

BIULETYN NR 8/2022

z dnia 31 sierpnia 2022 r.

GRUPA DO SPRAW MONITOROWANIA SEKTORA BUDOWNICTWA



Spis treści

INFORMACJE OGÓLNE BRANŻOWE	3
Nr 01 Wtorkowe poranki dla budowlanki	3
Nr 02 Koniunktura w budownictwie	5
Nr 03 Kryzys zagląda głęboko do portfeli firm. Wzbiera fala bankructw.	6
Nr 04 Niepewność na rynku budowlanym. Skoki cenowe i brak pracowników to dziś norma	8
Nr 05 (800 mld) zł na realizację blisko 1000 największych inwestycji w Polsce	10
Nr 06 Deweloperzy mówią o hamowaniu mieszkaniówki. Podaż nowych mieszkań będzie ograniczona?	12
Nr 07 Jak podnieść wartość mieszkania? Sprawdzone porady	13
Nr 08 Widać już kryzys na rynku mieszkaniowym. Spada kluczowy dla Polaków wskaźnik	17
Nr 09 Na rynku najmu obowiązuje zasada "kto pierwszy, ten lepszy". Ceny poszły ostro w górę	21
Nr 10 Reforma planowania przestrzennego	23
Nr 11 Klienci zasypali bank wnioskami o maksymalnie długie wakacje kredytowe	26
Nr 12 Zmiana umowy – jako reakcja rządu na gwałtowny wzrost cen materiałów budowlanych	27
Nr 13 Podatek od nieruchomości w górę. Są nowe stawki. Oto ile mogą wynieść podwyżki	30
Nr 14 Płacą dużo więcej za czynsz. Też dostaliście pismo?	31
Nr 15 Duże podwyżki cen materiałów budowlanych. Wzrosty we wszystkich grupach	34
TECHNOLOGIA BUDOWLANA	36
Nr 01 DIGITALIZACJA REMEDIUM NA PROBLEMY BRANŻY BUDOWLANEJ	36
DANE EKONOMICZNE I FINANSOWE	38
Nr 01 GUS odkrył karty, są najnowsze dane o gospodarce. "Potężne tąpnięcie"	38
Nr 02 Realnie sprzedaż detaliczna wyhamowała niemal do zera	40
Nr 03 Zapaść w budowlance. Deweloperzy hamują z nowymi mieszkaniami	42
Nr 04 Odczyty z budownictwa rozczarowują. Branża wyraźnie hamuje a będzie jeszcze gorzej	44
Nr 05 IRG SGH: Sytuacja w budownictwie w III kw. pogorszyła się. Firmy mają problemy	47
Nr 06 Ceny mieszkań spadają! Bańka na rynku nieruchomości już pękła?	48
Nr 07 Szaro i ponuro w polskiej gospodarce. "Dobrze już było, lepiej nie będzie. 2022 jest złym rokiem"	50
Nr 08 Branża budowlana na skraju wyczerpania. Eksperci: widać realne widmo upadłości firm	53
Nr 09 Aktywność w budownictwie spada kolejny miesiąc z rzędu, ale jest wyjątek	57
DANE STATYSTYCZNE	59
Nr 01 Wskaźniki cen produkcji budowlano-montażowej w sierpniu 2022 roku	59

INFORMACJE OGÓLNE BRANŻOWE

Nr 01 Wtorkowe poranki dla budowlanki

- **Autor:** kglegal.pl
- **Dodano:** 02 sierpnia 2022 r.

W naszym pierwszym sierpniowym Poranku dla budowlanki, zgodnie z nową serią naszych artykułów, przedstawimy Państwu najważniejsze, ostatnie zmiany w prawie (zarówno te wprowadzone, jak i zaplanowane), które mogą okazać się istotne dla rynku nieruchomości oraz całej branży budowlanej.

1. Wejście w życie Rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 21 czerwca 2022 r. w sprawie wysokości stawek procentowych, według których jest wyliczana kwota składki na Deweloperski Fundusz Gwarancyjny.

Z dniem 1 lipca 2022 r. weszło w życie Rozporządzenie Ministra Rozwoju i Technologii w sprawie wysokości stawek procentowych, według których jest wyliczana kwota składki na Deweloperski Fundusz Gwarancyjny.

Zgodnie z niniejszym Rozporządzeniem, wysokość stawki procentowej, według której jest wyliczana wysokość składki na Deweloperski Fundusz Gwarancyjny należnej od dewelopera posiadającego:

3

- otwarty mieszkaniowy rachunek powierniczy – wynosi 0,45%,
- zamknięty mieszkaniowy rachunek powierniczy – wynosi 0,1%.

Na tę chwilę nie są to zatem maksymalne stawki, jakie zakłada Nowa ustawa deweloperska (1% dla otwartego i 0,1% dla zamkniętego rachunku powierniczego – o czym szczegółowo pisaliśmy we wcześniejszym artykule).

2. Nowelizacja Prawa o postępowaniu przed sądami administracyjnymi – umożliwienie doręczania pism na skrytkę pocztową

W dniu 7 lipca 2022 r. Prezydent RP Andrzej Duda podpisał nowelizację ustawy Prawo o postępowaniu przed sądami administracyjnymi, która między innymi umożliwiła doręczanie pism na skrytkę pocztową. Zmiana ta ma ułatwić dostęp do sądu osobom, które z różnych przyczyn nie mogą odbierać korespondencji w miejscu zamieszkania, w tym osobom bezdomnym.

Dodany przepis (tj. art. 69 § 2 Ppsa) określa, że: „Na wniosek adresata doręczenie może być dokonane na wskazany przez niego adres skrytki pocztowej. W takim przypadku pismo przesłane za pośrednictwem operatora pocztowego w rozumieniu ustawy z dnia 23 listopada 2012 r. – Prawo pocztowe składa się w placówce pocztowej tego operatora, umieszczając zawiadomienie o tym w skrytce pocztowej adresata. W zawiadomieniu wskazuje się placówkę pocztową operatora, w której złożono pismo, oraz zamieszcza się informację, że należy je odebrać w terminie siedmiu dni od dnia pozostawienia zawiadomienia.”

3. Polski Ład 2.0 – powrót do opodatkowania wg. skali podatkowej także dla osiągających dochód z najmu prywatnego

Ustawa z dnia 9 czerwca 2022 r. o zmianie ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych oraz niektórych innych ustaw, potocznie zwana Polskim Ładem 2.0., umożliwiła między innymi wybór rozliczenia na skali podatkowej przez tych przedsiębiorców, którzy wybrali podatek liniowy lub ryczałt. Przedsiębiorcy będą mogli wybrać rozliczenie na skali:

- na podatku liniowym i ryczałcie – ex post (po zakończeniu roku podatkowego 2022 r.) za cały rok podatkowy,
- na ryczałcie – dodatkowo do 22 sierpnia 2022 r. za drugą połowę roku.

Ten wybór pozwala skorzystać zarówno z obniżonej (12%) stawki podatku, a także 30 tys. kwoty wolnej i podwyższonego progu podatkowego do 120 tys. zł. Z możliwości powrotu na skalę mogą skorzystać nie tylko przedsiębiorcy, ale także osoby osiągające dochód z najmu prywatnego – wystarczy, że zawiadomią o tym naczelnika urzędu skarbowego w zeznaniu PIT-36. Jednocześnie należy wskazać, że uzyskiwane od 2023 roku przychody z najmu prywatnego opodatkowane będą wyłącznie ryczałtem od przychodów ewidencjonowanych.

4. Przyjęcie projektu nowelizacji poprawiającej efektywność energetyczną budynków

W dniu 26 lipca 2022 r. Rada Ministrów przyjęła projekt nowelizacji ustawy o charakterystyce energetycznej budynków oraz ustawy – Prawo budowlane. Nowe rozwiązania wynikają m.in. z konieczności poprawy skuteczności obecnego systemu oceny efektywności energetycznej budynków w Polsce. Zaplanowane rozwiązania zakładają wprowadzenie zmian dotyczących wymagań związanych z kontrolą systemów ogrzewania i systemów klimatyzacji, rozszerzające zakres systemów objętych obowiązkiem kontroli (dotyczyć to będzie systemów o mocy ponad 70 kW.). Ponadto, zakłada się zapewnienie powszechnego dostępu do podstawowych informacji zawartych w świadectwach charakterystyki energetycznej gromadzonych w centralnym rejestrze charakterystyki energetycznej budynków. Podniesiona ma zostać także jakość merytoryczna sporządzanych świadectw charakterystyki energetycznej (dotyczyć to będzie także protokołów sporządzanych z kontroli systemu ogrzewania lub systemu klimatyzacji).

4

5. Kolejny etap w cyfryzacji postępowań budowlanych – Prezydent RP podpisał nowelizację ustawy Prawo budowlane

Nadszedł kolejny etap cyfryzacji postępowań administracyjnych w obszarze budownictwa – 20 lipca 2022 r. Prezydent RP podpisał nowelizację ustawy Prawo budowlane. Przede wszystkim umożliwi ona inwestorom prowadzenie dziennika budowy w postaci elektronicznej (przez system EDB).

Ponadto, ustawa umożliwia prowadzenie w postaci elektronicznej książki obiektu budowlanego. Dodatkowo w ustawie Prawo budowlane wprowadza się przepisy regulujące działanie portalu e-Budownictwo.

Portal e-Budownictwo zapewnia możliwość wygenerowania wszelkich dokumentów związanych z procesem budowlanym, między innymi wniosku o pozwolenie na budowę, zgłoszenia budowy lub wykonywania innych robót budowlanych, wniosku o pozwolenie na rozbiórkę, zgłoszenia rozbiórki, oświadczenia o posiadanym prawie do dysponowania nieruchomością na cele budowlane itp.

Ułatwienia dotyczą także egzaminów na uprawnienia budowlane – mogą się one odbywać w terminach ustalanych przez właściwą izbę samorządu zawodowego.

Co do zasady ustawa wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia jej ogłoszenia, za wyjątkiem kilkunastu przepisów, które wchodzi w życie 1 sierpnia 2022 r., po upływie 6 miesięcy od dnia ogłoszenia lub z dniem 1 stycznia 2023 r.

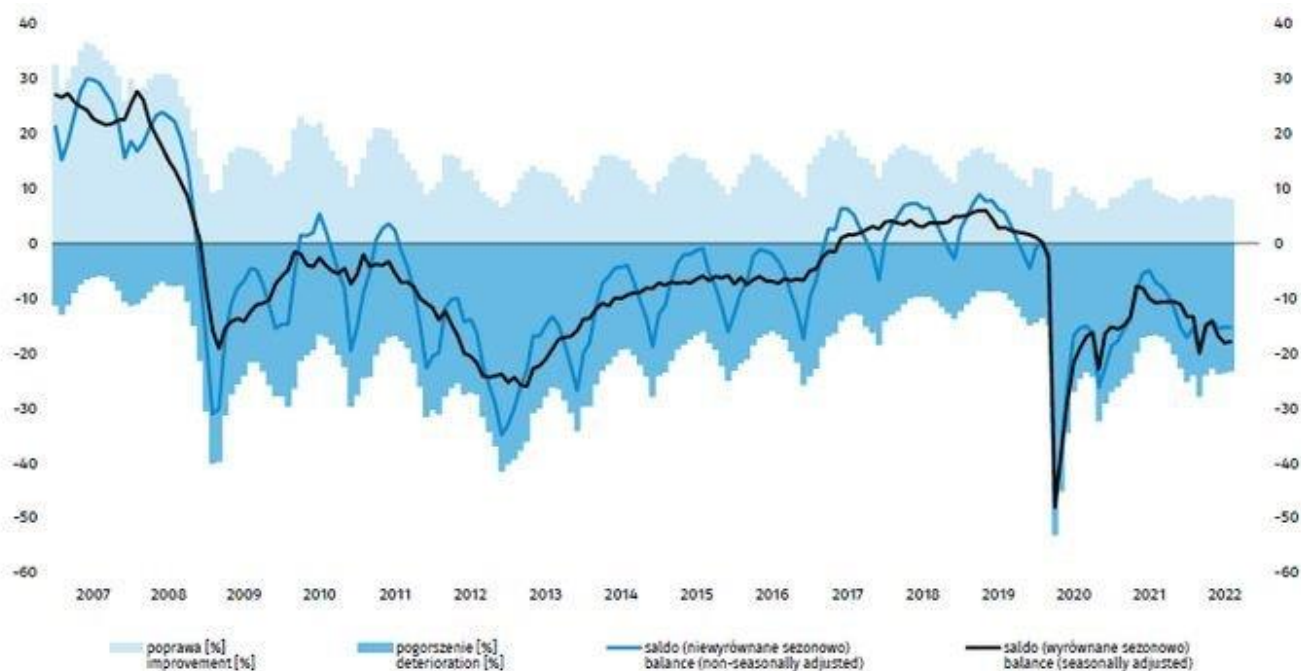
Jednocześnie zapraszamy Państwa do śledzenia naszego cyklu artykułów – już za tydzień podsumujemy cztery lata obowiązywania ustawy przekształceniowej, a także wypracowywaną w jej zakresie praktykę urzędów i sądów.

Źródło: <https://kglegal.pl/zmiany-w-prawie-sierpien-2022/>

Nr 02 Koniunktura w budownictwie

- **Autor:** izolacje.com
- **Dodano:** 24 sierpień 2022 r.

W tym miesiącu wskaźnik ogólnego klimatu koniunktury kształtuje się na poziomie minus 15,3 (przed miesiącem minus 15,2). Poprawę koniunktury sygnalizuje 8,1% przedsiębiorstw, a jej pogorszenie – 23,3% (przed miesiącem odpowiednio 8,3% i 23,6%). Pozostałe przedsiębiorstwa uznają, że ich sytuacja się nie zmieniła.



5

Utrzymują się niekorzystne oceny bieżące i prognozy w zakresie portfela zamówień, produkcji budowlano-montażowej na rynku krajowym oraz sytuacji finansowej. Sygnalizowany jest wzrost opóźnień płatności za wykonane roboty budowlano-montażowe, taki sam jak przed miesiącem. Dyrektorzy **firm budowlanych** przewidują ograniczenie zatrudnienia, zbliżone do sygnalizowanego w lipcu. Prognozowany jest wzrost cen robót budowlano-montażowych, choć mniejszy niż przed miesiącem.

Odsetek przedsiębiorców nieodczuwających żadnych barier w prowadzeniu bieżącej działalności kształtuje się na poziomie 5,4% (przed rokiem 6,8%).

Przedsiębiorstwa zgłaszające bariery najczęściej wskazują na trudności związane z kosztami materiałów (75,3% w sierpniu br., 57,7% w analogicznym miesiącu ub.r.), kosztami zatrudnienia (71% w sierpniu br., 63% przed rokiem) oraz niepewnością ogólnej sytuacji gospodarczej (69,4% w sierpniu br., 57,2% 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 41% do 51,3%), natomiast najbardziej spadła uciążliwość bariery związanej ze zbyt dużą konkurencją na rynku (z 27,9% do 24,7%).

Źródło: <https://www.izolacje.com.pl/artukul/wydarzenia/268210,koniunktura-w-budownictwie-sierpień-2022-r>

Nr 03 Kryzys zagląda głęboko do portfeli firm. Wzbiera fala bankructw.

- o **Autor:** money.pl
- o **Dodano:** 28 sierpień 2022 r.

Przedsiębiorcom we znaki daje się drożyzna. Czas zapłaty za fakturę wydłuża się, a kredyty są drogie i trudno dostępne. - Starają się wykopać pieniądze choćby spod ziemi, byle tylko mieć je jak najszybciej - twierdzi jeden z ekspertów. - Im dłużej czekają, tym mniej warte są ich należności - dodaje inny. Napięcie w gospodarce rośnie. Balon, zdaniem rozmówców money.pl, pęknie tej jesieni. Państwo reaguje.



Średni, mali i drobni przedsiębiorcy coraz dłużej czekają na pieniądze od kontrahentów. Prowadzenie biznesu dodatkowo utrudnia im inflacja – w szczególności rosnące koszty energii, paliw czy gazu. Sprawę dodatkowo komplikują drogie i trudno dostępne kredyty. Przedstawiciele branży faktoringowej, którzy przeżywają hossę, spodziewają się fali bankructw już na jesieni.

–**"Dziękujemy za wykonanie prac, płatność jesienią"**. To słyszą często firmy MŚP w Polsce. Dla wielu z nich oznacza to balansowanie na granicy płynności, a opóźniane przelewy to poważne ryzyko zatorów finansowych. Duże firmy kredytują się ich kosztem – stwierdza Mateusz Skowronek z firmy faktoringowej eFaktor.

Dla polskiej gospodarki to problem – **ponad 99 proc. firm (około 2,25 mln) to gracze z obszaru MŚP. Według PARP generują oni prawie połowę PKB.** Problem dostrzega również państwo. Bank Gospodarstwa Krajowego zwiększył właśnie środki w Funduszu Gwarancji Kryzysowych z 24,5 do 30 mld zł. Komunikat BGK głosi, że dzięki temu

"znacznie więcej przedsiębiorców będzie mogło skorzystać z kredytów lub faktoringu. Według banku to odpowiedź m.in. na skutki kryzysu wywołanego rosyjską agresją na Ukrainę.

Odroczona płatność — zmora przedsiębiorców

Z obserwacji analityków faktura.pl (użytkownicy platformy rocznie wystawiają ponad 600 tys. faktur) wynika, że dominujący model finansowania gospodarki opiera się na odroczonych płatnościach – nawet o kilka miesięcy w przypadku niektórych branż. Duża część firm wystawia miesięcznie tylko jedną, dwie lub trzy faktury przychodowe. Przy niewielkiej liczbie partnerów biznesowych szybki przepływ środków jest kluczowy.

Niepokojące sygnały wysyłają instytucje gromadzące informacje o nierzetelnych dłużnikach. Już blisko 37 proc. przedsiębiorstw przyznaje, że w ciągu ostatnich sześciu miesięcy czekało na spływ płatności od kontrahentów ponad 60 dni po terminie – wynika z badania "Skaner MŚP" przeprowadzonego w trzecim kwartale tego roku. Sytuacja jest zdecydowanie gorsza niż wiosną. Najbardziej na zatory płatnicze skarżą się takie branże jak handel, przemysł, transport. Gorzej jest też w budownictwie.

– Niemal normą jest, że przelew za usługę budowlaną firmy otrzymują nawet 60 dni po jej wykonaniu. W czasie galopującej inflacji otrzymana po tak długim czasie kwota nie jest już warta tyle samo, co w momencie wystawienia faktury. Przy branżowej inflacji rosnącej o kilka procent miesięcznie, koszt styropianu czy płyt OSB we wrześniu będzie dużo wyższy niż dzisiaj – mówi Mateusz Skowronek z firmy faktoringowej eFaktor.

W sumie zaległości firm widniejących w Rejestrze Dłużników BIG InfoMonitor i bazie informacji kredytowych BIK wyniosły na koniec czerwca ponad 38,2 mld zł. Według agregatora danych przedsiębiorcy jak nigdy dotąd mobilizują się do większej dbałości o swoją płynność finansową. Chętniej prześwietlają potencjalnych kontrahentów.

Naznaczeni piętnem niewłaściwego PKD

W 9 na 15 kategorii firm czas oczekiwania na zapłatę wydłużył się w tym roku w stosunku do pierwszego półrocza 2021 r. – wynika z danych faktura.pl. Najmocniej w grupie rolnictwo, leśnictwo, łowiectwo i rybactwo – o 2,5 dnia oraz w handlu – o 1,3 dnia.

Firmy starają się wykopać pieniądze choćby spod ziemi, byle tylko mieć je jak najszybciej i zachować płynność. Taki obraz branży wyłania się z naszych rozmów z przedsiębiorcami budowlanymi czy firmami przemysłowymi. Im dłużej firmy czekają na pieniądze, tym mniej są one warte, a to grozi utratą płynności – dodaje Marek Sikorski z firmy mikrofaktoringowej Finea.

Jak zauważa Mateusz Skowronek z eFaktor, przez wysoką inflację i wysoki WIBOR kredyt stał się rozwiązaniem drogim i trudno dostępnym. Marek Sikorski dodaje, że **banki patrzą branżowo pod kątem kodów PKD i raczej nie analizują wystarczająco dokładnie** każdego przypadku. Jego zdaniem brak elastyczności w tym zakresie dla wielu prężnych i zdrowych biznesów może być krzywdzący. - **To jak piętno niewłaściwego PKD** - wskazuje przedstawiciele Finei. Uściśla, że "złe PKD" dotyczy przede wszystkim branży motoryzacyjnej, meblarskiej, deweloperskiej, targowo-wystawienniczej czy artystycznej.

Mały biznes wykoleił się na pierwszym zakręcie

Nieterminowe płatności już zbierają żniwo w gospodarce. - **W pierwszej połowie tego roku zamknęło się ponad 104 tys. działalności gospodarczych. Jest to wzrost o 25,5 proc. w stosunku do analogicznego okresu w 2021 r.** Zakład Ubezpieczeń Społecznych informuje, że od stycznia nawet o 11 proc. wrosła liczba płatników z zaległościami w opłacaniu składek na ubezpieczenie społeczne. To obraz, który mówi nam, że przedsiębiorcy w Polsce znaleźli się w poważnych kłopotach finansowych – zwraca uwagę Marcin Czugań, prezes Związku Przedsiębiorstw Finansowych (ZPF).

Wszelkie prognozy wskazują, wskazuje prezes ZPF, że **w drugiej połowie 2022 r. jeszcze więcej firm zamknie się lub i zawiesi działalność.** Uważa, że w zdecydowanie gorszej sytuacji znalazły się mniejsze działalności, które są wrażliwsze na wszelkie turbulencje rynkowe niż duże przedsiębiorstwa.

– W styczniu tego roku jeden z pabianickich restauratorów donosił, że ceny gazu, niezbędnego do funkcjonowania jego restauracji wzrosły o 500 proc. Aktualne problemy z dostępnością węgla czy nawet spekulacje dotyczące

ograniczeń gazowych i niepewność energetyczna, potęgują napięcie i wywołują liczne obawy przedsiębiorców – mówi prezes ZPF.

Przez drożyznę pasa coraz bardziej zaciskają Kowalscy. Z badań ZPF wynika, że nastroje konsumentów słabną – **nawet co 10 gospodarstwo domowe popada w długi, a ponad 13 proc. przejada własne oszczędności**. To kolejny czynnik, który da się we znaki firmom w nadchodzących miesiącach.

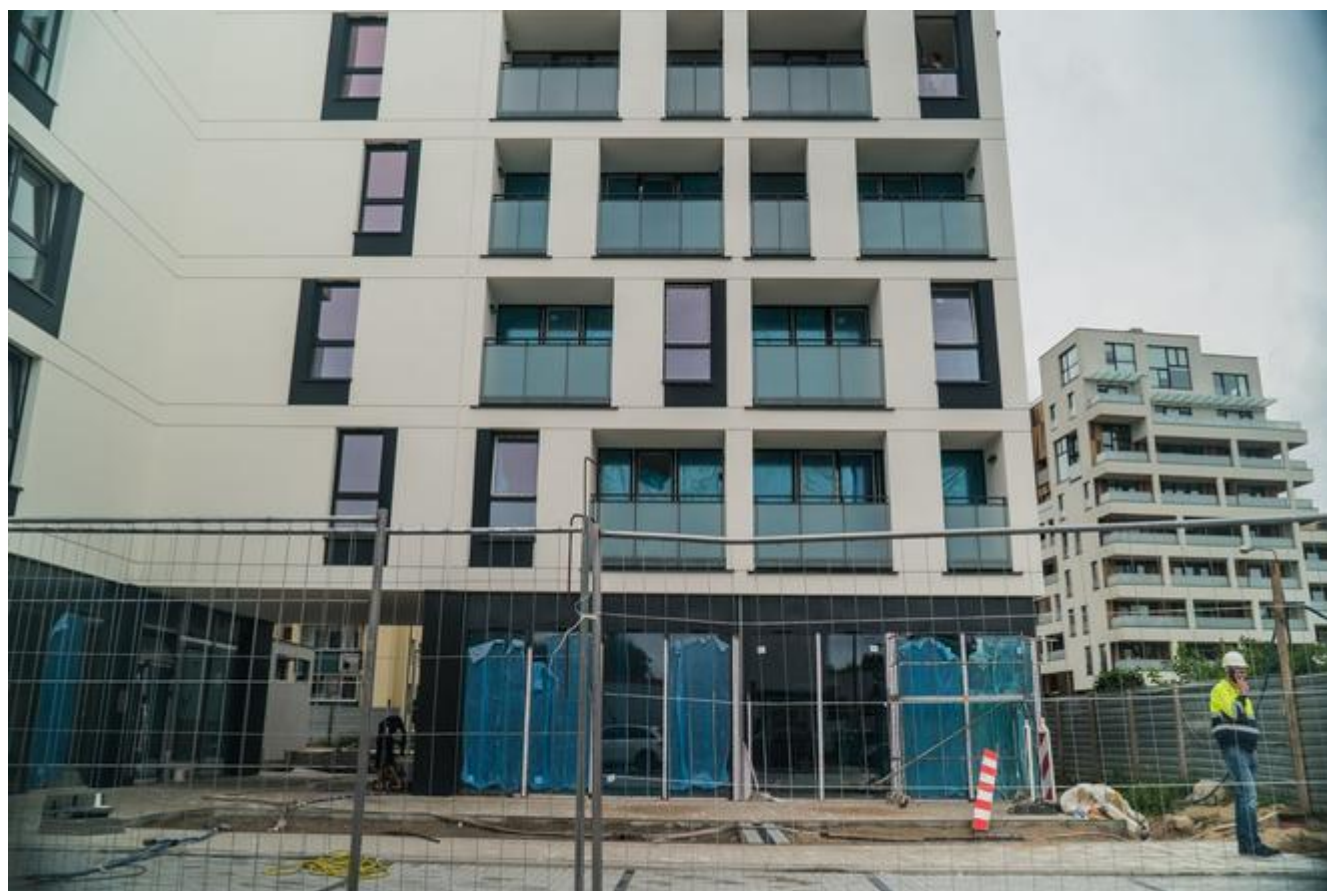
Źródło: <https://www.money.pl/gospodarka/kryzys-zaglada-gleboko-do-portfeli-firm-wzbiera-fala-bankructw-6804574058175200a.html>

Nr 04 Niepewność na rynku budowlanym. Skoki cenowe i brak pracowników to dziś norma

- o **Autor:** muratorplus.pl
- o **Dodano:** 29 sierpień 2022 r.

Gwałtowne skoki cen materiałów budowlanych to już codzienność polskich firm budowlanych. Do tego dochodzą długie terminy dostaw i brak ludzi do pracy. Na niepewność na rynku budowlanym wpływają inflacja, podwyżki cen prądu, gazu i paliwa. Stałym problemem jest też brak wykwalifikowanych pracowników, a przekwalifikowanie się firm budowlanych nie jest takie proste.

8



Łatwiej teraz o stal, której cena spadła o blisko połowę, w stosunku do początku roku. Stal spadła do poziomu 4000 zł za tonę. To spadek aż o 55 % w porównaniu do początku tego roku! I jak podkreślają eksperci ze Stowarzyszenia Wykonawców Elewacji poprawia się też jej dostępność.

Za metr sześcienny styropianu płaci się teraz średnio 253 zł. Grafitowy jest droższy i kosztuje nawet ponad 270 zł. Lekką tendencję spadkową widzimy od maja tego roku, kiedy styropian był najdroższy i kosztował nawet 337 zł za metr sześcienny.

Zdecydowanie poprawiła się dostępność styropianu. Jeszcze kilka tygodni temu trzeba było na niego czekać nawet 2 tygodnie. Teraz to zaledwie 2-3 dni.

Drożeje za to chemia budowlana. Ceny chemii budowlanej skoczyły aż o 15 %.

Ceny wełny mineralnej od lipca są na podobnym poziomie, a zapotrzebowanie na nią jest ogromne. W styczniu cena metra kwadratowego wełny wynosiła średnio 68 zł. W lipcu i teraz to 75 zł. Jednak w porównaniu z lipcem ubiegłego roku to skok o 86 %. Producenci zapowiadają jednak, że cena tego materiału może w dalszym ciągu wzrastać. Na wełnę czeka się nawet 2 miesiące, choć wiele zależy od bieżących zasobów hurtowni.

9

Na skoki cenowe i dalszą niepewność wpływają inflacja, podwyżki cen prądu, gazu i paliwa, które przekładają się na ceny materiałów budowlanych, ich transport i czas oczekiwania na dostawę.

Brak pracowników w firmach budowlanych

Stałym problemem jest też brak wykwalifikowanych pracowników, doświadczonych w realizacji dużych inwestycji. A tych póki co nie brakuje. I jak przewidują eksperci ze Stowarzyszenia Wykonawców Elewacji pracy na dużych budowach w tym roku raczej nie zabraknie. Wszystko za sprawą zmieniającej się struktury inwestycji. W większości miast rynek mieszkań pod sprzedaż wyhamował, za to mocno rozwija się rynek mieszkań pod wynajem, kupowanych przez fundusze.

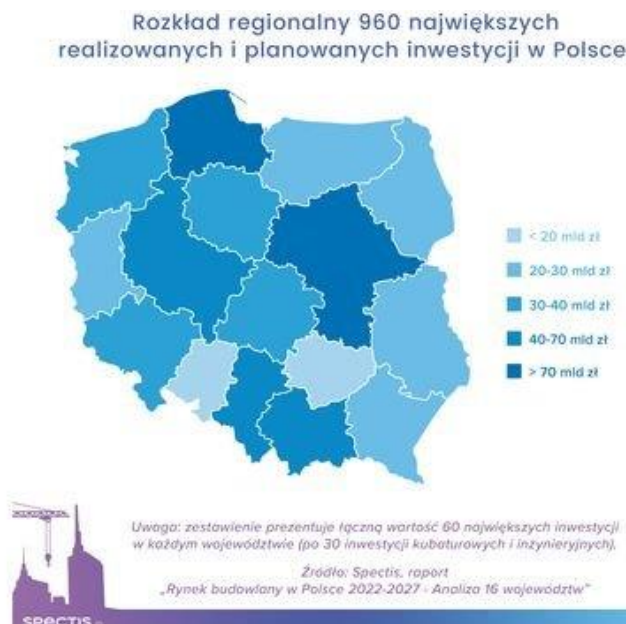
Często spotykamy się z sytuacją, w której to pracownicy wykwalifikowani muszą poprawiać wadliwie wykonane prace po pseudo fachowcach, głównie tych, którzy wcześniej pracowali przy budowie domków jednorodzinnych. Wynika to przede wszystkim z nieznaności specyfiki pracy na dużych powierzchniach i wysokościach – komentuje Krzysztof Klepczyński z firmy KDK-BUD.

Dla niedoświadczonych firm budowlanych duże inwestycje będą stanowić ogromną barierę.

Źródło: <https://www.muratorplus.pl/biznes/raporty-i-prognozy/niepewnosc-na-ryнку-budowlanym-skoki-cenowe-i-brak-pracownikow-aa-SJvS-Npow-fub7.html>

Nr 05 (800 mld) zł na realizację blisko 1000 największych inwestycji w Polsce

- o **Autor:** izolacje.com
- o **Dodano:** 23 lipca 2022 r.



10

Konieczność przyspieszenia transformacji energetycznej polskiej gospodarki, kontynuacja ambitnych programów inwestycyjnych w zakresie infrastruktury transportowej oraz napływ do Polski uchodźców z Ukrainy powodują, że potencjał polskiego rynku budowlanego w perspektywie do 2027 r., a także w ujęciu długoterminowym, pozostaje znaczący. Zdecydowana większość planowanych inwestycji zlokalizowana jest na obszarze sześciu najbardziej rozwiniętych gospodarczo województw, które łącznie odpowiadają za dwie trzecie wartości rynku budowlanego.

Jak wynika z raportu firmy badawczej Spectis „**Rynek budowlany w Polsce 2022–2027 – analiza 16 województw**”, łączna wartość 960 największych realizowanych i planowanych inwestycji w 16 regionach Polski szacowana jest na ok. 690 mld zł. Dodając do tego planowane projekty morskich farm wiatrowych w polskiej części Morza Bałtyckiego, całkowita wartość prawie 1000 inwestycji wyceniana jest na blisko 800 mld zł.

Na potrzeby raportu analitycy firmy **Spectis** przeanalizowali prawie tysiąc inwestycji mających największy wpływ na przyszłą koniunkturę na lokalnych rynkach budowlanych. W każdym województwie analizie poddano 60 najważniejszych inwestycji (po 30 z segmentów budownictwa kubaturowego oraz inżynierskiego). Łączna wartość flagowych projektów w fazie budowy wynosi 140 mld zł, a projektów na etapie przetargu, planowania bądź wstępnej koncepcji – 550 mld zł.

Średnio na jedną analizowaną inwestycję przypada kwota blisko 720 mln zł, z czego dla budynków jest to 334 mln zł, a dla obiektów inżynierskich – ponad 1,1 mld zł. Jeśli chodzi o inwestycje inżynierskie, na tak wysoką średnią wartość wpływ ma kilkanaście mega projektów, wartych dziesiątki miliardów złotych. W przypadku tych inwestycji istnieje jednak poważne ryzyko opóźnień oraz tego, że niektóre z nich w ogóle nie zostaną zrealizowane.

Analiza planów inwestycyjnych wskazuje na to, iż liderami pod względem wartości projektów są województwa pomorskie i mazowieckie. W każdym z tych regionów wartość 60 największych inwestycji wyraźnie przekracza 100 mld zł. Jeśli chodzi o region

pomorski, wiodącymi w przyszłości segmentami będą **budownictwo energetyczno-przemysłowe** i hydrotechniczne, a także budownictwo kolejowe, drogowe i mieszkaniowe. Natomiast na Mazowszu najwięcej dużych inwestycji planowanych jest w segmentach: energetyczno-przemysłowym, drogowym, hydrotechnicznym, kolejowym oraz przemysłowo-magazynowym. Na trzecim miejscu znajduje się woj. wielkopolskie z wartością inwestycji na poziomie ponad 60 mld zł, z czego ponad 50 mld zł przypada na obiekty inżynieryjne, głównie inwestycje energetyczne, drogowe i kolejowe.

Na kolejnych pozycjach, jeśli chodzi o łączną wartość projektów, znajdują się województwa śląskie i małopolskie (odpowiednio 53 mld zł i 45 mld zł). Na Śląsku segmentami, w których należy oczekiwać najbardziej intensywnych robót są koleje i drogi, a także budowle przemysłowe, wodne oraz budynki przemysłowo-magazynowe. Natomiast w Małopolsce, oprócz obiektów drogowych, kolejowych i mostowo-tunelowych, dużo powinno dziać się również w segmencie biurowym oraz budynków użyteczności publicznej.

Poza **budownictwem inżynieryjnym**, istotnym motorem napędowym budownictwa w regionach pozostanie budownictwo kubaturowe. Jeżeli chodzi o budownictwo nie mieszkaniowe, największa powierzchnia planowanych inwestycji (ponad 2 mln m²) notowana jest w woj. mazowieckim, wielkopolskim, śląskim i łódzkim. Natomiast w przypadku segmentu mieszkaniowego w latach 2022–2027 średnioroczna liczba mieszkań oddanych do użytkowania w Polsce wyniesie ok. 220 tys., z czego blisko 40 tys. przypadnie na woj. mazowieckie, a po ponad 20 tys. na woj. dolnośląskie, małopolskie, pomorskie i wielkopolskie. Łącznie pięć województw odpowiadać będzie za 55% wyniku ogólnopolskiego. W największych aglomeracjach istotny wpływ na wzmożony popyt na mieszkania (głównie na wynajem) będzie miał tegoroczny napływ uchodźców z Ukrainy.

11

Województwami o najbardziej zrównoważonej proporcji między liczbą inwestycji realizowanych a liczbą inwestycji planowanych (będących na etapie wstępnej koncepcji, projektowania lub przetargu), zarówno jeśli chodzi o sektor inżynieryjny jak i kubaturowy, są: lubuskie, łódzkie, małopolskie i zachodniopomorskie. Regiony, w których ta proporcja najbardziej przechyliła się na korzyść projektów na etapie planowania to: wielkopolskie, śląskie, świętokrzyskie i podkarpackie.

Wśród najciekawszych planowanych inwestycji kubaturowych, których realizacja może w znaczącym stopniu wpłynąć na rozwój całego regionu lub ośrodka miejskiego, oprócz Centralnego Portu Komunikacyjnego (mazowieckie), są m.in.: Towarowa 22 i Warszawa Modlin Smart City (mazowieckie), Dune City (zachodniopomorskie), Wolne Tory (wielkopolskie), Nowy Wełnowiec i fabryka samochodów elektrycznych Izera (śląskie), Gdynia Centrum, Młode Miasto oraz fabryki wież wiatrowych offshore (pomorskie), fabryka folii miedzianej do baterii dla samochodów elektrycznych SK Nexilis (Podkarpackie) czy fabryka pomp ciepła (łódzkie).

W przypadku planowanych spektakularnych inwestycji inżynieryjnych, oprócz CPK i morskich **farm wiatrowych** na Bałtyku, należy wymienić przede wszystkim: dwie elektrownie jądrowe (Pomorskie i Wielkopolskie), Port Gdańsk – Port Centralny, drogę wodną Gdańsk-Warszawa, kopalnię miedzi (Lubuskie), Kanał Śląski, tunel kolejowy Łódź Fabryczna-Lublinek, S6 Zachodnią Obwodnicę Szczecina czy rozbudowę autostrady A4.

Źródło: <https://www.izolacje.com.pl/arttykul/wydarzenia/267160,800-mld-zl-na-realizacje-blisko-1000-najwiekszych-inwestycji-w-polsce>

Nr 06 Deweloperzy mówią o hamowaniu mieszkaniówki. Podaż nowych mieszkań będzie ograniczona?

- o **Autor:** muratorplus.pl
- o **Dodano:** 23 sierpień 2022 r.



12

Dane Głównego Urzędu Statystycznego dotyczące budownictwa mieszkaniowego za okres od stycznia do lipca 2022 pokazują, że branża deweloperska wchodzi w okres dekonunktury. Deweloperzy w lipcu rozpoczęli o 44% mniej inwestycji w porównaniu z lipcem ubiegłego roku. Tak mało rozpoczynanych inwestycji było ostatni raz w 2016 roku.

spadek w rozpoczynanych budowach mieszkań w ujęciu rocznym wynosi 22%. Dużo bardziej pesymistycznie wygląda porównanie historycznych wyników lipiec do lipca. Względem ubiegłego roku mówimy już o 44% spadku. Tak mało rozpoczynanych inwestycji było ostatni raz w 2016 roku.

Czarny scenariusz nakreślony przez PZFD mówiący o tym, że w 2022 roku dojdzie do zmniejszenia produkcji nowych mieszkań o 40% w porównaniu z zeszłym rokiem, przechodzi w fazę realizacji. Inwestorzy – mając na względzie obecną koniunkturę – są zmuszeni wstrzymać nowe budowy. W dłuższej perspektywie oznacza to gwałtowny spadek podaży nowych mieszkań, czego skutki zaobserwujemy szczególnie w 2024 roku, komentuje Patryk Kozierkiewicz, ekspert Polskiego Związku Firm Deweloperskich

Mniej mieszkań w 2024 roku?

Dane dotyczące ilości nowych inwestycji odpowiadają statystykom pozwoleń na użytkowanie z uwzględnieniem około 2-letniego przesunięcia wynikającego z okresu trwania budowy. Oznacza to, że w związku z tegorocznym załamaniem w 2024 roku bazowa oferta mieszkań będzie wyjątkowo niska, co w efekcie przyczynić się może do wzrostu cen mieszkań.

GUS podaje, że w lipcu 2022 deweloperzy ruszyli z budową 8359 mieszkań, w lipcu 2021 roku w budowie znajdowało się już 15 047 lokali.

Kryzysu mieszkaniowego wg Polskiego Związku Firm Deweloperskich nie uratuje obecny stan mieszkań dostępnych na rynku. Większość jest zwyczajnie wyprzedana. Z danych, jakimi dysponuje PZFD wynika, że lokale, które zostaną oddane do użytkowania w 2022 roku znalazły nabywców w ponad 85% przypadkach, natomiast te, których zakończenie budowy nastąpić ma w 2023 roku są sprzedane w ponad 60%.

Powodem sytuacji na rynku mieszkaniowej jest inflacja i ograniczona dostępność kredytów hipotecznych. Brak odpowiedniej reakcji ze strony rządzących, może w kilkuletniej perspektywie doprowadzić do kompletnego załamania dostępności mieszkań, prognozuje PZFD. PZFD proponuje powrót ulgi na wynajem. Na nastroje na rynku mieszkaniowym wpływa również sytuacja na rynku najmu. W związku z wojną w Ukrainie liczba dostępnych mieszkań istotnie spadła, a ceny czynszów wzrosły nawet o 50%.

13

PZFD proponuje powrót ulgi budowlanej na wynajem.

Na jej podstawie możliwe było odliczanie od dochodu wydatków poniesionych na budowę oraz zakup mieszkania w budynku wielorodzinnym, w którym znajdowały się mieszkania przeznaczone do wynajmu. W celu zapewnienia gwarancji wynajmu mieszkania wprowadzony był zakaz zbycia nieruchomości przez 10 lat. Zgodnie z szacunkami JLL w latach obowiązywania ulgi na wynajem (1997-2000) powstało około 100 000 mieszkań.

Źródło: <https://www.muratorplus.pl/biznes/raporty-i-prognozy/deweloperzy-mowia-o-hamowaniu-mieszkaniowki-podaz-nowych-mieszkan-bedzie-ograniczona-aa-wq47-3cH2-PPv6.html>

Nr 07 Jak podnieść wartość mieszkania? Sprawdzone porady

- **Autor:** rynekpierwotny.pl
- **Dodano:** 04 sierpień 2022 r.

Jak za pomocą kilku sprawdzonych trików zwiększyć wartość mieszkania? Jak szybko sprzedać nieruchomość, dokonując niewielkich zmian? Sprawdź porady ekspertów.

Sprzedaż mieszkania to skomplikowany i czasochłonny proces, w którym liczy się przede wszystkim efekt - przeprowadzenie zadowalającej finansowo transakcji. Jak do niej doprowadzić? Co zrobić, aby zaprezentować mieszkanie z jak najlepszej strony? Poznaj nasze triki.



Z tego artykułu dowiesz się m.in.:

- jak wykończyć mieszkanie, aby podnieść jego wartość
- czym jest home staging
- jakie meble podniosą wartość nieruchomości

Etap wykończenia nieruchomości

Wykończenie mieszkania jest jednym z najważniejszych czynników determinujących jego cenę. Nie potrzebujemy jednak przysłowiowych złotych kłamek czy ekskluzywnych włoskich mebli, aby sprzedać nieruchomość. Jak zatem wykończyć mieszkanie, aby dobrze prezentowało się w oczach przyszłych nabywców? Wystarczy **kilka prostych sposobów**.

Funkcjonalny układ

Wykończenie mieszkania powinniśmy **rozpocząć od zaprojektowania układu funkcjonalnego**. Już na tym etapie możemy znacząco podnieść wartość naszego M. Lokal musi być rozplanowany z głową, tak aby każdy użytkownik mógł z niego wygodnie korzystać. Jak to zrobić?

Przede wszystkim pamiętajmy o tym, aby wewnątrz było praktyczne. W kuchni powinniśmy zachować odpowiednią odległość między poszczególnymi sprzętami, uwzględnijmy ciągi komunikacyjne, zachowajmy **zasady ergonomii i logikę metrażu**. Do łazienki nie powinno się wchodzić przez kuchnię, a do salonu przez sypialnię. W kuchni najbliżej drzwi umieścimy lodówkę, następnie po oddzieleniu krótkim blatem umocujemy zlewozmywak. Następny w kolejności jest główny blat roboczy, a za nim płyta kuchenna.

Jak podnieść wartość mieszkania?

- > zachowaj funkcjonalny układ lokalu
- > stwórz jasne i minimalistyczne wnętrze
- > postaw na funkcjonalne meble
- > dobierz odpowiednie oświetlenie
- > zadbaj o mieszkanie **bezpośrednio przed sprzedażą:**
 - ☒ uporządkuj przestrzeń przed mieszkaniem
 - ☒ napraw usterki, posprzątaj
 - ☒ pamiętaj o dekoracjach



15

Wykańczając mieszkanie, pamiętajmy także o podziale przestrzeni na **strefy funkcjonalne**. Mieszkanie powinno mieć strefę wejściową, dzienną i prywatną. Do wejściowej zalicza się przedsionek czy korytarz, do dziennej salon i kuchnię. Natomiast strefa prywatna to sypialnie, łazienka i pokoje domowników. Podział na te strefy ułatwia funkcjonowanie, a jego brak daje efekt chaosu i sprawia, że mieszkanie traci w oczach kupujących.

Dla funkcjonalności nieruchomości ważna jest także **szerokość przejść**, ustawienie mebli i sprzętów. Zasady te warto także zastosować podczas wykańczania małego mieszkania. Jeżeli na niewielkim metrażu uda nam się zmieścić wszystko to, co potrzebne do komfortowego mieszkania, to z pewnością będziemy mogli podnieść cenę.

Jasne wnętrza

Od kilku lat na rynku nieruchomości królują **jasne i klasyczne wnętrza**. Dzieje się tak nie bez powodu, bowiem takie nieruchomości są niezwykle praktyczne i dobrze prezentują się pod względem wizualnym. Tym samym, jeżeli przygotowujemy mieszkanie do sprzedaży, warto zadbać o to, aby na ścianach znajdowały się klasyczne, ponadczasowe kolory.

Zadbajmy o to, aby stworzyć neutralne tło, na którym będzie można co 2-3 lata niewielkim kosztem wprowadzać zmiany podążając za aktualnymi trendami. Doskonale sprawdzają się zatem odcienie **beżu, czy szarości**. Nie może także zabraknąć nieśmiertelnej **bieli**. Doskonale odbija ona światło i rozjaśnia pomieszczenie.



Czy należy zatem całkowicie zrezygnować z intensywnych barw? Absolutnie nie. Jednak zachowajmy umiar i mocne barwy niech znajdą się na akcesoriach - poduszkach czy designerskiej lampie. Pamiętajmy, że mocne i intensywne kolory, które podobają się nam, niekoniecznie przypadną do gustu potencjalnemu kupcowi.

Reasumując, czasem wystarczy pomalować mieszkanie, aby niewielkim nakładem je odmienić i odświeżyć. Jeżeli wybierzemy **klasyczne barwy**, to dodatkowo uzyskamy ciekawy efekt optyczny - mieszkanie zyska na przestrzeni. Warto podjąć się tego wysiłku, zwłaszcza jeżeli zależy nam na szybkiej sprzedaży.

Minimalizm

Mieszkanie, które chcemy sprzedać, powinno być jak najbardziej uniwersalne i stanowić doskonałą bazę pod indywidualny gust nabywcy. Dlatego też kierujemy się zasadą minimalizmu. Nie zagracajmy lokalu, **nie afiszujmy się ze swoimi wnętrzarskimi upodobaniami**. Jeżeli jednak zależy nam na tym, aby nadać wnętrzu indywidualnego charakteru i zapaść w pamięci ewentualnego nabywcy, postawmy na jeden nietuzinkowy element. Może to być designerski wazon lub żyrandol.

Odpowiednio dobrane oświetlenie

Dobre oświetlenie to nie tylko komfort i wygoda w codziennym funkcjonowaniu. Jest ono także w stanie nawet diametralnie zmienić wygląd mieszkania. Ma także **charakter praktyczny - zastępuje światło naturalne**. Kupujący oglądają nieruchomości nie tylko za dnia. Jeżeli ewentualni nabywcy pojawią się w Twoim lokum po zmroku, oświetlenie będzie miało nawet kluczowe znaczenie.



Pamiętaj o oświetleniu ogólnym, punktowym i dekoracyjnym. Aby twoje mieszkanie wyglądało zachęcająco i nowocześnie nie wystarczy jedna żarówka w starym żyrandolu. Nowoczesne lampy, oświetlenie LED czy klimatyczne abażury pomogą Ci wydobyć piękno mieszkania.

Źródło: <https://rynekpierwotny.pl/wiadomosci-mieszkaniowe/jak-poprzez-wykonczenie-mieszkania-zwiekszyc-jego-wartosc/11074/>

Nr 08 Widać już kryzys na rynku mieszkaniowym. Spada kluczowy dla Polaków wskaźnik

- o **Autor:** money.pl
- o **Dodano:** 29 sierpień 2022 r.

Z rynku kredytów mieszkaniowych i pożyczek płynie kilka niepokojących sygnałów. Znacząco spada zdolność kredytowa Polaków. W czerwcu 2022 r. udzielono tylko 9 tys. kredytów. Pierwszy raz od 10 lat portfel kredytowy klientów indywidualnych zmniejszył się o 2 mld zł.

W I półroczu 2022 r. spadła liczba i kwota udzielanych kredytów - wynika z danych BIK (East News, ARKADIUSZ ZIOLEK)



Z rynku kredytów mieszkaniowych płynie niepokojący sygnał. Według najnowszych danych przedstawionych przez prezesa Biura Informacji Kredytowej, spadek liczby kredytów zaciąganych przez Polaków sięga już 32 proc. – W każdym miesiącu liczbowo jesteśmy niżej niż w roku poprzednim i w roku 2020 – tłumaczył kilka dni temu prezes BIK Mariusz Cholewa.

Największe spadki dotyczą najmniejszych kredytów, czyli tych do 150 tys. zł. – **Im większy kredyt, tym mniejszy spadek sprzedaży.** Najmniejszy był w kredytach na ponad pół miliona złotych, tylko o 4,9 proc. – wyjaśniał szef BIK. **Wskazywał, że widać zależność w dynamice liczby udzielanych kredytów mieszkaniowych z dynamiką liczby sprzedanych mieszkań przez deweloperów notowanych na GPW.** – Pojawiły się takie statystyki i to bardzo ładnie koreluje. Co oznacza, że jeśli widzimy, że mniej osób wnioskuje, są mniejsze kwoty, to też można się spodziewać, że liczba sprzedawanych mieszkań będzie niższa – tłumaczył Cholewa. Spada zdolność kredytowa Polaków

Według BIK, jasno widać już też spadek zdolności kredytowej – mniej więcej o połowę, patrząc rok do roku. W czerwcu 2022 r. udzielono tylko 9 tys. kredytów, podczas gdy rok wcześniej było to ok. 25 tys. kredytów. – To znaczący spadek – ocenił prezes Biura.

Spadek zdolności kredytowej - dane BIK (Biuro Informacji + Kredytowej, BIK)

Jak wyglądają prognozy BIK na przyszłość? Jak wskazał Cholewa, widać m.in. koncentrację banków na własnych klientach, we wszystkich produktach, ale szczególnie w kredytach gotówkowych.

Doświadczamy podwyżek stóp, zmian regulacyjnych, pogorszenia nastrojów konsumenckich z powodu spadku bezpieczeństwa ekonomicznego i banki w swoich politykach kredytowych uwzględniają też to, że warunki makroekonomiczne się zmieniają i dostępność kredytów będzie pewnie mniejsza – prognozował prezes BIK.

Jego zdaniem, nastąpi wyhamowanie akcji kredytowej. – Będziemy doświadczać kontynuacji spadku w liczbie nowych kredytów mieszkaniowych.

Spadek zdolności kredytowej



Jeśli chodzi o popyt i wnioski kredytowe, to mamy dramatyczne spadki – zaznaczył. Jak dodał Cholewa, wakacje kredytowe mogą "ograniczyć zdolność do kreacji nowej akcji kredytowej" ze względu na straty, jakie banki poniosą z tego tytułu. Podczas prezentacji stanu rynku kredytowego za I półrocze 2022 r. BIK przekazał, że wartość portfela kredytów i pożyczek Polaków na koniec czerwca wynosiła 737 mld zł.

Spadek portfela kredytów i wzrost sektora pożyczek

Za 71 proc. wartości portfela odpowiadały kredyty mieszkaniowe (525,1 mld zł), druga największa pozycja to kredyty gotówkowe: 22 proc. (158,6 mld zł). Dalej są: karty kredytowe: 2 proc. i 14,3 mld zł, pożyczki (1 proc. i 5,4 mld zł), kredyty ratalne (3 proc. i 23,9 mld zł) i limity kredytowe (1 proc. i 10,2 mld zł).

Wartość portfela spadła o 2 mld zł w stosunku do stanu z grudnia 2021 r., co wydarzyło się według Cholewy pierwszy raz od ok. 10 lat.

Jak wskazywał Cholewa, BIK odnotował m.in. duży wzrost w sektorze pożyczek pozabankowych. Podkreślił, że odpowiada za to m.in. efekt niskiej bazy, ale branża ta wróciła do poziomów sprzed pandemii. – Polacy zaciągnęli 4,5 mld zł pożyczek, to wzrost o 44 proc. – mówił.

Widać, że Polacy zaczynają mieć problemy z płynnością i sięgają do miejsc, gdzie można łatwo pożyczyć pieniądze. To sygnał, że mogą zacząć doświadczać problemów z zachowaniem płynności, bieżącego regulowania zobowiązań i sięgają po tego typu finansowanie – wyjaśniał prezes BIK. **Później stwierdził także, iż "mocno martwi" go, że 59 proc. osób biorących pożyczki pozabankowe ma obecnie lub miało chwilę wcześniej pożyczkę w tej samej firmie.** – To nie jest finansowanie pomostowe, na krótki czas, na zakup taniego biletu lotniczego czy promocję w sklepie, tylko model na życie: finansowania pożyczkowego. To może generować problem, zarówno dla tych osób, jak i firm – wskazywał.

Kredyty mieszkaniowe. Będzie trudniej

Z kolei portfel kredytów mieszkaniowych rósł do końca grudnia 2021 r., a potem "wypłaszczył się" – natomiast w I półroczu zalicza już spadek. Za to portfel kredytów gotówkowych jest stabilny od 2019 r., z pewnymi wahaniami. Mocno do góry szły za to kredyty ratalne w 2021 r., podczas gdy w obecnym znowu jest wypłaszczenie. Cholewa zaznaczał jednak, że w tym segmencie "żniwa są zawsze w grudniu".

Prezes BIK ocenił, że jakość portfela kredytowego "nie wygląda źle". – A nawet zaskakująco dobrze, bo wszyscy obawiają się, że już będziemy widzieć przeterminowania – stwierdził. **Niepokojącym sygnałem, jego zdaniem, może być jednak pogorszenie jakości kredytów niemal w każdej kategorii w ostatnich dwóch miesiącach.**

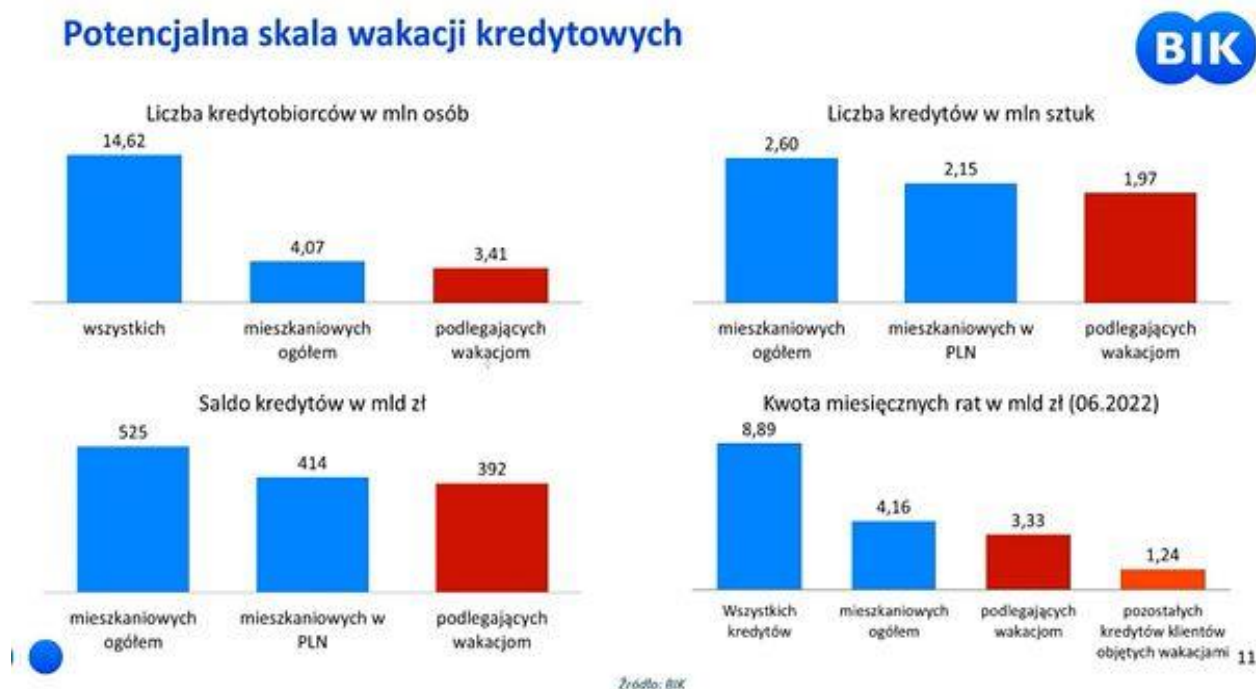
Wakacje kredytowe mają istotny wpływ na rynek

BIK odnotował również wzrost kwot nadpłat i wcześniejszych spłat wraz ze wzrostem stóp procentowych. – Gdy nastąpił wzrost stóp, to kwoty nadpłat znacząco wzrosły, łącznie przekroczyły 6 mld zł. Z każdego miesiąca to rośnie. Widać, że ci, którzy mogą, nadpłacają lub spłacają kredyt wcześniej – analizował Cholewa. Jak dodał, jest to zjawisko powiązane z wakacjami kredytowymi, które wchodzi obecnie w życie.

BIK podał też statystyki dotyczące kredytów Polaków. I tak, kolejno:

- w kraju jest 15 mln osób, które mają przynajmniej jedno zobowiązanie kredytowe;
- 4 mln osób, które mają kredyt mieszkaniowy;
- 3,4 mln osób, które mają kredyt mieszkaniowy i mogłyby skorzystać z wakacji kredytowych.

Gdybyśmy to zamienili na liczbę kredytów mieszkaniowych, to w czerwcu było ich ogółem 2,6 mln, w tym złotówkowych 2,1 mln – mówił Cholewa. Wakacjom kredytowym podlegałoby z tego "niespełna 2 mln kredytów".



Dane BIK o wakacjach kredytowych (Biuro Informacji Kredytowej, Biuro Informacji Kredytowej)

Według wyliczeń BIK, gdyby 100 proc. osób, którym przysługują wakacje kredytowe, skorzystało z rozwiązania, to w ich kieszeniach zostałoby ok. 3,3 mld zł. Jego zdaniem, wakacje kredytowe mogą sprawić, że osoby mające problem z płynnością i finansujące się pożyczkami czy kredytami gotówkowymi, być może mniej aktywnie będą teraz korzystać z takich form finansowania.

Biuro zaprezentowało też, jakie Polacy płacą średnio raty. Podczas "dołka", czyli w latach 2020-2021, średnia kwota kredytu hipotecznego wynosiła 232 tys. zł, a rata ok. 1,4 tys. zł. Miesięczne zobowiązanie wzrosło dla osób, które brały kredyty w tym "dołku", do nawet 2,5 tys. zł.

Silny wzrost średnich rat kredytów mieszkaniowych



21

Źródło: <https://www.money.pl/banki/bik-widzi-niepokojace-sygnały-na-ryнку-kredytów-polacy-zaczynają-mieć-problem-6794950651108192a.html>

Nr 09 Na rynku najmu obowiązuje zasada "kto pierwszy, ten lepszy". Ceny poszły ostro w górę

- o **Autor:** money.pl
- o **Dodano:** 10 sierpień 2022 r.

Ceny najmu według ostatnich danych przygotowanych przez Morizon.pl poszły drastycznie w górę, porównując dane rok do roku. W sierpniu 2021 za kawalerkę w Warszawie średnio płacono się 1860 zł, a w tym roku – już 2800 zł.

Aby znaleźć spełniającą oczekiwania ofertę i zostać najemcą mieszkania, trzeba obecnie nie tylko systematycznie i wnikliwie monitorować ogłoszenia, ale też szybko umawiać się na oglądanie interesujących lokali i jeszcze szybciej

podejmować decyzję – "biorę" czy "nie biorę". **Ofert wynajmu jest – i wszystko wskazuje na to, że nadal będzie – mało i częściej niż dotychczas sprawdzać się będzie zasada "kto pierwszy, ten lepszy"** – komentuje Marcin Drogomirecki, ekspert rynku nieruchomości Morizon.pl i Gratka.pl.



22

Ceny za najem w górę

Ceny za najem poszły zdecydowanie mocno w górę w Krakowie, gdzie odnotowano wzrosty na poziomie 40-55 proc. w zależności od metrażu mieszkania. **Za kawalerki w Krakowie przed rokiem płacono się średnio 1500 zł, w sierpniu tego roku już 2100.** Największy skok odnotowano jednak w przypadku 4-pokojowych mieszkań, gdzie w sierpniu 2021 roku płacono się 3600 zł miesięcznie, a obecnie już 5600 zł.

Średnie stawki czynszów na rynku najmu mieszkań (Morizon.pl)

Znaczące podwyżki wykazano również we Wrocławiu i Gdańsku, podczas gdy Poznań zanotował od 13 do 33 proc. wzrost stawek czynszów. **We Wrocławiu, podobnie jak w Krakowie, najmocniej w górę poszły stawki w przypadku mieszkań 3-pokojowych.** Podobnie w stolicy województwa pomorskiego, gdzie za trzypokojowe mieszkanie zapłaci się obecnie 4600 zł za wynajem, podczas gdy przed rokiem stawka wynosiła 3150 zł.

Z analizy aktualnie dostępnych ogłoszeń wynajmu mieszkań wynika, że **średnie stawki ofertowe w 5 wyżej wspomnianych miastach wzrosły w ciągu ostatniego roku średnio o 34 proc.** W Warszawie przeciętny czynsz za najem mieszkania jest dziś o 31,6 proc. wyższy niż przed rokiem. Jeśli jednak weźmiemy pod uwagę stawki ofertowe za wynajem kawalerek, to te wzrosły aż o połowę (50,5 proc.) – podsumowuje dane Marcin Drogomirecki

Czynsze za lokale 2-pokojowe w stolicy są dziś wyższe o blisko 30 proc., za lokale 3-pokojowe prawie o 1/4, a za mieszkania (i apartamenty) 4-pokojowe właściciele żądają obecnie opłat o 22 proc. wyższych niż rok temu – dodaje ekspert.

Stawki nie będą spadać

Nic nie wskazuje również na to, że wkrótce ceny za najem będą niższe. – Na przeszkodzie temu stoi nie tylko wysoki popyt i deficyt ofert, ale także ogólny wzrost cen produktów i usług. **W górę idą też opłaty, które ponoszą właściciele. Mowa tu nie tylko o koszcie zakupu i/lub wyposażenia mieszkania przeznaczonego na wynajem, ale także o opłatach dla administracji budynków** obejmujących m.in. zarządzanie częściami wspólnymi, wywóz śmieci, oświetlenie, zaliczki na ogrzewanie, wodę, etc. – mówi ekspert Morizon.pl i Gratka.pl.

Na wysokość najmu będą miały w dalszym ciągu wpływ **rosnące raty kredytów hipotecznych**, ponieważ część oferowanych lokali na wynajem została zakupiona na kredyt. Dodatkowo na rynek wrócą ci, którzy chcieli **kupić własne mieszkanie, ale przez topniejącą zdolność kredytową nie mogą sobie teraz na to pozwolić**.

Źródło: <https://www.money.pl/gospodarka/na-ryнку-najmu-obowiazuje-zasada-kto-pierwszy-ten-lepszy-ceny-poszly-ostro-w-gore-6799935720520192a.html>

Nr 10 Reforma planowania przestrzennego

23

- o **Autor:** klegal.pl
- o **Dodano:** 23 sierpień 2022 r.



W ramach dzisiejszego artykułu postanowiliśmy przytoczyć szereg dodatkowych i nowych informacji, związanych z bardzo istotną reformą planowania przestrzennego. Od naszego ostatniego artykułu, który opublikowaliśmy w dniu 17 maja 2022 r., pojawiło się kilka nowych informacji związanych z nowelizacją, które chcielibyśmy Państwu przekazać.

Na obecną chwilę projekt ustawy jest na etapie opiniowania, jednakże prace nad reformą powoli nabierają tempa, gdyż jej przyjęcie planowane jest na I kwartał przyszłego roku.

Poniżej przypominamy główne założenia reformy wraz informacjami, które pojawiły się w przestrzeni publicznej od publikacji naszego ostatniego artykułu.

1. Plan ogólny

Główną zmianą, którą przewiduje reforma jest wprowadzenie „nowego” narzędzia planistycznego jakim będzie plan ogólny. Ma on zastąpić sporządzane dotychczas Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy, jednakże w odróżnieniu od studium plan ogólny ma mieć rangę aktu prawa miejscowego, a więc źródło prawa powszechnie obowiązującego. Słowo „nowego” nie bez przyczyny pojawiło się na początku w cudzysłowie, gdyż plany ogólne uchwalane były pod rządami poprzedniej ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, która uchwalona była w 1994 r., zaś obowiązywała do 11 lipca 2003 r., kiedy to została, z pewnymi wyjątkami, uchylona.

W tym zakresie, uchylone mają zostać przepisy upoważniające do wydania studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy, którego zakres obejmować będzie właśnie plan ogólny.

Kwestia uznania planu ogólnego za źródło prawa będzie miała donośne konsekwencje, ponieważ jego postanowienia mają wiązać gminy przy sporządzaniu przez nie planów miejscowych, jak również i przy wydawaniu decyzji o warunkach zabudowy, które także ulegną istotnym zmianom, o czym będzie mowa w dalszej części artykułu.

Jak wskazują projektodawcy, Plan ogólny ma określać:

- zgeneralizowaną strukturę funkcjonalno-przestrzenną gminy przez wydzielenie stref planistycznych, w których będą mogły być realizowane zdefiniowane wcześniej funkcje terenów,
- granice obszaru, na którym możliwe będzie uzupełnianie zabudowy w oparciu o decyzję o warunkach zabudowy,
- granice obszarów zabudowy śródmiejskiej, dla których możliwe będzie zmodyfikowanie określonych warunków inwestowania,
- standardy dostępności infrastruktury społecznej, czyli zasady lokalizacji nowej zabudowy mieszkaniowej w relacji do obsługujących je obiektów realizujących usługi publiczne.

Co bardzo istotne, projekt ustawy przewiduje, iż ustalenia planu ogólnego nie będą mogły stanowić podstawy dla organów architektoniczno-budowlanych do wniesienia sprzeciwu od zgłoszenia budowy lub do dokonywania sprawdzeń pod kątem zgodności z nim projektu zagospodarowania działki lub terenu oraz projektu architektoniczno-budowlanego, co obecnie jest procedowane w odniesieniu do miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

Plan ogólny ma mieć o wiele bardziej zwięzłą formę w porównaniu do studium, co w domyśle wpłynie na jego czytelność oraz przejrzystość, jak również pozwoli na sprawniejszą standaryzację.

Reforma wymusi na gminach uchwalenie planów ogólnych do dnia 1 stycznia 2026 r., pod rygorem braku możliwości wydawania nowych decyzji o lokalizacji inwestycji celu publicznego, jak również i decyzji o warunkach zabudowy. Dotychczasowe studia pozostaną jednak w mocy do dnia uchwalenia planu ogólnego, nie później jednak niż do dnia 31 grudnia 2025 r.

2. Zmiany w procedurze planistycznej

Wedle założeń projektu, istotnym elementem procedury ma być partycypacja społeczna. Pomocne w zwiększeniu jej poziomu ma być m.in. wprowadzenie różnorodnych form przeprowadzania konsultacji społecznych z możliwością stosowania narzędzi do komunikacji zdalnej, a także ujednolicenie przepisów dla różnych aktów planistycznych, dostosowanie ich do przepisów w sprawie konsultacji społecznych występujących w innych

ustawach (ustawa z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym, ustawa z dnia 9 października 2015 r. o rewitalizacji.). Co więcej, cała procedura ma zostać znacznie skrócona, gdyż projekt przewiduje, że gminy będą zobowiązane do opracowania aktu planowania przestrzennego w terminie do 8 miesięcy, przy czym możliwe będzie również wdrożenie trybu uproszczonego, w ramach którego przyjęcie takiego aktu mogłoby zostać skrócone nawet do 2 miesięcy. Jest to znaczna zmiana w stosunku do obecnej sytuacji, w której przyjęcie aktu planowania przestrzennego często trwa nawet kilka lat.

3. Zmiany w przepisach dotyczących wydawania decyzji o warunkach zabudowy

Zgodnie z projektem, decyzje o warunkach zabudowy będą związane ustaleniami planu ogólnego – ich wydawanie uwarunkowane będzie położeniem na obszarze wskazanym do uzupełniania zabudowy, wprowadzone zostanie określenie ram dla samych przesądzeń podejmowanych w decyzji. Zakres obowiązkowych ustaleń, które będą musiały zawierać takie decyzje, zostanie poszerzony m.in. o kwestie minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej, czy też minimalnej liczby miejsc do parkowania. Co prawda praktyką organów jest określanie ww. parametrów, jednakże uregulowanie takich obowiązków wprost w ustawie należy ocenić jako pozytywne, gdyż pozwoli to na eliminację sporów pojawiających się na tym tle, a wynikających z różnych praktyk stosowanych przez organy.

Ponadto zaproponowano, że decyzje o warunkach zabudowy będą obowiązywały przez 5 lat od daty uprawomocnienia się decyzji.

Termin 5 letni obejmie również obecnie wydawane decyzje o warunkach zabudowy, z tym że termin na ich wygaśnięcie liczony będzie od dnia wejścia w życie ustawy nowelizującej. Należy przypomnieć, że obecne „wz-ki” mają charakter bezterminowy.

4. Wprowadzenie Rejestru Urbanistycznego

Jednym z elementów reformy ma być Rejestr Urbanistyczny prowadzony w systemie teleinformatycznym. Ma mieć charakter scentralizowany, z tym, że to samorządy będą miały za zadanie uzupełnianie rejestru o wszelkie informacje niezbędne. W rejestrze będą się znajdowały między innymi dokumenty powstające w trakcie sporządzania aktów planistycznych, raporty z konsultacji społecznych, decyzje administracyjne związane z planowaniem przestrzennym i rozstrzygnięcia organów nadzoru.

Będzie to nieodpłatny, dostępny dla wszystkich zainteresowanych, zintegrowany system informacji. Planowany termin wprowadzenia Rejestru Urbanistycznego przewidziany jest na 2026 r.

5. Zintegrowane Plany Inwestycyjne

Projekt wprowadza też zintegrowane plany inwestycyjny, które mają być nowym narzędziem urbanistyki operacyjnej, przeznaczonym do realizacji dużych zamierzeń inwestycyjnych, wymagających skoordynowania w zakresie wyposażenia ich w niezbędną infrastrukturę techniczną, komunikacyjną czy społeczną. Projekt przewiduje eliminację obecnych uchwał lokalizacyjnych. ZPI mają mieć charakter planów miejscowych specjalnego rodzaju, a zatem zyskają rangę aktów prawa miejscowego.

Interesującym pomysłem jest propozycja, aby uchwalenie ZPI poprzedzone było negocjacjami pomiędzy inwestorem a gminą, które skutkowałyby podpisaniem tzw. umowy urbanistycznej, zawierającej postanowienia regulujące realizację konkretnej inwestycji zwłaszcza, że projekt przewiduje rozszerzenie specustawy na realizację również inwestycji usługowych, handlowych i produkcyjnych. Takie rozwiązanie może znacząco polepszyć współpracę na linii gmina – inwestor, jednakże należy zwrócić uwagę na to, że uchwalenie ZPI wiązać się będzie z koniecznością zapewnienia udziału społeczeństwa, co może potencjalnie wpłynąć na wydłużenie czasu realizacji inwestycji.

Ustawodawca planuje uchwalić zmiany jeszcze w tym roku i zgodnie z informacją na stronach rządowych, planowany termin przyjęcia projektu ustawy przez Radę Ministrów to I kwartał 2023 r. Obecnie czekamy na przekazanie projektu do Sejmu. Jak tylko pojawią się jakieś nowe zmiany, wrócimy do Państwa z ich omówieniem. A już za tydzień omówimy dla Państwa kolejne zmiany w prawie, jakie dotyczyły rynku nieruchomości.

Źródło: <https://kglegal.pl/reforma-planowania-przestrzennego/>

Nr 11 Klienci zasypali bank wnioskami o maksymalnie długie wakacje kredytowe

- o **Autor:** money.pl
- o **Dodano:** 04 sierpień 2022 r.

Wakacje kredytowe wystartowały w ubiegły piątek, a klienci ruszyli do banków z wnioskami. W przypadku ING Banku Śląskiego duży odsetek kredytobiorców chce zawieszenia spłaty rat kredytów mieszkaniowych przez 8 miesięcy. Bank spodziewa się, że z ulgi skorzysta 70 proc. uprawnionych, co będzie kosztować 1,7 mld zł. Na tym etapie instytucja nie widzi pola do skorygowania tego szacunku.

26



Brunon Bartkiewicz, prezes ING Banku Śląskiego zapytany podczas czwartkowej konferencji prasowej dotyczącej wyników za drugi kwartał tego roku o zainteresowanie klientów ustawowymi wakacjami kredytowymi odpowiedział, że **duży odsetek klientów składa wnioski o wakacje kredytowych na 8 miesięcy**.

Mamy stosunkowo duży odsetek klientów, którzy składają już wnioski na wszystkie osiem rat, które dopuszcza ustawa. To duży odsetek. Możemy wysnuć wniosek, że pewnie w okolicach września, kiedy klienci wrócą z wakacji, będziemy mieć trochę większą

pewność, ile tego jest. **Na razie, nie mamy żadnych podstaw do korekty wskaźnika 70-procentowego** - powiedział Bartkiewicz.

Wakacje kredytowe będą kosztować bank 1,7 mld zł

ING Bank Śląski szacował wcześniej, że program wakacji kredytowych obniży wynik brutto za lipiec 2022 roku o ok. 1,7 mld zł. Szacunku tego bank dokonał przy założeniu odsetka klientów zainteresowanych zawieszaniem spłaty rat na poziomie 70 proc.

Wakacje kredytowe pozwalają na zawieszenie spłaty kredytu hipotecznego udzielonego w polskiej walucie łącznie przez 8 miesięcy: po 2 miesiące w trzecim i czwartym kwartale tego roku i po 1 miesiącu w każdym z czterech kwartałów przyszłego roku. Okres kredytowania wydłuży się o liczbę miesięcy, w których skorzystało się z zawieszenia spłaty kredytu.

Zainteresowanie tą formą pomocy jest ogromne. Systemy niektórych banków w piątek rano (29 lipca tego roku), czyli w dniu startu wakacji kredytowych, zawieszały się. Bank PKO BP ze względu na duże zainteresowanie postanowił otworzyć placówki sobotą 30 lipca.

Klienci mają wiele wątpliwości dotyczących ustawowego rozwiązania. Pomimo ostrzeżeń urzędu stojącego na straży praw konsumentów, że pociągnie on banki do odpowiedzialności, jeśli te będą robić kredytobiorcom pod górkę, narasta obawa o dostępność finansowania w przyszłości. Negatywne emocje wśród kredytobiorców podgrzewają wypowiedzi osób związanych z tym sektorem.

27

Źródło: <https://www.money.pl/gospodarka/klienci-zasypali-bank-wnioskami-o-maksymalnie-dlugie-wakacje-kredytowe-6797796984986592a.html>

Nr 12 Zmiana umowy – jako reakcja rządu na gwałtowny wzrost cen materiałów budowlanych

- o **Autor:** kglegal.pl
- o **Dodano:** 04 sierpień 2022 r.

Kancelaria już od dłuższego czasu z niepokojem obserwuje na rynku tendencję dotyczącą gwałtownego wzrostu cen większości materiałów budowlanych. Zjawisko to dotyka w szczególności kluczowych dla inwestycji infrastrukturalnych materiałów i surowców, takich jak: paliwa płynne, kruszywa, beton, asfalty czy aluminium. Sztandarowym przykładem opisywanych tendencji rynkowych są sztywniejące ceny stali, których wysokość nie jest już w ogóle możliwa do przewidzenia i to nie tylko w perspektywie miesięcy, ale wręcz dni.

Zgodnie z naszym ostatnim materiałem, w którym zasygnalizowaliśmy reakcję rządu na gwałtowny wzrost cen materiałów budowlanych w dzisiejszym alercie przedstawimy Państwu więcej informacji dotyczących tej jakże ważnej dla branży budownictwa kwestii.

Naszym celem jest zaprezentowaniu Państwu mechanizmu dotyczącego stosowania waloryzacji wynagrodzenia wykonawcy przez Skarb Państwa lub inne podmioty publiczne.

W pierwszej kolejności należy zauważyć, iż z waloryzacją mamy do czynienia wtedy, gdy z uwagi na wzrost cen materiałów lub innych kosztów niezbędnych do realizacji umowy, powstaje znaczna nierównowaga ekonomiczna stron umowy. Obecnie branża budowlana musi radzić sobie z wieloma trudnościami, które zostały wywołane pandemią, wojną w Ukrainie i rosnącą w szybkim tempie inflacją. Właśnie z tych względów Rada Ministrów podjęła

decyzję o zawarciu aneksów do umów na roboty budowlane, które zwiększają limit poziomu waloryzacji do 10 proc. Zaakceptowanej Kwoty Kontraktowej.

Naszym zdaniem wprowadzenie waloryzacji wynagrodzenia wykonawcy z pewnością pozwoli przywrócić równowagę ekonomiczną stron, ale także pozwoli uchronić zamawiającego przed negatywnymi konsekwencjami, tj. do skutku mniej korzystnych niż stosowna zmiana umowy.



Na gruncie przepisów prawa cywilnego, podkreślamy, że przedmiotowa waloryzacja jest prawnie uzasadniona, ponieważ mamy do czynienia z nadzwyczajną sytuacją. Sytuacja ta jest spowodowana wzrostem cen, który wykracza poza zwykłe ryzyko kontraktowe i ma negatywny wpływ. W związku z tym, waloryzacja może nastąpić w przypadkach, gdy: umowa nie zawiera klauzuli waloryzacyjnej, jak również w zakresie, w jakim waloryzacja na podstawie klauzuli waloryzacyjnej zawartej w umowie w dotychczasowym brzmieniu jest niewystarczająca.

Jeżeli waloryzacja wynagrodzenia wymaga zmiany umowy w sprawie zamówienia publicznego w pierwszej kolejności należy ustalić dopuszczalność zmiany w świetle prawa zamówień publicznych. Należy jednak pamiętać, że dla umów zawartych przed dniem 1 stycznia 2021 r. – art. 144 ustawy z 29 stycznia 2004 r., „dPZP”, zaś dla umów zawieranych od 1 stycznia 2021 r. – art. 454 i art. 455 ustawy z 11 września 2019 r., „nPZP”. Zgodnie z zaleceniami Prokuratury Generalnej Rzeczypospolitej Polskiej najistotniejszą rolę odgrywają przesłanki przewidziane w art. 455 ust. 1 pkt 4 nPZP (art. 144 ust. 1 pkt 3 dPZP). Tą przesłankę Urząd Zamówień Publicznych wskazuje wprost jako możliwa do zastosowania w przypadku gwałtownego wzrostu cen materiałów i kosztów niezbędnych do realizacji umowy.

Co istotne, do zawarcia aneksu dopuszczalnego w świetle art. 455 ust. 1 pkt 4 nPZP (art. 144 ust. 1 pkt 3 dPZP) zamawiający nie musi poszukiwać innej podstawy w Kodeksie cywilnym niż art. 3531 k.c. Wykonawca ma prawo żądać zmiany umowy i dochodzić tego prawa przed sądem, ale nie ma przeszkód, by takie zmiany wprowadzać w drodze aneksu, bez wchodzenia w spór sądowy. Stąd też nie ma potrzeby powoływania się na przepisy wskazane w art. 3571 lub art. 632 § 2 k.c. Zgodnie z tym, aneks, który zwiększa wynagrodzenie ryczałtowe wykonawcy, nie będzie musiał opierać się na klauzuli rebus sic stantibus.

Możliwe jest również dokonanie zmiany umowy polegającej na wprowadzeniu do umowy klauzuli waloryzacyjnej (nowej lub modyfikującej stare postanowienia umowy), przewidującej cykliczną waloryzację wynagrodzenia. Będzie to uzasadnione wówczas, gdy w chwili aneksowania umowy na podstawie art. 455 ust. 1 pkt 4 nPZP (art. 144 ust. 1 pkt 3 dPZP) można przewidzieć, że na skutek tej nieprzewidzianej wcześniej okoliczności prawdopodobne są dalsze wahania cen.

Zgodnie z art. 455 ust. 1 pkt 4 nPZP, waloryzacja jest możliwa przy spełnieniu następujących przesłanek: (i) zaistnienie wzrostu cen, spowodowanego okolicznościami, których zamawiający, działając z należytą starannością, nie mógł przewidzieć, (ii) spowodowana nimi konieczność zmiany umowy, tj. zaistnienie wpływu ww. wzrostu cen na rzeczywiste koszty realizacji umowy, z zastrzeżeniem, że wzrost ceny spowodowany każdą kolejną zmianą nie może przekraczać 50% wartości pierwotnej umowy. Wyjaśniając znaczenie powyższych przesłanek, wyjaśniamy, że okoliczności skutkujące koniecznością wprowadzenia zmian do umowy w sprawie zamówienia publicznego, muszą mieć charakter przekraczający standardowe ryzyka związane z realizacją kontraktu, a zmiana konieczna – to zmiana wymagana z punktu widzenia prawidłowego wykonania umowy, zgodnie z jej pierwotnymi celami i założeniami, lub usunięcia znacznej nierównowagi ekonomicznej stron, naruszonej wystąpieniem nowych okoliczności.

Zdaniem Urzędu Zamówień Publicznych, „celem zastosowania art. 455 ust. 1 pkt 4 nPZP nie jest kompensacja wszelkich strat wykonawcy, ale uwzględnienie w ramach obowiązującego stosunku zobowiązaniowego okoliczności zewnętrznych, jeśli mają one wpływ na jego wykonywanie, z uwzględnieniem ryzyk kontraktowych, jakie spoczywały na wykonawcy”.

29

Dzięki wprowadzonemu mechanizmowi zmian umownych w zakresie waloryzacji wynagrodzenia, oczywiście nie dojdzie do równomiernego rozłożenia na obie strony kosztów ryzyka niemożliwego do przewidzenia wzrostu cen materiałów i kosztów niezbędnych do wykonania umowy, jednak z pewnością całe ryzyko nie będzie przerzucone wyłącznie na zamawiającego.

Mechanizm umożliwiający dokonanie zmiany waloryzacji wynagrodzenia został wprowadzony w wyniku gwałtownych i przewyższających dotychczasowe trendy rynkowe zmiany cen materiałów i robót budowlanych. Znowelizowane Prawo Zamówień Publicznych umożliwia na podstawie art. 455 ust. 1 pkt 4 nPZP dokonanie zmiany umowy w przedmiotowym zakresie. Przypominamy, że wartość każdej kolejnej zmiany umowy nie może przekroczyć 50% pierwotnej wartości zamówienia. Ponadto zmiana umowy może dotyczyć zmiany wysokości wynagrodzenia wykonawcy poprzez wprowadzenie do umowy klauzuli waloryzacyjnej, jak również zmiany dotychczasowej klauzuli i podwyższenie wcześniej przyjętego limitu waloryzacji. Należy także podkreślić, że z mechanizmu zmiany wynagrodzenia będzie mógł skorzystać zamawiający, który co prawda w umowie posiada już klauzulę waloryzacyjną, to jednak ze względu na obecną sytuację, która nie była do przewidzenia doznał znaczących strat związanych z wykonaniem kontraktu.

zwracamy jednak uwagę, iż mechanizm waloryzacji w żadnym stopniu nie zwalnia wykonawców z analizy ryzyka i rzetelnej wyceny ofert. Zdaniem GDDKiA „tylko należyta wycena usług gwarantuje stabilną realizację danego kontraktu. Dzięki niej zarówno wszystkie prace prowadzone przy inwestycjach, jak i te związane z utrzymaniem, zostaną wykonane terminowo i z zachowaniem odpowiedniej jakości”. Jest to bardzo ważne stwierdzenie, bowiem podniesiony limit waloryzacyjny do 10 proc. dotyczy także tych wykonawców, którzy podpisali umowy w ostatnim czasie, jak również składali oferty w 2021 roku i oczekują na wybór oferty najkorzystniejszej lub podpisanie umowy.

Źródło: <https://kglegal.pl/zmiana-umowy-jako-rekacja-rzadu-na-gwaltowny-wzrost-cen-materialow-budowlanych/>

Nr 13 Podatek od nieruchomości w górę. Są nowe stawki. Oto ile mogą wynieść podwyżki

- o **Autor:** money.pl
- o **Dodano:** 03 sierpień 2022 r.

Właściciele domów, lokali i gruntów powinni spodziewać się wyższych podatków. Ministerstwo Finansów podało nowe maksymalne stawki podatku od nieruchomości, zmiany wejdą w życie początkiem 2023 r. Wysokość podatku będzie zależała od lokalizacji - ostatnie słowo w tej kwestii będą miały samorządy.



30

Wzrost stawek związany jest z inflacją. Pod koniec lipca minister finansów Magdalena Rzeczkowska poinformowała o nowych maksymalnych stawkach, **m.in. tych dotyczących podatku od nieruchomości.**

Podatek od nieruchomości 2023

Jak wskazuje serwis Bankier.pl, **w miastach, w których radni przegłosują podwyżkę, właściciele nieruchomości zapłacą więcej o 11,8 proc.** "Przykładowo za mieszkanie o powierzchni 58 mkw. trzeba będzie zapłacić 58 zł, to wzrost o 6,38 zł. Natomiast w przypadku domu o wielkości 124 mkw. podatek będzie wyższy o blisko 14 zł w porównaniu z 2022 r." - czytamy.

Ewentualne podwyżki odczują także przedsiębiorcy. Firma korzystająca ze 100-metrowego lokalu będzie musiała zapłacić dodatkowo 304 zł. Obecnie podatek wynosi maksymalnie 2574 zł, a w przyszłym roku będzie to 2878 zł.

Podatek od nieruchomości. O wysokości stawki zdecyduje gmina

Ostateczna decyzja o wysokości podatku będzie należeć do danej gminy. **Wzrost stawek nie musi tym samym oznaczać wyższych opłat w każdym mieście.**

Podatek od nieruchomości można zapłacić w urzędzie gminy, przelewem na konto gminy lub u wyznaczonego przez gminę inkasenta. Jak wskazuje Bankier.pl, gmina może samodzielnie wprowadzić zwolnienie z podatku od nieruchomości dla wybranych grup. Podatkiem nie są objęte m.in. zabytki, szkoły, zakłady pracy chronionej czy nieużytki.

Źródło: <https://www.money.pl/podatki/podatek-od-nieruchomosci-w-gore-sa-nowe-stawki-oto-ile-moga-wyniesc-podwyzki-6797452210592256a.html>

Nr 14 Płacą dużo więcej za czynsz. Też dostaliście pismo?

- **Autor:** money.pl
- **Dodano:** 1 sierpnia 2022 r.

31

W ciągu kilkunastu ostatnich miesięcy czynsz pana Pawła z Gołdapi wzrósł o ponad 300 zł. - Mieszkańców doprowadzono do finansowej ruiny - mówi. Tak wysoka podwyżka wynika m.in. z bardzo wysokich stawek za dostarczenie energii cieplnej, które wzrosły o 300 proc. W ciągu niecałego roku koszt 1 GJ wzrósł z ok. 59 zł na 226 zł.



Jeszcze w kwietniu 2021 r. pan Paweł z Gołdapi na Warmii i Mazurach za mieszkanie o powierzchni 42 m kw. płacił za czynsz we wspólnocie mieszkaniowej 604,02 zł. Rok później kwota wzrosła do 874,11 zł, a za sierpień już 944,35 zł.

Bardzo drogie ogrzewanie

Najwięcej podrożało centralne ogrzewanie - według rachunków, które udostępnił money.pl - ze 193,2 zł do 441 zł.

Jolanta Rucińska, administratorka firmy zarządzającej 11 budynkami wielorodzinnymi w Gołdapi zapowiada, że "będzie jeszcze drożej".

Ceny za 1 GJ ciepła drastycznie wzrosły. Najpierw płaciliśmy 59,13 zł netto, później 153,18 zł, a teraz jest niecałe 226 zł. To podwyżka o 300 proc. - zauważa Rucińska. - Do tego za podgrzanie wody płacimy minimum 30 zł za m sześcienny, plus 12,78 zł za zimną wodę i ścieki. A żyjemy w rejonie, gdzie nie zarabia się dużo, wiele osób otrzymuje najniższą krajową.

Mieszkamy na prowincji, gdzie jest tylko turystyka i sanatorium. Ale hasło "Zielone Płuca Polski" mało daje chleba, który i tak jest kosmicznie drogi. Człowieka szlag trafia, gdy widzi, że rządzący chcą sobie dać nawet 2 tys. zł podwyżki. Ja sama zarabiam 2,3 tys. zł, płacę za mieszkanie 1,2 tys. zł. Pracuje się całe życie i guzik się z tego ma. Nie wiem, co przyniesie jesień - rozkłada ręce Rucińska.

Rozmówczyni nawiązuje do planów podwyższenia wynagrodzeń dla posłów o 8 proc. Ma być to waloryzacja związana z wysoką inflacją. - To nie podwyżka, tylko waloryzacja. Mamy kryzys - wyjaśnia poseł Solidarnej Polski Tadeusz Cymański.

Ciepło w Gołdapi dostarcza prywatna firma Zakład Budowlany Stanisław Andrysiewicz z Tarnobrzega, która działa przede wszystkim na Podkarpaciu. Na początku stycznia, jeszcze przed rozpoczęciem wojny w Ukrainie, Andrysiewicz pytany przez radnych z Gołdapi o wzrost cen odpowiedział, że "znacznie podrożał gaz, który kupuje. I może dalej drożeć, bo w jego ocenie większym problemem może być wkrótce dostępność gazu na rynku" - napisano na lokalnym portalu goldap.info. Dlaczego ceny są tak wysokie? Wysłałiśmy w tej sprawie maila do firmy Stanisława Andrysiewicza, która odpowiedziała nam po kilku dniach od publikacji artykułu.

Są podwyżki, bo "drastycznie wzrosły ceny LNG"

- Ceny i stawki opłat zawarte w taryfie dla ciepła ZB Stanisław Andrysiewicz podlegają zatwierdzeniu przez Urząd Regulacji Energetyki (URE). [...] W zatwierdzonej przez URE zmianie taryfy dla ciepła z dnia 21 czerwca 2022 r. koszty paliwa stanowią 96,4 proc. łącznych planowanych kosztów będących podstawą kalkulacji ceny wytwarzania ciepła - napisano do nas w mailu podpisanym przez Marzenę Krakowiak.

Dodano, że zużywanym paliwem jest gaz ciekły LNG, który jest regazyfikowany w ramach własnej instalacji zakładu. W Gołdapi nie ma dostępu do infrastruktury dystrybucji paliwa gazowego przez Polską Spółkę Gazownictwa Sp. z o.o.

- Cena zakupu paliwa w postaci LNG ustalana jest w oparciu o holenderskie notowania TTF. Hurtowymi dostawcami LNG na rynku polskim są głównie PGNiG oraz CRYOGAS. Reasumując podwyżka cen i stawek opłat ciepła w Gołdapi powiązana jest wyłącznie z drastycznym wzrostem ceny zakupu paliwa LNG na rynku międzynarodowym - czytamy dalej.

Krakowiak dodała, że obniżka cen ciepła będzie możliwa tylko w przypadku spadku cen LNG. A na to się nie zanoszą, więc "istnieje poważne ryzyko, iż cena ciepła będzie jeszcze wyższa w powiązaniu z wyższą ceną LNG".

Czynsz w górę. Drożyzna w całym kraju

O coraz wyższych rachunkach za czynsz już pisaliśmy. Drożyzna uderza po kieszeniach mieszkańców. Podwyżki są nieuniknione właśnie ze względu na wzrost innych opłat. **Na początku lipca money.pl informował, że szykują się rekordowe podwyżki cen ciepła. To problem dla 15 mln gospodarstw domowych.**



33

Urząd Regulacji Energetyki na bieżąco zatwierdza taryfy dla około 400 firm z branży ciepłowniczej. Prezes Rafał Gawin przekazał, że najczęściej podwyżki wynoszą kilkadziesiąt procent, co wynika z cen paliw gazowych i węgla. **Przyznaje, że ciepło, prąd i gaz w najbliższym czasie tańsze nie będą.**

Agnieszka Głośniewska, rzeczniczka URE, w rozmowie z money.pl decyzję prezesa urzędu o przyznaniu zgody na podwyżki firmom ciepłowniczym tłumaczyła faktem, że wiele z tych przedsiębiorstw znalazło się na progu rentowności z powodu wzrostu cen energii.

Źródło: <https://www.money.pl/gospodarka/placa-300-proc-wiecej-za-cieplo-czynsz-mieszkancow-wzroslo-o-kilkaset-zlotych-6796696694692352a.html>

Nr 15 Duże podwyżki cen materiałów budowlanych. Wzrosty we wszystkich grupach

- o **Autor:** tvn.pl
- o **Dodano** 8 sierpień 2022 r.

Ceny materiałów budowlanych w lipcu tego roku wzrosły średnio o prawie 29 procent wobec lipca 2021 roku - podała w poniedziałek Grupa PSB Handel. Najmocniej, o 51 procent, wzrosły ceny izolacji termicznych. Najmniej podrożały płyty OSB - o 0,02 procent.



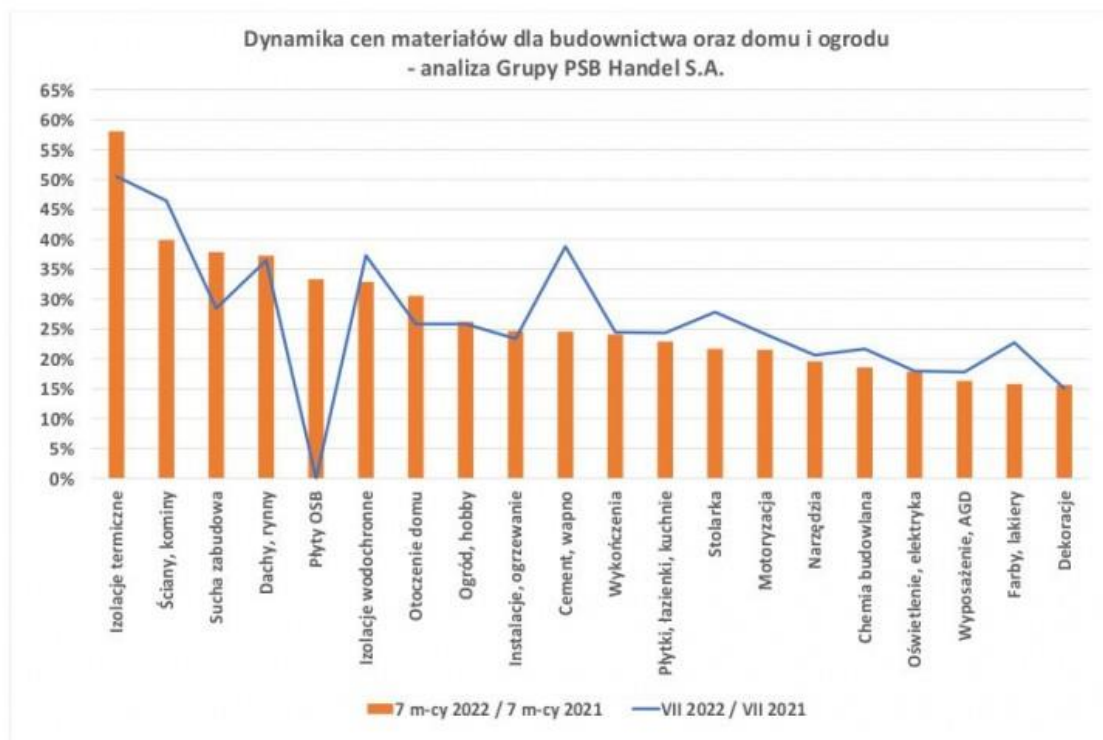
34

Jak wynika z opublikowanego w poniedziałek raportu Grupy PSB Handel, ceny materiałów budowlanych w lipcu tego roku w stosunku do lipca 2021 r. średnio wzrosły o prawie 29 proc. Odnotowano wzrosty we wszystkich analizowanych 20 grupach towarowych.

Ceny materiałów budowlanych 2022. Co najbardziej podrożało?

Najbardziej podrożały: izolacje termiczne o 51 proc.; ściany i kominy o 46 proc.; cement, wapno o 39 proc.; izolacje wodochronne o 37 proc.; dachy i rynny o 37 proc.; sucha zabudowa o 29 proc.

Wyliczono, że stolarka zdrożała o 28 proc.; artykuły z działu otoczenie domu o 26 proc.; wykończenia o 25 proc.; płytki, łazienki, kuchnie o 24 proc.; motoryzacja o 24 proc.; instalacje, ogrzewanie o 23 proc.; farby, lakiery o 23 proc.; chemia budowlana o 22 proc.; narzędzia o 21 proc.; oświetlenie, elektryka o 18 proc.; wyposażenie, AGD o 18 proc.; dekoracje o 15 proc.; płyty OSB o 0,02 proc.



Jak czytamy na stronie PSB, Grupa PSB Handel jest największą siecią hurtowni materiałów budowlanych. Grupa posiada także sieć marketów PSB Mrówka, liczącą 343 placówki. Pozostałe sklepy z materiałami budowlanymi w Polsce to: Castorama, Bricomarché, Leroy Merlin czy OBI.

Źródło: <https://tvn24.pl/biznes/z-kraju/ceny-materialow-budowlanych-2022-co-najbardziej-podrozalo-6061463>

TECHNOLOGIA BUDOWLANA

Nr 01 DIGITALIZACJA REMEDIUM NA PROBLEMY BRANŻY BUDOWLANEJ

- o **Autor:** builderpolska.pl
- o **Dodano:** 23 sierpień 2022 r.

Utrzymujące się wzrosty cen surowców oraz stale rosnąca inflacja to kolejne po deficycie osobowym problemy wpływające na trudności z jakimi muszą zmierzyć się firmy z branży budowlanej. Aplikacja BauApp to łatwo dostępne wsparcie dla deweloperów i generalnych wykonawców, które może zwiększyć efektywność pracy nawet o 15%. Technologia wykorzystywana jest przez ponad 120 generalnych wykonawców, ponad 500 podwykonawców na 2000 projektów w regionie.



36

– Odpowiadamy na wszystkie potrzeby polskiego sektora budowlanego. Szczególnie teraz kiedy redukcja niepotrzebnych kosztów realizacji inwestycji jest jeszcze ważniejsza. Aplikacja to rozwiązanie, które każdorazowo zapewni realną wartość oszczędności czasu i pieniędzy oraz skutecznie ułatwi zarządzanie realizowanymi projektami, podnosząc ich rentowność. Aplikacja pozwala zmniejszyć czas prac administracyjnych nawet o 20%, czyli generuje 8 zaoszczędzonych godzin pracy w skali tygodnia. Wykorzystanie oprogramowania zmniejsza ilość usterek na budowie nawet o 67%, a w finalnym rozliczeniu zwiększa efektywność całego projektu aż o 15% – powiedział Paweł Smolarek, Dyrektor ds. Nowych Technologii w BauApp.

Wg najnowszego raportu BauApp PropTech 2022 – „Innowacyjne technologie w polskim przemyśle budowlanym”, rynek budowlany musi stawiać czoła spotykającym go wyzwaniom jak wysoka i wciąż rosnąca inflacja, ograniczona

dostępność oraz rosnące ceny materiałów budowlanych, a także brak siły roboczej. I tu z pomocą przychodzi digitalizacja procesów budowlanych, która jest jednym ze sposobów na optymalizację ryzyka i utrzymanie rentowności inwestycji.

BauApp to aplikacja do digitalizacji procesów administracyjnych na placach budowy, na różnych etapach od projektowania przez wykonawstwo, aż do fazy gwarancyjnej. Oprogramowanie stworzone zostało dla wielu firm z branży nieruchomości, jednak najczęściej stosowane jest przez generalnych wykonawców czy, deweloperów. Dzięki temu rozwiązaniu, firmy wykorzystujące aplikację zyskują najwięcej głównie ze względu na idące za tym oszczędności w zakresie wcześniejszej eliminacji usterek oraz zwiększenie efektywności poszczególnych zespołów projektowych i możliwości relokacji zasobów ludzkich do innych zadań.

Źródło: <https://builderpolska.pl/2022/08/23/digitalizacja-remedium-na-problemy-branzy-budowlanej/>

DANE EKONOMICZNE I FINANSOWE

Nr 01 GUS odkrył karty, są najnowsze dane o gospodarce. "Potężne tąpnięcie"

- o **Autor:** money.pl
- o **Dodano:** 17 sierpnia 2022 r.

W środę o godz. 10 Główny Urząd Statystyczny opublikował szybki szacunek produktu krajowego brutto za II kwartał 2022 r. Nasza gospodarka skurczyła się kwartał do kwartału aż o 2,3 proc., co – jak podkreślają eksperci – jest trzecim najgorszym wynikiem w historii. Rok do roku odnotowaliśmy wzrost o 5,3 proc. Pełne dane o PKB w II kw. GUS poda 31 sierpnia.



38

Produkt krajowy brutto to kluczowa dana gospodarcza mierząca wielkość całej gospodarki. Wzrost lub spadek PKB stanowi miarę wzrostu gospodarczego.

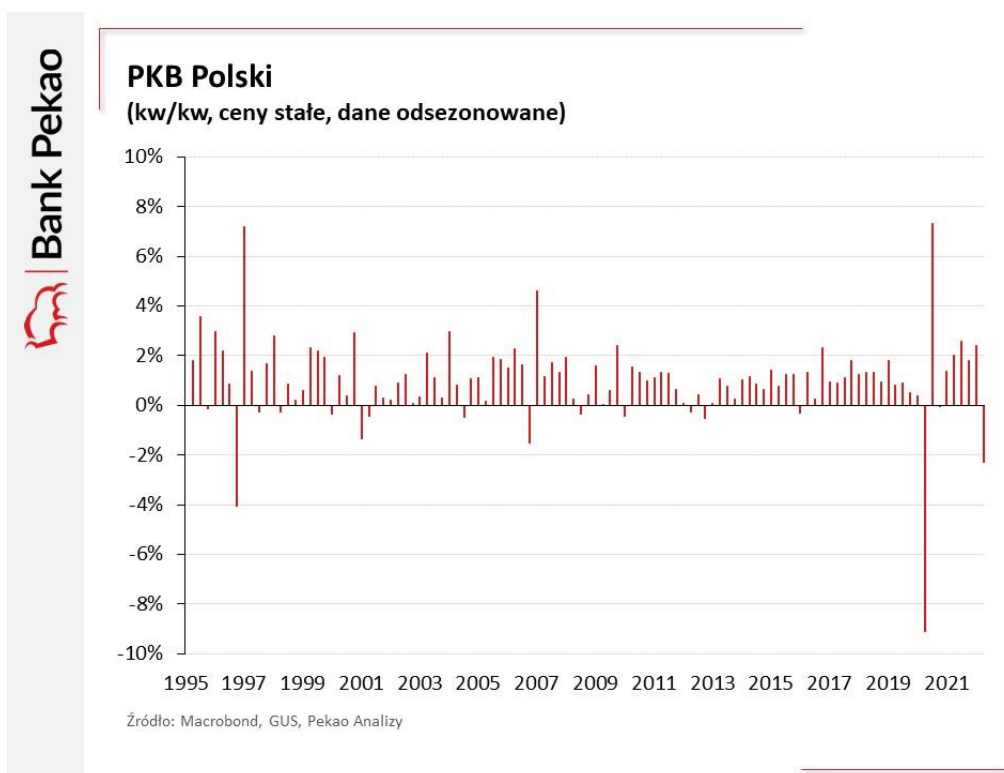
Produkt krajowy brutto za II kwartał 2022 (szybki szacunek)

Według wstępnych szacunków GUS odnotowaliśmy spadek PKB w porównaniu z pierwszym kwartałem o 2,3 proc., a rok do roku nasza gospodarka powiększyła się o 5,3 proc.

"To potężne tąpnięcie w ujęciu odsezonowanym: -2,3 proc. kw/kw. To z kolei znaczy, że strumień PKB w tym roku niemal stoi" – skomentowali na gorąco analitycy z mBanku.



Z kolei analitycy Pekao zauważają, że to "trzeci najgorszy wynik w historii".



W lipcu Komisja Europejska zmieniła swoją prognozę PKB dla Polski, podwyższając prognozowany wzrost polskiego PKB w 2022 r. z 3,7 proc. do 5,2 proc. Jednocześnie KE obniżyła prognozę wzrostu PKB Polski w 2023 r. z 3 proc. do 1,5 proc. Unijni

urzędnicy podwyższyli prognozy dla inflacji nad Wisłą - szacują, że w 2022 r. inflacja wyniesie 12,2 proc., a w 2023 r. 9 proc. W maju przewidywali, że inflacja w Polsce w 2022 r. wyniesie 11,6 proc., a w 2023 r. spadnie do 7,3 proc. We wtorek poznaliśmy najnowsze dane NBP dotyczące inflacji bazowej w lipcu 2022 r. NBP za ten okres odnotował rekordowe 9,3 proc.

Źródło: <https://www.money.pl/gospodarka/produkt-krajowy-brutto-pkb-polski-za-drugi-kwartal-2022-szybki-szacunek-gus-6802315435952704a.html>

Nr 02 Realnie sprzedaż detaliczna wyhamowała niemal do zera

- o **Autor:** bankier.pl
- o **Dodano:** 22 sierpień 2022 r.

Lipiec przyniósł dalsze hamowanie sprzedaży detalicznej w Polsce. Po uwzględnieniu inflacji obroty sklepów były już tylko nieznacznie wyższe niż rok temu. Ponadto statystyki sprzedaży podbijają zakupy dokonywane przez (lub na rzecz) uchodźców z Ukrainy.

40



Sprzedaż detaliczna w cenach bieżących w lipcu 2022 r. była o **18,4 proc.** wyższa niż w rok wcześniej – poinformował Główny Urząd Statystyczny. Był to rezultat zbieżny z oczekiwaniami ekonomistów. Niemniej jednak, to wynik niższy niż w czerwcu (19,9% rdr) i w maju (23,6% rdr), o rekordowym kwietniu nawet nie wspominając. Wtedy to dzięki efektowi niskiej bazy sprzedaż nominalnie urosła aż o 33,4% rdr.

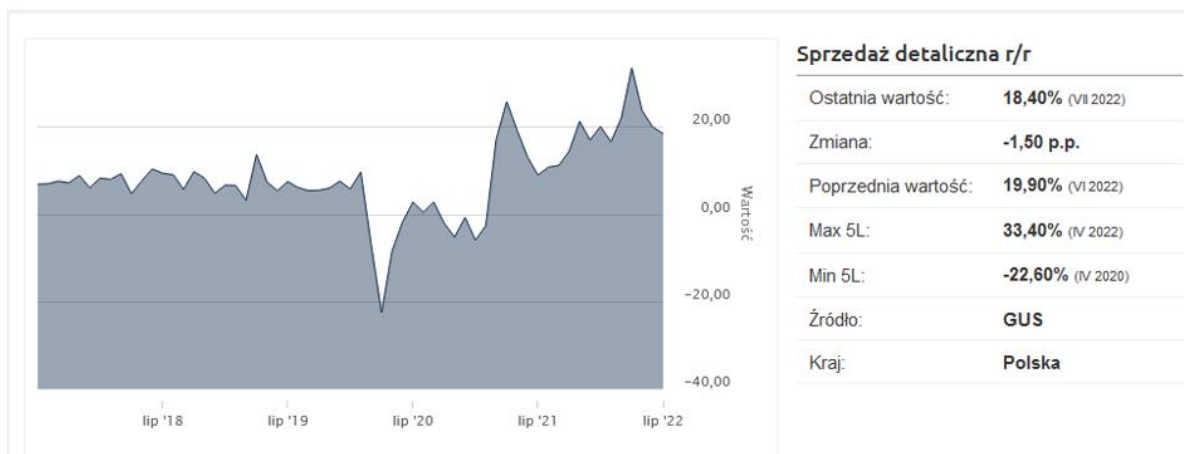
Przy czym tak wysokie dynamiki nominalnej sprzedaży detalicznej są efektem dwucyfrowego wzrostu cen. W lipcu inflacja konsumencka (CPI) wyniosła 15,6% i była najwyższa od marca 1997 roku. W rezultacie **sprzedaż detaliczna liczona w cenach stałych w lipcu była już tylko o 2,0% wyższa niż rok temu.** To wyraźnie mniej niż w kwietniu (gdy realny wzrost obrotów sieci handlowych sięgnął aż 19%), w maju (8,2%) oraz w czerwcu (3,2%). To także najniższy

rezultat od lutego 2021, gdy na skutek covidowego lockdownu zamknięte były galerie handlowe.

Sprzedaż detaliczna r/r (Polska)

18,40% -1,50 p.p.

VII 2022

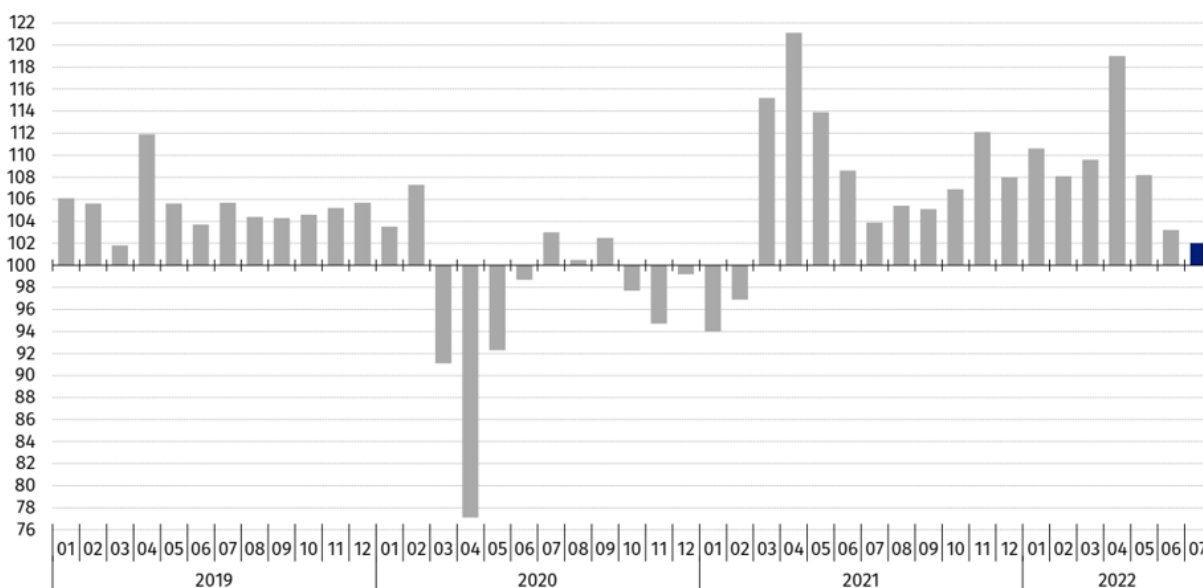


41

Oznacza to też, że **deflator sprzedaży detalicznej (czyli miernik wzrostu cen w dużych sklepach) wyniósł 16,1%**, a więc prawie tyle samo co rekordowe 16,2% odnotowane w czerwcu. W maju wyniósł on 14,2%, w kwietniu 12,1%, w marcu 11,3%, a w styczniu 8,5%.

Warto też pamiętać, że na rzecz wyższej sprzedaży detalicznej w Polsce nadal przyczyniał się popyt realizowany przez (lub na rzecz) uchodźców z Ukrainy. Po 24 lutego do Polski przyjechało ok. dwa miliony Ukraińców. Część z nich później opuściła nasz kraj, ale nadal oznacza to prawdopodobnie ponad milion nowych konsumentów zwiększających popyt na towary i usługi.

Wykres 1. Sprzedaż detaliczna towarów (ceny stałe) – analogiczny okres roku poprzedniego=100



Patrząc na dynamikę roczną (w cenach stałych), wciąż widać było silny wzrost sprzedaży odzieży i obuwni (o 13,3% rdr), farmaceutyków i kosmetyków (o 10,2% rdr) oraz w kategorii „pozostałe” (o 10,5%) i żywności i napojów (o 5,4%). Za to aż o 13,8% rdr realnie spadła sprzedaż paliw, a obroty dealerów samochodowych były o 15,1% niższe niż przed rokiem. O 5,3% rdr spadła sprzedaż w kategorii „meble, rtv i agd”.

Lepiej już było

Ostro hamująca realna sprzedaż detaliczna jest kolejnym objawem trwającego od kwietnia spowolnienia gospodarczego w Polsce. - Spodziewamy się, że w najbliższych miesiącach wyniki sprzedaży detalicznej będą równie słabe. Konsumenci odczuwają rosnącą inflację – na skutek słabszej aktywności w gospodarce wzrost wynagrodzeń będzie mniejszy niż cen. Negatywne tendencje widzimy w badaniach koniunktury – wyniki są słabsze niż na początku pandemii Covid-19. Handel może kurczyć się w porównaniu do ubiegłego roku, jednak spadki będą małe. Wydatki konsumpcyjne napędzają bieżące zakupy towarów pierwszej potrzeby przez migrantów – tak dzisiejsze dane GUS Sebastian Sajnog.

- Lipcowe dane o sprzedaży detalicznej były naszym zdaniem lekko rozczarowujące. Po wyrównaniu sezonowym sprzedaż detaliczna uplasowała się na podobnym poziomie jak w czerwcu, kiedy to obserwowaliśmy wyraźne osunięcie, generowane m.in. przez komponent paliw (...)W lipcu, wobec obniżenia cen na stacjach, oczekiwaliśmy tu dostosowania w górę po stronie konsumentów. To się nie wydarzyło – dodają ekonomiści Alior Banku.

- Oceniamy, że na przełomie 2022 i 2023 r. dynamika sprzedaży detalicznej towarów może spaść wyraźnie poniżej zera (do -3-5 proc. r/r), a dynamika konsumpcji prywatnej prawdopodobnie przywita się w tym czasie z zerem” – stwierdzili w komentarzu analitycy Pekao.

Spowalniająca konsumpcja w najbliższych kwartałach dołoży się do obniżenia tempa wzrostu gospodarczego w Polsce. Już w II kwartale odnotowaliśmy silny spadek PKB względem kwartału poprzedniego. Tendencja ta zostanie zapewne utrzymana w bieżącym kwartale, co będzie oznaczać wystąpienie tzw. technicznej recesji w polskiej gospodarce.

Źródło: <https://www.bankier.pl/wiadomosc/Sprzedaz-detaliczna-w-Polsce-lipiec-2022-8393357.html>

Nr 03 Zapaść w budowlance. Deweloperzy hamują z nowymi mieszkaniami

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

W sierpniu 2022 roku deweloperzy zaczęli w Polsce budowę 5,2 tysiąca mieszkań, to aż o 63 procent mniej niż w tym samym miesiącu rok temu - wynika z analizy HRE Investments. Przy rosnącym zapotrzebowaniu na mieszkania to duży problem. Dużo lepiej wygląda natomiast liczba mieszkań, które w tej chwili są oddawane do użytkowania.

Sierpień to drugi miesiąc z rzędu, kiedy zauważalny jest niepokojąco duży spadek liczby budowanych przez deweloperów mieszkań - komentują eksperci HRE. Jak czytamy w opublikowanej w środę analizie, **jedną z przyczyn tak dużego spadku jest efekt wysokiej bazy w ubiegłym roku, który pod względem aktywności budowlanej deweloperów był rekordowy.**

Sprawdź, ile kosztuje mieszkanie lub dom w twojej okolicy. Zamów raport cenowy

Kolejnym powodem są decyzje deweloperów, podyktowane wejściem w życie nowelizacji ustawy deweloperskiej, która nałożyła na firmy deweloperskie dodatkowe koszty i obowiązki - np. konieczność wnoszenia składek na Deweloperski Fundusz Gwarancyjny.

Zmiany obowiązują od 1 lipca, więc jeśli deweloper planował zacząć sprzedaż mieszkań w bieżącym roku, to miał powód, aby przesunąć start projektu z drugiego półrocza na pierwsze - tłumaczą analitycy. **"Gorsze dziś dane są więc po części też wynikiem przyspieszenia startu inwestycji, czego odreagowanie właśnie obserwujemy"** - dodają.



43

Mniejszy popyt zrobił swoje

Wpływ na spadek liczby nowych budów jest też mniejszy popyt, zwłaszcza ze strony tych osób, które, aby kupić mieszkanie, muszą wziąć kredyt. "W efekcie dziś deweloperzy kosztem wielkości swojej oferty, a więc też liczby zawieranych transakcji, chcą trzymać w ryzach marże" - tłumaczy HRE.

"Mniejsza liczba rozpoczynanych projektów jest też pokłosiem faktu, że sami deweloperzy mają problem ze zdobyciem kredytu na budowę. Co więcej, dotkliwie doświadczają ich ostatnie wzrosty cen materiałów budowlanych oraz kosztów robót wykonawczych" - czytamy w analizie. Eksperti podsumowują, że poskutkowało to tym, że w okresie od stycznia do sierpnia tego roku deweloperzy rozpoczęli budowy o 27 proc. mniejszej liczby mieszkań, niż w rekordowym pod tym względem 2021 roku.

Głód mieszkań rośnie

Analitycy zwracają też uwagę, że niepokój budzi fakt, iż **sektor budownictwa mieszkaniowego hamuje w momencie, gdy ze względu na migrację z Ukrainy braki lokalowe w kraju rosną.** Niedobór mieszkań szacują na około dwa miliony. Wskazują, że szczególnie mocno widać to na rynku najmu, gdzie w porównaniu z ubiegłym rokiem wolnych lokali jest mniej, a ceny wyraźnie wzrosły - o 20-30 proc. rok do roku.

Pozytywne eksperci oceniają natomiast dane o liczbie mieszkań oddawanych do użytkowania. W sierpniu deweloperzy dostarczyli 11,6 tys. lokali, o 3,3 proc. więcej niż przed rokiem. **Trzeba jednak pamiętać, że dane te są efektem decyzji inwestycyjnych podjętych kilka lat wcześniej.**

Z opublikowanych w środę danych GUS wynika, że w sierpniu w Polsce ogółem rozpoczęto budowę 12,9 tys. nowych mieszkań, w tym 5,2 tys. to lokale na sprzedaż i wynajem.

Źródło: <https://www.money.pl/gospodarka/zapasc-w-budowlance-deweloperzy-hamuja-z-nowymi-mieszkaniami-6814811743587136a.html>

Nr 04 Odczyty z budownictwa rozzarowują. Branża wyraźnie hamuje a będzie jeszcze gorzej

- o **Autor:** businessinsider.pl
- o **Dodano:** 22 sierpień 2022 r.

Dynamika produkcji budowlano-montażowej w lipcu znowu się obniżyła i okazała się niższa niż prognozowano. Przed sektorem malują się pesymistyczne perspektywy. Aktywność w budownictwie będzie ograniczana przez brak wykwalifikowanych pracowników i silny wzrost materiałów budowlanych oraz problemy z dostępnością kredytu i mniejsze zakupy gotówkowe mieszkań.

44

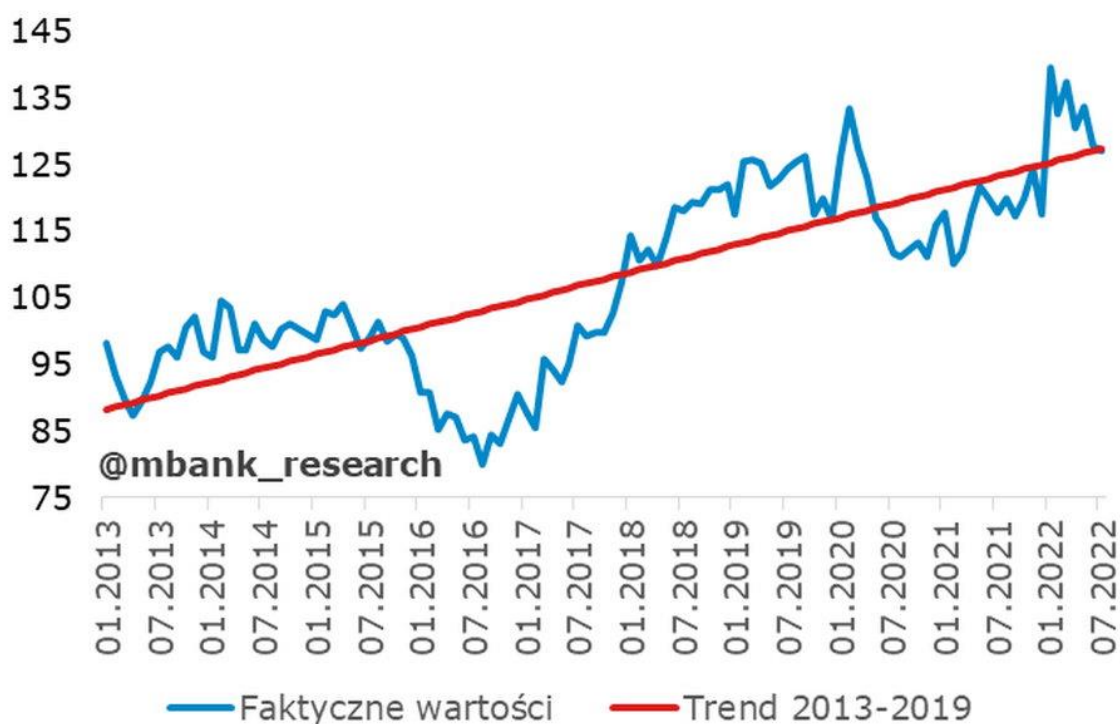


Produkcja budowlano-montażowa w lipcu 2022 r. wzrosła o 4,2 proc. rok do roku, a w porównaniu z poprzednim miesiącem spadła o 6,3 proc. — podał Główny Urząd Statystyczny w poniedziałek. To odczyty wyraźnie gorsze od prognoz. Ekonomści oczekiwali bowiem wzrostu rok do roku o 6,6 proc., a w ujęciu miesiąc do miesiąca spadku o 4,8 proc. To dane w cenach stałych i dotyczące przedsiębiorstw budowlanych o liczbie pracujących powyżej dziewięciu osób.

Po wyeliminowaniu wpływu czynników o charakterze sezonowym, produkcja budowlano-montażowa ukształtowała się na poziomie wyższym o 7,7 proc. w porównaniu z analogicznym miesiącem 2021 r. oraz o 0,5 proc. niższym w porównaniu z czerwcem 2022 r. **"W konsekwencji produkcja budowlano-montażowa ukształtowała się na poziomie niższym (o 4,7 proc.) niż w lutym 2020 r., a więc w miesiącu, w którym pandemia nie wywierała jeszcze istotnego wpływu na aktywność w budownictwie. Kontynuacja spadku produkcji budowlano-montażowej była wcześniej sygnalizowana przez pogarszające się wskaźniki koniunktury w budownictwie, w szczególności zmniejszający się bieżący portfel zamówień znajdujący odzwierciedlenie w niższym wykorzystaniu mocy wytwórczych"** — napisali ekonomiści Credit Agricole Banku Polska.

Koniunktura w budownictwie ostatnio wyraźnie pogarsza się. Lipcowy wzrost rok do roku o 4,2 proc. jest niższy niż 5,9 proc. z czerwca i 13 proc. z maja. Dane w takim ujęciu mogą być zaburzone efektem bazy porównawczej sprzed roku, ale na schłodzenie koniunktury w branży wskazują także ostatnie spadki w relacji miesiąc do miesiąca.

Produkcja budowlano-montażowa
(indeks 2015 = 100, odsezonowana)



Zdaniem ekonomistów mBanku do dołków w zakresie wskaźników produkcji budowlano-montażowej jeszcze daleko, bo fundamentów pod poprawę sytuacji brak. "Oczekiwania dla sektora wyglądają pesymistycznie w związku z wysokimi stopami procentowymi i przejściowym okresem między perspektywami budżetu Unii Europejskiej" — napisali przed publikacją danych przez GUS ekonomiści Banku Millennium.

"Publikowane równoległe dane z budownictwa mieszkaniowego wskazują, że schłodzenie rynku nieruchomości jest jednym z czynników odpowiadających za słabość inwestycji w ostatnich miesiącach" — dodali ekonomiści Banku Pekao w komentarzu po danych.

Analitycy Banku Ochrony Środowiska napisali, że przy założeniu **osłabienia aktywności w budownictwie mieszkaniowym i komercyjnym, a jednocześnie zwiększenia aktywności w budownictwie infrastrukturalnym**, wyniki produkcji budowlano-montażowej w kolejnych miesiącach powinny kształtować się w przedziale 5-10 proc. rok do roku. "Ostatnie miesiące wskazują jednak na rosnące ryzyko słabszych wyników wobec prognozy bazowej. Jednocześnie nasilenie negatywnych efektów w zakresie inwestycji prywatnych oraz dużo wyższe bazy odniesienia będą z początkiem 2023 r. silniej obniżało roczną dynamikę produkcji budowlano-montażowej poniżej 0 proc. rok do roku" — napisali w komentarzu eksperci BOŚ.

Dynamika produkcji budowlano-montażowej



46

Ekonomiści ING Banku Śląskiego ocenili, że dane mogą wskazywać na to, że deweloperzy przyspieszają oddawanie inwestycji obawiając się dalszego wzrostu cen wykonawstwa oraz spadku cen nieruchomości mieszkaniowych. Z kolei **znowu słaby miesiąc kategorii związanych z inwestycjami infrastrukturalnymi** sugeruje natomiast, że m.in. rosnące koszty i brak środków z Krajowego Planu Odbudowy utrudniają prowadzenie nowych projektów czy kończenie inwestycji już rozpoczętych.

Produkcja budowlano-montażowa w lipcu 2022 r., w porównaniu z analogicznym miesiącem poprzedniego roku, była wyższa zarówno dla robót o charakterze inwestycyjnym – o 2,0 proc. (w 2021 r. spadek o 0,1 proc.) jak i remontowym – o 7,6 proc. (w 2021 r. wzrost o 8,6 proc.). W okresie styczeń – lipiec 2022 roku, w odniesieniu do tego samego okresu 2021 ., wystąpił wzrost wartości robót inwestycyjnych o 5,6 proc. oraz remontowych o 18,6 proc.

Źródło: <https://businessinsider.com.pl/finanse/makroekonomia/odczyty-z-budownictwa-rozczarowuja-branza-wyraznie-hamuje-a-bedzie-jeszcze-gorzej/q08v8t7>

Nr 05 IRG SGH: Sytuacja w budownictwie w III kw. pogorszyła się. Firmy mają problemy

- o **Autor:** www.bankier.pl
- o **Dodano:** 18 sierpień 2022 r



W III kw. 2022 r. sytuacja w budownictwie pogorszyła się; wśród głównych przyczyn pogorszenia koniunktury firmy wymieniają problemy z dostawami surowców i materiałów budowlanych oraz ich wysokie ceny, a także odpływ pracowników z Ukrainy - wynika z badania Instytutu Rozwoju Gospodarczego SGH.

"Mimo sezonu letniego, korzystnego dla branży budowlanej, w III kwartale 2022 roku wskaźnik koniunktury w budownictwie IRG SGH (IRGCON) ma ujemną wartość -1,3 pkt, niższą o 4,8 pkt niż w poprzednim kwartale i o 8,4 pkt niż w III kwartale 2021. Obecna koniunktura w budownictwie jest wciąż znacząco gorsza niż w latach 2017-2019, poprzedzających pandemię, dla których średnia wartość wskaźnika koniunktury z III kwartału wynosi 17,2 pkt." - napisano w raporcie.

Jako główne przyczyny niekorzystnej koniunktury w budownictwie w III kw. firmy budowlane wymieniają problemy z dostawami surowców i materiałów budowlanych oraz ich wysokie ceny, a także odpływ pracowników z Ukrainy, szczególnie o niskich kwalifikacjach (wzrost odsetka firm zgłaszających ten problem wzrósł w porównaniu do ubiegłego kwartału z 46 proc. do 51 proc.).

"Bieżący kwartał jest kolejnym kwartałem wzrostu cen usług budowlanych. Obecne saldo cen w ujęciu ogółem wynosi 50,0 pkt. W porównaniu z III kwartałem sprzed roku obecne saldo jest wyższe o 14,4 pkt. Miarą wzrostu cen w sektorze prywatnym jest saldo równe 51,5 pkt i w sektorze publicznym 38,3 pkt." - napisano w raporcie.

"Przeważająca część zakładów budowlanych nadal ocenia własną sytuację finansową jako niekorzystną. Saldo finansowe w ujęciu ogółem wynosi -21,3, dla sektora prywatnego jest równe -23,0 i dla publicznego -5,9 pkt." - dodano.

Jak wskazuje IRG SGH, firmy budowlane negatywnie oceniają obecną sytuację gospodarczą w kraju.

"Obecne saldo ocen gospodarki ma bardzo niską, ujemną wartość -63,8 pkt w ujęciu ogółem. W porównaniu z III kwartałem 2021 roku jest niższe o 45,1 pkt, i o 2,5 pkt niż w minionym kwartale" - napisano.

"Opinie firm budowlanych na temat sytuacji we własnej branży są zbliżone do ocen ogólnej sytuacji gospodarczej. Obecne saldo ocen budownictwa jest na zbliżonym poziomie do II kwartału 2022 roku i wynosi -60,6 pkt, natomiast w porównaniu z III kwartałem ubiegłego roku spadło o 57,7 pkt." - dodano. (PAP Biznes)

Źródło: <https://www.bankier.pl/wiadomosc/Sytuacja-w-budownictwie-w-III-kw-pogorszyła-sie-Firmy-maja-problemy-8391918.html>

48

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 drożących 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.).

49

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 taniejają 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 Szaro i ponuro w polskiej gospodarce. "Dobrze już było, lepiej nie będzie. 2022 jest złym rokiem"

- o **Autor:** next.gazeta.pl
- o **Dodano:** 31 sierpień 2022 r.

Niby w kalendarzu jeszcze sierpień, ale w polskiej gospodarce jakby jesienią. Nie żeby panował przenikliwy chłód, ale jednak zaczyna robić się szaro i ponuro. - Prawda jest taka: pierwszy kwartał był wciąż dobry, trzy kolejne będą beznadziejne. 2022 r. jest i dalej będzie złym rokiem dla gospodarki. To rok mocnego hamowania - mówi w rozmowie z Gazeta.pl Piotr Bielski, Dyrektor Departamentu Analiz Ekonomicznych w Santander Bank Polska. Powszechnych zwolnień na razie nie przewiduje, ale ostrzega: jeżeli za rok na horyzoncie nie będzie widać wyraźnego ożywienia, to pojawi się pytanie, czy firmy nadal są w stanie zaciskać zęby.



50

Jak wynika z tzw. szybkiego szacunku GUS (podane 17 sierpnia, bardziej szczegółowe dane poznamy w środę 31 sierpnia), w drugim kwartale br. PKB Polski wzrósł wprawdzie rok do roku o 4,5 proc. (to tzw. odczyt wyrównany sezonowo, według niewyrównanego PKB urósł w rok o 5,3 proc.), ale był to jednak wynik gorszy od oczekiwań ekonomistów. Co więcej, w porównaniu z pierwszym kwartałem br. polska gospodarka skurczyła się o 2,3 proc., co na tle innych krajów UE było bardzo słabym wynikiem.

Prognozy na najbliższy czas również nie napawają szczególnym optymizmem. Zdaniem części ekonomistów również w trzecim kwartale możemy zobaczyć ujemną dynamikę PKB kwartał do kwartału, co oznaczałoby wejście w okres tzw. technicznej recesji.

Uczciwie trzeba przyznać, że w danych za drugi kwartał jest pewna gwiazdka. Otóż w pierwszym kwartale mieliśmy w Polsce do czynienia z gigantycznym cyklem akumulacji zapasów przez firmy (w obawie przed wzrostem cen półproduktów i problemów z dostawami). To podbijało PKB. W drugim kwartale nastąpiło odwrócenie w tym cyklu.

To częściowo tłumaczy działający na wyobraźnię rezultat -2,3 proc. kwartał do kwartału. Ale nie całkiem. Polska gospodarka jednak wyraźnie zwalnia i potwierdzają to nie tylko dane o PKB. Na hamowanie wskazują także lipcowe dane o sprzedaży detalicznej (widać po nich, że na zakupach już zaciskamy pasa), budowlanki i produkcji przemysłowej.

Do tego dochodzą dołujące nastroje Polaków - w sierpniu tzw. bieżący wskaźnik ufności konsumenckiej osiągnął poziom -44,9 pkt - najniższy w historii tej miary, czyli od 20 lat. BWUK opisuje oceny Polaków co do zmian sytuacji finansowej ich gospodarstw domowych oraz ogólnej sytuacji ekonomicznej kraju (w ostatnich 12 miesiącach oraz przewidywania na kolejny rok), a także obecną skłonność do dokonywania ważnych zakupów.

akby tego było mało, ilustrujący nastroje w przemyśle indeks PMI spadł w lipcu do poziomu 42,1 pkt. To najgorszy odczyt od maja 2020 r. i trzeci z rzędu poniżej neutralnego poziomu 50 pkt. Jeszcze w tym tygodniu (w czwartek 1 września) poznamy PMI dla polskiego sektora przemysłowego za sierpień, który zapewne będzie porównywalny z lipcowym.

Już materializują się problemy dla biznesu związane z drastycznymi wzrostami cen gazu czy energii i obawami o braki surowców. Gospodarstwa domowe liczą wyższe koszty opał czy prądu. Wciąż silny pozostaje rynek pracy - w lipcu bezrobocie rejestrowane było najniższe od 1990 r. i wyniosło 4,9 proc., w urzędach pracy zarejestrowanych jest "tylko" ok. 810 tys. osób - najmniej w historii danych. Acz i tu widoczna jest np. mniejsza liczba ofert pracy. W środę 31 sierpnia poznamy też dane GUS ws. inflacji - będzie to tzw. szybki szacunek za sierpień. Analitycy oczekują, że w porównaniu z lipcem wzrost tego wskaźnika nieco spowolni i wyniesie 15,5 procent.

51

"Dobrze już było, lepiej nie będzie"

W jakim punkcie jest polska gospodarka? Co ją czeka w najbliższym czasie? Pytamy o to Piotra Bielskiego, dyrektora Departamentu Analiz Ekonomicznych w Santander Bank Polska.

Mikołaj Fidziński, Gazeta.pl: Mamy coraz więcej danych wskazujących na hamowanie polskiej gospodarki. Jak będzie się kształtowała sytuacja w najbliższych miesiącach?

Piotr Bielski, Dyrektor Departamentu Analiz Ekonomicznych w Santander Bank Polska: Dobrze już było, lepiej nie będzie.

Wybuch wojny w Ukrainie bardzo mocno zmienił sytuację gospodarczą, widać to coraz wyraźniej. Im więcej danych napływa, tym bardziej widać, że trend po prostu się odwrócił. Z silnego popandemicznego ożywienia weszliśmy w dość mocne hamowanie.

To przede wszystkim wina wojny?

To wina szeregu czynników, ale wojna była tu katalizatorem. Zaburzyła funkcjonowanie handlu międzynarodowego, wpłynęła mocno na rynek energii. Nasiliła trendy inflacyjne - czego efektem były podwyżki stóp procentowych, które być może bez tego nie byłyby tak szybkie. Ponadto spowodowała zmianę nastrojów, m.in. poczucia bezpieczeństwa. To wszystko się skumulowało.

Wojna w sposób trwały zasadniczo zmieniła sytuację na rynku energetycznym. Odcięcie się Europy od rosyjskich surowców i pojawienie się ryzyka, że zimą mogą grozić nam niedobory energii - to dramatycznie zmienia obraz sytuacji, i to na różne sposoby.

Jak?

Oddziałując na poczucie bezpieczeństwa firm i konsumentów i bardzo mocno podkopując konkurencyjność europejskiego przemysłu. Koszty energii dla europejskich wytwórców są dużo wyższe niż w innych częściach świata. To może powodować, że nie będzie łatwo wrócić do szybkiego wzrostu gospodarczego, nawet jeśli zimą surowców nam nie zabraknie.

Weszliśmy w okres strukturalnych problemów? To nie jest dołek, z którego wyjdziemy za pół roku czy rok i słońce znów będzie świeciło nad naszą gospodarką?

Niczego dziś nie wiemy na pewno. Wiele zależy m.in. od tego jak potoczy się wojna. Czy mniej więcej przy takim stanie jak obecnie będziemy trwać przez najbliższe trzy-cztery lata, czy np. nastąpi jakieś zawieszenie broni?

To, jak rozwinie się sytuacja w Ukrainie i - w związku z tym - z układem sił na rynkach energetycznych - to obecnie jedna z głównych niepewności. Jeśli to się potoczy niekorzystnie, może mieć długotrwały, negatywny wpływ na koniunkturę w Europie.

Osobiście nie jestem zbyt optymistą w tym sensie, że nie zakładam, żeby w jakiś magiczny sposób wszystko się miało szybko naprostować. Obawiam się, że będziemy musieli sobie radzić z tym mniej korzystnym układem czynników jeszcze przez kilka kwartałów, jeśli nie lat.

Mając świadomość, że w takich warunkach analizowanie jest bardzo trudne, jednak zapytam o państwa prognozy dla polskiej gospodarki. Zakładam, że siłą rozpędu - siłą pierwszego kwartału - odczyt PKB za cały 2022 r. będzie niezły, w okolicach 4 proc. A co w 2023 r.?

Poważniejszą rewizję prognoz planujemy na początek września [31 sierpnia GUS poda dane o strukturze PKB Polski w drugim kwartale - red.]. Ale na razie uważam, że niewielkie są szanse, aby wzrost PKB w całym 2022 r. przekroczył 4 proc., a w przyszłym roku - aby był wyższy niż 1 proc.

Moim zdaniem rośnie prawdopodobieństwo, że jeszcze w tym roku - w czwartym kwartale - dynamika PKB rok do roku zejdzie na minus.

Mówi pan, że w tym roku zobaczymy jeszcze dobry odczyt. To tak wygląda tylko na pozór. Prawda jest taka - pierwszy kwartał był wciąż dobry, trzy kolejne będą beznadziejne. 2022 r. jest i dalej będzie złym rokiem dla gospodarki. To rok mocnego hamowania.

Jak widzi pan rynek pracy w Polsce w najbliższych kwartałach? Prognozuje pan wzrost - i jaki - bezrobocia, czy raczej "tylko" mniejszą presję na wynagrodzenia?

Odpowiedź będzie kiepska: to zależy. Ale taka jest prawda. Z dzisiejszego punktu widzenia nasza intuicja jest taka, że przynajmniej w najbliższym czasie firmy raczej nie będą się śpieszyły ze zwalnianiem pracowników. Mają doświadczenie kilku ostatnich lat, że rynek pracy był coraz ciasniejszy - że jak zwolnią, to będzie trudno znaleźć ludzi z powrotem, a nawet jak znajdą, to będzie to dużo droższe.

Myślę, że pierwszą reakcją będzie ograniczenie bonusów, mniejsza akceptacja na podwyżki wynagrodzeń itd. Kto już poszedł do pracodawcy i uzyskał podwyżkę, ten ma szczęście.

Sytuacja może się zmienić, jeśli się okazało, że spowolnienie gospodarcze jest trwalsze. Wszyscy mówią, że największe ryzyko braków energii jest tej zimy, ale jak ją przetrwamy, to już będzie z górki. A ja mam wątpliwości. Jak przetrwamy zimę, nawet bez niedoborów energii, to i tak skończymy ją z praktycznie zerowymi zapasami gazu czy innych surowców energetycznych. A przecież do kolejnej zimy prawdopodobnie nie uda się ich uzupełnić.

Może się okazać, że trwale wyższe koszty energii niż w innych częściach świata szybko nie znikną. Nawet jeśli po kilku kwartałach wyjdziemy z ujemnego tempa wzrostu gospodarczego, to trudno będzie wrócić do takiego, do jakiego byliśmy przyzwyczajeni w Polsce, w Niemczech i innych krajach europejskich. Jeżeli za rok na horyzoncie nie będzie widać ożywienia albo będzie ono bardzo delikatne, to pojawi się pytanie, czy firmy nadal są w stanie zaciskać zęby.

Jaka jest obecnie pańska prognoza dla polskiej gospodarki w 2024 r., po bardzo słabym 2023 r.?

Do tej pory widzieliśmy powrót do wzrostu gospodarczego przynajmniej zgodnego z potencjałem polskiej gospodarki, tj. ok. 3 proc. Nie powiem, że już to zmieniamy. Ale trzeba się poważnie zastanawiać, czy konkurencyjność Europy nie zostanie podkopana strukturalnie. Może się okazać, że to jest życzeniowe myślenie, że za dwa lata wrócimy do "normalnej" sytuacji.

Widzicie w prognozach jakieś obniżki stóp przez RPP w 2023 r.?

Prezes Głapiński otwarcie mówi już od kilku miesięcy, że intensywnie myśli o obniżkach stóp pod koniec 2023 r. Dziwnym zbiegiem okoliczności - przed wyborami.

Scenariusz stagflacyjny, który de facto nam się realizuje, jest dużym wyzwaniem dla banku centralnego. Teoretycznie w sytuacji dekonunktury można by myśleć o obniżkach stóp, ale też inflacja cały czas będzie wysoka. Roboczo założylibym więc, że jakaś obniżka czy obniżki stóp przed końcem 2023 r. będą, ale raczej symboliczne.

Źródło: <https://next.gazeta.pl/next/7,151003,28802834,szaro-i-ponuro-w-polskiej-gospodarcie-dobrze-juz-bylo-lepiej.html>

Nr 08 Branża budowlana na skraju wyczerpania. Eksperci: widać realne widmo upadłości firm

- o **Autor:** businessinsider.com.pl
- o **Dodano:** 16 sierpnia 2022 r.

53

Trudna sytuacja w branży budowlanej sprawiła, że trwają prace nad ustawą dot. waloryzacji kontraktów. Ministerstwo Rozwoju i Technologii podaje, że przepisy wkrótce wejdą w życie. Natomiast podwykonawcy twierdzą, że generalni wykonawcy obecnie nie chcą podnosić im wynagrodzeń. Znaczący temat ostrzegają, że jeżeli nic się nie poprawi, to nad wieloma firmami zawisnie groźba bankructw i masowych zwolnień pracowników.



- **Podwykonawcy grożą schodzeniem z placów budów, jeśli ich umowy nie będą renegotjowane**
- **Domagają się jasnych zapisów w prawie, które obligowałyby do waloryzowania ich kontraktów**
- **W dalszej perspektywie żaden z przedsiębiorców nie udźwignie finansowo kontynuowania umów bez waloryzacji wynagrodzeń — komentuje prezes jednej z firm**
- **To jest prosta droga do upadłości, bankructw oraz masowych zwolnień pracowników — dodaje**

Podwyżki cen materiałów i paliw oraz płac mocno uderzają w firmy działające w budowlance, szczególnie w podwykonawców. Jak informuje branża, dla przykładu **od początku roku materiały szalunkowe poszły w górę o 70 proc. Energia eklektyczna podróżała o 60 proc., a wynagrodzenia wzrosły o 20 proc.** Stal w najgorszym momencie zdrożała ponad trzykrotnie. Dlatego przedsiębiorcy apelują o pilne wdrożenie zmian w prawie. Jak podaje Ministerstwo Rozwoju i Technologii (MRiT), obecnie trwają konsultacje projektu ustawy dot. waloryzacji kontraktów. Resort chce jak najszybciej zakończyć etap przygotowywania przepisów i rozpocząć proces legislacyjny. Przewidywany termin wejścia w życie to jeszcze III kwartał 2022 r.

– **Dopóki podwykonawcy nie uzyskają realnego prawa do waloryzacji od początku swoich robót oraz w pełnym zakresie zmian cen materiałów lub kosztów, to większość podwykonawców w ogóle nie dostanie jakiegokolwiek waloryzacji umowy** – komentuje Robert Gil, dyrektor sprzedaży jednej z wiodących spółek w branży oznakowania dróg w Polsce.

Z doświadczenia innych osób z branży wynika, że same zalecenia i wytyczne w praktyce nie funkcjonują. Dlatego z przepisów prawa jasno powinno wynikać, że waloryzacja dotyczy podwykonawców w takim samym zakresie, jak generalnych wykonawców. Umowy podpisane w latach 2020-2021 są realizowane w oparciu o przepisy starej ustawy Pzp (Prawo zamówień publicznych). Nie mówiły one wprost o waloryzacji wynagrodzeń podwykonawców. Natomiast resort obecnie prowadzi konsultacje ze wszystkimi chętnymi podmiotami, niezależnie od ich roli w procesie realizacji zamówień. Katalog propozycji zgłaszanych przez przedsiębiorców jest bardzo szeroki. Zawiera postulaty, od wprowadzenia obowiązkowej waloryzacji do przygotowania jedynie stosownych wytycznych dla zamawiających. Do momentu zakończenia prac nad projektem regulacji, MRiT jest otwarte na propozycje ze strony środowiska przedsiębiorców.

– Rekomendacje prezesa Urzędu Zamówień Publicznych w zakresie przykładowych klauzul przeglądowych dla 12 rodzajów branż, w tym budowlanej, zostały opracowane i udostępnione na potrzeby nowego PZP już w 2020 r. Aktualnie trwają prace z przedstawicielami wykonawców i zamawiających w obszarze klauzul waloryzacyjnych oraz przeglądowych dla branży budowlanej. Szeroki udział przedstawicieli wykonawców i zamawiających gwarantuje wszechstronną perspektywę spojrzenia na zagadnienie – zaznacza Michał Trybusz z Urzędu Zamówień Publicznych (UZP).

Prace dotyczące klauzul przeglądowych koncentrują się na ewentualnej aktualizacji i dodaniu nowych aspektów do ww. rekomendacji prezesa UZP. Natomiast działania w zakresie klauzul waloryzacyjnych zmierzają do stworzenia kilku przykładowych, uwzględniających różne typy kontraktów, z którymi mają do czynienia zamawiający różnego szczebla.

– Na początku br. podniesiony został maksymalny limit waloryzacji na kontraktach drogowych prowadzonych przez GDDKiA z 5 do 10 proc. W związku ze znaczącym wzrostem cen materiałów i usług, spowodowanych m.in. wojną w Ukrainie, resort zaproponował wyższy limit także dla kontraktów już realizowanych. W maju Rada Ministrów przyjęła projekty uchwał opracowanych przez ministra infrastruktury, zakładających zwiększenie limitu

finansowego Programu Budowy Dróg Krajowych o 2,6 mld zł oraz Programu Budowy 100 Obwodnic o 115 mln zł. To pozwoli na wprowadzenie mechanizmu waloryzacji na wszystkich kontraktach zawartych na realizację dróg krajowych na poziomie do 10 proc. – informuje Szymon Hupłyś, rzecznik prasowy Ministerstwa Infrastruktury.

Kluczowa waloryzacja

Prace legislacyjne toczą się, ale niektórzy podwykonawcy skarżą się, że generalni wykonawcy nie są obecnie zbyt chętni do podnoszenia im wynagrodzeń. Jak zaznacza Jan Styliński, prezes Polskiego Związku Pracodawców Budownictwa (PZPB), trudno jest uogólniać. Ekspert ma kontakt z wieloma generalnymi wykonawcami, którzy waloryzują wynagrodzenia, mimo że inwestor im za to nie płaci. Najczęściej jest tak, że generalny wykonawca nie wyraża zgody na taki ruch, jeśli jego wynagrodzenie nie zostało podniesione. Regułą polskiego rynku jest to, że inwestorzy w nikłym stopniu waloryzują wypłaty.

Tymczasem **resort zapewnia, że kwestia waloryzacji wynagrodzeń podwykonawców będzie uwzględniona w projektowanych regulacjach, bo z wielu stron płyną takie postulaty.** Wzrost cen materiałów oraz innych kosztów realizacji zawartych umów dotyka bowiem zarówno generalnych wykonawców, jak i podwykonawców. Podobnie jak w przypadku prac nad nowym prawem zamówień publicznych czy też tzw. regulacji covidowych, resort dąży do odpowiedniego zabezpieczenia interesów podwykonawców w zakresie waloryzacji wynagrodzeń. Przewiduje się, że generalny wykonawca, którego wynagrodzenie zostało zwaloryzowane, będzie zobowiązany do odpowiedniej waloryzacji wynagrodzenia podwykonawców biorących udział w realizacji zamówienia. I tutaj eksperci z branży zwracają uwagę na to, że nowe przepisy powinny wprost określać, że waloryzacja wynagrodzenia dotyczy głównie podwykonawców. Nie można zostawiać takiej decyzji generalnym wykonawcom.

55

Jak informuje Ministerstwo Rozwoju i Technologii, kwestia sposobu efektywnego zabezpieczenia interesów podwykonawców jest cały czas przedmiotem szeregu prac i analiz. **Resort stoi na stanowisku, że poziom ochrony ich interesów powinien co najmniej odpowiadać poziomowi zabezpieczenia interesów generalnych wykonawców.** Podobnie jak w przypadku tzw. regulacji covidowych, przygotowywane rozwiązanie nie zakłada nakładania kar umownych na zamawiających za brak zmiany umowy z wykonawcą (generalnym wykonawcą).

Procenty pod lupą

Eksperti z branży budowlanej twierdzą, że maksymalny limit waloryzacji jest za niski. W opinii wielu z nich, 10 proc. nie pokrywa rzeczywistego wzrostu kosztów. Jednocześnie znawcy tematu dodają, że ewentualne odstąpienie od umowy na skutek nagłego wzrostu cen nie jest taką prostą sprawą. Zwykle taka decyzja oznacza zapłatę kary umownej i sprawę w sądzie. Na wyrok czeka się czasem latami i nigdy nie wiadomo, jaki on będzie, więc lepiej próbować innych rozwiązań.

– 10 proc. może pokryć pewne kontrakty, które są na końcowym etapie realizacji. Natomiast jeśli ktoś miał głównie roboty asfaltowe albo stalowe, to taki limit właściwie nic nie znaczy. Wnioskowaliśmy do ministra o 18 proc. A gdyby z jakiegoś powodu ceny kiedyś zaczęły spadać, to i ww. próg mógłby być obniżony. Natomiast co do zasady jesteśmy zwolennikami braku maksymalnego limitu, bo to jest światowy standard. Takie rozwiązanie funkcjonuje np. w Czechach czy Rumunii. Ponadto w Polsce są też kontrakty, nawet w GDDiA, np. na budowę kilku tuneli górskich, w których nie ma limitów waloryzacji – podkreśla prezes PZPB.

Jak wskazuje prezes śląskiej firmy, **obecnie podwykonawcy realizują kontrakty, narażając się na spore straty. W dalszej perspektywie żaden z przedsiębiorców nie udźwignie finansowo kontynuowania umów bez waloryzacji wynagrodzeń. To jest prosta droga do upadłości, bankructw oraz masowych zwolnień pracowników.** I w tym miejscu należy zaznaczyć, że sami generalni wykonawcy potwierdzają ten problem w czasopiśmie GDMT "Geoinżynieria: Drogi. Mosty. Tunele" 2/2022. Dlatego szczególnie ważne jest, żeby nowe regulacje zostały wprowadzone jak najszybciej. Nie można dopuścić do zatrzymania rozpoczętych inwestycji publicznych w kraju. Jeśli w miejsce upadłych wejdą nowe firmy podwykonawcze, to wynagrodzenia za usługi budowlane będą dużo wyższe niż koszty waloryzacji, o których mowa.

– Zgodnie z zasadami waloryzacyjnymi połowę ryzyka związanego ze wzrostem kosztów realizacji kontraktów przejmują inwestorzy, a drugą część – generalni wykonawcy. I ten mechanizm jest obligatoryjnie przenoszony na zasadach jeden do jednego w dół, tzn. na podwykonawcę i dalszych podwykonawców. Jednak naszym zdaniem on nie powinien być w proporcji 50 do 50. To powinno być 80 do 20, czyli waloryzację należałoby naliczać na 80 proc. wynagrodzenia, a nie na 50 proc. Bo faktycznie więcej niż połowa kosztów rośnie. Średnio zysk w robotach budowlanych z reguły wynosi na poziomie generalnego wykonawcy 5 proc., a na poziomie podwykonawców 10-12 proc. – analizuje prezes Styliński.

Aktualnie do MRiT nie docierają sygnały wskazujące na nasilające się zjawisko odstępowania przez wykonawców lub podwykonawców od zawartych umów. Resort podkreśla, że nowe prawo zamówień publicznych znacznie wzmocniło ochronę interesów podwykonawców, gdyż w pracach nad nim uwzględniono doświadczenia wynikające z poprzednich kryzysów na rynku zamówień publicznych. Jednak niektóre podmioty z branży nie są aż tak optymistycznie do tego nastawione. I ostrzegają, że jeśli umowy zaczną być masowo zrywane, to będzie już za późno na zmiany w prawodawstwie.

– Mamy taki model rynku, gdzie opieramy się na różnych firmach specjalistycznych, tj. z reguły na mniejszych podwykonawcach. Jeśli one odstąpią od umów, to inwestycje nie będą realizowane. Ryzyko było widoczne już w marcu, a dziś rośnie i waloryzacja naprawdę stała się niezbędna. Jeśli zmiany będą się przedłużać, to będziemy mieli lawinę takich odstąpień i utrudnień dla procesów inwestycyjnych. Trzeba wprowadzać mechanizmy waloryzacji, które później realnie odzwierciedlą wzrosty cen, jakich spodziewamy się od przełomu lat 2023 i 2024, po korekcie w najbliższych miesiącach – podsumowuje prezes Polskiego Związku Pracodawców Budownictwa.

Źródło: <https://businessinsider.com.pl/firmy/branza-budowlana-na-skraju-wyczerpania-eksperti-widac-realne-widmo-upadlosci-firm/nkvzgw1>

Nr 09 Aktywność w budownictwie spada kolejny miesiąc z rzędu, ale jest wyjątek

- o **Autor:** rp.pl
- o **Dodano:** 22 sierpień 2022 r.

Lipiec przyniósł już czwarty w tym roku spadek aktywności w budownictwie. Zastój widać szczególnie w pracach związanych z inwestycjami infrastrukturalnymi. Dość duży ruch panuje ciągle na budowach mieszkań.



57

Jak podała w poniedziałek GUS, produkcja budowlano-montażowa w lipcu wzrosła realnie (tzn. licząc w cenach stałych) o 4,2 proc. rok do roku po zwwyżce o 5,9 proc. w czerwcu. To wynik najniższy od grudnia ub.r. i wyraźnie niższy, niż oczekiwała większość ankietowanych przez „Rzeczpospolitą” ekonomistów. Przeciętnie szacowali oni, że wzrost produkcji budowlanej przyspieszył do 6,1 proc.

Do wyhamowania wzrostu produkcji budowlanej w ujęciu rok do roku przyczynił się niekorzystny układ kalendarza. Lipiec miał w tym roku o jeden dzień roboczy mniej niż w ub.r., podczas gdy czerwiec w obu latach był pod tym względem równy.

Po oczyszczeniu z wpływu czynników sezonowych produkcja budowlana wzrosła w lipcu 7,7 proc. rok do roku po 6,7 proc. w czerwcu. Ale w stosunku do poprzedniego miesiąca zmalała o 0,5 proc. po niższej o 3,5 proc. w czerwcu. Licząc w ten sposób, to już czwarta zniżka aktywności w budownictwie w tym roku. W rezultacie znów jest ona niższa niż w lutym 2020 r., ostatnim miesiącu, gdy pandemia Covid-19 nie miała jeszcze wpływu na polską gospodarkę.

Koniunkturę w budownictwie psuje kilka czynników, które z różną siłą oddziałują na różne segmenty rynku budowlanego. W lipcu ponownie wyhamował (do 2 proc. rok do roku z 5 proc. w czerwcu) wzrost produkcji w kategorii „budowa obiektów inżynierii lądowej i wodnej”. To, jak zauważyli ekonomiści z ING Banku Śląskiego, przejaw słabości inwestycji infrastrukturalnych. - Kolejny słaby miesiąc kategorii związanych z inwestycjami

infrastrukturalnymi sugeruje, że m.in. rosnące koszty i brak środków z KPO utrudniają prowadzenie nowych projektów, czy kończenie inwestycji już rozpoczętych – ocenili w komentarzu.

W zakresie robot budowlanych specjalistycznych, które obejmują m.in. przygotowanie gruntów pod budowę, produkcja zmalała 1,4 proc. rok do roku po niższe o 3,1 proc. w czerwcu. Część analityków uważa, że świadczy to o wyhamowaniu nowych inwestycji przedsiębiorstw i mieszkaniowych.

Jednocześnie bieżąca produkcja w firmach zajmujących się budową budynków wciąż rośnie relatywnie szybko. W lipcu zwiększyła się o 11,7 proc. rok do roku po wyższe o 15,2 proc. w czerwcu i aż 34,7 proc. w maju. - Wydaje się to potwierdzać, że deweloperzy starają się przyspieszać oddawanie inwestycji, obawiając się dalszego wzrostu cen wykonawstwa oraz spadku cen nieruchomości mieszkaniowych. W połączeniu z załamaniem popytu na kredyt hipoteczny (wg. BIK o niemal 70 proc. rok do roku w lipcu) będzie to wywierać presję na ceny mieszkań – skomentowali analitycy z ING.

Źródło: <https://www.rp.pl/budownictwo/art36910991-aktywnosc-w-budownictwie-spada-kolejny-miesiac-z-rzedu-ale-jest-wyjatek>

DANE STATYSTYCZNE

Nr 01 Wskaźniki cen produkcji budowlano-montażowej w sierpniu 2022 roku

- o **Autor:** stat.gov.pl
- o **Dodano:** 26 sierpień 2022 r.

Według wstępnych danych, w sierpniu 2022 r. ceny produkcji budowlano-montażowej w porównaniu z analogicznym miesiącem poprzedniego roku wzrosły o 13,8%, a w porównaniu z lipcem 2022 r. - o 0,8%.

W sierpniu 2022 r. w stosunku do lipca 2022 r. zanotowano wzrost cen budowy budynków oraz budowy obiektów inżynierii lądowej i wodnej po 0,9%, a także robót budowlanych specjalistycznych - o 0,7%

Według wstępnych danych, w sierpniu 2022 r. ceny produkcji budowlano-montażowej w porównaniu z analogicznym miesiącem poprzedniego roku wzrosły o 13,8%, a w porównaniu z lipcem 2022 r. - o 0,8%.

W sierpniu 2022 r. w stosunku do lipca 2022 r. zanotowano wzrost cen budowy budynków oraz budowy obiektów inżynierii lądowej i wodnej po 0,9%, a także robót budowlanych specjalistycznych - o 0,7%

 **13,8%**

wzrost cen producentów
w budownictwie w porównaniu
z sierpniem 2021 r.

Według wstępnych danych, w sierpniu 2022 r. ceny produkcji budowlano-montażowej w porównaniu z analogicznym miesiącem poprzedniego roku wzrosły o 13,8%, a w porównaniu z lipcem 2022 r. - o 0,8%.

W sierpniu 2022 r. w stosunku do lipca 2022 r. zanotowano wzrost cen budowy budynków oraz budowy obiektów inżynierii lądowej i wodnej po 0,9%, a także robót budowlanych specjalistycznych - o 0,7%.

W porównaniu z sierpniem 2021 r. podniesiono ceny budowy budynków o 14,9%, budowy obiektów inżynierii lądowej i wodnej - o 14,0%, jak również robót budowlanych specjalistycznych - o 12,1%.

Tablica 1. Wskaźniki cen produkcji budowlano-montażowej w lipcu i sierpniu 2022 r.

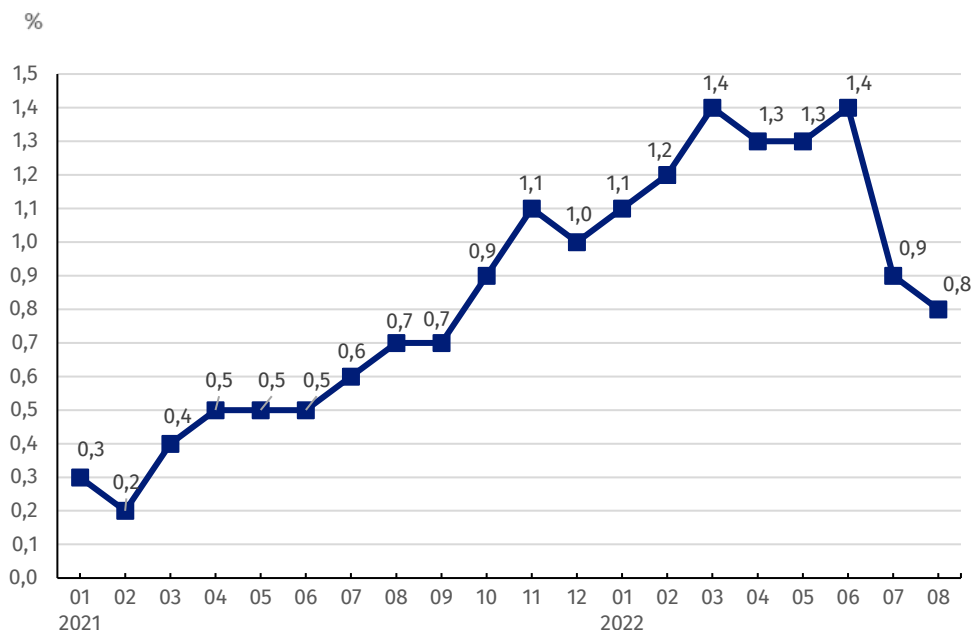
WYSZCZEGÓLNIENIE	07 2022		08 2022		01-08 2022	
	06 2022=100	analogiczny okres 2021=100	07 2022=100	12 2021=100	01-08 2021=100	
OGÓŁEM	100,9*	113,6*	113,8	100,8	109,8	111,5
Budowa budynków ^{a)}	100,9*	114,7*	114,9	100,9	110,8	112,3
Budowa obiektów inżynierii lądowej i wodnej ^{a)}	101,0*	113,8*	114,0	100,9	110,0	111,7
Roboty budowlane specjalistyczne	100,9*	111,9*	112,1	100,7	108,4	110,3

^{a)} Nazwa skrócona według PKD 2007

* Dane zmienione w stosunku do wcześniej opublikowanych.

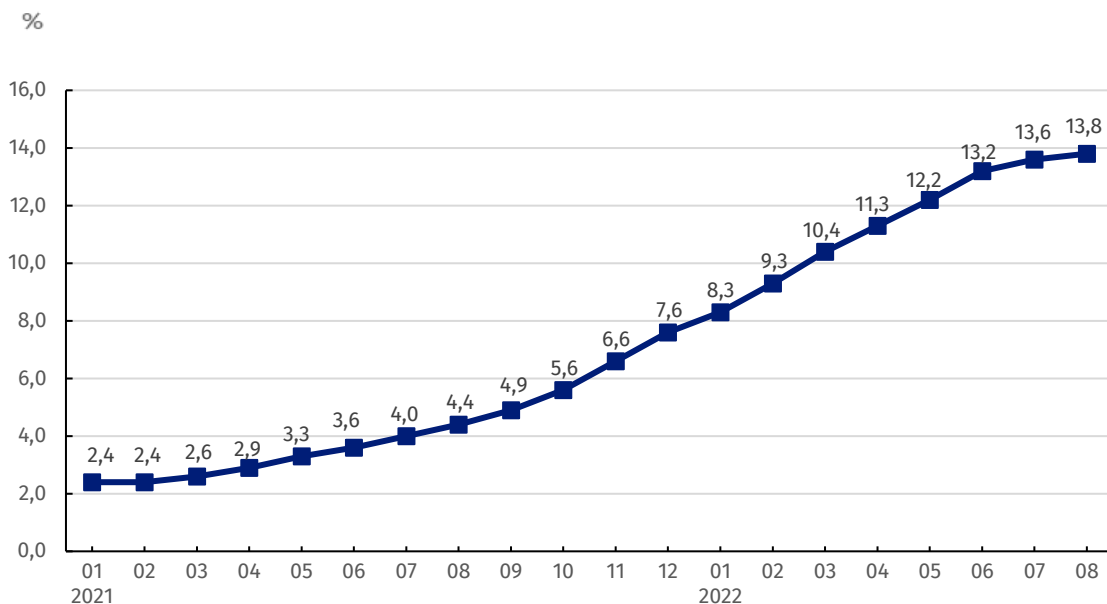
60

Wykres 1. Zmiany cen produkcji budowlano-montażowej w latach 2021-2022 w stosunku do okresu poprzedniego



W sierpniu 2022 r., podobnie jak w lipcu 2022 r., wzrost cen produkcji budowlano-montażowej był wolniejszy niż w poprzednich miesiącach

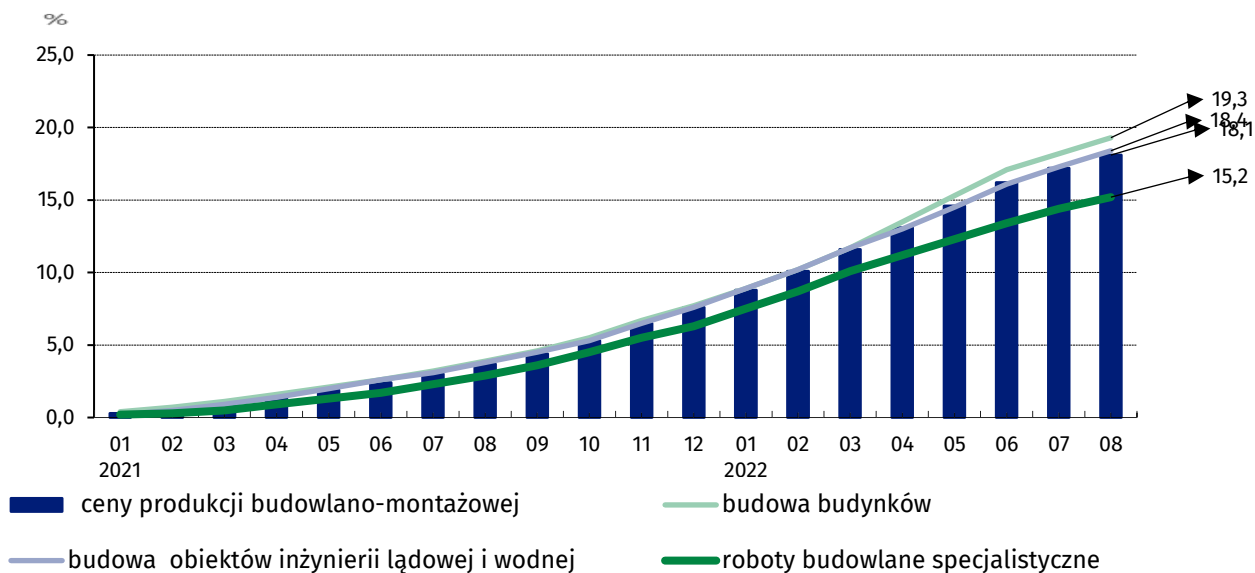
Wykres 2. Zmiany cen produkcji budowlano-montażowej w latach 2021-2022 w stosunku do analogicznego okresu roku poprzedniego



Od marca 2021 r. obserwuje się rosnący trend w dynamice cen produkcji budowlano-montażowej w skali roku

61

Wykres 3. Zmiany cen produkcji budowlano-montażowej według działów PKD w latach 2021-2022 w stosunku do grudnia 2020 r.



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

Źródło: <https://stat.gov.pl/obszary-tematyczne/ceny-handel/wskazniki-cen/wskazniki-cen-produkcji-budowlano-montazowej-w-sierpniu-2022-roku,15,45.html>