p.) czy Rzeszów (+6,60 p.p.), nie były one drastyczne. Lokale do 300 tys. zł podrożały w Białymstoku (+0,53 p.p.), Katowicach (+0,44 p.p.) czy Wrocławiu (+0,02 p.p.).

Najbardziej taniej mieszkania ze średniej półki, bo w przedziale 301-500 tys. zł wzrosty cen odnotowano tylko w czterech miastach. Stało się tak w Katowicach (+0,56 p.p.), Łodzi (+1,33 p.p.), Warszawie (+0,15 p.p.) i Wrocławiu (+0,73 p.p.).

Z danych Morizon wynika też, że tylko w trzech dużych miastach w Polsce w ciągu ostatnich dwóch miesięcy wzrosły średnie ceny ofertowe mieszkań. Mowa o Bydgoszczy (+0,6 p.p.), Poznaniu (+0,3 p.p.) i Wrocławiu (+0,5 p.p.). Spadki odnotowano m.in. w Lulinie (-3,5 p.p.), Gdańsku (-3,4 p.p.) i Krakowie (-1,9 p.p.).

Jak będzie dalej rozwijać się sytuacja na rynku nieruchomości? Wysokie stopy procentowe sprawiają, że jest mniej zainteresowanych kupnem nowego lokum, co sprzyja obniżaniu cen. Z drugiej strony, wysoka inflacja zachęca majątniejsze osoby do nabywania mieszkań, bo to sprawdzona forma inwestycji.

Źródło: <https://www.o2.pl/biznes/ceny-mieszkan-spadaja-banka-na-ryнку-nieruchomosci-juz-pekla-6793112793541504a>

Nr 07 Wyniki sprzedaży deweloperów w II kw. 2022 r.

- **Autor:** rynepierwotny.pl
- **Dodano:** 11 lipca 2022 r.



46

W drugim kwartale br. kontraktacja deweloperów mieszkaniowych notowanych na warszawskiej GPW uległa kolejnej fazie zapaści. Tym samym stan koniunktury sprzedażowej rynku pierwotnego mierzony wynikami giełdowych tuzów, cofnął się w przeciągu zaledwie trzech kwartałów o siedem lat.

Z tego artykułu dowiesz się m.in.:

- jak wyglądają wyniki sprzedażowe deweloperów w drugim kwartale 2022 roku
- które spółki osiągnęły najlepsze wyniki
- co wpływa na spadek sprzedaży mieszkań

Sytuacja na rynku mieszkaniowym w II kwartale 2022

Po z górą ośmiu latach sprzedażowego boomu o historycznym wymiarze i długotrwałym trwaniu na szczycie koniunkturalnego cyklu, pierwotny segment mieszkaniówki w przeciągu zaledwie kilku miesięcy zanurkował w odmętach przyspieszonego spowolnienia. Po wyraźnym hamowaniu deweloperskiej kontraktacji w ostatnim kwartale ub. roku, pierwsza połowa bieżącego nie pozostawia już wątpliwości co do faktu rynkowego przesilenia.

Notowana na rodzimej GPW stawka piętnastu deweloperów mieszkaniowych w okresie kwiecień-czerwiec br. znalazła nabywców na **zaledwie 4250 lokali**. To o 41 proc. mniej licząc rok do roku i ponad 16 proc. słabiej w relacji kwartał do kwartału. Równie deprymująco prezentuje się wynik ogółem pierwszego półrocza na poziomie 9288 lokali, gorszy w stosunku do analogicznego okresu roku ubiegłego o blisko jedną trzecią.

Warto w tym miejscu zaznaczyć, że podobnie słaby wynik (odpowiednio **3843 i 9028 jednostek**) deweloperzy giełdowi w tej samej liczbie i zbliżonym składzie (tylko 4 zmiany) zakomunikowali ostatnio w II kw. i pierwszym półroczu 2015 roku, a więc w początkowej fazie ostatniego ożywienia. W ten sposób w kilka miesięcy rodzimy **popyt na mieszkania z pierwszej ręki cofnął się do poziomu sprzed siedmiu lat**.

Zestawienie sprzedaży deweloperów mieszkaniowych notowanych na GPW* (II kw. 2022 vs. II kw. 2021)

Spółka	2Q2022	2Q2021	zmiana r/r	I-VI 2022	I-VI 2021	zmiana r/r
Archicom	198	477	-58,5%	532	813	-34,6%
Atal	587	1223	-52,0%	1340	2070	-35,3%
Dekpol	127	179	-29,1%	197	258	-23,6%
Develia	363	482	-24,7%	966	1062	-9,0%
Dom Development	801	1032	-22,4%	1559	2116	-26,3%
Echo Investment	126	444	-71,6%	495	907	-45,4%
Inpro	119	191	-37,7%	200	410	-51,2%
JHM Development	95	178	-46,6%	175	299	-41,5%
Lokum Deweloper	104	240	-56,7%	177	379	-53,3%
Marvipol Development	41	73	-43,8%	108	156	-30,8%
Murapol	675	727	-7,2%	1426	1491	-4,4%
Robyg	641	1212	-47,1%	1241	2100	-40,1%
Ronson Development	114	249	-54,2%	213	604	-64,7%
Victoria Dom	214	412	-48,1%	525	918	-42,8%
Wikana	45	77	-41,6%	134	145	-7,6%
Suma	4250	7196	-40,9%	9288	13728	-32,3%

47

* Rynek podstawowy i Catalyst

Opracowanie: RynekPierwotny.pl na podstawie raportów spółek



Rynek Pierwotny

Co gorsza jednak, o ile w poprzednim kwartale jeszcze dwie spółki zaraportowały dodatni wynik rdr, o tyle obecnie cała stawka prezentowanych firm znalazła się pod kreską. Co więcej, tylko w jednym przypadku – Murapolu sprzedażowy regres miał wymiar jednocyfrowy zarówno w odniesieniu do kwartału jak i półrocza.

Reszta spółek zakomunikowała **spadki nie tylko dwucyfrowe**, ale liczone niemal w każdym punkcie w grubych dziesiątkach procent. Fakt ten najlepiej potwierdza zdecydowanie niewesołą sytuację krajowych deweloperów o profilu mieszkaniowym, być może charakterystyczną już dla **fazy depresji cyklu koniunkturalnego**.


 Fundusze
 Europejskie

 Rzeczpospolita
 Polska

 Unia Europejska
 Europejskie Fundusze
 Strukturalne i Inwestycyjne


Q2 - Rośnie udział zakupów gotówkowych

W dalszym ciągu deweloperzy mieszkaniowi komunikują rekordową – rzędu **60-70 proc. udziału** – przewagę transakcji gotówkowych nad kredytowymi w procesie topniejącej z miesiąca na miesiąc kontraktacji nowych lokali. Oznacza to, że o ile sprzedaż mieszkań na kredyt uległa w ostatnich miesiącach kompletnemu załamaniu za sprawą windowania stóp procentowych NBP, to **sprzedaż gotówkowa wciąż ma się całkiem nieźle**, ratując rynek przed całkowitym, zabójczym zastojem.

Tymczasem coraz większą konkurencją dla inwestycji w mieszkania stają się rosnące wraz ze stopami NBP oprocentowania lokat bankowych oraz rentowności innych instrumentów finansowych niskiego ryzyka z gwarancją ochrony kapitału. Sytuacja ta coraz bardziej zaczyna przypominać tę z okresu globalnego **kryzysu finansowego zapoczątkowanego upadkiem Lehman Brothers w 2008 roku**, kiedy to pieniądze trzymane przez Kowalskiego w banku na lokacie dawały przez kilka lat z rzędu znacznie większe profity niż zainwestowane w mieszkaniówce.

Źródło: <https://rynekpierwotny.pl/wiadomosci-mieszkaniowe/sprzedaz-deweloperow-ii-q-2022/12081/>

Nr 08 Ceny usług budowlanych ze wszystkich regionów budowlanych

48

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

Wyhamowanie wzrostu cen usług budowlanych w lipcu to fakt, ale otoczenie gospodarcze jeszcze jest nieprzewidywalne dla ruchu cen w kolejnych miesiącach...

Lipiec to pierwszy miesiąc w którym wzrost cen usług budowlanych wrócił do umiarkowanych wzrostów +0,5% m/m. Po wielu miesiącach znacznych zmian cen w końcu nastąpiło pewne uspokojenie. Jest jeszcze sporo makroczynn timerów, które nie pozwalają odrząbić dużych podwyżek, ale na ten miesiąc to się udało. W lipcu najszybciej rosły ceny prac w terenie (o +1,4% m/m), gdzie szybko rosły ceny robót ziemnych i ogrodzeniowych. W branżach ciężkich i wykończeniowych średni wzrost cen był za ledwie od 0,2 do 0,4%, a więc nieznaczny. Przy czym podkreślić należy szybki wzrost cen usług dekarских, tynkarskich, elewacyjno - ociepleniowych i oraz prac typu: glazurniczych i malarsko - szpachlarskich. Ale w większości branż wzrost cen był nieznaczny lub żaden. Regionalnie zmiany cen już były bardziej "drastyczne". Ceny mocno wzrosły w takich województwach jak: lubelskie, warmińsko-mazurskie, małopolskie czy podkarpackie (od 2 do nawet blisko 6%), gdzie rynek budowlany poprawiał się w lipcu. Ale w województwach: dolnośląskim, śląskim, kujawsko-pomorskim, lubuskim czy opolskim spadek cen wyniósł nawet od -1,2 do -1,7%. Spadek cen wystąpił także w stołecznym województwie mazowieckim -0,8% m/m. A więc w kilku silnych znaczących ośrodkach budowlanych ceny nawet spadły. Wg naszych danych za przełomowe miesiące luty i lipiec w ujęciu rok do roku prognozowany wzrost cen usług budowlanych w tym roku może przekroczyć nawet 17%, ale jak analizujemy sytuację miesiąc po miesiącu w br to wzrost cen przewidywany jest bliżej 13%. I raczej tego się trzymajmy bo widać, że ceny usług w odróżnieniu od materiałów wyraźnie się stabilizują. Sądzimy że wzrost cen usług będzie się utrzymywał przy obecnej inflacji, w kolejnych miesiącach, z mniejszym niż dotychczas skokiem. Za to czekamy na stabilizację cen materiałów budowlanych bo te w Polsce jakoś w lipcu nie uległy spowolnieniu wzrostu, a na świecie są już obniżki. Tu niestety spadek wartości złotówki ma kluczowe znaczenie, a ta spada na łeb na szyję. Polska w odróżnieniu od innych krajów UE nadal nie ma środków z KPO, plan odbudowy nie działa, a do tego forsujemy gigantyczny jak na nasze możliwości plany wydatków energetycznych (zakupy surowców oraz wsparcia) i zbrojeniowych. To przynosi ujemny skutek nie tylko dla naszej waluty w skali większej niż w innych krajach UE...

aktualizacja: **29 lipiec 2022** **Wielkibudowanie.pl** **Ceny usług budowlanych w Polsce**

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

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

Układanie płytek (filizowanie na prostym metrze) 1m ²	Malowanie (2 krotnie emulsją) bez przygotowania ścian 1m ²	Montaż płyt g-k (ściana + szpachlowanie) 1m ²	Wykonanie parkietu układanie, cyklinowanie i lakierowanie bez materiału 1m ²
spadek / wzrost: 1,8% m/m	spadek / wzrost: 1,5% m/m	spadek / wzrost: 0,5% m/m	spadek / wzrost: -0,2% m/m
średnia cena w Polsce: 76 zł netto	średnia cena w Polsce: 17 zł netto	średnia cena w Polsce: 81 zł netto	średnia cena w Polsce: 89 zł netto
Montaż WC (muszla+ziornik) STANDARD szt	Wykonanie gładzi (gładź gipsowa) 1m ²	Montaż paneli podłogowych (bez dodatkowych akcesoriów) 1m ²	Posadzki wylewki Miksokret (bez dodatkowych akcesoriów) 1m ²
spadek / wzrost: -0,7% m/m	spadek / wzrost: 3,4% m/m	spadek / wzrost: -0,4% m/m	spadek / wzrost: 1,3% m/m
średnia cena w Polsce: 118 zł netto	średnia cena w Polsce: 26 zł netto	średnia cena w Polsce: 30 zł netto	średnia cena w Polsce: 20 zł netto

49

Bardzo mały średni ruch cen w ciężkich usługach budowlanych świadczy o niższej niż zwykle koniunkturze o tej porze oraz narastających problemach branży budowlanej. Jest coraz większy opór inwestorów przez wzrostem cen usług, a inwestycji jakoś nie przybywa. W lipcu znacząco podniosły swoje ceny firmy dekarские, elewacyjno - ociepleniowe i tynkarskie (średnio ok 1,5% m/m), ale to jest wszystko. Przy czym trzeba zaznaczyć niewielki spadek cen w branży instalacyjnej c.o. i gaz oraz murarskiej -0,5%. Średnia wzrostu cen w innych branżach pozostawała na minimalnych poziomach. Można więc mówić o stabilizacji cen w lipcu w branżach ciężkich, a kolejne miesiące już będą walką o dalszy wzrost cen zwłaszcza jak koniunktura w budownictwie jeszcze się pogorszy...

aktualizacja: 29 lipiec 2022

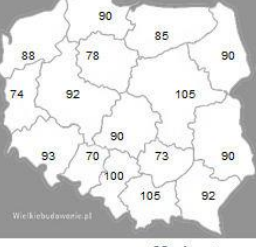
Wielkibudowanie.pl

Ceny usług budowlanych w Polsce

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

USŁUGI BUDOWLANE

RUCH CEN ost. 30 dni **0,2%**

Krycie dachu dachówką (dachówka ceramiczna + łaty, kontrłaty, obróbki blach 1m ²)	Krycie papą (papa termozgrzewalna 2 warstwy) 1m ²	Montaż więźby dachowej (dach prosty) 1m ²	Murowanie porotherm (porotherm / silka) 1m ²
spadek / wzrost: 0,7% m/m	spadek / wzrost: 1,6% m/m	spadek / wzrost: 0,4% m/m	spadek / wzrost: -0,5% m/m
			
średnia cena w Polsce: 83 zł netto	średnia cena w Polsce: 28 zł netto	średnia cena w Polsce: 34 zł netto	średnia cena w Polsce: 47 zł netto
Murowanie elewacji (klinkier) 1m ²	Montaż okna (standard) 1mb	Elewacja wraz z ociepleniem (ściana zewnętrzna styropian + tynk) 1m ²	Tynkowanie maszynowe (gipsowe z materiałem) 1m ²
spadek / wzrost: 0,2% m/m	spadek / wzrost: 0,8% m/m	spadek / wzrost: 1,2% m/m	spadek / wzrost: 1,4% m/m
			
średnia cena w Polsce: 141 zł netto	średnia cena w Polsce: 48 zł netto	średnia cena w Polsce: 88 zł netto	średnia cena w Polsce: 36 zł netto

50

Instalacja elektryczna (standard) pkt	Instalacja C.O. (centralne ogrzewanie) pkt	Instalacja wod-kan (standard) pkt	Instalacja gazowa (standard) pkt
spadek / wzrost: 0,6% m/m	spadek / wzrost: -0,7% m/m	spadek / wzrost: 0,5% m/m	spadek / wzrost: -0,3% m/m
			
średnia cena w Polsce: 56 zł netto	średnia cena w Polsce: 188 zł netto	średnia cena w Polsce: 151 zł netto	średnia cena w Polsce: 180 zł netto

cena zbrojenia stal (zbrojenie gotowych elementów) kg
spadek / wzrost: 0,1% m/m

średnia cena w Polsce: 1,71 zł netto



Źródło: <https://www.wielkibudowanie.pl/go.live.php/PL-H1003/lipiec-2022.html>

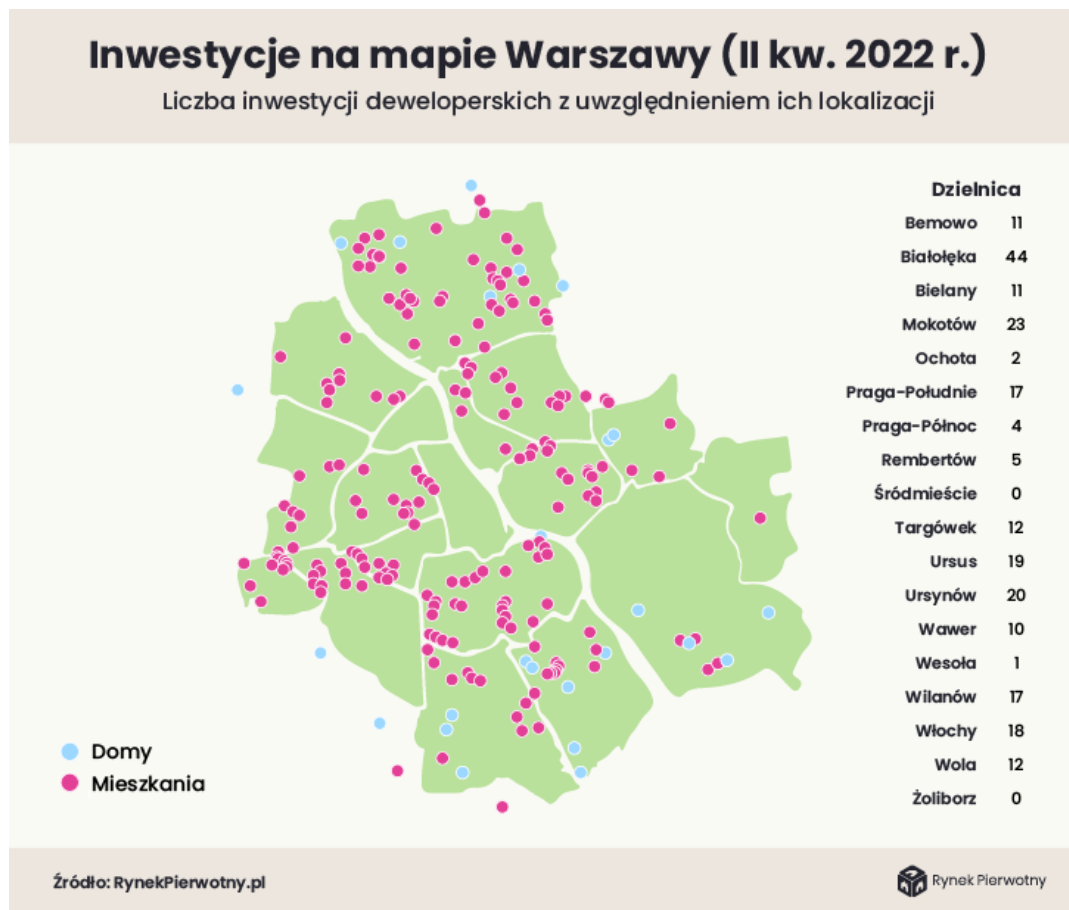
Nr 07 W II kw. 2022 r. ceny dalej rosty, mimo spadającej sprzedaży

- **Autor:** rynekpierwotny.pl
- **Dodano:** 27 lipca 2022 r.

Drugi kwartał na warszawskim rynku mieszkaniowym nie przyniósł obniżki cen nowych lokali. Te, mimo spadającej sprzedaży, wzrosły w porównaniu do poprzedniego kwartału o 3%. A jak zmieniła się w tym czasie oferta w poszczególnych dzielnicach?

Z tego artykułu dowiesz się m.in.:

- jak wyglądał II kw. na stołecznym rynku nieruchomości
- w jakiej dzielnicy powstało najwięcej nowych inwestycji mieszkaniowych
- w jakich dzielnicach ceny nowych M były najwyższe, a gdzie najniższe



51

Stołeczny rynek mieszkaniowy ze zrozumiałych względów zwraca dużą uwagę analityków i nabywców mieszkań. Na tym największym w Polsce rynku deweloperskim niekiedy z pewnym wyprzedzeniem widać zmiany, które dopiero nastąpią w innych miastach. Warto zatem przyjrzeć się ofercie stołecznych deweloperów z II kw. 2022 r. Eksperti portalu RynekPierwotny.pl zaprezentowali **najważniejsze zmiany**, które od początku kwietnia do końca czerwca br. dotyczyły podaży oraz cen nowych stołecznych lokali.

Liczba inwestycji: na rynku jest więcej projektów

Analitycy dość często zwracają uwagę, że w warunkach malejącego popytu deweloperzy powinni zmniejszać swoją ofertę nowych „M”. W przeciwnym razie, pojawi się presja na spadek cen metrażu. Oczywiście jest ona niekorzystna dla inwestorów. Dlatego najnowsze dane dotyczące liczby stołecznych projektów mogą wydawać się nieco zaskakujące. W ujęciu kwartalnym, liczba aktywnych inwestycji deweloperskich w stolicy wzrosła bowiem **z 208 do 226**.

Największy wpływ na wzrost liczby stołecznych inwestycji miały **dotądnie zmiany widoczne na terenie Białołęki (+7) oraz Pragi-Południe (+4)**. W przypadku tej drugiej dzielnicy, deweloperzy postanowili odbudować swoją ofertę, która wcześniej podlegała szybkiej wyprzedaży. Niestety, taka odbudowa podaży obecnie wiąże się z wyższymi cenami wprowadzanych na rynek lokali.



Dzielnice z największą liczbą inwestycji w Warszawie

na koniec czerwca 2022



53

Podaż nowych lokali: są dobre wieści z Białoty

Informacje dotyczące liczby lokali oferowanych na sprzedaż przez deweloperów potwierdzają kwartalny wzrost warszawskiej podaży (z 10 049 do 10 956). **Największą procentową zmianę (+208%)** odnotowano na terenie Bielania, gdzie deweloperzy odbudowali ofertę do poziomu około 350 mieszkań. Z punktu widzenia ogólnej wielkości warszawskiego rynku, równie ważne były dodatnie zmiany widoczne na obszarze Białoty, Pragi-Południe, Pragi-Północ oraz Włoch.

**Zmiany podaży nowych mieszkań w I kw. 2022 r.
 oraz II kw. 2022 r. (w podziale na dzielnice Warszawy)**

Dzielnica	Podaż mieszkań w I kw. 2022 r.	Podaż mieszkań w II kw. 2022 r.	Zmiana I kw. / II kw. (%)
Bemowo	482	465	-4
Białołęka	1 830	2 309	+26
Bielany	112	345	+208
Mokotów	873	940	+8
Ochota	55	69	+25
Praga - Południe	592	836	+41
Praga - Północ	281	496	+77
Rembertów	104	144	+38
Śródmieście	0	0	0
Targówek	540	599	+11
Ursus	1 498	982	-34
Ursynów	907	931	+3
Wawer	199	176	-12
Wesoła	63	59	-6
Wilanów	384	285	-26
Włochy	1 177	1 407	+20
Wola	952	913	-4
Żoliborz	0	0	0
Suma dla wszystkich dzielnic	10 049	10 956	+9

Źródło: RynekPierwotny.pl

Rynek Pierwotny

Źródło: <https://rynekpierwotny.pl/wiadomosci-mieszkaniowe/warszawski-rynek-mieszkaniowy-ii-kw-2022-r/12096/>

DANE STATYSTYCZNE

Nr 01 Koniunktura w lipcu 2022. GUS podał najnowsze dane

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

Koniunktura w lipcu utrzymuje praktycznie ten sam poziom co miesiąc wcześniej. Z danych GUS wynika, że 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.

55

Koniunktura w budownictwie w lipcu 2022

Najnowsze dane GUS pokazują, że w lipcu br. wskaźnik ogólnego klimatu koniunktury kształtuje się na poziomie **minus 15,2** (w czerwcu było to minus 15,5). Poprawę koniunktury sygnalizuje zaledwie 8,3% przedsiębiorstw, a jej pogorszenie – 23,6% (przed miesiącem odpowiednio 8,4% i 23,8%). Pozostałe przedsiębiorstwa uznają, że ich sytuacja nie ulega zmianie.

Koniunktura w budownictwie 2021/2022

- - 7,9 wrzesień 2021
- - 9,4 październik 2021
- - 11,9 listopad 2021
- - 15,4 grudzień 2021
- - 17,1 styczeń 2022
- - 15,4 luty 2022
- - 20,1 marzec 2022
- - 15,4 kwiecień 2022
- - 14,0 maj 2022
- - 15,5 czerwiec 2022
- - 15,2 lipiec 2022

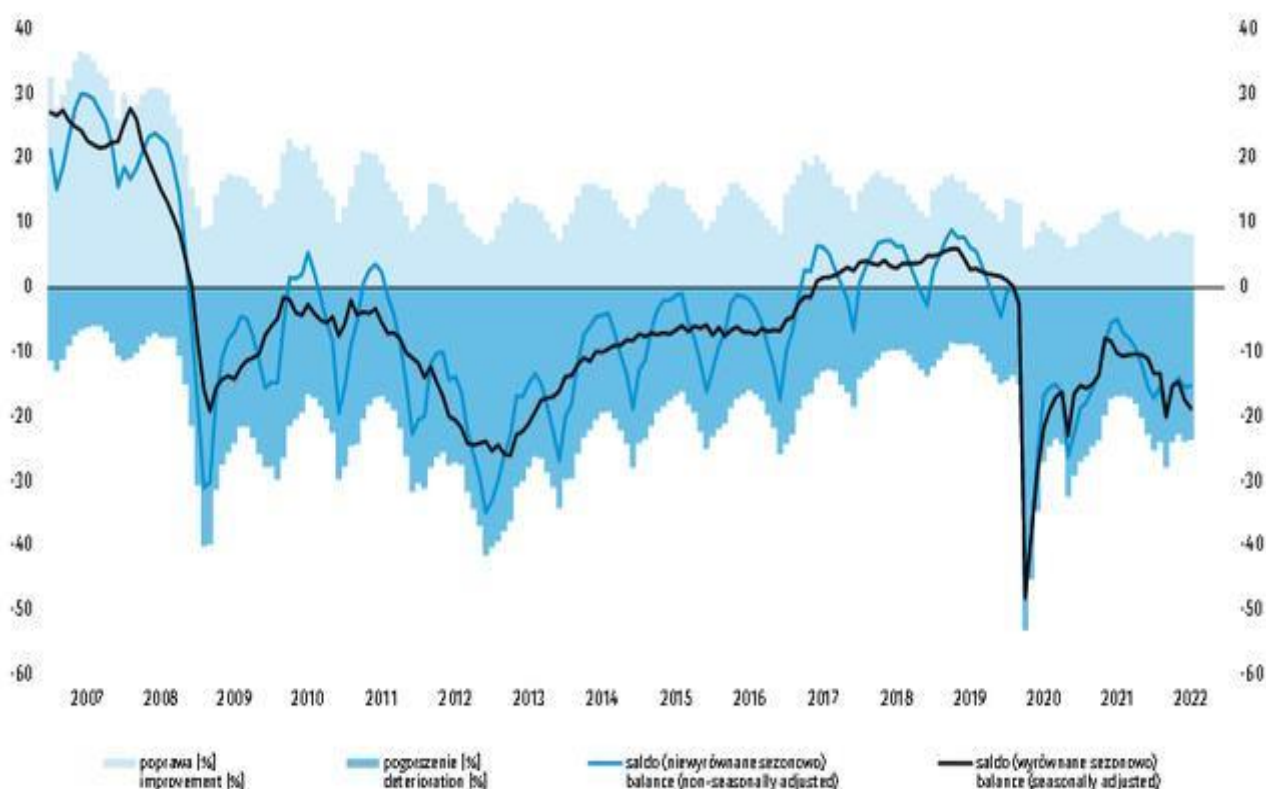
Utrzymują się niekorzystne oceny bieżącego portfela zamówień i produkcji budowlano-montażowej na rynku krajowym, a także diagnozy i prognozy dotyczące sytuacji finansowej. Przewidywania w zakresie portfela zamówień i produkcji budowlano-montażowej na rynku krajowym są bardziej pesymistyczne niż w czerwcu. Firmy sygnalizują

wzrost opóźnień płatności za wykonane roboty budowlano-montażowe, podobny jak przed miesiącem. Prognozowany jest wzrost cen robót budowlano-montażowych, choć mniejszy niż przed miesiącem

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

Innym efektem prowadzonych tuż za polską granicą działań zbrojnych są opóźnienia w dostawach niektórych materiałów budowlanych i surowców. Przykładowo, około 1/5 stali wykorzystywanej w Polsce dotychczas była sprowadzana właśnie zza wschodniej granicy – nie tylko Ukrainy, ale też z Rosji, dlatego należy się spodziewać problemów z zaspokojeniem popytu na surowce wykorzystywane w budowlance. Niepewność wynikającą z sytuacji w Europie i trudności z przewidzeniem przyszłości to aktualnie bardzo silny czynnik oddziałujący na koniunkturę budowlaną i możliwości realizacji inwestycji.

56



Na jakie bariery działalności w budownictwie wskazują firmy?

Odsetek przedsiębiorców nieodczuwających żadnych barier w prowadzeniu bieżącej działalności kształtuje się na poziomie 5,2% (przed rokiem 6,7%). Firmy zgłaszające bariery najczęściej wskazują na:

- **koszty zatrudnienia** ((70,4% w lipcu br., 62,4% przed rokiem),
- **wzrost cen materiałów budowlanych** (75,4% w lipcu br., 58,2% w analogicznym miesiącu ub.r.),
- **niepewność ogólnej sytuacji gospodarczej** (69,6% w lipcu br., 56,9% w analogicznym miesiącu ub.r.)

W skali roku w największym stopniu wzrosło znaczenie wspomnianych powyżej trudności wynikających z kosztów materiałów i niepewności ogólnej sytuacji gospodarczej oraz niejasnych, niespójnych i niestabilnych przepisów prawnych (z 40,2% do 52,8%), natomiast najbardziej spadła uciążliwość bariery związanej ze zbyt dużą konkurencją na rynku (z 28,5% do 23,8%)

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

57

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

Nr 02 Spada liczba budowy nowych mieszkań. Są dane za czerwiec

- **Autor:** forsal.pl
- **Dodano:** 21 lipca 2022 r.

Poniżej szczegóły:

		VI 2022	
	liczba	rdr (proc.)	mdm (proc.)
Mieszkania, których budowę rozpoczęto	24 021	-6,7	8,1
Mieszkania oddane do użytkowania	18 224	3,6	3,7
Mieszkania, na realizację których wydano pozwolenia	34 810	15,4	15,3

		I-VI 2022	
	liczba	rdr (proc.)	
Mieszkania, których budowę rozpoczęto	119 707	-17,2	
Mieszkania oddane do użytkowania	109 411	3,8	
Mieszkania, na realizację których wydano pozwolenia	170 803	-0,5	



Liczba mieszkań, których budowę rozpoczęto w czerwcu 2022 r. spadła o 6,7 proc. rdr, a mdm wzrosła o 8,1 proc. - podał Główny Urząd Statystyczny.

Źródło: <https://forsal.pl/nieruchomosci/aktualnosci/artykuly/8496529,gus-spada-liczba-mieszkan-ktorych-budowe-rozpoczeto-sa-dane-za-czerwiec.html>