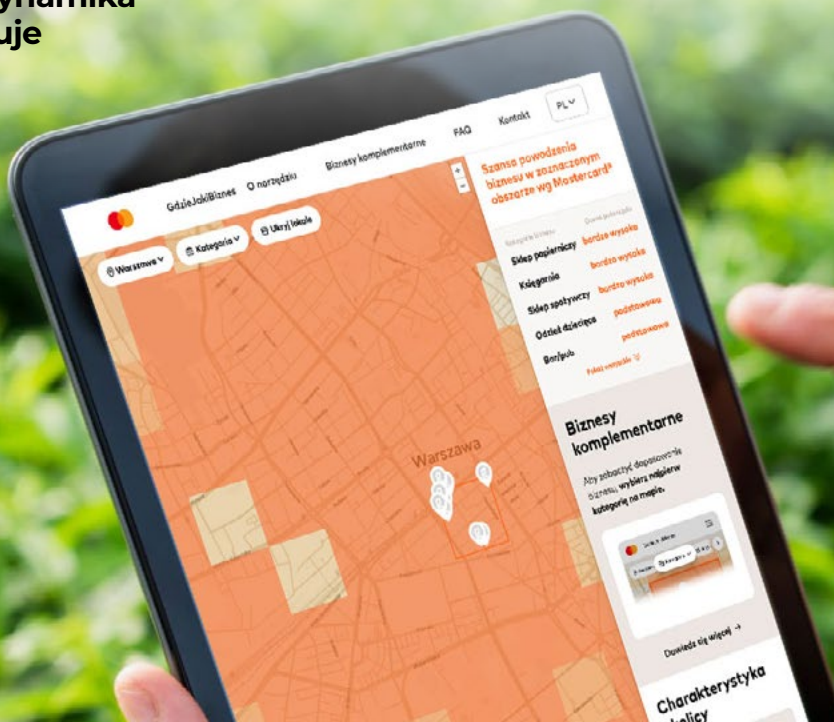


RYNEK NIERUCHOMOŚCI

Ceny mieszkań w Polsce nadal w trendzie wzrostowym, ale dynamika hamuje

Postępujące zmiany demograficzne nie pomagają deweloperom

Zakaz ogrzewania gazem w Polsce – jak przygotować się do zmian?



JAK ZNALEŹĆ ODPOWIEDNIE MIEJSCE DLA SWOJEGO BIZNESU?

GdzieJakiBizes





SPIS TREŚCI

- 4 CENY MIESZKAŃ W POLSCE NADAL W TRENDZIE WZROSTOWYM, ALE DYNAMIKA HAMUJE. INDEKS CEN MIESZKAŃ [KWIECIEŃ 2024]
- 8 PREFERENCJE ZAKUPOWE NA RYNKU MIESZKANIOWYM W POLSCE
- 12 JAK ZNALEŹĆ ODPOWIEDNIE MIEJSCE DLA SWOJEGO BIZNESU?
- 16 POSTĘPUJĄCE ZMIANY DEMOGRAFICZNE NIE POMAGAJĄ DEWELOPEROM
- 19 JAK EMOCJE WPŁYWAJĄ NA CENY NIERUCHOMOŚCI?
- 24 NIERUCHOMOŚCI, SZTUKA, MOTORYZACJA - MODERN ART DEVELOPMENT
- 28 REKORDOWA SPRZEDAŻ DWUPOZIOMOWEGO PENTHOUSE'U W GDAŃSKU ZA 24,8 MLN ZŁ
- 31 PERSPEKTYWY ROZWOJU SEKTORA PRYWATNYCH AKADEMİKÓW W POLSCE
- 39 CENY I POPULARNE LOKALIZACJE DZIAŁEK BUDOWLANYCH I REKREACYJNYCH W POLSCE [MAJ 2024]
- 43 ILE KOSZTUJE BUDOWA DOMU W 2024 ROKU?
- 50 ILE KOSZTUJE WYKOŃCZENIE MIESZKANIA OD DEWELOPERA? KOSZTORYS
- 57 ULGI PODATKOWE I DODATKI MIESZKANIOWE W 2024 ROKU
- 67 ZAKAZ OGRZEWANIA GAZEM W POLSCE - JAK PRZYGOTOWAĆ SIĘ DO ZMIAN?
- 71 REMONT I MODERNIZACJA BALKONU - NA CO POZWALA PRAWO?

RYNEK NIERUCHOMOŚCI

Wydawca Raportu:
Grupa Morizon-Gratka Sp. z o.o.
FORBES Polska

Adres redakcji:
ul. Domaniewska 49
02-672 Warszawa

Kontakt do redakcji:
redakcja@morizon-gratka.pl

www.morizon-gratka.pl

Wszelkie prawa zastrzeżone, Forbes Polska,
Grupa Morizon-Gratka, maj 2024 r.

Szanowni Czytelnicy

Z przyjemnością oddajemy w Państwa ręce najnowsze wydanie raportu „Rynek Nieruchomości”, w którym podejmujemy ważne i aktualne tematy dla obecnych i przyszłych właścicieli nieruchomości oraz inwestorów.

W drugim kwartale 2024 r. ceny mieszkań nadal rosną, jednak tempo tego wzrostu zaczyna zwalniać. W kwietniowym Indeksie Cen Mieszkań zanotowaliśmy jedynie umiarkowane wzrosty, co może sygnalizować pewną stabilizację na rynku.

W tym numerze raportu rozmawiamy m.in. z Jerzym Hołubem, Dyrektorem Marketingu w Mastercard Europe, który przedstawia nowoczesne narzędzie GdziejakiBiznes, które pokazuje, jak kluczową rolę w sukcesie firmy odgrywa lokalizacja biznesu.

Postępujące zmiany demograficzne nie ułatwiają zadania deweloperom, a emocje coraz częściej wpływają na ceny nieruchomości. Będzie więc i o nich mowa.

Nie zabraknie również ciekawych historii sukcesu – rekordowej sprzedaży dwupoziomowego penthouse'u w Gdańsku, i unikalnych projektów – tym razem przyglądamy się bliżej MODERN ART DEVELOPMENT.

W raporcie znajdą Państwo także prognozy dotyczące rozwoju sektora prywatnych akademików w Polsce oraz analizę cen i popularnych lokalizacji działek budowlanych i rekreacyjnych. Przedstawiamy szczegółowe koszty budowy domu oraz wykończenia mieszkania od dewelopera w 2024 r.

Dodatkowo, omawiamy aktualne ulgi podatkowe i dodatki mieszkaniowe na ten rok oraz przygotowujemy Państwa na nadchodzące zmiany, takie jak zakaz ogrzewania gazem w Polsce. Wielkimi krokami zbliża się lato, a z nim remonty balkonów, zatem na koniec, poruszamy ten temat, przyglądając się obowiązującym przepisom prawa.

Bądźcie z nami.

Zapraszamy do lektury!



**Ceny mieszkań w Polsce nadal
w trendzie wzrostowym,
ale dynamika hamuje.
Indeks Cen Mieszkań
[kwiecień 2024]**



Na przestrzeni ostatnich lat obserwowany jest systematyczny wzrost cen mieszkań, który z pewnością będzie kontynuowany w kolejnych okresach. Nie wiadomo tylko, na jakim poziomie. Dynamika nadal nie wykazuje jeszcze widocznych tendencji spadkowych, natomiast z drugiej strony zwyczajki cen są już na bardzo niskich poziomach. Wpływ na to mają przede wszystkim: inflacja, drożące grunty (związane z wąską ofertą dostępnych terenów pod zabudowę mieszkaniową), rosnące koszty generalnego wykonawstwa. Z kolei studząco na rynek działa rosnąca oferta deweloperów, którzy zwiększają liczbę rozpoczynanych inwestycji. Wzrost cen może nieznacznie przyspieszyć po uruchomieniu nowego programu tanich kredytów.



ARTUR OSAK

Ekspert ds. Rynku Nieruchomości
Grupa Morizon-Gratka

ROŚNIE LICZBA ROZPOCZYNANYCH INWESTYCJI DEWELOPERSKICH

Z najnowszych danych Głównego Urzędu Statystycznego (GUS) wynika, że w oczekiwaniu na ustanowienie i uruchomienie nowego rządowego programu mieszkaniowego, deweloperzy chcą być lepiej przygotowani na wzmożony popyt klientów i zwiększają swój potencjał, aktywując więcej projektów.

Według zestawienia przygotowanego przez GUS w pierwszych trzech mie-

siącach 2024 r. rozpoczęto budowę ponad 60 tys. mieszkań, czyli aż o 55,8 proc. więcej niż przed rokiem. Z tego deweloperzy rozpoczęli budowę 42 tys. mieszkań (o 79,3 proc. więcej), a inwestorzy indywidualni 17 tys. (o 16,1 proc. więcej). Tak duży skok nowych inwestycji świadczy zapewne o odblokowaniu części dotychczas wstrzymanych projektów. Dynamika wydanych pozwoleń lub dokonanych zgłoszeń z projektem budowlanym nie była bowiem aż tak wysoka. W okresie styczeń-marzec 2024 r. wydano ich o 32,8 proc. więcej w porównaniu z analogicznym okresem poprzedniego roku. Z tego w przypadku deweloperów wzrost wyniósł 44,6 proc. w ujęciu rok do roku. ▶

Dynamika indeksu cen mieszkań zaczyna się wyplaszczać.

W kwietniu 2024 r. Indeks Cen Mieszkań wzrósł w porównaniu z marcem o 0,21 proc. i osiągnął poziom 1864,5 pkt.

W skali roku ICM urósł o 341 pkt., tj. 22,4 proc.

CENY MIESZKAŃ W POLSCE NADAL W TRENDZIE WZROSTOWYM, ALE DYNAMIKA HAMUJE.

OD SIERPANIA ZMIANA WARUNKÓW TECHNICZNYCH BUDYŃKÓW

Wydaje się, że cały 2024 r. będzie upływał pod znakiem przede wszystkim mocno rosnącej podaży. Poza nowym programem mieszkaniowym w najbliższej perspektywie zapowiedziana jest zmiana (od sierpnia br.) warunków technicznych budynków. Skłania to obecnie i nadal będzie skłaniało deweloperów do przynajmniej składania wniosków o pozwolenia na budowę, a tym samym możliwości procedowania kolejnych projektów jeszcze według dotychczasowych zasad. Nowe warunki mają na celu ograniczenie tzw. patodeweloperki. Nowelizacja przepisów dotyczy m.in. minimalnej powierzchni przeznaczonej na teren biologicznie czynny, odległości bloków od granicy działki, obowiązku wykonania pomieszczenia gospodarczego, odpowiedniej izolacyjności pomieszczeń, czy wreszcie podwyższenia do 25 m kw. minimalnej powierzchni lokalu użytkowego.

Zapowiedziana zmiana warunków technicznych budynków, która wejdzie w życie od sierpnia br., zachęca deweloperów do szybszego uzyskiwania pozwoleń na budowę.

INDEKS CEN MIESZKAŃ

Za wzrost wartości indeksu rok do roku odpowiadają wzrosty cen mieszkań na rynku wtórnym na największych rynkach, tj. w Warszawie (23,7 proc.), Krakowie (31,6 proc.), Wrocławiu (22,9 proc.), Poznaniu (20,1 proc.), Łodzi (19 proc.), Gdańsku (15,1 proc.), Szczecinie (21,8 proc.), Lublinie (15,4 proc.) i Katowicach (17,9 proc.).

INDEKS CEN MIESZKAŃ Z INFLACJĄ

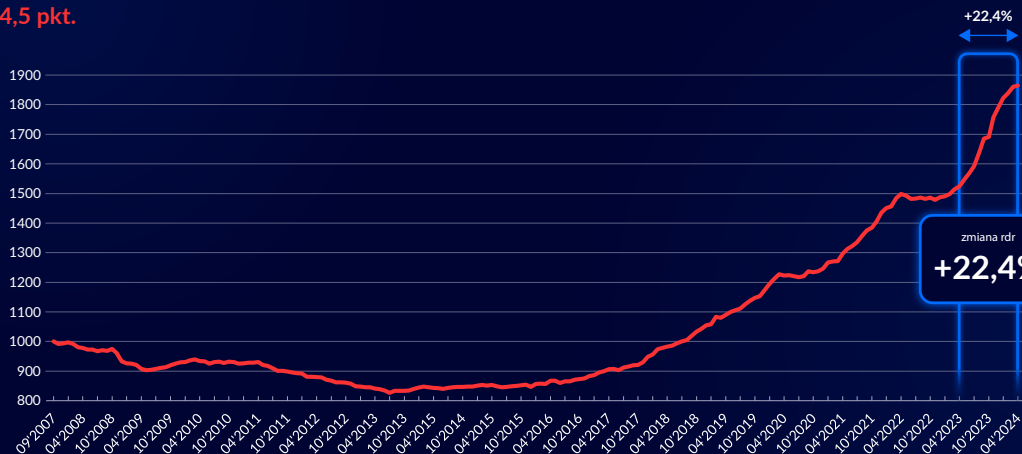
Wzrost Indeksu Cen mieszkań w połączeniu ze wskaźnikiem inflacji przynosi dalszą kontynuację trendu wzrostowego – wskaźnika trendu cenowego na polskim rynku mieszkaniowym uwzględniającego wartość oferowanych nieruchomości w ujęciu realnym.

Według najnowszego odczytu, wartość

Indeks Cen Mieszkań

kwiecień 2024

1864,5 pkt.



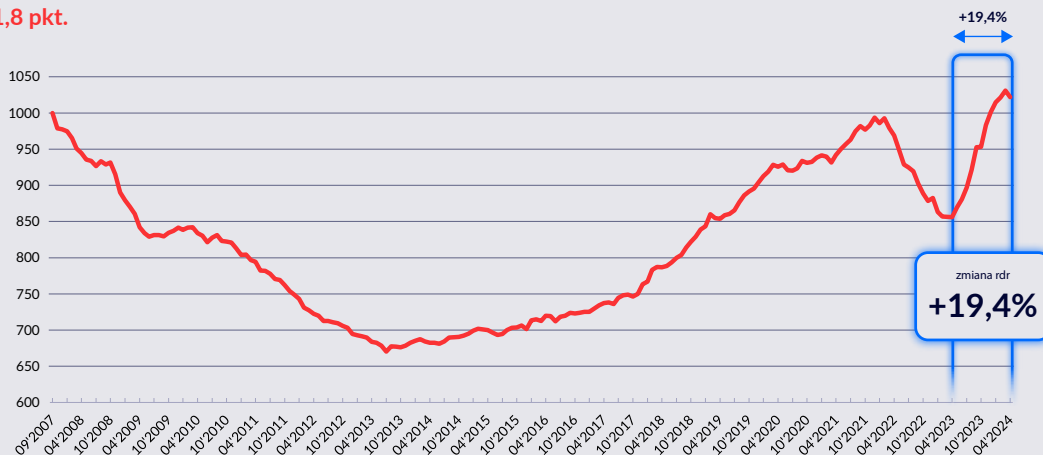
Indeks Cen Mieszkań (ICM) wyraża łączną wartość względną średnich cen ofertowych mieszkań używanych wystawionych do sprzedaży w serwisach Grupy Morizon-Gratka.

CENY MIESZKAŃ W POLSCE NADAL W TRENDZIE WZROSTOWYM, ALE DYNAMIKA HAMUJE.

Indeks Cen Mieszkań z uwzględnieniem inflacji

morizon.pl gratka

kwiecień 2024
1021,8 pkt.



Indeks Cen Mieszkań (ICMi) wyraża łączną wartość względną średnich cen ofertowych mieszkań używanych wystawionych do sprzedaży w serwisach Grupy Morizon-Gratka z uwzględnieniem poziomu inflacji.

ICMi w kwietniu br. wzrosła do poziomu 1021,8 pkt., jednego z najwyższych od początku badania, czyli od września 2007 r. Natomiast w skali roku wzrost wartości wskaźnika ICMi wyniósł 19,4 proc. – jeden punkt procentowy mniej niż przed miesiącem.

PERSPEKTYWY NA DRUGĄ POŁOWĘ 2024 R.

Czego można spodziewać się po cenach mieszkań w dalszej części tego roku? Zwiększona podaż mieszkań ze strony deweloperów, przy malejącej inflacji sugeruje dalsze hamowanie wzrostu cen.

Najnowsze dane Grupy Morizon-Gratka za kwiecień 2024 r. wskazują na kolejny wzrost Indeksu Cen Mieszkań (ICM) o 22,4 proc. w ujęciu rocznym. Jednocześnie Indeks Cen Mieszkań skorygowany o inflację (ICMi) wzrósł o 19,4 proc. rok do roku.

Przygotowywany program mieszkaniowy „Na start” nie powinien mieć również tak dużego wpływu na rynek nieruchomości, jak dotychczas obowiązujący Bezpieczny kredyt 2 proc. Ma mieć bowiem mniejszą skalę pod względem liczby udzielanych preferencyjnych kredytów. Wielkość możliwej dopłaty ma również być skromniejsza. W efekcie klienci nie powinni dać się ponieść emocjom i z pewnością będą bardziej racjonalnie podejmować decyzje, nie akceptując zbyt wysokich cen mieszkań.

Wydaje się, że do końca nie uda się jednak uniknąć wzrostu cen mieszkań. Trend wzrostowy, choć już o niewielkim nachyleniu, będzie kontynuowany.

Indeks Cen Mieszkań (ICM) wyraża łączną wartość względną średnich cen ofertowych mieszkań używanych wystawionych do sprzedaży w portalach Grupy Morizon-Gratka (m. in.: Morizon.pl, Gratka.pl, Domy.pl, Oferty.net, Bezposrednie.com) obliczaną na podstawie średnich cen ofertowych w 10 największych miastach Polski (Warszawa, Kraków, Łódź, Wrocław, Poznań, Gdańsk, Szczecin, Bydgoszcz, Lublin, Katowice) ważoną liczbą mieszkańców tych miast. Bazową datą dla indeksu jest wrzesień 2007 roku, a wartość bazowa wynosi 1000 punktów.



Preferencje zakupowe na rynku mieszkaniowym w Polsce



Rynek nieruchomości w Polsce odzwierciedla różnorodne preferencje i tendencje zakupowe, ukazując dynamiczne zmiany wśród różnych grup demograficznych. Wyraźnie widoczna jest nadal znacząca rola kobiet w procesie zakupu, a także rosące zainteresowanie własnościami mieszkaniowymi wśród młodszych dorosłych.



MAGDALENA HADADA

Brand Manager
Grupa Morizon-Gratka

Jednym z najbardziej zauważalnych trendów na polskim rynku nieruchomości jest dominująca rola kobiet w procesie zakupu mieszkań. W 2023 r. kobiety stanowiły aż 61 proc. potencjalnych nabywców, co świadczy o ich znaczącej roli w podejmowaniu decyzji inwestycyjnych. Kobiety wykazują dużą aktywność i świadomość inwestycyjną, często szukając mieszkań, które oferują bezpieczeństwo i stabilność. Preferują lokalizacje blisko usług i infrastruktury społecznej.

Mężczyźni również są aktywni na rynku, chociaż w mniejszym stopniu niż kobiety. Mogą częściej poszukiwać nieruchomości jako inwestycji lub lokum zapewniającego wygodę życia zawodowego i rodzinnego.

UPODOBANIA ZAKUPOWE W RÓŻNYCH GRUPACH WIEKOWYCH

Na podstawie danych demograficznych dotyczących wieku i płci osób poszukujących nieruchomości, można określić charakterystyczne cechy i preferencje zakupowe każdej grupy.

**Największym
zainteresowaniem
wśród osób w wieku
30-40 lat cieszą
się mieszkania o
powierzchni 50-55
m kw., dwu- lub
trypokojowe,
funkcjonalne
i wygodne.**

Osoby przed 20. rokiem życia to najmłodsza grupa wiekowa na rynku nieruchomości – w większości studenci lub stażyści, którzy dopiero wkraczają na rynek pracy i zazwyczaj poszukują mieszkań lub pokoi do wynajęcia. Rzadko nabywają nieruchomości na własność ze względu na brak możliwości finansowych i niestabilność zawodową.

Grupa wiekowa 20-24 lata to nadal młodzi dorośli na początku kariery zawodowej – zainteresowani najmem lub zakupem kawalerek (często przy wsparciu rodziny).

O długoterminowych inwestycjach mieszkaniowych zaczynają myśleć na poważnie osoby w wieku 25-29 lat. Częściej niż młodsza grupa uczestników rynku są już stabilni finansowo i mogą rozważać zakup pierwszego mieszkania.

Pod koniec ubiegłego roku zauważono zwiększone zainteresowanie zakupem nieruchomości wśród osób poniżej 34. roku życia. Wzrost ten można w dużej mierze przypisać programowi Bezpieczny Kredyt 2%, który skierowany był do młodych dorosłych i oferował atrakcyjne warunki finansowania zakupu ▶

PREFERENCJE ZAKUPOWE NA RYNKU MIESZKANIOWYM W POLSCE

mieszkań. Dzięki temu programowi, młodsze osoby miały większą możliwość nabycia własnego lokum, co stanowiło ważny krok w ich życiu zawodowym i osobistym. Właśnie ta grupa wiekowa zaczyna dostrzegać wartość posiadania własnej nieruchomości jako zabezpieczenia na przyszłość.

Najliczniejszą grupę nabywców wciąż stanowią osoby w wieku 35-39 lat, które reprezentują 19 proc. wszystkich potencjalnych kupujących. Jest to okres w życiu, kiedy wiele osób osiąga stabilizację zawodową i finansową, co pozwala na podjęcie decyzji o inwestycji we własne mieszkanie, nierzadko już drugie – większe.

Osoby w wieku 40-44 lata, stanowiące 13 proc. poszukujących nieruchomości, wciąż są aktywni na rynku nieruchomości. Dla tej grupy wiekowej, posiadanie własnego mieszkania jest priorytetem, który może wynikać z chęci zabezpieczenia się na przyszłość oraz zapewnienia stabilności swoim rodzinom.

O długoterminowych inwestycjach mieszkaniowych zaczynają myśleć na poważnie osoby w wieku 25-29 lat.

W tym wieku ludzie często dążą do osiągnięcia pełnej niezależności mieszkaniowej, co znajduje odzwierciedlenie w ich decyzjach zakupowych.

Polacy między 45. a 49. rokiem życia szukają nieruchomości jako inwestycji na przyszłość lub dla dorastających dzieci. Często wybierają domy lub większe mieszkania.

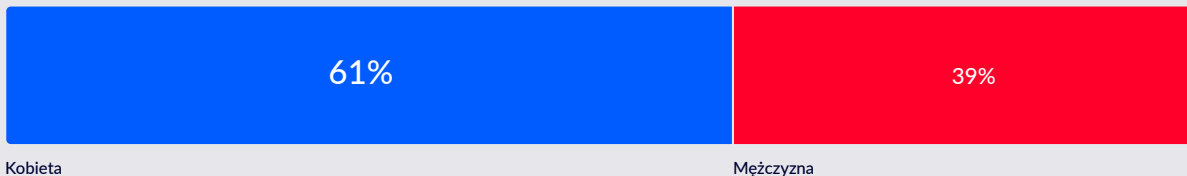
Osoby w wieku 50-59 lat poszukują nieruchomości najczęściej z myślą o przyszłej emeryturze, preferują komfortowe mieszkania, spokojne lokalizacje. Gotowi są nawet na przeprowadzkę na przedmieścia.

Zbliżając się do wieku emerytalnego, 60-latkowie mogą być zainteresowani mniejszymi i łatwiejszymi w utrzymaniu mieszkaniami. Po 70. roku życia preferencje zakupowe przesuwają się w stronę nieruchomości zapewniających wygodę i łatwy dostęp do opieki zdrowotnej, przystosowane do potrzeb osób

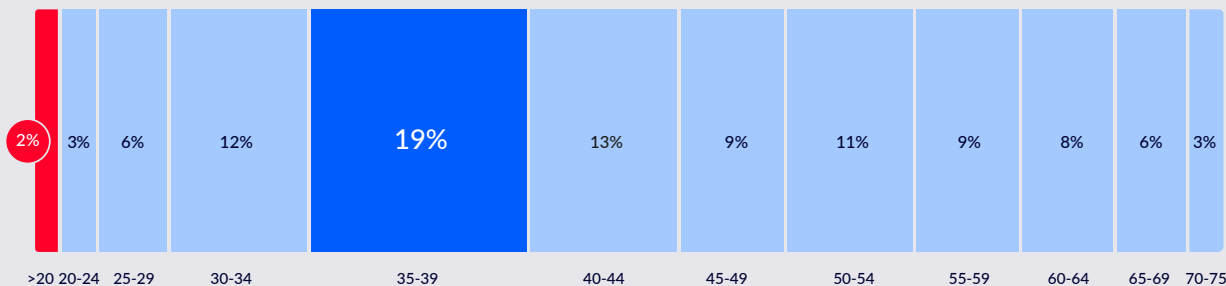
Profil użytkowników poszukujących nieruchomości

PŁEĆ

OKRES POMIARU: I KWARTAŁ 2024 R.



WIEK



Źródło: Grupa Morizon-Gratka.pl

starszych. Najstarsza grupa wiekowa stanowi 9 proc. poszukujących nieruchomości.

JAKICH MIESZKAŃ SZUKAJĄ POLACY?

Największym zainteresowaniem wśród osób w wieku 30–40 lat cieszą się mieszkania o powierzchni 50–55 m kw., dwu- lub trzypokojowe, funkcjonalne i wygodne. Młodszy nabywcy często preferują lokalizacje blisko centrum, z dobrą infrastrukturą miejską.

W grupie wiekowej 40–50 lat rośnie zainteresowanie mieszkaniami o metrażu do 50 m kw. W dalszym ciągu popularne są mieszkania z dwoma lub trzema pokojami, choć częściej wybierane są mniejsze metraże. Osoby w tym wieku zwracają uwagę na praktyczność nieruchomości i koszty jej utrzymania.

Seniorzy (powyżej 60. roku życia) zazwyczaj poszukują

mieszkań o powierzchni 40–45 m kw., kawalerek lub dwu-pokojowych, w spokojnych dzielnicach, w pobliżu sklepów i przychodni.

OGÓLNE TENDENCJE ZAKUPOWE

Polacy poszukują mieszkań dostosowanych do swojego wieku i stylu życia, z naciskiem na funkcjonalność, wielkość i lokalizację odpowiednią do ich potrzeb i preferencji.

Zauważalny jest trend zmniejszania się pożądanej powierzchni nieruchomości wraz z wiekiem. Seniorzy poszukują mniejszych lokali niż osoby w wieku produkcyjnym. Lokalizacja ma różną wagę dla poszczególnych grup wiekowych. Młodszy nabywcy (30–40 lat) częściej kładą nacisk na bliskość centrum miasta oraz dostęp do infrastruktury miejskiej, podczas gdy starsi nabywcy (powyżej 60 lat) preferują spokojniejsze okolice z łatwym dostępem do usług medycznych i innych udogodnień. ●

Profil klienta na rynku nieruchomości w Polsce jest zróżnicowany, ale istnieją pewne ogólne cechy charakterystyczne. Wśród poszukujących nieruchomości premium dominują osoby powyżej 40 roku życia, posiadające wyższe wykształcenie, głównie są to rodziny z dziećmi. Ich zainteresowania skupiają się przede wszystkim wokół aktywności takich jak golf, kolarstwo czy sporty wodne. Wśród poszukujących mieszkań w Śródmieściu czy na Mokotowie budżet oscyluje zazwyczaj między 3 a 10 mln zł, dla domów kwoty te mogą sięgać nawet 20 mln zł. Dla singli budżet wynosi zwykle od 1,5 do 2 mln zł. Natomiast rodzice szukający pierwszych mieszkań dla swoich dzieci przeznaczają na ten cel od 500 tys. zł do 2 mln zł.

Obecnie zauważalny jest spadek zainteresowania domami na rzecz dużych apartamentów. Preferowane są gotowe mieszkania o ponadczasowym wykończeniu, eliminujące konieczność remontu.

Transakcje na rynku premium zazwyczaj są dokonywane gotówkowo, z minimalnym użyciem kredytów hipotecznych przez klientów. Ich uwaga skierowana jest także na rynki zagraniczne. Tu w czołówce ulubionych destynacji wciąż na pierwszym miejscu są Hiszpania i Portugalia. Zainteresowanie nieruchomościami zagranicznymi spowodowało zmianę preferencji zakupowych w Polsce. Klienci dzielą swój budżet na zakup nieruchomości w kraju i za granicą. Coraz częściej na rynku pojawiają się także atrakcyjne nieruchomości typu "second home" zlokalizowane z dala od zgiełku miejskiego.



Kinga Siermann

Senior Real Estate Advisor
Partners International Premium Real Estate Agency



Jak znaleźć odpowiednie miejsce dla swojego biznesu?



wywiad



Jerzy

Hołub

Dyrektor
Marketingu
na Polskę,
Czechy
i Słowację
w Mastercard
Europe



JAK ZNALEŹĆ ODPOWIEDNIE MIEJSCE DLA SWOJEGO BIZNESU?

Liczba małych i średnich przedsiębiorstw w Polsce stale rośnie. Tylko w 2022 r. w naszym kraju założonych zostało ponad 310 tys. firm, a każdego dnia powstaje około 1000 nowych. Te dane pokazują, że Polacy chcą otwierać własną działalność i właśnie z myślą o nich, zarówno tych doświadczonych, szukających lokalizacji do ekspansji, jak i tych przedsiębiorcach, którzy chcą znaleźć odpowiednie miejsce na otwarcie swojego pierwszego biznesu, Mastercard udostępnił nowe, oparte na danych narzędzie GdzieJakiBiznes.com. Na jego temat rozmawiamy z Jerzym Hołubem, Dyrektorem Marketingu na Polskę, Czechy i Słowację w Mastercard Europe.



 **wywiad**

rozmawia Paulina Gajewicz

Wybór odpowiedniej lokalizacji jest dla wielu biznesów kluczowym czynnikiem sukcesu. Do tej pory przedsiębiorcy musieli często polegać na swojej intuicji, teraz dajecie im narzędzie, które może ułatwić decyzję o wyborze odpowiedniego miejsca prowadzenia biznesu. Ale co tak naprawdę oznacza dobra lokalizacja?

Jerzy Hołub: Dla każdego rodzaju biznesu dobra lokalizacja oznacza coś innego. Z pewnością znaczenie ma duży ruch w okolicy i dobra infrastruktura w sąsiedztwie. Istnieją jednak biznesy, dla których kluczowa jest zieleń wokół albo intensywność ruchu w ciągu dnia. Informacje o każdym z tych elementów przedsiębiorcy znajdują w narzędziu GdzieJakiBiznes. Ale to nie wszystko. W trakcie pracy z danymi okazało się, że jest jeszcze jeden czynnik mogący mieć wpływ na sukces biznesu. Chodzi o inne firmy, które już w danym obszarze funkcjonują. I mówimy tu nie tylko o konkurencji. Nasze analizy pokazują, że istnieje zjawisko biznesów komplementarnych, czyli takich, które funkcjonując w pobliżu siebie, lepiej prosperują. Przykładem jest piekarnia oraz barber, sklep zoologiczny i drogeria, a także księgarnia i jubiler – działając w sąsiedztwie, oba biznesy mogą liczyć na większą liczbę klientów. Ta wiedza może stanowić kolejną, cenną wskazówkę pomocną w wyborze lokalizacji, w której firma będzie miała większe szanse powodzenia.

Czy aby skorzystać z GdzieJakiBiznes.com powinno się już mieć konkretny pomysł na biznes?

Można, ale nie trzeba – nasze narzędzie opracowaliśmy dla trzech scenariuszy. Po pierwsze skorzystać z niego mogą osoby, które mają już pomysł na własny biznes i szukają najlepszego miejsca do jego prowadzenia. Ale jeśli na przykład jest odwrotnie – i ktoś ma już lokal, albo wie dokładnie w jakim miejscu chciałby prowadzić działalność, bo np. zależy mu na bliskiej odległości od domu – to w taki wypadku narzędzie podpowie, jaki rodzaj biznesu ma w tym miejscu największe szanse powodzenia. ▶



JAK ZNALEŹĆ ODPOWIEDNIE MIEJSCE DLA SWOJEGO BIZNESU?

Jest też opcja dla osób, które poszukują zarówno pomysłu na biznes, jak i odpowiedniego miejsca dla niego – zaczynając od zera można w narzędziu znaleźć informacje o różnych branżach i sprawdzić, w których miejscach ich szanse powodzenia są najwyższe. Można z pomocą GdzieJakiBiznes sprawdzić, jakich punktów handlowych czy usługowych brakuje i na tej podstawie planować kolejne kroki. To realna pomoc w trudnym procesie decyzyjnym, któremu czoła stawić musi przedsiębiorca.

Na podstawie jakich danych użytkownik dostaje rekomendację odpowiedniego miejsca dla jego biznesu?

GdzieJakiBiznes to bardzo złożona platforma, będąca rezultatem zaawansowanej analizy danych z różnych źródeł. Z jednej strony bazuje na zagregowanych i zanonimizowanych informacjach o trendach zakupowych od Mastercard, z drugiej analizuje też dodatkowe informacje dostarczone przez naszych partnerów, takie jak dostępność komunikacji miejskiej czy poziom natężenia hałasu w danej lokalizacji. Dodatkowo, Orange Polska dostarcza statystyki, oparte na zanonimizowanych danych z sieci mobilnej, które są źródłem wiedzy o natężeniu ruchu miejskiego.

Z kolei dzięki współpracy z Grupą Morizon-Gratka, użytkownicy platformy otrzymują także bezpośredni dostęp do aktualnych ofert kupna lub wynajmu lokali usługowych, dopasowanych do ich możliwości budżetowych. To jest właśnie siła innowacyjnego rozwiązania GdzieJakiBiznes – w jednym miejscu można znaleźć informacje, które są potrzebne, przydatne i mogą pomóc w podjęciu decyzji związanej z prowadzeniem własnej działalności, zmniejszając ryzyko wybrania nieodpowiedniej lokalizacji.

Jaka jest rola grupy Morizon-Gratka w tym narzędziu?

GdzieJakiBiznes to narzędzie, które daje analityczną wiedzę opartą na danych. Wspomagając się nią przedsiębiorcy mogą zorientować się, jak wygląda dana branża w wybranym mieście, skonfrontować swoje oczekiwania i wyobrażenia z warunkami, w jakich mogą je realizować. Jaki jest kolejny krok? Od planowania przechodzimy do działania i na tym etapie również wspieramy przedsiębiorcę. Dzięki współpracy z Morizon-Gratka narzędzie prezentuje aktualne oferty zakupu lub wynajmu powierzchni handlowych i usługowych w okolicy, którą wybrali. Jednym kliknięciem mogą przejść od planowania do realizacji.



JAK ZNALEŹĆ ODPOWIEDNIE MIEJSCE DLA SWOJEGO BIZNESU?**Czy narzędzie jest dostępne dla całej Polski?**

Dane są dostępne dla 37 miast powyżej 100 tys. mieszkańców w Polsce. Niedługo narzędzie będzie dostępne też w Czechach i na Słowacji. Ale wierzymy, że to co jest siłą GdzieJakiBiznes to uniwersalność tego rozwiązania. Zależało nam, żeby nasz pomysł mógł służyć nie tylko polskim przedsiębiorcom.

A czy trzeba się do niego logować? I płacić za dostęp?

Narzędzie jest całkowicie bezpłatne i nie wymaga rejestracji ani logowania. Wystarczy wejść na gdziejakibiznes.com, wypełnić ankietę, odpowiadając na kilka pytań, aby otrzymać maksymalnie spersonalizowaną rekomendację. To kolejna mocna strona naszego narzędzia – za jego pomocą dajemy wszystkim zainteresowanym, małym i średnim przedsiębiorcom, dostęp do danych i analiz, które dotychczas były zarezerwowane dla dużych firm i korporacji. Wchodzenie na nową ścieżkę biznesową to wielka niewiadoma, ale może być nieco łatwiejsze, trochę bardziej przewidywalne. To nasza realna pomoc dla biznesu.

GdzieJakiBiznes to nie jest Wasz pierwszy projekt oparty na danych. Skąd pomysł na takie projekty i dla-

czego tak chętnie dzielicie się swoimi danymi i wiedzą w tym obszarze?

To prawda, GdzieJakiBiznes to trzeci projekt oparty na założeniu „data for good”. Pierwszym takim projektem, stworzonym w 2020 r., w czasie pandemii, było narzędzie KiedyDoSklepu.pl, pokazujące natężenie ruchu w pobliskich sklepach spożywczych. Później, w obliczu kryzysu wywołanego agresją Rosji na Ukrainę powstała platforma GdzieZamieszkac.com, dzięki której przybyli do Polski obywatele Ukrainy, mogli znaleźć najlepsze miejsce do zamieszkania i budowania swojego życia na nowo. Teraz udostępniamy GdzieJakiBiznes. Te działania to przykład odpowiedzialnej analizy i wykorzystania danych w służbie społeczeństwu i dla rozwoju przedsiębiorczości. Stworzyliśmy te trzy narzędzia, by użyć naszych zasobów i wykorzystać wiedzę w jak najlepszy sposób – by pomagać ludziom podejmować lepsze decyzje i ułatwić im realizację swoich planów, niezależnie od sytuacji. Wierzymy, że dobrostan jednostek przekłada się na dobro całego społeczeństwa i napędza wzrost gospodarczy. ●

Nowe narzędzie od Mastercard można znaleźć na stronie GdzieJakiBiznes.com



Postępujące zmiany demograficzne nie pomagają deweloperom



Od kilkunastu lat sytuacja ludnościowa Polski systematycznie się pogarsza. Spada populacja naszego kraju przy jednoczesnym starzeniu się społeczeństwa, a tym samym ulega zmniejszeniu udział osób w wieku produkcyjnym. Ujemny przyrost naturalny jest tylko częściowo kompensowany przez migrację zagraniczną. Widoczny jest natomiast narastający trend suburbanizacji, gdzie więcej osób w ramach migracji wewnętrznej przenosi się z miast na wieś, a nie odwrotnie. Czynniki sugerujące możliwy w kolejnych dekadach spadek popytu na rynku pierwotnym będą wymuszały na deweloperach konieczność dostosowania swojej oferty do zmieniających się warunków demograficznych oraz potrzeb klientów. Na razie ich sytuację ratuje wysoki deficyt, szacowany w naszym kraju na około 2 mln mieszkań.



MAGDALENA HADADA

Brand Manager
Grupa Morizon-Gratka

W 2060 r. liczba ludności rezydującej dla Polski wyniesie 32,9 mln osób, wynika z szacunków GUS przedstawionych w raporcie „Prognoza ludności rezydującej dla Polski na lata 2023–2060”. W porównaniu do stanu w 2022 r. oznacza to zmniejszenie liczby ludności o 4,8 mln, tj. o 12,7 proc.

SPADEK POPULACJI TO NIE JEDYNY PROBLEM

Poza ujemnym przyrostem naturalnym, będziemy obserwować dalsze niekorzystne zmiany w strukturze mieszkańców. Postępować będzie bowiem proces starzenia się ludności Polski. Wpływać na to będzie wydłużanie się średniego okresu życia, przy utrzymującym się niskim poziomie dzietności. Zakłada się, że do 2060 r. liczba osób w wieku 65 lat i więcej wzrośnie o 34,2 proc. Z kolei liczba kobiet w wieku 15–49 lat, czyli potencjalnych matek spadnie aż o 29,2 proc.

ZYSKIWAĆ BĘDZIE JEDYNIEM WOJEWÓDZTWO MAZOWIECKIE

Dla większości województw przewidywane jest zmniejszenie się liczby ludności w perspektywie do 2060 r. Największy spadek dotknie województw świętokrzyskiego oraz opolskiego. Jedynie województwo mazowieckie odnotuje wzrost liczby ludności. Aglomeracja warszawska, oferująca największe możliwości na rynku pracy, będzie zatem najsilniejszym magnesem przyciągającym osoby z mniejszych miejscowości.

POTRZEBY LOKALOWE GENERUJĄ WCIAŻ OLBRZYMI POPYT

Negatywne zmiany demograficzne, choć postępują, na razie mają ograniczony wpływ na sytuację mieszkaniową w naszym kraju. Szacuje się, że niedobór podaży na ▶

rynku jest na poziomie około 2 mln lokali. Według danych Eurostatu niemal połowa Polaków w wieku 18–34 lata wciąż mieszka z rodzicami. To jeden z najgorszych wyników w Europie. Gorzej było tylko na Malcie, w Słowacji i w Bułgarii. Efekt? Popyt na mieszkania jest cały czas bardzo silny. Tłumiony jest on jedynie przez czynniki ekonomiczne, w tym ograniczoną zdolność kredytową Polaków. Wdrożenie jakiegokolwiek programu rządowego wspierającego zakup na rynku pierwotnym (czy wtórnym) od razu podbija temperaturę na rynku mieszkaniowym i uwydatnia skalę drżących potrzeb lokalowych w naszym kraju.

GMINY PODMIEJSKIE PRZYCIĄGAJĄ

Popyt na mieszkania podbija również zjawisko migracji wewnętrznej i zewnętrznej. Według danych GUS w minionym roku ponad 406,1 tys. osób (o 3 tys. mniej niż rok wcześniej) zmieniło miejsce stałego zamieszkania. Od kilkunastu lat, w wyniku migracji wewnętrznych zyskują natomiast gminy wiejskie. Większy jest bowiem ruch osób w kierunku z miast na wieś niż odwrotnie. Narasta w ten sposób trend suburbanizacji, charakteryzujący się właśnie odpływem ludności, z aglomeracji na tereny podmiejskie. Do takiego ruchu przekonuje ich dobra infrastruktura drogowa zapewniająca możliwość szybkiego dojazdu do miasta, większa przestrzeń i swoboda, bliższy kontakt z naturą czy coraz lepsza infrastruktura edukacyjna oraz handlowa. Nie bez znaczenia jest również coraz bardziej popularny model pracy zdalnej.

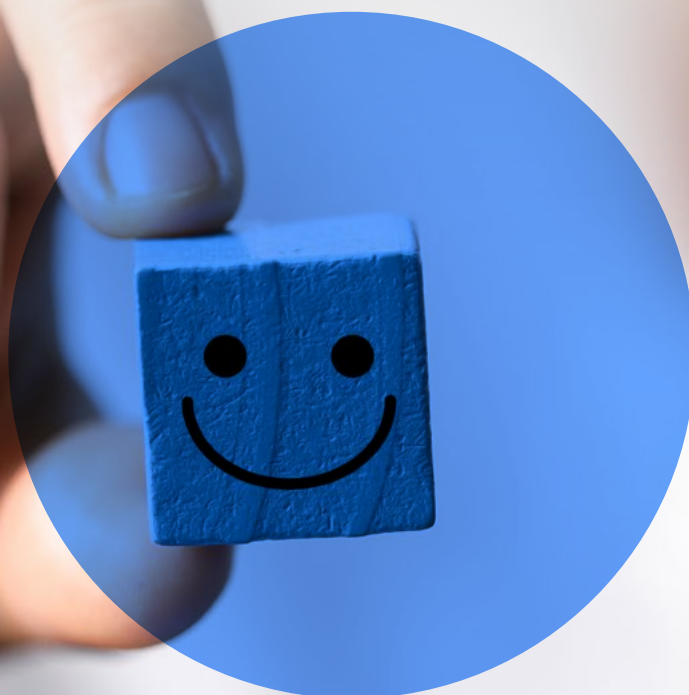
Dlatego coraz więcej deweloperów na rodzący się popyt w tym obszarze odpowiada poszerzając swoją ofertę o projekty podmiejskich osiedli domów jednorodzinnych czy szeregowców. Z kolei migrujące osoby w większym stopniu zainteresowane są najmem mieszkania niż jego zakupem. W efekcie system najmu instytucjonalnego PRS (ang. Private Rented Sector), będzie zyskiwał na znaczeniu. To idealne rozwiązanie również dla młodych osób, którzy mają większą skłonność do zmiany miejsca zamieszkania, czy też optymalizowania wielkości lokalu do bieżących potrzeb, w tym do liczby posiadanych dzieci.

WIĘCEJ ROZWIĄZAŃ DEDYKOWANYCH SENIOROM

Czy zatem miasta będą się wyludniać? Nie i jeszcze długo nie. Deweloperzy z pewnością mają przed sobą jeszcze długą perspektywę dobrobytu. Ale muszą analizować zmieniające się trendy i do nich się dostosowywać. Zmiany demograficzne oraz bogacące się społeczeństwo spowoduje, że zmieniać się będzie zainteresowanie na wybrane typy nieruchomości. Seniorzy, którzy staną się bardziej znaczącą grupą zakupową, szukać będą projektów wyposażonych w więcej udogodnień i różnych funkcjonalności w postaci m.in. braku barier architektonicznych, większych ogródków i tarasów, łazienek dostosowanych do osób niepełnosprawnych. Ważna będzie też lokalizacja w pobliżu obiektów pomocy medycznej, kulturalnej czy też innej infrastruktury umożliwiającej łatwe i szybkie załatwienie wszystkich niezbędnych spraw. ●



Jak emocje wpływają na ceny nieruchomości?



Od lat rynek nieruchomości pozostaje jednym z głównych tematów poruszanych w mediach. Wiele osób spekuluje na temat pęknięcia bańki cenowej, podczas gdy inni prognozują dalszy wzrost cen. W ostatnich latach obserwowaliśmy, jak rynek reagował na zmienną sytuację w trakcie pandemii, wybuchu wojny w Ukrainie i rekordowych wzrostów inflacji. Wpływ tych zdarzeń i towarzyszących im uczuć na giełdę papierów wartościowych był jednoznacznie negatywny, a jak te silne emocje przekładały się na ceny nieruchomości?



PAULINA GAJEWICZ

Autorka analiz i artykułów dot. rynku nieruchomości

STABILNE NIERUCHOMOŚCI VS. EMOCJONALNA GIEŁDA

W ostatnich dekadach powstało wiele opracowań dotyczących wpływu emocji na rynek papierów wartościowych, zwłaszcza na rynek akcji, gdzie zbiorowa panika lub skrajna euforia potrafią gwałtownie zmienić sytuację.

W porównaniu z giełdą, rynek nieruchomości wykazuje znacznie większą stabilność. Dowodem są dane porównujące zachowanie indeksu WIG-nieruchomości ze zmianami cen mieszkań w siedmiu wiodących polskich metropoliach. Pomimo podobnej stopy zwrotu od 2016 r. w obu przypadkach, to ceny akcji spółek deweloperskich doświadczały olbrzymiej zmienności (mierzona odchyleniem standardowym była ona ponad 5-krotnie większa).

Globalna recesja spowodowana pandemią, napięta sytuacja geopolityczna u naszych wschodnich sąsiadów oraz rekordowo wysoka inflacja poddały poważnej próbie polski rynek nieruchomości. Od 2020 r. eksperci nieustannie analizowali, czy nieruchomości będą w stanie utrzymać swoją stabilną pozycję i zachować status bezpiecznej przystani dla nabywców wobec wszystkich trudności i niepewnej przyszłości. Dziś, mając za sobą cztery lata doświadczeń, możemy spróbować odpowiedzieć na pytanie, czy lęk okazał się dobrym doradcą.

JAK DZIAŁA LUDZKI MÓZG W STRACHU?

Aby lepiej zrozumieć wpływ strachu na postrzeganie świata przez człowieka i poznać rolę emocji w podejmowaniu decyzji, warto zagłębić się w działanie ludzkiego umysłu i przyjrzeć się mechanizmom powstawania uczuć.

„Mózg człowieka składa się z trzech funkcjonalnych części. Najstarsza ewolucyjnie, odziedziczona od gadów, obejmuje pień mózgu i mózdzek. „Mózg gadzi” odpowiada za podstawowe procesy fizjologiczne, takie jak m.in. bicie serca, oddech czy poruszanie się. Drugi, tak zwany „mózg ssaczy”, stanowi nasze centrum emocjonalne. Jego kluczowym punktem jest ciało migdałowe, warunkujące reakcje na potencjalne zagrożenia, a więc i przeżycie danej osoby. Trzecią częścią jest tzw. „mózg człowieczy”, czyli kora nowa. Dzięki niej potrafimy myśleć kreatywnie, a także posiadamy wyobraźnię oraz samoświadomość. Ta najmłodsza ewolucyjnie część naszego mózgu nadbudowała się na starym „gadzio-ssaczym mózgu”, kontrolującym podstawowe popędy i systemy emocji

– mówi Aleksandra Pivka, doktorantka w Katedrze Fizjologii Zwierząt i Człowieka Wydziału Biologii Uniwersytetu Gdańskiego.

JAK EMOCJE WPŁYWAJĄ NA CENY NIERUCHOMOŚCI?

Dlaczego nasze emocje, w tym strach i lęk, aktywują się nie tylko w obliczu realnych zagrożeń, ale także wtedy, kiedy działa nasza wyobraźnia i myśli?

” Nasi paleolityczni przodkowie mierzyli się z realnym zagrożeniem, np. drapieżnym tygrysem, z kolei dziś znacznie częściej przychodzi nam zmagać się z „wyobrażonymi tygrysami”, umiejscowionymi w naszych głowach. Mimo tej różnicy, emocje w postaci strachu i idącej za tym mobilizacji organizmu pozostają dokładnie takie same, jak dwa miliony lat temu podczas realnej walki o życie. Podczas spotkania z „wyobrażonym tygrysem” nadnercza produkują adrenalinę, oddech przyspiesza. Kontrolę nad naszym zachowaniem przejmuje ciało migdałowate, które „odcina” dostęp do racjonalnego „mózgu człowieka”. Wszak w obliczu zagrożenia nie ma czasu na myślenie – trzeba działać. W ten sposób z trybu racjonalnego prze-



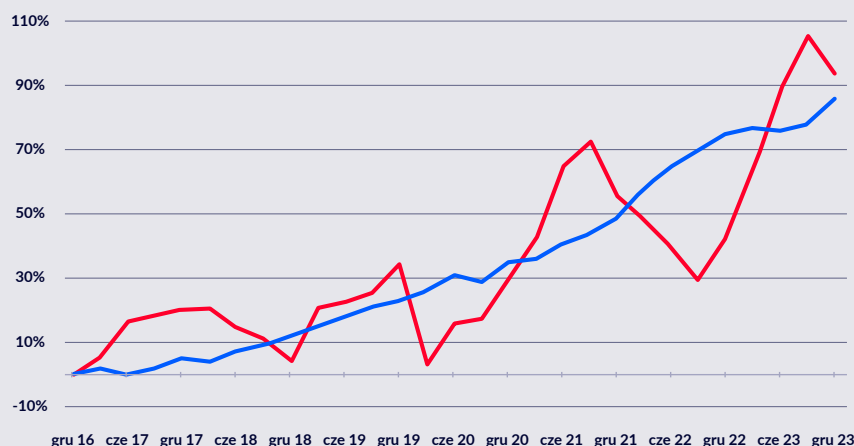
chodzimy w tryb reaktywny, który zdecydowanie nie sprzyja podejmowaniu przemyślanych decyzji

– kontynuuje ekspertka.

Zmiana wartości indeksu WIG-nieruchomości

na tle średnich cen mieszkań w siedmiu wiodących polskich miastach

INDEKS WIG-NIERUCHOMOŚCI
ŚREDNIA CENA MIESZKAŃ W 7 WIODĄCYCH POLSKICH MIASTACH



źródło: na podstawie danych BDL i GUS

JAK EMOCJE WPŁYWAJĄ NA CENY NIERUCHOMOŚCI?

STRACH NA RYNKU NIERUCHOMOŚCI

Mając wiedzę na temat funkcjonowania ludzkiego mózgu, można próbować zrozumieć procesy decyzyjne nabywców. Co więcej, warto tę teorię porównać z naturalnymi, prawdziwymi reakcjami, które deweloperzy obserwowali w salonach sprzedaży.



Marta Drozd-Piekarska, z-ca dyrektora sprzedaży spółki deweloperskiej ALLCON

” Zachowanie klientów ewoluowało wraz z rozwojem sytuacji na rynku. W 2020 r., w pierwszej fazie pandemii, gdy rynek wstrzymał oddech, zakupów praktycznie nie było. W jej drugiej fazie nastąpiło natomiast bardzo duże ożywienie w naszych biurach sprzedaży. Klienci znów nas odwiedzali, bo oswoili się, jak całe społeczeństwo, z trudną sytuacją. Nastąpiło „odmrożenie odłożo-

nego popytu” przy małej podaży, ograniczonej wcześniejszym wstrzymaniem projektów. Sytuacja ta wpłynęła na wzrost cen, przez co część osób żałowała, że nie podjęła decyzji dużo wcześniej, gdy mieszkania były tańsze, a oferta szersza

– przyznaje Marta Drozd-Piekarska, zastępca dyrektora sprzedaży spółki deweloperskiej ALLCON.

Słowa ekspertki potwierdzają dane NBP i JLL. Wynika z nich, że w pierwszej połowie 2021 r. kwartalny wolumen transakcji nieruchomościami na sześciu głównych rynkach sięgał blisko 20 tys. (w porównaniu do średniej z poprzedniego roku oznaczało to wzrost o co najmniej 50 proc.). W ślad za zwiększonymi obrotami, w górę poszły ceny. Średnia cena metra kw. w siedmiu głównych metropoliach w krótkim czasie zwiększyła się o ok. 15 proc.

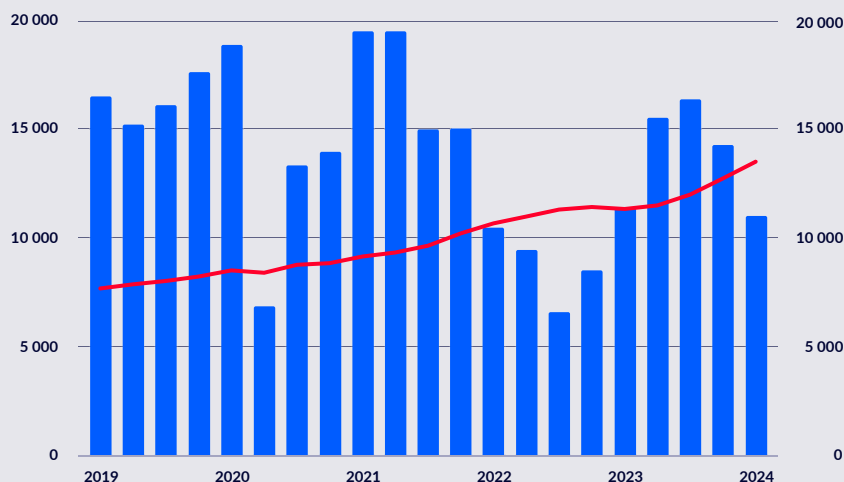
” W 2022 r. wybuchła wojna, a inflacja zaczęła szybować w górę. Znów na chwilę wstrzymało to decyzje zakupowe, ale po kilku miesiącach zmotywowało klientów do intensywnego szukania mieszkań. Kupowali oni dalej w 2023 r., żeby chronić kapitał przed inflacją. Starali się realizować swoje zakupy jeszcze w I i II kwartale przed wejściem w życie programu „Bezpieczny Kredyt 2%”. Dobrze ocenili sytuację, ponieważ od zapowiedzi w mediach rządowego programu, pojawiło się ożywienie wśród klientów, którzy szukali mieszkań dla siebie. W rezultacie od lipca notowaliśmy stały wzrost liczby transakcji i zmniejszającą się ofertę dostępnych mieszkań. W biurach sprzedaży było coraz mniej obiekty, czy ceny spadną, bo klienci pamiętali przykład z drugiej fazy pandemii i doskonale wiedzieli, co wówczas wydarzyło się na rynku

– kontynuuje Marta Drozd-Piekarska.

Średnie ceny transakcyjne m kw.

nieruchomości w siedmiu głównych aglomeracjach na podstawie kwartalnej sprzedaży w latach 2019-2024

— CENY W 7 GŁÓWNYCH AGLOMERACJACH (ZŁ) [SKALA PRAWA]
— WOLUMEN KWARTALNY [SKALA LEWA]

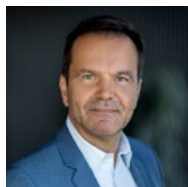


źródło: na podstawie danych NBP i JLL

DLACZEGO DOŚWIADCZENI INWESTORZY KUPUJĄ NIERUCHOMOŚCI, GDY INNI WSTRZYMUJĄ SIĘ Z DECYZJAMI?

Doświadczeni inwestorzy często kupują nieruchomości w okresach niepewności rynkowej, ponieważ posiadają zdolność do identyfikowania okazji inwestycyjnych i rozpoznawania potencjału wzrostu wartości nieruchomości w dłuższej perspektywie czasu. Zwykle mają oni również stabilną sytuację finansową oraz zdolność do przewidywania zmian na rynku, co umożliwia im podejmowanie bardziej świadomych decyzji inwestycyjnych.

Inwestorzy, którzy potrafią wykorzystać swoje doświadczenie, wiedzę i zasoby w celu zidentyfikowania i wykorzystania okazji inwestycyjnych, nie obawiają się działać w czasach zmienności rynkowej, co wyraźnie pokazują dane.



Piotr Tarkowski, członek zarządu spółki deweloperskiej ALLCON

„Największe wzrosty cen mieszkań to efekt wejścia na rynek dużej grupy osób, których wcześniej nie było stać na zakup lub tych, którzy wstrzymywali decyzje i czekali na lepsze warunki, np. spadek stóp procentowych. Efekt znacznego wzrostu popytu jest zawsze ten sam, to podniesienie cen. Mając tę świadomość, inwestorzy słusznie wybierają na zakup trudniejsze momenty,

kiedy oferta jest większa a presja mniejsza. Dlatego zawsze polecamy naszym klientom śledzić rynek i profesjonalne analizy. W naszych biurach sprzedaży doradcy pomagają zrozumieć klientom omawiane mechanizmy. Zależy nam na tym, by klient był świadomy i pewny swoich decyzji

– dodaje Piotr Tarkowski, członek zarządu spółki deweloperskiej ALLCON.

Jak wyglądały prognozy dla rynku nieruchomości w latach 2018–2023 wobec faktycznych zmian cen i co mówi się o przyszłości rynku obecnie?

Jak w wielu aspektach życia, również w przypadku zakupu mieszkania lęk może okazać się złym doradcą. Podejmując taką decyzję, nie należy pozwolić, aby strach sterował myślami i działaniami. Lęk może skłaniać do podejmowania impulsywnych kroków lub powstrzymać przed podejmowaniem jakichkolwiek działań z obawy przed możliwymi ryzykami.

Zakup mieszkania to poważna decyzja finansowa, która wymaga gruntownego przemyślenia i analizy.

„Być może dla części osób uspokajająca będzie informacja, że w perspektywie długofalowej zakup nieruchomości to zazwyczaj zyskowna inwestycja. Specyfika tego rynku sprawia, że zawsze wydaje nam się, że kupujemy na tzw. „górze”. Po upływie lat, widząc jak zmieniły się ceny, doceniamy jednak wcześniejszą, odważną decyzję lub żałujemy niewykorzystanej szansy

– podsumowuje Piotr Tarkowski. ●

Prognozy dla rynku

nieruchomości w latach 2018-2024

rok	dominująca teza na dany rok	faktyczna zmiana cen [%]
2018	rynek wyhamuje, istnieje też ryzyko wyraźniejszej korekty	+10
2019	ceny utrzymają się na poziomie z 2018 roku	+9
2020	wzrosty cen mają się ku końcowi	+7
2021	kilkuprocentowe spadki	+15
2022	trend wzrostowy wyhamuje, możliwe okresowe spadki	+12
2023	po latach wzrostów, ceny nieruchomości zaczęły spadać	+11
2024	wzrost cen wyraźnie zahamuje, możliwe okresowe spadki	+5 (do 30.04)

Stopa zwrotu

z nieruchomości w zależności od momentu kupna

zdarzenie	lata	średnioroczna stopa zwrotu od tego momentu [%]
euforia frankowa	2007	+3
kryzys Strefy Euro	2012-2015	+9
maksimum cyklu koniunkturalnego	2017	+8
koronawirus	2020-2021	+15
boom pocovidowy	2022	+14
kryzys wojenno-inflacyjny	2022-2023	+17

źródło: na podstawie NBP



Nieruchomości, sztuka, motoryzacja MODERN ART DEVELOPMENT



wywiad



W ostatnich latach, mimo wielu niesprzyjających gospodarce wydarzeń, przybywa Polaków, którzy mogą pozwolić sobie na zakup dóbr luksusowych. Jak podaje KPMG wartość rynku towarów luksusowych osiągnęła w Polsce w 2022 r. wartość 37 mln zł, wzrosła o 18,9 proc. r/r. Tylko rynek nieruchomości premium wzrósł o 9 proc., a transakcje dotyczące apartamentów z tego sektora odpowiadają ok. 1 proc. wszystkich operacji na rynku mieszkaniowym w największych miastach.* Co więcej, kryzysy gospodarcze nie wpływają tak negatywnie na segment luksusowy jak na cały rynek. Dobra luksusowe cieszą się rosnącym zainteresowaniem, stanowiąc bezpieczne i trwałe aktywa w czasach niepewności ekonomicznej.



 wywiad

rozmawia Paulina Gajewicz

O zainteresowaniu sektorem nieruchomości premium wśród Polaków i wchodzeniu na rynek mieszkaniowy z nowatorską inicjatywą rozmawiamy z **Maksymilianem Brzosko** i **Janem Balawejderem**, założycielami **Modern Art Development**.

Maksymilian, jesteś młodym przedsiębiorcą – skąd zainteresowanie nieruchomościami luksusowymi?

Maksymilian Brzosko: Odkąd pamiętam pragnąłem realizować projekty wyjątkowe, inne, wyróżniające się, a często budzące kontrowersje. Moim celem zawsze było zaskakiwanie klientów i oferowanie im czegoś, czego nie znajdują u nikogo innego na rynku. Cenię sobie wybitną architekturę i sztukę. Doświadczenie, które zdobyliśmy na rynku nieruchomości, pozwoliło nam spojrzeć na klienta premium z zupełnie innej perspektywy. Naszą misją jest nie tylko kreowanie nowych standardów w tym sektorze, ale także definiowanie przyszłości luksusowego stylu życia Polaków poprzez połączenie nieruchomości premium ze sztuką i motoryzacją. Stawiamy nacisk, aby te trzy aspekty łączyły się w całość i tworzyły nasz autorski standard deweloperski MAD.

To brzmi jak chęć zdominowania sektora premium. Jaką macie wizję na przyszłość?

M.B.: W Polsce przybywa osób zamożnych. Szacuje się, że aktywa netto powyżej miliona dolarów posiadało w 2021 r. już ponad 100 tys. Polaków. Polacy uwielbiają i kupują towary luksusowe, bo rośnie też świadomość trwałości i bezpieczeństwa tych aktywów. W ostatnich dekadach, wraz z dynamicznym wzrostem cen nieruchomości, również poziom uznawany za luksusowy i prestiżowy został znacząco podniesiony. Polski rynek premium jest obiecujący i stopniowo zbliża się do standardów obowiązujących na arenie międzynarodowej. Otwiera to nowe możliwości dla inwestorów i przedsiębiorców takich jak my. Jeśli chodzi o naszą wizję i cele, są one jasno określone: chcemy zdobyć dominację na deweloperskim rynku premium w Polsce, ustanawiając nowy standard jakości, a następnie rozszerzyć swoje działania na rynki zagraniczne, aby prezentować naszą markę i produkty klientom z całego świata – mówię tu o takich destynacjach jak Hiszpania, Portugalia, Dubaj itp. Nasza wizja jest dobrze wyrażona w naszym głównym hasle „tworzymy nieruchomościowe dzieła sztuki”.

Segment premium to nie tylko luksusowe apartamenty, ale również ekskluzywne samochody, biżuteria, zegarki, perfumy, przedmioty kolekcjonerskie, sztuka. Czy dobrze rozumiem, że planujecie tymi prestiżowymi produktami personalizować każdy projekt? Maksymilian, czym tak naprawdę jest standard deweloperski MAD?

M.B.: Odpowiedź na to pytanie będzie w rzeczywistości nieco różnić się w kontekście każdego projektu, który będziemy realizować. Wspólnym mianownikiem zawsze będzie połączenie wybitnej architektury, sztuki oraz motoryzacji. Naszym celem jest, aby standard deweloperski MAD zawsze dostarczał klientom niezapomnianych doświadczeń związanych z zakupem domu z ekskluzywnym dodatkiem, który nie zawsze będzie jawnie ogłaszany. Może to być unikatowe dzieło sztuki, takie jak obraz lub rzeźba, kolekcjonerski egzemplarz samochodu lub inny wyjątkowy przedmiot, który zostanie z klientem na zawsze. Standard MAD opiera się także na wybitnej jakości, przemyślanym układzie pomieszczeń, rozwiązaniach ułatwiających codzienne funkcjonowanie oraz wszystkich innych elementach, które po ośmiu latach doświadczenia w branży uznaliśmy za niezbędne.

W czasach dużej konkurencji na rynku nie jest łatwo zwrócić na siebie uwagę klientów. Najwięksi deweloperzy w Polsce przez lata budowali zaufanie klientów udanymi projektami mieszkaniowymi. Jan, w jaki sposób Wy zamierzacie zdobywać zaufanie klientów?

Jan Balawejder: W pierwszej kolejności należy podkreślić różnice pomiędzy sektorem budownictwa wielorodzinnego a sektorem nieruchomości premium i produktem, który Modern Art Development oferuje klientom. Te różnice są zauważalne na kilku płaszczyznach. W przypadku inwestycji mieszkaniowych typowych deweloperów, zazwyczaj oferowane są standardowe rozwiązania, które nie zawsze uwzględniają potrzeby indywidualnych nabywców. Oferta skierowana jest masowo. Natomiast my koncentrujemy się na kreowaniu projektów dopasowanych indywidualnie, można powiedzieć – szytych na miarę potrzeb najbardziej wymagającego klienta. Nasze doświadczenie w sprzedaży luksusowych nieruchomości pozwala nam dokładnie zrozumieć oczekiwania oraz wymagania klienta premium. W naszym standardzie nie ma mowy o masowym charakterze oferty. Projekty mieszkaniowe w standardzie MAD będą unikalnymi dziełami architektury i sztuki, spełniającymi oczekiwania zamożnych klientów. Zatem wchodzimy na rynek nie tylko z indywidualną i ekskluzywną, wyróżniającą się ofertą, ale również z obietnicą zapewnienia obsługi klienta na najwyższym poziomie.

Czujemy się pewniej, widząc to, co zamierzamy kupić. Czy możecie pochwalić się zrealizowanym projektem mieszkaniowym?

J.B.: Przedstawię naszą najnowszą inwestycję, która właśnie trafiła na rynek sprzedaży. Położona jest w rewelacyjnej lokalizacji, w jednym z najbardziej prestiżowych miejsc do zamieszkania w Polsce – Konstancinie- Jeziornie. Za projekt i układ pomieszczeń przystosowany do najbardziej wymagającego klienta odpowiada jedna z najbardziej renomowanych i nagradzanych pracowni architektonicznych w kraju. Wnętrze oferuje przestrzeń o niebywałym rozmachu, z ogromną strefą dzienną, kompleksem SPA oraz fitness, a także zewnętrzny basen z widokiem na malowniczy las, otaczający teren inwestycji.

W zgodzie z filozofią naszej marki oraz ideą standardu deweloperskiego MAD, przy zakupie tej nieruchomości klient otrzyma wyjątkowy dodatek. Tym razem zdradzamy, że będzie to kolekcjonerskie Ferrari, które stanie się prawdziwą ozdobą wnętrza, widoczną przez panoramiczne okna salonu. Dodatkowo, klient otrzyma personalizowane pod ten projekt, niepowtarzalne dzieło sztuki autorstwa artysty Ivo Nikicia.



Jan Balawejder,
Co-owner
Modern Art Development

Maksymilian Brzosko
Co-owner
Modern Art Development



Powiedzieliście, że zapewnacie obsługę klienta na najwyższym poziomie. To mocna obietnica. Jan, czy planujecie wyjść do klientów, reprezentować markę swoimi nazwiskami i ręczyć za jakość oferowanych nieruchomości? W Polsce raczej nie są powszechnie znane nazwiska prezesów firm deweloperskich. Kojarzemy je głównie z logo.

J.B.: Dokładnie tak, większość deweloperów w Polsce pozostaje w cieniu, za logotypem swojej firmy. Budując markę Modern Art Development, pragniemy pokazać naszym klientom ludzi odpowiedzialnych za realizację ich wymarzonego miejsca zamieszkania. Zakup nieruchomości to dla większości osób najważniejszy oraz największy wydatek w życiu, któremu towarzyszy wiele emocji. Współpracując z nami, klienci mogą liczyć na pełną transparentność i proces sprzedaży oparty na zasadach partnerskich.

Nie ma wielu przedsiębiorców, którzy w taki sposób podchodzą do biznesu. Skąd pomysł?

M.B.: Nasz pomysł i podejście do biznesu biorą się z czystej pasji i autentycznej miłości do nieruchomości i sztuki. Dążymy do prowadzenia firmy według własnych zasad, by dostarczać produkty, z których będziemy naprawdę dumni.

Osobiście uważam, że nie ma nic bardziej satysfakcjonującego niż mijanie z rodziną lub przyjaciółmi zrealizowanej przez siebie inwestycji i mówienie głośno: „To ja to zbudowałem!”. Warto jednak podkreślić, że nie jesteśmy tylko ideowcami – nasza firma opiera się na konkretnym, rentownym modelu biznesowym. Czego można chcieć więcej?

Myśląc o takim przedsiębiorcy, który swoją osobowością tworzy firmę, przychodzi mi do głowy Stephen Ross – amerykański deweloper, założyciel globalnej firmy deweloperskiej The Associated Companies. Ross zaczynał w spółce zajmującej się nieruchomościami, potem organizował transakcje dla zamożnych inwestorów. To jak Wasz kierunek, prawda?

M.B.: Historia Stephana Rossa jest niezwykła i inspirująca, natomiast ze względów ekonomiczno-gospodarczych sukces na taką skalę w Polsce jest niemożliwy.

Dlatego patrzymy szerzej, a nasza wizja sięga daleko poza granice naszego kraju. Życzę nam, abyśmy za kilka lat spotkali się ponownie i wrócili do tego pytania. ●

*<https://kpmg.com/pl/pl/home/insights/2023/05/raport-rynek-dobry-luksusowych-w-polsce-luksus-w-niepewnych-czasach.html>

Rekordowa sprzedaż dwupoziomowego penthouse'u w Gdańsku za 24,8 mln zł!



W świecie nieruchomości luksusowych istnieją miejsca, które przekraczają granice prestiżu i ustanawiają nowe standardy elegancji oraz komfortu. Jednym z takich wyjątkowych miejsc jest Deo Plaza – unikatowa inwestycja zlokalizowana w samym sercu Gdańska, na nabrzeżu Motławy, na Wyspie Spichrzów.



SPRZEDAŻ APARTAMENTÓW (Trójmiasto)
Telefon: +48 660 682 422
E-mail: office@moestate.pl

MO REAL ESTATE

Artykuł sponsorowany

W ramach tej ekskluzywnej przestrzeni, nabywcy mogą cieszyć się unikalnymi apartamentami, z których roztacza się widok na historyczną część miasta i zabytkowe obiekty Gdańska – Gdański Żuraw, Zieloną Bramę oraz Bazylikę Mariacką. Czy tylko kontekst kulturowy i architektoniczny przyciąga inwestorów do Trójmiasta?



Tomasz Modzelewski,
Chief Executive Officer
w MO Real Estate

„Trójmiasto jest postrzegane jako kurort o ogromnym potencjale lokalizacyjnym i najczystszym powietrzu. Zarówno z Warszawy, jak i z Łodzi, można tu dotrzeć w zaledwie trzy godziny. W ostatnich latach powstało wiele apartamentowców, które wyróżniają się nie tylko doskonałą lokalizacją, ale także bogatymi udogodnieniami i wysokim standardem, których próżno szukać w innych miastach. Dziś wspól-

na przestrzeń w budynku mieszkalnym to już nie tylko strefa relaksu czy sauny, ale również pomieszczenia dedykowane przechowywaniu desek surfingowych, sale masażu, korty tenisowe oraz myjnie dla rowerów i czworonogów. Udogodnienia te są ukierunkowane na poprawę jakości życia i zachętę do aktywnego wypoczynku, wpisując się w filozofię życia zgodnego ze słowami „slow life”

– opowiada Tomasz Modzelewski, Chief Executive Officer w MO Real Estate.

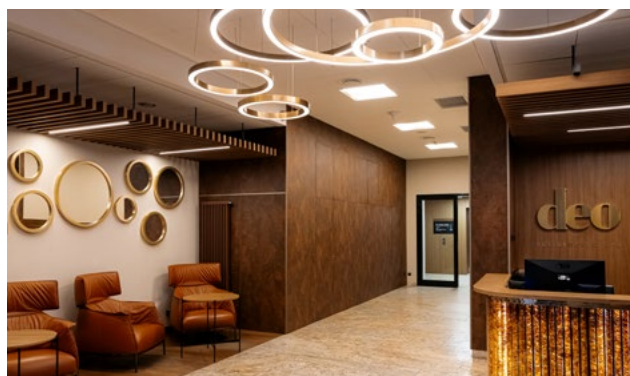
W ostatnim czasie jedno z mieszkań w Deo Plaza wzbudziło ogromne zainteresowanie, stając się obiektem gorących dyskusji w środowisku trójmiejskiego rynku nieruchomości.

Mowa o ekskluzywnym dwupoziomowym penthouse'ie o powierzchni 435 m kw., usytuowanym na szóstym i siódmym piętrze budynku.

Kwota ofertowa za ten apartament osiągnęła imponujące 24,8 miliona złotych brutto.

Ta rekordowa suma na rynku nieruchomości w Trójmieście potwierdza, że luksusowe posiadłości i apartamenty nieustannie cieszą się zainteresowaniem entuzjastów, gotowych inwestować w wyjątkowe lokalizacje.

Co sprawia, że ten penthouse jest wyjątkowy? Jego unikalne cechy, których samo opisywanie zapiera dech w piersiach. Prywatna winda zapewnia szybki dostęp do apartamentu, gwarantując intymność, wygodę i ekskluzywność. Panoramiczny widok na Motławę, Drogę Królewską oraz Główne Miasto sprawia, że codzienne spojrzenie z okna staje się niezapomnianym zachwycającym doświadczeniem.



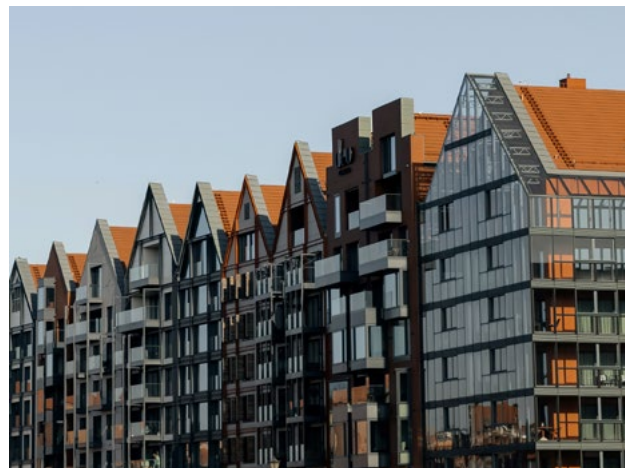
REKORDOWA SPRZEDAŻ DWUPOZIOMOWEGO PENTHOUSE'U W GDAŃSKU ZA 24,8 MLN ZŁ!

Taras, otaczający cały apartament, oferuje wyjątkową przestrzeń do relaksu na świeżym powietrzu, tworząc oazę spokoju i luksusu. Dodatkowo, dostęp do prywatnego garażu i siedmiu miejsc postojowych podkreśla wysoki standard tego miejsca.

Ponadto, na trzecim piętrze usytuowany jest zaaranżowany apartament gościnny, który może pełnić rolę przestrzeni dla gości lub personelu. Ciekawą i unikalną cechą tego miejsca jest możliwość bezpośredniego dostępu dedykowaną windą z apartamentu na szóstym piętrze do tego na trzecim.

Co więcej, oba apartamenty posiadają frontowy widok na rzekę Motławę, na Gdański Żuraw, Zieloną Bramę i Bazylikę Mariacką! To nie tylko mieszkanie, to prawdziwa sceneria marzeń, która codziennie zachwyca swoimi widokami. A co najbardziej urzekło nowych właścicieli? Zdradza właściciel MO Real Estate i pośrednik rekordowej transakcji:

„Apartament znajduje się naprzeciwko Zielonej Bramy, końcowego punktu Drogi Królewskiej w Gdańsku. Nieruchomość zajmuje dwa ostatnie piętra prestiżowego obiektu i dysponuje prywatną windą, umożliwiającą dostęp do apartamentu gościnnego na niższym poziomie lub prywatnego garażu. Położenie to niewątpliwie przynosi wiele korzyści, gdyż znajduje się tuż przy ujściu Motławy, z doskonałymi restauracjami w zasięgu ręki, a także oferuje imponujący widok na wieżę Ratusza Głównego Miasta oraz Bazylikę Mariacką.



Co może szczególnie zainteresować środowisko nieruchomości, to fakt, iż oferta sprzedaży tego penthouse'u nie była nigdzie publikowana. Dostępna była jedynie w nieoficjalnej sprzedaży, co subtelnie podkreśla ekskluzywny charakter tego apartamentu. Pierwsza prezentacja dla potencjalnego nabywcy odbyła się w październiku 2023 r., a sama finalizacja transakcji trwała cztery miesiące. O tym, co jest najważniejsze w sprzedaży nieruchomości na rynku premium mówi Tomasz Modzelewski:

„Prawdopodobnie każdy pracujący na rynku dóbr luksusowych wspomni, że jedną z najważniejszych rzeczy jest budowanie długoterminowych relacji z klientami. Sektor premium na trójmiejskim rynku ma bardzo dobrze ugruntowaną pozycję, co jest zasługą dużej konkurencji, sprzyjającej rozwijaniu wspólnych inicjatyw.

Warto również zaznaczyć, że apartament jest w stanie deweloperskim, co daje przyszłemu właścicielowi możliwość pełnej personalizacji przestrzeni, dopasowania jej do swoich potrzeb i gustu.

Deo Plaza to nie tylko luksusowe miejsce zamieszkania. To obiekt, który oferuje również szeroki wachlarz udogodnień dla swoich mieszkańców, takich jak strefa wellness&spa, basen, całonocowa recepcja oraz profesjonalna ochrona. To idealne miejsce dla osób, które cenią sobie nie tylko komfort i prestiż, ale także bezpieczeństwo i prywatność.

Rekordowa sprzedaż penthouse'u w Deo Plaza to nie tylko wzbudzające powszechne zainteresowanie wydarzenie na lokalnym rynku, ale również potwierdzenie, że ta lokalizacja przyciąga jak magnes inwestorów poszukujących absolutnego luksusu i wyjątkowej atmosfery. ●



fot. We Dwoje Studio

Perspektywy rozwoju sektora prywatnych akademików w Polsce



Analiza danych związanych z liczbą studentów oraz zapotrzebowaniem na miejsca w domach studenckich i ich dostępnością pozwala sformułować istotne spostrzeżenia dotyczące potencjalnych potrzeb związanych z zakwaterowaniem i racjonalnością inwestowania w prywatne domy studenckie.

**PAULINA GAJEWICZ**

Autorka analiz i artykułów
dot. rynku nieruchomości

LICZBA STUDENTÓW W POLSCE A ZAPOTRZEBOWANIE NA ZAKWATEROWANIE W DOMACH STUDENCKICH

W latach 2013–2022 zaobserwowano ogólną tendencję spadkową w liczbie studentów w Polsce, choć od 2018 r. tempo spadku spowolniło. **Z roku na roku coraz więcej młodych podejmuje naukę na uczelniach wyższych, ale nadal nie są to wartości mogące świadczyć o powrocie do rekordowych wyników z lat 2013–2014.**

W roku akademickim 2022/2023 na uczelniach wyższych w Polsce studiowało ponad 1 mln 223 tys. 600 osób ogółem (łącznie z cudzoziemcami). W porównaniu z poprzednim rokiem akademickim lekki trend wzrostowy został utrzymany, choć, co warto podkreślić, jest to niewielka zmiana – na poziomie powyżej 5 tys. studentów w skali całego kraju.

W latach 2013–2017 różnice między kolejnymi rocznikami sięgały nawet 80 tys. osób. Rok 2019 był przełomowy – zaledwie 1 202 582 studiowało na uczelniach w Polsce, co może wynikać m.in. z restrykcji epidemiologicznych, ale też czynników demograficznych. **Od 2020r. liczba studentów jest stabilna, oscyluje wokół poziomu 1,2 mln.**

KORELACJA MIĘDZY LICZBĄ URODZEŃ A LICZBĄ STUDENTÓW W POLSCE

W latach 1994–1999 urodziło się łącznie ponad 2,5 mln dzieci, które w latach 2012–2017 osiągnęły pełnoletność i mogły kontynuować edukację, wybierając uczelnię wyższą. Część wybrało uczelnie zagraniczne, inni wkroczyli na rynek pracy. Od 2001 do 2006 r. przyszło na świat ponad 2,1 mln Polaków, którzy po 18 roku życia mogli zdecydować się na studia. **W kolejnym okresie sześcioletnim (2006–2011) statystyki demograficzne były nieco korzystniejsze – narodziło się wówczas blisko 2,4 mln dzieci.**

Korelacja między liczbą urodzeń a liczbą studentów jest złożona i wielowymiarowa. Nie można stwierdzić z pewnością, że wzrost liczby urodzeń bezpośrednio przełożył się na zwiększony popyt na miejsca na uczelniach, bowiem to zależy np. od podejmowanych kilkanaście lat później decyzji życiowych.

W danych statystycznych można zaobserwować opóźniony efekt. Spadek liczby urodzeń w danym okresie prowadził do zmniejszenia liczby studentów kilkanaście lat później. **Skoro w latach 2006–2011 przyszło na świat ponad 228 tys. dzieci więcej, można nieśmiało spodziewać się zwiększonego zainteresowania edukacją na uczel-**

niach wyższych od 2024 r. Większa liczba studentów to także zwiększony popyt na miejsca w domach studenckich (ale nie we wszystkich regionach).

LICZBA STUDENTÓW W NAJWIĘKSZYCH OŚRODKACH AKADEMICKICH W POLSCE

Najwięcej studentów w roku akademickim 2022/2023 liczyły uczelnie w Mazowieckiem (ponad 274 tys.) oraz w regionach: małopolskim (ponad 144 tys.), wielkopolskim (przeszło 124 tys.), dolnośląskim (ponad 114 tys.) i śląskim (przeszło 107 tys.).

Obecnie najwięcej działających uczelni wyższych publicznych i niepublicznych znajduje się w województwach: mazowieckim, małopolskim, dolnośląskim i wielkopolskim. A zatem **Warszawa, Kraków, Poznań, Wrocław i Katowice to główne ośrodki akademickie w Polsce**, co implikuje wysokie zapotrzebowanie na miejsca zakwaterowania w tych regionach. Mniejsze, ale również znaczące centra akademickie to regiony: pomorski, łódzki i lubelski.

Dynamika zmian w infrastrukturze akademickiej jest złożona i podlega różnym czynnikom społeczno-ekonomicznym, w tym trendom demograficznym, polityce inwestycyjnej i edukacyjnej, zmianom na rynku pracy i preferencjom zawodowym młodych ludzi. Analizując dane dotyczące liczby domów studenckich i oferowanych w nich miejsc oraz liczby studentów korzystających z akademików w latach 2019–2022, można wnioskować, że **zapotrzebowanie utrzymuje się na stałym poziomie**.

INFRASTRUKTURA I STAN OBECNYCH DOMÓW STUDENCKICH A OCZEKIWANIA I POTRZEBY STUDENTÓW

W ostatnich pięciu latach liczba domów studenckich w Polsce spadła. W 2019 r. uczelnie dysponowały 471 obiektami i nieco ponad 123 tys. miejsc, ale do 2022 r. zamknięto ich aż 27, a to przełożyło się również na spadek liczby kwater. Dostępność pokoi studenckich uszczuplała o 7,8 tys. miejsc.

Mimo redukcji liczby domów studenckich, w tych, które pozostały wiele łóżek nadal jest wolnych. Prawdopodobnie ▶

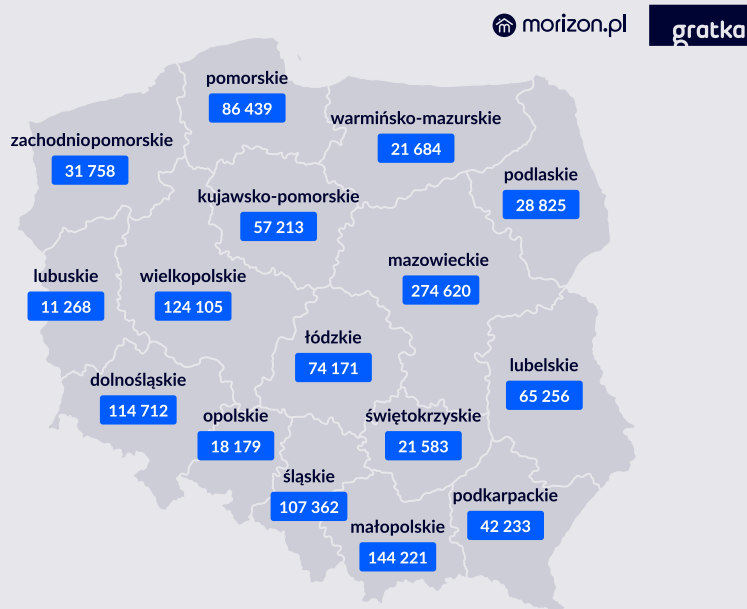
Liczba studentów w Polsce w 2022

łącznie z cudzoziemcami z podziałem na regiony

Ogólna liczba studentów w Polsce **1 223 629**

OGÓLNA LICZBA STUDENTÓW W REGIONIE

źródło: GUS, stan na 31 grudnia 2022 r.



PERSPEKTYWY ROZWOJU SEKTORA PRYWATNYCH AKADEMIKÓW W POLSCE

dziś studenci oczekują dobrego standardu i udogodnień, których nie oferują przestarzałe budynki akademickie. Z tego względu część istniejących DS-ów przeszła modernizację, pokoje i infrastruktura wspólna zostały dostosowane do obecnych potrzeb młodych ludzi, aby zapewnić im lepsze warunki życia i nauki.

Na rynku dynamicznie rozwija się również sektor prywatnych domów studenckich (PBSA – Purpose-Built Student Accommodation).

Szacuje się, że w roku akademickim 2022/2023 z zakwaterowania w akademiku korzystało ponad 6 proc. studentów. Ale na ponad 115 tys. dostępnych miejsc wykorzystano poniżej 77 tys., czyli niespełna 67 proc. Najgorszy pod względem liczby studentów był rok 2020. Wykorzystano wówczas zaledwie 41 proc. zasobów infrastrukturalnych. Na spadek liczby zakwaterowań w domach studenckich wpłynęła pandemia COVID-19 i związane z nią restrykcje, zdalne nauczanie i ograniczenie funkcjonowania obiektów akademickich.

Pomimo zmian w liczbie akademików i dostępnych w nich miejsc, procentowy udział studentów korzystających z tej formy zakwaterowania wobec całkowitej liczby studen-

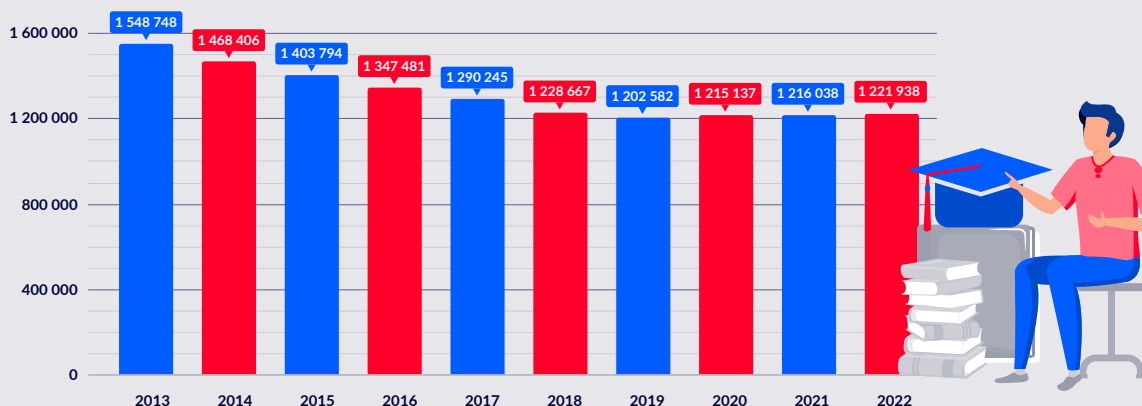
tów jest stabilny, na poziomie 6-7 proc. Relatywnie stała grupa studentów preferuje i wybiera mieszkanie w domach studenckich niż najem lokalu lub pokoju na rynku nieruchomości.

W liczbie domów studenckich przoduje województwo mazowieckie i małopolskie, co wynika z wielkości tych ośrodków akademickich i liczby funkcjonujących uczelni. Do dyspozycji studentów są odpowiednio 73 i 48 obiektów. W województwach małopolskim, wielkopolskim, pomorskim, śląskim, lubelskim i dolnośląskim jest ich mniej, w każdym poniżej 40. Listę zamyka województwo lubuskie z siedmioma domami studenckimi i pięcioma uczelniami wyższymi.

W Mazowieckiem w roku akademickim 2022/2023 dostępnych było 18 tys. 365 miejsc w domach studenckich. Skorzystało z nich blisko 13 tys. studentów i 96 doktorantów, co stanowi 71,1 proc. W regionie działają 22 uczelnie publiczne i 60 niepublicznych.

W Małopolsce na studentów łącznie 24 uczelni wyższych czekało niewiele ponad 18 tys. miejsc w 48 domach studenckich. Studenci i doktoranci łącznie wykorzystali 76,7 proc. dostępnych łóżek. To jedna z najwyższych

Liczba studentów w Polsce w latach 2013-2022



źródło: GUS

PERSPEKTYWY ROZWOJU SEKTORA PRYWATNYCH AKADEMİKÓW W POLSCE

wartości wykorzystania dostępnej akademickiej infrastruktury mieszkalnej. **Wysokim odsetkiem zakwaterowania wyróżnia się województwo warmińsko-mazurskie, gdzie działa pięć uczelni wyższych łącznie i funkcjonuje 11 domów studenckich oferujących łóżka dla 2 191 studentów.** To region z najniższym udziałem uczelni wyższych wśród ogółu uczelni w Polsce. W tym województwie rekordowy wynik padł w roku akademickim 2021/2022, kiedy wolne pozostały zaledwie 203 miejsca (9,2 proc.).

W roku akademickim 2022/2023 w województwie kujawsko-pomorskim działało 17 uczelni wyższych, a na ich studentów czekało 4911 miejsc w akademikach. Te formę zamieszkania wybrało wówczas łącznie 4112 osób. Odsetek zakwaterowania wyniósł 83,7 proc. W regionach o wysokim popycie na pokoje w akademikach widać wyraźną potrzebę rozszerzenia infrastruktury akademickiej, by zaspokoić potrzeby mieszkalne studentów.

Wiele domów studenckich zostało wybudowanych w latach 60. i 70. XX w. w ramach programów budowy mieszkań dla studentów. Część akademików funkcjonuje w kamienicach z lat 20. i 30. – dawnych obiektach dydaktycznych uczelni. Stan techniczny infrastruktury mieszkalnej jest

zróznicowany w zależności od wieku budynków, ich historii użytkowania oraz stopnia konserwacji i modernizacji, które zostały przeprowadzone przez lata.

Część obiektów, po remontach, jest w dobrym stanie technicznym i spełnia najnowsze standardy, które jednocześnie wiążą się choćby z mniejszą liczbą dostępnych łóżek (w zmodernizowanych obiektach rzadkością są już pokoje trzy- i czterosobowe). Starsze budynki wymagają zwykłe gruntownych i kosztownych prac modernizacyjnych, aby nadal zapewniać bezpieczne i komfortowe warunki mieszkalne. Często potrzebują one również przystosowania do potrzeb osób z niepełnosprawnościami (instalacje wind, podjazdy, optymalnych drzwi, dostosowanie łazienek, kuchni i przestrzeni wspólnych).

Stąd nie dziwi rosnące zainteresowanie prywatnymi domami studenckimi. **Jak szacują analitycy, w 2023 r. otwartych rekordową liczbę – z 3 tys. miejsc w czterech miastach akademickich.** Studenci mogą liczyć w nich nie tylko na komfortowe warunki we w pełni wyposażonych pokojach i nielimitowane zużycie mediów i Internetu, ale również dostęp do takich udogodnień jak: siłownia, strefa relaksu, pralnia, sala kinowa, coworkingowe miejsca do pracy, zaplecze gastronomiczne, pokoje gamingowe. ▶

Liczba domów studenckich w Polsce w latach 2019-2022



2019 | 2020 | 2021 | 2022
DOMY STUDENCKIE [LICZBA OBIEKTÓW]

źródło: GUS

ROZWÓJ RYNKU PRYWATNYCH AKADEMIKÓW W POLSCE

W pierwszej połowie 2023 r. zespół CBRE przeprowadził badanie rynku akademików w największych ośrodkach akademickich w Polsce: Warszawie, Krakowie, Poznaniu, Wrocławiu, Łodzi, Lublinie, Katowicach i Trójmieście. W ocenie firmy doradczej, zebrane dane wskazują, że prywatne domy studenckie, jakimi są obiekty należące do ośmiu sieci o znaczeniu regionalnym i ponadregionalnym, można zaliczyć do klasy nowoczesnych aktywów inwestycyjnych.

W Polsce prywatne domy studenckie oferują ponad 13 tys. miejsc w nowoczesnych, urządzonych i wyposażonych pokojach z łazienkami. **Największą liczbę studentów mogą zakwaterować obiekty w Krakowie (2,2 tys.), Łodzi (2,1 tys.) i Wrocławiu (2 tys.). W Warszawie jedynie 1,4 tys., a Poznaniu 1 tys. – relatywnie niewiele, biorąc pod uwagę liczbę studentów.**

Największymi udziałowcami sektora PBSA w Polsce są sieci: **Student Depot** z dziewięcioma obiektami (po dwa w Łodzi i Warszawie oraz po jednym w Gdańsku, Krakowie, Poznaniu, Lublinie i Wrocławiu), międzynarodowe **Xior Student**

Housing z trzema budynkami (które przejął z portfolio Basecamp – dwa w Łodzi i jeden w Katowicach) oraz **Basecamp** z jednym akademikiem we Wrocławiu i jednym wkrótce w Warszawie.

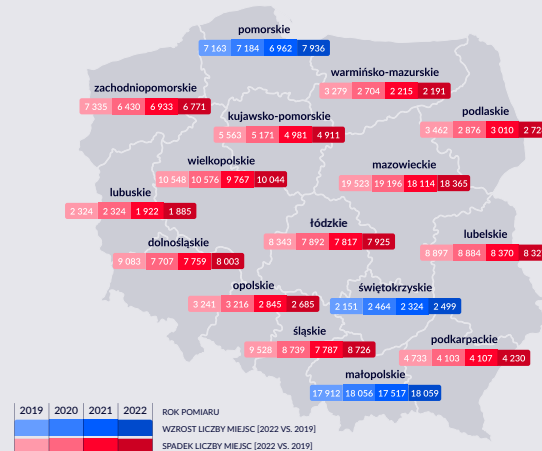
Poza tym na rynku działają m.in. Silver Rock Investment z akademikiem Collegia w Gdańsku oraz litewski fundusz 1 Asser Management z marką SHED Living w Krakowie.

Według badania CBRE European Investor Intentions Survey 2023 inwestorzy coraz śміiej interesują się sektorem PBSA, czyli obiektów mieszkalnych dla studentów budowanych przez prywatnych deweloperów. W Europie sektor ten stał się istotnym elementem rynku nieruchomości, zwłaszcza w miastach, gdzie liczba studentów potrzebujących zakwaterowania jest wysoka, a dostępność pokoi w domach studenckich jest ograniczona.

Rynek PBSA w Polsce zaczął rozwijać się w bardziej znaczący i zauważalny sposób w ciągu ostatniej dekady, aczkolwiek pierwsze prywatne domy studenckie pojawiły się na początku roku 2000. Oferta takich obiektów stale rośnie, a rynek staje się coraz bardziej konkurencyjny. Generalnie perspektywy dla sektora są pozytywne. Utrzymująca się na stałym poziomie liczba studentów krajowych (z szansą na

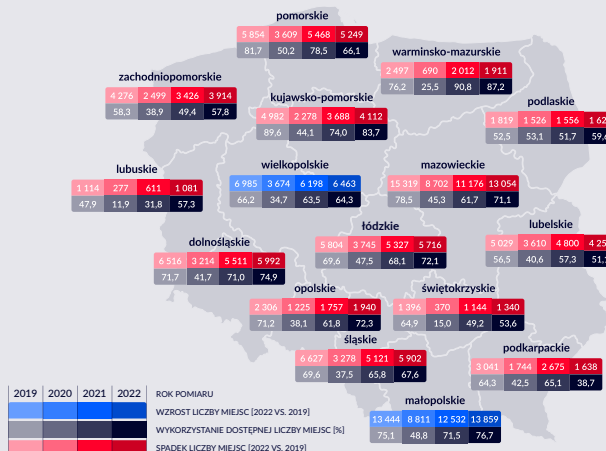
Domy studenckie

MIEJSCA W DOMACH STUDENCKICH W LATACH 2019-2022



źródło: GUS

STUDENCI I DOKTORANCI KORZYSTAJĄCY Z DOMÓW STUDENCKICH W LATACH 2019-2022



ROK POMIARU
WZROST LICZBY MIEJSC [2022 VS. 2019]
WYKORZYSTANIE DOSTĘPNEJ LICZBY MIEJSC [%]
SPADEK LICZBY MIEJSC [2022 VS. 2019]

wzrost w kolejnych latach, bowiem w okresie 2006–2011 urodziło się więcej dzieci niż w 2001–2006) i rosnąca liczba studentów zagranicznych, w obliczu likwidacji części akademików uczelnianych i niewystarczającego standardu tych istniejących oraz wysokich kosztów najmu mieszkania na rynku, tworzy stałe zapotrzebowanie na nowoczesne i dobrze wyposażone miejsca zakwaterowania.

KOSZTY ZAKWATEROWANIA W AKADEMIKU A KOSZTY PRZY WYNAJMIE MIESZKANIA

Opłaty za zamieszkanie w domu studenckim należącym do uczelni publicznych zależą od lokalizacji obiektu i jego ogólnego stanu, standardów pokoi (np. z własną łazienką, z łazienką w segmencie lub bez łazienki) i liczby osób w pokoju. **Ceny ustalane są na dany rok akademicki, a to oznacza, że student nie musi obawiać się podwyżki w trakcie mieszkania.** Zdarza się, że ze względu na prowadzone w trakcie pobytu studentów prace modernizacyjne miesięczny koszt obniżony jest o jakiś procent do momentu zakończenia remontu. **Do najtańszych należą miejsca w pokojach wielo-**

osobowych, ale ich jest ograniczona dostępność (miejsce w pokoju 4-osobowym kosztuje ok. 300 zł).

Za pokój jednoosobowy w akademikach Politechniki Łódzkiej i Uniwersytetu Łódzkiego trzeba zapłacić od 600 do 900 zł miesięcznie. Miejsce w pokoju dwuosobowym to koszt rzędu 400–700 zł. Natomiast, łóżko w pokoju trzyosobowym kosztuje nawet poniżej 400 zł na miesiąc.

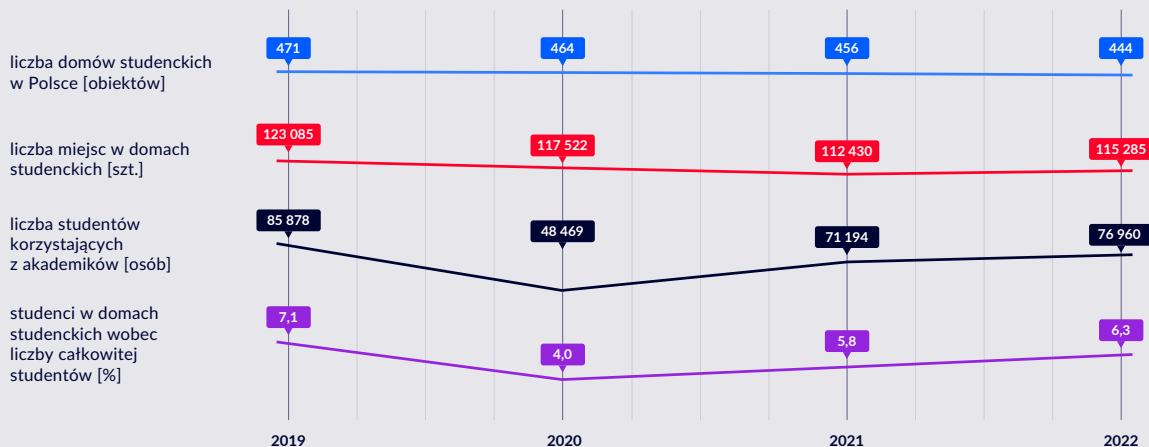
W domach studenckich na Politechnice Warszawskiej za pokój jednoosobowy trzeba co miesiąc regulować opłatę w wysokości od 390 do nawet 920 zł.

Na Politechnice Gdańskiej pokój jednoosobowy z własną łazienką kosztuje od 580 zł, a z łazienką w segmencie od 480 zł. Student mieszkający w pokoju dla dwójki bez łazienki płaci 360 zł, z łazienką koszt wzrasta do 470–540 zł na miesiąc.

W akademikach publicznych w koszcie miesięcznym z zasady już jest wliczone zużycie mediów, a jedyne za co mogą być pobierane dodatkowe opłaty od studentów, to korzystanie np. z pralni, siłowni, itp.

Miesięczny koszt zakwaterowania w prywatnym akademiku jest wyższy, ale studenci otrzymują w pełni wyposażone,

Domy studenckie i ich mieszkańcy w liczbach



źródło: GUS

nowoczesne pokoje, a w opłatę w większości sieciowych obiektów wliczone są wszystkie koszty mediów i pełny dostęp do udogodnień: siłowni, kina, wspólnej kuchni, strefy relaksu i coworkingowej, całonocnej ochrony, pomocy technicznej.

W sieci akademików Student Depot ceny zależą od miasta, standardu pokoju i liczby miejsc w pokoju. W Łodzi za pokój jednoosobowy miesięczna opłata wynosi 1790 zł, za dwuosobowy – 1380 zł. W Gdańsku i Warszawie stawki są wyższe. Za samodzielny apartament student musi zapłacić w kolejności: 2510 zł i 2890 zł, a za dwuosobowy: od 1710 zł i 1610 zł. W domu studenckim należącym do Basecamp we Wrocławiu ceny zaczynają się od 2700 zł. Sieć Xior SH podaje stawki w eurowalucie – od 285 € (1233 zł) do 640 € (2800 zł).

Jakie są stawki za najem mieszkania na rynku? W Warszawie student najmujący kawalerkę musi liczyć się z kosztem od 1500 zł do nawet 6000 zł za czynsz dla właściciela plus dodatkowe opłaty: czynsz administracyjny, opłaty za media. Średni koszt najmu pokoju w dużych mieszkaniach (3-, 4- i 5-pokojowych) to 1250 zł opłaty dla właściciela plus czynsz i zużycie mediów wg ustaleń z pozostałymi lokatorami.

Średnia stawka za pokój do wynajęcia w Łodzi to 850 zł. Ceny czynszu dla właściciela zaczynają się od 370 zł do 1950 zł. Do tego dochodzą opłaty administracyjne i eksploatacyjne. Ile ze swojego portfela na najem pokoju przeznaczają studenci w Gdańsku? Przeciętnie 1000 zł. Stawki dla właścicieli zaczynają się od 900 zł do 1350 zł – do tego należy doliczyć opłaty administracyjne i zużycie mediów od 300 zł do nawet powyżej 1000 zł.

Akademiki publiczne stanowią często najtańszą opcję zakwaterowania dla studentów, szczególnie, jeśli zdecydują się oni na pokoje wieloosobowe. Prywatne domy studenckie oferują wyższy standard budynku, nowoczesne wyposażenie pokoi i różnorodne udogodnienia, ale tę opcję mogą wybrać studenci, którzy są gotowi za mieszkanie płacić więcej. **Najdroższą opcją dla studenta jest samodzielny najem mieszkania na rynku.** Ceny zależą od lokalizacji i standardu lokalu.

Wliczenie wszystkich kosztów mediów w opłatę miesięczną to zdecydowana przewaga akademików. Ułatwia planowanie budżetu i zapewnia wygodę. Niezmiennosc stawki przez cały rok akademicki i pewność zamieszkania, których nie daje najem pokoju czy mieszkania od właściciela prywatnego dodatkowo eliminują stres związany z ewentualnymi podwyżkami czynszu czy zmianami w umowie najmu.

PERSPEKTYWY ROZWOJU SEKTORA PRYWATNYCH AKADEMIKÓW W POLSCE

Perspektywy rozwoju u sektora PBSA w Polsce są obiecujące, aczkolwiek modernizowana infrastruktura akademików publicznych będzie stanowić atrakcyjną konkurencję, choćby ze względu na koszty. Studenci potrzebują nowoczesnych, wygodnych i dobrze wyposażonych miejsc zakwaterowania. Coraz częściej od miejsca zamieszkania oczekują znacznie więcej niż jeszcze dekadę temu, stąd prywatne domy studenckie stanowią dla nich interesującą alternatywę i dla najmu na rynku i dla publicznych akademików. Co więcej, ze względu na zróżnicowany charakter polskich uczelni, bogatą ofertę kierunków i wysoką jakość kształcenia z roku na rok przybywa studentów zagranicznych. A ci poszukują nie tylko szerokiego wyboru profili kształcenia oraz różnorodnych możliwości rozwoju, ale również odpowiedniego standardu zamieszkania.

Coraz więcej zagranicznych inwestorów wkracza na polski rynek nieruchomości studenckich, co jednoznacznie wskazuje na duży potencjał tego sektora. Można przewidywać, że w najbliższych latach będzie się rozwijał.

Jak podaje Jones Lang LaSalle (JLL), firma doradcza na rynku nieruchomości, dostępne w projektach PBSA ok. 14 tys. miejsc i kolejne 7 tys. w fazie przygotowawczej w 2023 r. nie zaspokoi potrzeb studentów, a to według niej sugeruje, że Polska zmagają się z problemem deficytu mieszkań w akademikach – jednym z największych w Europie. ●

Źródło:

<https://p.lodz.pl/studenci/osiedle-akademickie-pl>

<https://polon.nauka.gov.pl/dane-publiczne/>

<https://stat.gov.pl/obszary-tematyczne/ludnosc/ludnosc/struktura-ludnosc/16,1.html>

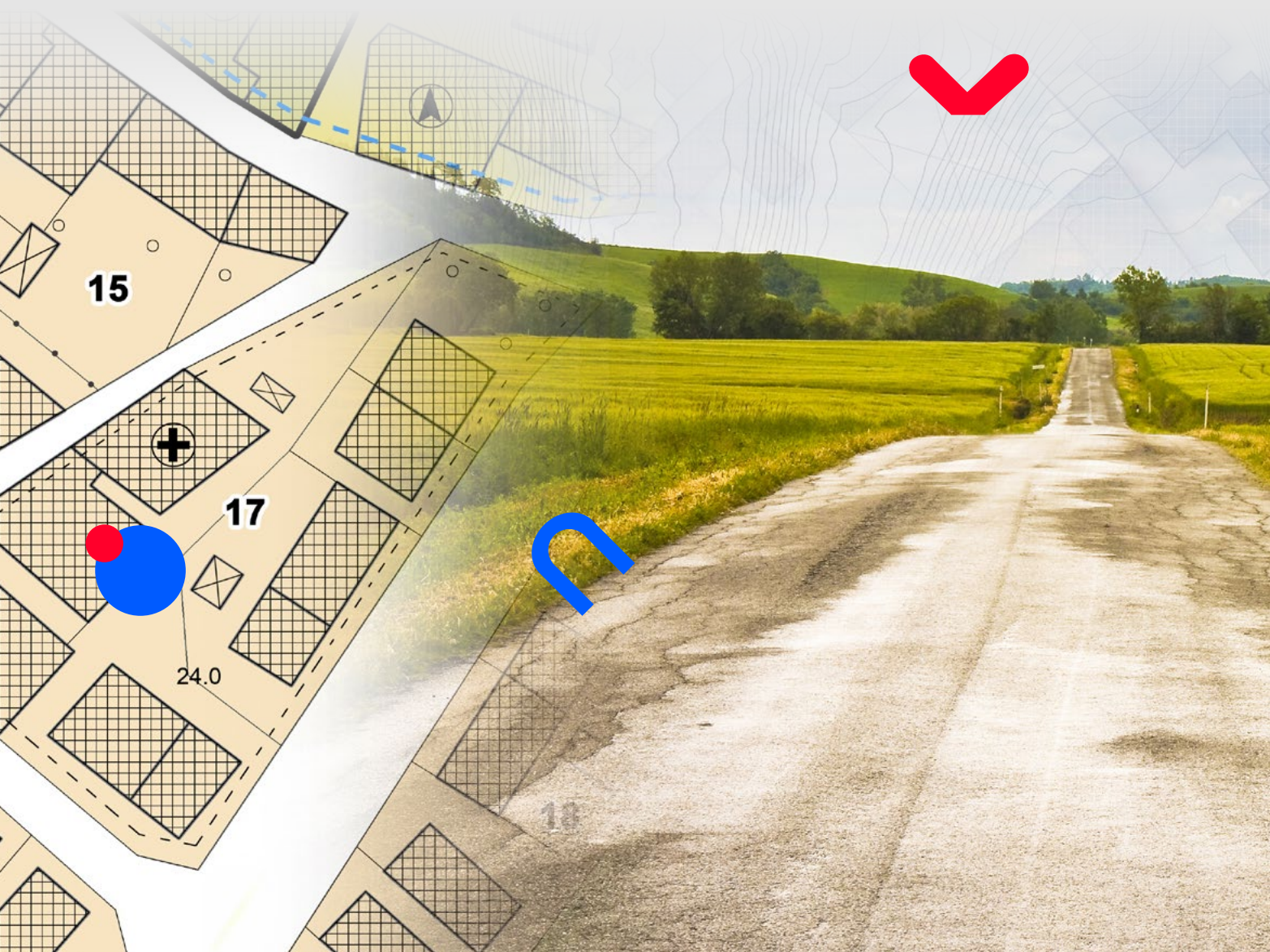
<https://www.cbre.pl/nieruchomosci>

Intelligent Investment. Czas na prywatne domy studenckie – rekordowa liczba nowych akademików w Polsce. CBRE Research czerwiec 2023 <https://mktgdocs.cbre.com/2299/e1c89501-a66e-4ad2-8c72-d3c8b9446c11-1061982147.pdf>

Bank Danych Lokalnych bdl.stat.gov.pl

Raport. Polski Rynek PRS i PBSA. Zainteresowanie rynkiem najmu utrzymuje się na wysokim poziomie. Autorzy: Aleksandra Gawrońska, Paweł Szejter - Jones Lang LaSalle (JLL) kwiecień 2024

Ceny i popularne lokalizacje działek budowlanych i rekreacyjnych w Polsce [maj 2024]



W poszukiwaniu idealnej działki wiele osób staje przed wyborem, który w dużej mierze determinowany jest przez cenę i lokalizację. Odsetek zainteresowanych zakupem działki rośnie, zwłaszcza w sezonie wiosennym, a to prowadzi do zwiększonej dynamiki w sektorze nieruchomości gruntowych. Analiza cen ofertowych działek w różnych regionach Polski pokazuje znaczące zróżnicowanie, co skłania do głębszego zrozumienia czynników kształtujących te stawki. Jak najbardziej poszukiwane lokalizacje wpływają na ceny działek?



PAULINA GAJEWICZ

Autorka analiz i artykułów
dot. rynku nieruchomości

CENY I POPULARNE LOKALIZACJE DZIAŁEK BUDOWLANYCH

Różnorodność czynników wpływających na atrakcyjność działek oraz ich wartość rynkową jest niezaprzeczalna. Jednak to głównie położenie geograficzne, regulacje dotyczące zagospodarowania terenu oraz potencjał inwestycyjny decydują o realnej wartości gruntu. Istnieją niewielkie różnice między czynnikami wpływającymi na wybór w zależności od rodzaju działki. Dla osób poszukujących ziemi pod budowę kluczowe będą warunki zabudowy i dostępność infrastruktury, podczas gdy dla potencjalnych inwestorów w grunty rekreacyjne priorytetem będzie lokalizacja terenu.

305
zł/m kw.

Tyle wyniosła
średnia cena
ofertowa działek
budowlanych w Polsce
w połowie maja

W przypadku działek budowlanych, szczególnie atrakcyjne są te, które położone są w strategicznych lokalizacjach, z bezpośrednim dostępem do drogi publicznej, z podstawowymi mediami i uregulowanym stanem prawnym.

Średnia cena ofertowa działek budowlanych w Polsce w połowie maja wyniosła 305 zł/m kw. Stawki w poszczególnych województwach wyglądały następująco:

- mazowieckie 443 zł/m kw.
- pomorskie 387 zł/m kw.
- łódzkie 342 zł/m kw.
- małopolskie 293 zł/m kw.
- wielkopolskie 261 zł/m kw.
- zachodniopomorskie 246 zł/m kw.
- dolnośląskie 234 zł/m kw.
- śląskie 232 zł/m kw.
- podlaskie 212 zł/m kw.
- lubelskie 173 zł/m kw.
- świętokrzyskie 150 zł/m kw.
- kujawsko-pomorskie 148 zł/m kw.
- lubuskie 147 zł/m kw.
- podkarpackie 144 zł/m kw.
- warmińsko-mazurskie 143 zł/m kw.
- opolskie 136 zł/m kw.

Do najdroższych należały grunty budowlane położone na obszarze województw: mazowieckiego, pomorskiego i łódzkiego. Cenę metra kw. w tych regionach windują wysoki popyt na nieruchomości, rozbudowana infrastruktura oraz pożądana lokalizacja. Najtańszą ziemię pod budowę można było znaleźć w Opolskiem, Warmińsko-Mazurskiem i Podkarpackiem, co wynika przede wszystkim z niskiego zainteresowania tymi regionami.

Obserwujemy, że średnie ceny ofertowe działek budowlanych wykazują znaczne zróżnicowanie w zależności od regionu, co świadczy o istnieniu lokalnych trendów rynkowych oraz różnic w atrakcyjności poszczególnych lokalizacji dla potencjalnych nabywców działek. **Stawka za ziemię w tych najbardziej pożądanym regionach była wyższa o 45 proc. od średniej dla całej Polski.**

Najwięcej działek na sprzedaż oferowanych było w województwach: mazowieckim, pomorskim, małopolskim i śląskim. Najmniejszy wybór mieli potencjalni nabywcy gruntów w Podlaskiem i Opolskiem.

23,8 proc. ofert sprzedaży działek dostępnych w maju obejmowało grunty wycenione powyżej krajowej średniej cenowej.

CENY I PODAŻ DZIAŁEK REKREACYJNYCH

Średnia cena ofertowa działek rekreacyjnych w Polsce w połowie maja wyniosła 189 zł/m kw. Stawki w poszczególnych województwach wyglądały następująco:

- kujawsko-pomorskie 280 zł/m kw.
- pomorskie 255 zł/m kw.
- lubelskie 239 zł/m kw.
- wielkopolskie 236 zł/m kw.
- śląskie 231 zł/m kw.
- opolskie 196 zł/m kw.
- zachodniopomorskie 163 zł/m kw.
- mazowieckie 144 zł/m kw.
- świętokrzyskie 135 zł/m kw.
- warmińsko-mazurskie 135 zł/m kw.
- dolnośląskie 112 zł/m kw.
- łódzkie 108 zł/m kw.
- podlaskie 106 zł/m kw.
- małopolskie 103 zł/m kw.
- lubuskie 64 zł/m kw.
- podkarpackie 47 zł/m kw.



189
zł/m kw.

Tyle wyniosła
średnia cena
ofertowa działek
rekreacyjnych w Polsce
w połowie maja

Średnie ceny ofertowe gruntów rekreacyjnych w sześciu województwach były wyższe od średniej stawki dla całego kraju. Do najdroższych należały działki wypoczynkowe w woj. kujawsko-pomorskim – średnia cena z ofert była wyższa o 48 proc. od stawki ogólnej dla działek w całej Polsce. I w tym zestawieniu w czołówce znalazło się województwo pomorskie. W tym regionie za działkę rekreacyjną trzeba było zapłacić 255 zł/m kw.

Niskimi cenami gruntów pod rekreację mogli cieszyć się poszukujący nieruchomości w województwach: podkarpackim i lubuskim – średnia stawka nie przekroczyła 100 zł za metr kw.

Województwa mazowieckie, pomorskie i kujawsko-pomorskie wyróżniały się największą liczbą działek rekreacyjnych oferowanych do sprzedaży. W Opolskiem i Lubuskim potencjalni nabywcy mieli mocno ograniczony wybór. Zróżnicowanie podaży tego typu nieruchomości jest widoczne w obrębie całego kraju.

Przy wyborze działki rekreacyjnej poszukujący biorą pod uwagę szereg czynników. Na atrakcyjność danej nieruchomości w oczach potencjalnych nabywców wpływa między innymi lokalizacja. Grunty usytuowane w pobliżu linii brzegowej jeziora, w otoczeniu lasów, parków czy w bliskim sąsiedztwie nadmorskiej plaży są najbardziej pożądane, ale też i najwyższej wyceniane. Istotną rolę odgrywają także dostępna infrastruktura i plany na zabudowę w okolicy.

Dobre nieruchomości nadmorskie cały czas cieszą się zainteresowaniem. Obok apartamentów, działki nad morzem to najbardziej poszukiwany segment nieruchomości zarówno wśród naszych klientów indywidualnych, jak i deweloperów, zwłaszcza teraz przed sezonem.

Od lat grunty nad morzem zyskują na wartości i stanowią doskonałą alternatywę wobec zakupu apartamentów, ponieważ nie wymagają tak dużego kapitału początkowego. W przypadku sprzedaży charakteryzują się o wiele większą płynnością. Decydująca jest lokalizacja, a w tym wypadku odległość od morza. Nasi klienci, którzy nabyli takie grunty za naszym pośrednictwem dwa lata temu, dzisiaj mogą za nie uzyskać średnio o 60 proc. wyższą cenę.

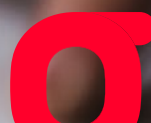
Zdecydowanie spadła podaż dobrych gruntów w bliskiej odległości od morza, a te nieliczne, które są, znacznie zyskują na wartości. Klienci bardziej świadomie poszukują interesujących ofert w relacji jakość – cena i dają sobie więcej czasu na podjęcie decyzji zakupowej. Z kolei oczekiwania wielu sprzedających, zwłaszcza tych, którzy próbują je sprzedać na własną rękę, znacznie odbiegają od realnych cen transakcyjnych.

Piotr Romanowicz

CEO RENT-nieruchomości ROMANOWICZ



Ile kosztuje budowa domu w 2024 roku?



W tym artykule przyjrzymy się szczegółowo, ile kosztuje wybudowanie domu w 2024 r., analizując trzy projekty: domu parterowego, piętrowego i z poddaszem użytkowym. Ponadto, omówimy aktualne stawki za usługi budowlane w poszczególnych regionach oraz zbadamy, jak ostatnie zmiany w cenach materiałów budowlanych wpłynęły na ogólny koszt takiej inwestycji.



MARTA KUBACKA

Autorka analiz i artykułów dot. rynku nieruchomości

Zaplanowanie budżetu na budowę domu jest skomplikowane, bo koszty mogą się znacząco różnić w zależności od wielu czynników. Nawet identyczne projekty domów mogą pociągać za sobą zupełnie inne wydatki w zależności od regionu, w którym domy zostaną wybudowane.

CO WPŁYWA NA KOSZT BUDOWY DOMU?

Od wyboru powierzchni użytkowej budynku, przez rozwiązania konstrukcyjne, aż po standard wykończenia — każdy z tych elementów ma istotne znaczenie dla ostatecznego budżetu. **Dodatkowe czynniki takie jak lokalizacja, dostępność materiałów, warunki gruntowe, a także sama organizacja procesu budowlanego mogą znacząco różnicować całkowite koszty inwestycji.**

Przyjrzymy się, jak te różne aspekty wpływają na finanse zamierzenia budowlanego, co pozwoli lepiej przygotować się do jego realizacji.

- **Powierzchnia użytkowa budynku** – większa powierzchnia zazwyczaj oznacza wyższe koszty zarówno materiałów, jak i prac budowlanych, a w kolejnych etapach, również wykończenia.
- **Rozwiązania konstrukcyjne** – prostota konstrukcji znacząco obniża koszty. Skomplikowane projekty z wieloma załamaniem ścian, różnorodnymi połączeniami dachowymi czy dodatkowymi elementami architektonicznymi, jak lukarny czy wykusze, zwiększają zarówno zużycie materiałów, jak i koszty pracy.
- **Standard** – wyższa jakość użytych materiałów może wpłynąć na ostateczny koszt budowy. Użycie zaawansowanych technologicznie systemów również może wielokrotnie zwiększyć budżet.
- **Lokalizacja** – różnice w kosztach pracy czy opłaty za pozwolenia mogą zauważalnie różnić się w zależności od miejsca, w którym budowany jest dom.
- **Dostępność materiałów** – fluktuacje w dostępności su-

ILE KOSZTUJE BUDOWA DOMU W 2024 ROKU?

rowców mogą wpływać na ich ceny. Na przykład, jeśli materiały muszą być transportowane z daleka, wydatki związane z logistyką zwiększają ogólny koszt przedsięwzięcia.

- **Warunki gruntowe** – rodzaj gruntu może wpłynąć na koszty fundamentów i innych prac ziemnych. Na przykład, grunty o słabej nośności wymagają droższych technik wzmocnienia.
- **Projekt** – przemyślane decyzje na etapie wyboru projektanta mogą przynieść zauważalną oszczędność.
- **Przebieg procesu budowlanego** – opóźnienia w budowie lub zmiany w projekcie w trakcie realizacji mogą generować dodatkowe koszty. Dlatego ważne jest, aby harmonogram prac był realnie przygotowany, a później przestrzegany.

Ponadto można zdecydować się na budowę domu w dużej części własnymi siłami lub zlecić wszystkie prace profesjonalnej firmie budowlanej. Oba podejścia mają swoje zalety i wady, które warto rozważyć.

Budowa częściowo samodzielna wiąże się z oszczędnością na kosztach robocizny i większą kontrolą nad procesem budowy. Jednak konieczność posiadania odpowiedniej wiedzy i umiejętności, może być barierą nie do pokonania. Ponadto istnieje duże ryzyko popełnienia błędów, które mogą generować dodatkowe wydatki.

Współpraca z firmą budowlaną zdecydowanie odciąży od wielu zadań, prace pójdą sprawniej, a przedsięwzięcie objęte będzie gwarancją lub rękojmią. Ostateczny koszt inwestycji będzie najpewniej wyższy niż przy samodzielnym stawianiu domu, ze względu na konieczność zapłacenia wynagrodzenia firmie.

Całkowity koszt budowy domu będzie zależał od wielu decyzji inwestora. Określając aktualnie szacunkowe koszty budowy domu, skorzystaliśmy z wycień dostępnych na stronie internetowej biura projektowego. Uwzględniają one stawki obowiązujące w I kwartale 2024 r.

Wybraliśmy trzy projekty budynków o powierzchni około 120 m kw.: dom parterowy, dom piętrowy i dom z poddaszem użytkowym.

Wymiary analizowanych projektów

Powierzchnie i wymiary	Dom parterowy	Dom piętrowy	Dom z poddaszem użytkowym
powierzchnia użytkowa [m kw.]	124,93	129,81	124,66
powierzchnia ścian fundamentowych [m kw.]	51,80	29,40	31,60
powierzchnia ścian zewnętrznych [m kw.]	123,00	145,50	123,90
powierzchnia ścian wewnętrznych nośnych [m kw.]	37,30	21,40	14,80
powierzchnia ścian działowych [m kw.]	86,80	69,90	80,20
powierzchnia podłóg i schodów [m kw.]	124,93	132,36	138,10
drewno na więźbę [m kw.]	8,22	5,250	5,84
powierzchnia całkowita [m kw.]	161,70	176,62	183,83
kubatura [m sześć.]	901,60	661,49	614,94
powierzchnia dachu [m kw.]	235,70	136,40	162,10
wysokość budynku [m]	6,84	8,290	8,23
powierzchnia stolarki zewnętrznej [m kw.]	46,36	43,94	39,75
powierzchnia elewacji do ocieplenia [m kw.]	177,80	196,90	166,80

Źródło: na podstawie projektów domów Biura Projektów ARCHON+, ale podobne symulacje kosztów znaleźć można w innych biurach projektowych



ILE KOSZTUJE BUDOWA DOMU W 2024 ROKU?

DOM PARTEROWY (120 M KW.)*

Wybudowanie tego domu w stanie surowym zamkniętym według średnich kosztów oszacowano na 284 500 zł, a roboty wykończeniowe na 203 700 zł. Należy więc liczyć się z wydatkami rzędu 203 100 zł za robocizną, 16 300 zł za sprzęt i 268 800 zł za materiały. Koszt wybudowania tego domu wyniesie więc około 488 200 zł.

Koszt budowy domu parterowego

na podstawie aktualnych na I kwartał 2024 kosztorysów szczegółowych *

Zakres prac	Co obejmuje?	średnie koszty [zł]	minimalne koszty [zł]
stan surowy zamknięty	roboty ziemne, fundamenty, ściany nośne, strop, schody, kominy, stolarka zewnętrzna oraz konstrukcja i pokrycie dachu (bez robót wykończeniowych)	374 400	313 800
roboty wykończeniowe	wewnętrzna stolarka drzwiowa, ścianki działowe, ocieplenie stropu, tynki i okładziny ścian wewnętrznych, wylewki i posadzka, roboty malarskie, ocieplenie ścian zewnętrznych, elewacja, opaska wokół domu (bez robót instalacyjnych)	205 900	177 700
koszt robót budowlanych	stan surowy zamknięty + roboty wykończeniowe	580 300	491 600
szacunkowy koszt instalacji	wykonanie instalacji wodno-kanalizacyjnej, centralnego ogrzewania, gazowej i elektrycznej	69 600	59 000
łącznie	stan surowy zamknięty + roboty wykończeniowe + instalacje	649 900	550 600

Podział kosztów	średnia stawka krajowa netto [zł]	minimalna stawka krajowa netto [zł]
sprzęt użyty przy budowie	21 500	14 800
materiały potrzebne do budowy	304 900	260 900
robocizna (koszty pracy betoniarzy, cieśli, dekarzy, monterów, murarzy, itd..)	253 900	215 900
roboty budowlane łącznie	580 300	491 600
roboty instalacyjne	69 600	59 000



DOM PIĘTROWY (120 M KW.)**

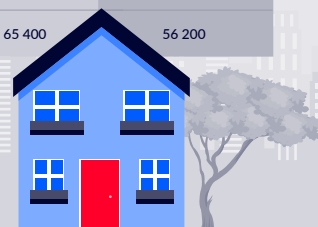
Wybudowanie tego domu w stanie surowym zamkniętym według średnich kosztów oszacowano na 334 900 zł, a roboty wykończeniowe na 209 800 zł. Należy więc liczyć się z wydatkami rzędu 237 100 zł za robocizną, 20 700 zł za sprzęt i 287 000 zł za materiały. Koszt wybudowania tego domu wyniesie więc około 544 000 zł.

Koszt budowy domu piętrowego

na podstawie aktualnych na I kwartał 2024 kosztorysów szczegółowych *

Zakres prac	Co obejmuje?	średnie koszty [zł]	minimalne koszty [zł]
stan surowy zamknięty	roboty ziemne, fundamenty, ściany nośne, strop, schody, kominy, stolarka zewnętrzna oraz konstrukcja i pokrycie dachu (bez robót wykończeniowych)	334 900	285 800
roboty wykończeniowe	wewnętrzna stolarka drzwiowa, ścianki działowe, ocieplenie stropu, tynki i okładziny ścian wewnętrznych, wylewki i posadzka, roboty malarskie, ocieplenie ścian zewnętrznych, elewacja, opaska wokół domu (bez robót instalacyjnych)	209 800	182 200
koszt robót budowlanych	stan surowy zamknięty + roboty wykończeniowe	544 700	468 000
szacunkowy koszt instalacji	wykonanie instalacji wodno-kanalizacyjnej, centralnego ogrzewania, gazowej i elektrycznej	65 400	56 200
łącznie	stan surowy zamknięty + roboty wykończeniowe + instalacje	610 100	524 200

Podział kosztów	średnia stawka krajowa netto [zł]	minimalna stawka krajowa netto [zł]
sprzęt użyty przy budowie	20 700	14 400
materiały potrzebne do budowy	287 000	252 000
robocizna (koszty pracy betoniarzy, cieśli, dekarzy, monterów, murarzy, itd..)	237 100	201 600
roboty budowlane łącznie	544 700	468 000
roboty instalacyjne	65 400	56 200



ILE KOSZTUJE BUDOWA DOMU W 2024 ROKU?

DOM Z PODDASZEM UŻYTKOWYM (120 M KW.)***

Wybudowanie tego domu w stanie surowym zamkniętym według średnich kosztów oszacowano na 374 400 zł, a roboty wykończeniowe na 205 900 zł. Należy więc liczyć się z wydatkami rzędu 253 900 zł za robocizną, 21 500 zł za sprzęt i 304 900 zł za materiały. Koszt wybudowania tego domu wyniesie więc około 580 300 zł.

Koszt budowy domu z poddaszem użytkowym

na podstawie aktualnych na I kwartał 2024 kosztorysów szczegółowych *

Zakres prac	Co obejmuje?	średnie koszty [zł]	minimalne koszty [zł]
stan surowy zamknięty	roboty ziemne, fundamenty, ściany nośne, strop, schody, kominy, stolarka zewnętrzna oraz konstrukcja i pokrycie dachu (bez robót wykończeniowych)	284 500	246 700
roboty wykończeniowe	wewnętrzna stolarka drzwiowa, ścianki działowe, ocieplenie stropu, tynki i okładziny ścian wewnętrznych, wywiewki i posadzka, roboty malarskie, ocieplenie ścian zewnętrznych, elewacja, opaska wokół domu (bez robót instalacyjnych)	203 700	177 100
koszt robót budowlanych	stan surowy zamknięty + roboty wykończeniowe	488 200	423 800
szacunkowy koszt instalacji	wykonanie instalacji wodno-kanalizacyjnej, centralnego ogrzewania, gazowej i elektrycznej	58 600	50 900
łącznie koszt	stan surowy zamknięty + roboty wykończeniowe + instalacje	546 800	474 700

Podział kosztów	średnia stawka krajowa netto [zł]	minimalna stawka krajowa netto [zł]
sprzęt użyty przy budowie	16 300	11 300
materiały potrzebne do budowy	268 800	239 700
robocizna (koszty pracy betoniarzy, cieśli, dekarzy, monterów, murarzy, itd.)	203 100	172 800
roboty budowlane łącznie	488 200	423 800
roboty instalacyjne	58 600	50 900



Z naszego zestawienia wynika, że najdroższa będzie budowa domu parterowego, a najtańsza domu z poddaszem użytkowym.

Łączny szacunkowy koszt budowy domu parterowego wynosi 580 300 zł, domu piętrowego – 544 700 zł, a domu z poddaszem użytkowym – 488 200 zł.

CENY USŁUG I MATERIAŁÓW BUDOWLANYCH

Przed przystąpieniem do budowy domu, warto zaangażować się w porównanie kosztów usług firm budowlanych i materiałów budowlanych. O ile koszty pracy nieustannie rosną, to kolejny miesiąc z rzędu notowany jest spadek średniej dynamiki cen materiałów budowlanych w Polsce. Ten spadek może być szczególnie korzystny dla osób planujących rozpoczęcie budowy w najbliższym czasie, gdyż pozwala oszczędzić znaczną sumę pieniędzy na zakupie niezbędnych materiałów. Jednakże, zawsze należy pamiętać o jakości oferowanych produktów i usług, aby uniknąć potencjalnych problemów i dodatkowych kosztów w przyszłości.

ILE KOSZTUJE BUDOWA DOMU W 2024 ROKU?



Wynagrodzenie firmy budowlanej to, tak jak już wskaza-
liśmy około 200-250 tys. zł.

JAK KSZTAŁTUJĄ SIĘ CENY
PRAC BUDOWLANYCH
W POSZCZEGÓLNYCH
WOJEWÓDZTWACH NA
PRZYKŁADZIE LOSOWO
WYBRANYCH PIĘCIU USŁUG?

Według danych GUS w styczniu 2024 r. ceny produkcji budowlano-montażowej wzrosły o 7,7 proc. w porównaniu z analogicznym miesiącem ubiegłego roku. Trend wzrostowy utrzymał się również w lutym 2024 r. Najbardziej wzrosły stawki za prace związane z lekką metalową obudową ścian, dachów, hal, budynków i budowli. Skok dotyczył także ceny ułożenia elektroenergetycznych linii kablowych, ręcznych i zmechanizowanych robót ziemnych, robót związanych z ułożeniem ścianek działowych z cegieł budowlanych, betonu komórkowego oraz kształtek szklanych, tynków, okładzin i licowania powierzchni wewnętrznych.

Od razu można zauważyć, że najdroższe są usługi budowlane świadczone w województwie mazowieckim, a najbardziej atrakcyjne cenowo w województwie łódzkim. Dodatkowo, sumując najwyższe stawki wybranych pięciu usług, można sprawdzić, jak duże będą różnice w kosztach usług budowlanych podczas budowy domu w sąsiednich województwach. Okazuje się, że koszt budowy domu w okolicy Warszawy będzie wyższy o ponad 11 tys. zł od kosztów budowy domu w okolicy Łodzi – i to rozpatrując tylko pięć losowo wybranych usług budowlanych.

Cennik prac budowlanych wg województw

województwo/zakres pracy	ściany nośne [netto zł/m kw.]	montaż okien [brutto zł/mb]	ocieplenie domu wełną mineralną (materiał+robocizna) [netto zł/ kw.]	montaż dachówki ceramicznej [brutto zł/m kw.]	wykonanie posadzki [brutto zł/m kw.]
dolnośląskie	90,70-97,70	47,20-50,60	397-458	119-130	116-122
kujawsko-pomorskie	92,50-99,50	40,50-42,1	424-476	110-115	111-116
lubelskie	87,20-96,00	40,50-42,10	443-458	110-123	105-114
lubuskie	90,70-97,70	40,50-43,80	427-458	110-119	105-123
łódzkie	83,80-89,50	40,50-43,80	449-489	110-121	105-127
małopolskie	90,70-99,50	40,50-43,80	485-519	112-123	109-122
mazowieckie	92,50-105	40,50-54,00	473-534	112-137	116-134
opolskie	92,50-99,50	43,80-50,60	458-489	110-118	116-125
podkarpackie	92,50-101	43,80-48,90	443-495	115-121	116-127
podlaskie	90,70-96,00	43,80-48,90	452-464	115-121	112-118
pomorskie	90,70-96,00	45,50-48,90	449-482	112-119	109-120
śląskie	90,70-99,50	43,80-48,90	449-473	114-121	112-122
świętokrzyskie	87,20-94,20	42,10-47,20	440-473	112-119	109-114
warmińsko-mazurskie	87,20-94,20	45,50-48,90	452-464	106-116	111-120
wielkopolskie	92,50-97,70	43,80-50,60	458-489	114-121	118-127
zachodniopomorskie	90,70-101	43,80-48,90	458-495	119-126	112-125
Rozpiętość cen w województwach	83,80-105	40,50-54,00	397-534	106-137	105-134

źródło: kb.pl/budownictwo/ceny-uslug-budowlanych/cennik-robot-budowlanych-w-roznych-regionach-polski/ (maj 2024)

ILE KOSZTUJE BUDOWA DOMU W 2024 ROKU?

Jak informuje grupa PSB, w marcu 2024 r. w porównaniu z tym samym miesiącem 2023 r. dynamika cen materiałów budowlanych wyniosła ponad -3 proc. Ceny towarów w tym okresie wzrosły (częściowo nieznacznie) tylko w czterech grupach towarowych:

- farby, lakiery (+3 proc.),
- cement, wapno (+2 proc.),
- stolarka (+0,1 proc.),
- chemia budowlana (+0,04 proc.).

Spadek cen nastąpił w 16 grupach: wyposażenie, AGD, motoryzacja i płytki, łazienki, kuchnie (po -1 proc.), dekoracje, instalacje, ogrzewanie i narzędzia (po -2 proc.), izolacje wodochronne, ściany, kominy i oświetlenie, elektryka (po -4 proc.), ogród i hobby i izolacje termiczne (po -5 proc.), sucha zabudowa, otoczenie domu i wykończenia (po -7 proc.) oraz dachy, rynny (-8 proc.). Największy spadek miał miejsce w kategorii płyty OSB i drewno (-23 proc.).

ILE KOSZTUJE BUDOWA DOMU W 2024 ROKU?

Aby dowiedzieć się, ile wyniesie koszt budowy konkretnego domu, warto skorzystać z kalkulatora budowlanego. Mając już szczegółowe informacje na temat planowanej konstrukcji, dachu, stolarki czy wykończenia, można w łatwy sposób obliczyć koszt materiałów i robocizny. Dodatkowo, poszczególne elementy można modyfikować i sprawdzać jak będzie zmieniał się finalnie kosztorys.

Budowa domu jednorodzinnego to złożony proces, który wymaga starannego rozważenia wielu czynników wpływających na ostateczny koszt inwestycji. Istotne aspekty, takie jak wybór projektu, metoda budowy oraz dobór materiałów i technologii, mają bezpośredni wpływ na początkowe, ale też długoterminowe koszty związane z użytkowaniem domu.

Budowa domu w 2024 r. to wydatek przynajmniej pół miliona złotych, nie uwzględniając kosztów zakupu działki, opłat za pozwolenia, podłączenia mediów, zagospodarowania ogrodu i innych wydatków. ●

Źródła:

Zmiany cen materiałów budowlanych w marcu 2024 r. – analiza Grupy PSB Handel S.A. - Grupa PSB - materiały budowlane, remontowe oraz wykończeniowe

<https://kb.pl/kalkulatory/>

Koszty budowy domu 2024 - ARCHON+

Projekt domu Dom w bazylia 2 - ARCHON+

Projekt domu Dom w wisteriach 8 - ARCHON+

Projekt domu Willa Julia 16 - ARCHON+

Cennik budowlany 2024 - ceny usług budowlanych dla ponad 160 miast w całej Polsce

<https://stat.gov.pl/obszary-tematyczne/ceny-handel/ceny/ceny-robot-budowlano-montazowych-i-objektow-budowlanych-luty-2024-r-5,145.html>



Ile kosztuje wykończenie mieszkania od dewelopera?



Oszacowanie całkowitego kosztu wykończenia mieszkania w stanie deweloperskim pozwala na lepsze zaplanowanie budżetu i uniknięcie nieprzewidywanych wydatków. Umożliwia również świadome porównanie nakładów pieniężnych związanych z zakupem i wykończeniem lokalu od dewelopera z nabyciem mieszkania używanego, ale po generalnym remoncie i w pełni wyposażonego.

**PAULINA GAJEWICZ**

Autorka analiz i artykułów
dot. rynku nieruchomości

Zakup mieszkania w stanie deweloperskim wiąże się z koniecznością wykończenia, wyposażenia i przygotowania lokalu do zamieszkania. To znacząco wpływa na całkowity koszt inwestycji.

Z kolei nabycie mieszkania na rynku wtórnym po remoncie jest bardziej atrakcyjną opcją dla tych, którzy poszukują lokalu gotowego do zamieszkania bez konieczności angażowania się w prace wykończeniowe. Cena rynkowa takiego mieszkania jest z reguły wyższa niż lokalu do remontu, bowiem koszty poniesione przez właściciela są wliczone w wartość nieruchomości.

Jak cena za nieruchomość używaną po kompletnej modernizacji ma się do stawki za mieszkanie od dewelopera do samodzielnego wykończenia? W obu przypadkach istotne jest dokładne porównanie kosztów. Korzystając z kalkulatora budowlanego, dokonaliśmy szacunkowej wyceny realizacji projektu wykończenia dwupokojowego mieszkania o powierzchni 62 m kw. w stanie deweloperskim.

MIESZKANIE W STANDARDZIE DEWELOPERSKIM

Standard deweloperski opisywany jest zazwyczaj w tej części prospektu informacyjnego inwestycji, w której znajdują się dane dotyczące wyposażenia, rodzaju użytych materiałów oraz zakres wykończenia nieruchomości. Dokument załączony jest do umowy deweloperskiej.

Nieruchomość w stanie deweloperskim wyposażona jest w podstawowe instalacje i elementy konstrukcyjne. Wyprodukowane są także punkty wodno-kanalizacyjne, elektryczne i wentylacyjne. Wstawione są okna i parapety wewnętrzne i zewnętrzne oraz drzwi zewnętrzne. Na ścianach i sufitach położona jest gładź, a na podłogach wylewka. Zamontowane są również grzejniki.

Wykończenie i aranżacja takiego mieszkania wymaga jeszcze szeregu prac montażowych i wyboru konkretnych rozwiązań ▶

ILE KOSZTUJE WYKOŃCZENIE MIESZKANIA OD DEWELOPERA?

Kosztorys wykończenia łazienki (9 m kw.)

zakup	czynność	cena	ilość	suma [zł]
plytki na podłogę		67,40 zł/m kw.	9 m kw.	606,6
fuga na podłogę		21,96 zł/m kw.	3,15 kg	69,17
klej do płytek		1,94 zł/kg	45 kg	87,3
preparat gruntujący		10,19 zł/kg	1	10,19
	montaż płytek	106,68 zł/m kw.	9 m kw.	960,11
plytki na ścianę		67,40 zł/m kw.	27 m kw.	1819,8
fuga na ścianę		21,96 zł/kg	9,45 kg	207,52
klej do płytek		1,94 zł/kg	135 kg	261,9
preparat gruntujący		10,19 zł/kg	2,25 kg	22,93
	układanie glazury	106,68 zł/m kw.	27 m kw.	2880,33
farba lateksowa do łazienki		39,11 zł/l	2,7 l	105,6
	malowanie	21,34 zł/m kw.	9 m kw.	192,02
lampa sufitowa			1	258,23
kabina prysznicowa z brodzikiem				1625,07
bateria do prysznica				241,99
zestaw prysznicowy				129,93
	montaż kabiny i brodzika			1058
wc podwieszany ze zbiornikiem zabudowanym i deską				962,21
	montaż wc			461,07
umywalka podszafkowa w zestawie z szafką i syfonem				556,65
bateria do umywalki				162,4
	montaż umywalki			370,3
szafka wisząca dwudrzwiowa				389,77
szafka słupek wysoki				690,23
kosz na pranie				112,07
pralka				2030,09
lustro łazienkowe				259,85
wieszaki na ręczniki	40,60 zł/szt.		3	121,8
mydelniczka ścienna				58,16
uchwyt do papieru				81,19
szczołka do wc				81,19
drzwi z ościeżnicą	montaż			950,5
Koszt całkowity				17824,17

źródło: kb.pl (Grupa Kb.pl sp. z o.o.)

zań, materiałów oraz produktów. Trzeba także zorientować się w kosztach robocizny i dostępności ekipy remontowej w danym regionie. Oszacowanie wszystkich wydatków z tym związanych wymaga uwzględnienia wielu czynników – lokalizacji nieruchomości, jej metrażu, jakości stosowanych materiałów oraz wyboru brygady budowlanej.

CO WPŁYWA NA KOSZT WYKOŃCZENIA MIESZKANIA?

Koszty wykończenia poszczególnych pomieszczeń znacząco się różnią, a ostateczna wartość przedsięwzięcia zależy od indywidualnych preferencji dotyczących użytych materiałów i wyposażenia. Najniższe wydatki generuje przedpokój, a najwyższe zwykle kuchnia i łazienka. Wynika to m.in. z faktu, iż są to pomieszczenia wymagające specjalistycznych materiałów i wyposażenia, np. armatury łazienkowej i kuchennej, urządzeń sanitarnych, ceramiki, sprzętów AGD i mebli.

Na niektórych artykułach wyposażenia można zaoszczędzić, wybierając najtańsze na rynku opcje, ale trzeba pamiętać, że w ich przypadku jedynym kryterium jest cena, a nie uwzględnia się jakości. Dostępny jest także asortyment ze średniej półki cenowej, który stanowi kompromis między ceną a jakością. To produkty najczęściej wybierane przez klientów ze względu na zadowalającą jakość i satysfakcjonującą cenę. Klienci, którzy stawiają na wysokiej klasy asortyment prestiżowych marek sięgają po segment premium – nawet kilkukrotnie droższy od produktów ze średniej półki cenowej.

Koszt wykończenia kuchni i łazienki podnoszą wysoka cena glazury i stawka za jej położenie. Wybierając płytki ze średniej półki cenowej i doświadczoną, ale nie najdroższą ekipę remontową, za wykończenie ścian i podłóg trzeba zapłacić ok. 192 zł/m kw. w województwie łódzkim.

Kosztorys prac wykończeniowych przygotowaliśmy dla mieszkania dwupokojowego o pow. 62 m kw. zlokalizowanego w woj. łódzkim, w oparciu o kalkulator budowlany.

KOSZT WYKOŃCZENIA ŁAZIENKI

Łazienka ma powierzchnię 9 m kw. i wymaga zainstalowania sanitariatów i armatury, położenia płytek na ścianach i podłodze, pomalowania sufitu, instalacji oświetlenia, montażu ościeżnicy i drzwi oraz wstawienia mebli i akcesoriów.

ILE KOSZTUJE WYKOŃCZENIE MIESZKANIA OD DEWELOPERA?

Łączny koszt przedsięwzięcia przy wykorzystaniu produktów i materiałów ze średniej półki cenowej wynosi ponad 17,8 tys. zł. Największy udział w tej kwocie ma koszt wykończenia ścian i podłogi, który wynosi łącznie prawie 7 tys. zł. Na tę wartość wpływa przede wszystkim cena glazury i robocizny. Koszt malowania sufitu to niecałe 300 zł. Podobną kwotę trzeba przeznaczyć na zakup i montaż lampy oświetleniowej. Wydatek związany z zakupem i montażem sanitariatów stanowi ponad 30 proc. całkowitego kosztu wykończenia pomieszczenia (ok. 5560 zł). Za pozostałe elementy urządzenia wnętrza (meble, pralkę, drzwi i akcesoria) trzeba zapłacić ponad 6,5 tys. zł.



KOSZT WYKOŃCZENIA KUCHNI

Całkowity koszt wykończenia i urządzenia kuchni o pow. 12 m kw. jest niemal dwukrotnie wyższy w porównaniu z kosztem aranżacji łazienki. Zakup płytek na podłogę i ściany, lampy oświetleniowej, farby, mebli kuchennych i sprzętu AGD do zabudowy, zlewozmywaka i baterii oraz drzwi łącznie z wynagrodzeniem dla ekipy budowlanej to koszt ponad 32,8 tys. zł. W tym przedsięwzięciu największe koszty generuje zakup zestawu gotowych mebli kuchennych do zabudowy ze stołem i krzesłami oraz prace wykończeniowe na ścianach i podłodze. W kosztorysie wyjątkowo wybraliśmy wysokiej jakości zestaw mebli a nie średniej, dzięki czemu uzyskaliśmy komplet składający się z dziewięciu elementów, do zabudowy sprzętów AGD i z możliwością wyboru optymalnych szafek. W niższej cenie – ok. 4,5 tys. zł (zamiast 12,3 tys. zł) można wybrać gotowy zestaw mebli klasycznych, bez opcji doboru elementów. Wartość pozostałych, drobnych elementów wyposażenia jest stosunkowo niewielka w porównaniu z innymi wydatkami. ▶

morizon.pl gratka

Kosztorys wykończenia kuchni (12 m kw.)

zakup	czynność	cena	ilość	suma [zł]
plytki na podłogę		68,20 zł/m kw.	12 m kw.	818,44
fuga na podłogę		21,96 zł/m kw.	4,20 kg	92,23
klej do płytek		1,94 zł/kg	60 kg	116,4
preparat gruntujący		10,19 zł/kg	1	10,19
	montaż płytek	106,68 zł/m kw.	12 m kw.	1280,15
plytki na ścianę		67,40 zł/m kw.	10 m kw.	674
fuga na ścianę		21,96 zł/kg	3,50 kg	76,86
klej do płytek		1,94 zł/kg	50 kg	97
preparat gruntujący		10,19 zł/kg	0,83 kg	8,49
	układanie glazury	106,68 zł/m kw.	10 m kw.	1066,79
farba gruntująca biała		6,52 zł/l	6 l	39,12
farba do kuchni		27,30 zł/l	3 l	81,9
	malowanie	21,34 zł/m kw.	36 m kw.	768,09
lampa sufitowa			1	306,94
oświetlenie pod szafkami kuchennymi		96,63 zł/punkt	5	483,15
	montaż oświetlenia	106,68 zł/punkt	6	640,07
zestaw gotowych mebli kuchennych			1	12282,32
zestaw stół i cztery krzesła			1	3626,72
lodówka do zabudowy			1	2287,09
plyta grzewcza indukcyjna do zabudowy			1	1960,37
piekarnik do zabudowy			1	1624,07
zmywarka do zabudowy			1	1796,99
okap podwieszany podszafkowy			1	299,09
drzwi z ościeżnicą	montaż		1	950,6
zlewozmywak			1	404,39
bateria do zlewozmywaka			1	259,85
wężyk, syfon i odpływ			1	127,13
	montaż zlewozmywaka			634,8
			Koszt całkowity	32813,24

źródło: kb.pl (Grupa Kb.pl sp. z o.o.)

ILE KOSZTUJE WYKOŃCZENIE MIESZKANIA OD DEWELOPERA?

Kosztorys wykończenia salonu (20 m kw.)

zakup	czynność	cena	ilość	suma [zł]
panele podłogowe		50,34 zł/m kw.	20 m kw.	1006,8
podkład pod panele podłogowe		11,67 zł/m kw.	20 m kw.	233,4
listwy przypodłogowe		9,74 zł/mb	18 mb	175,32
listwa progowa		35,85 zł/szt.	1	35,85
	montaż paneli	68,56 zł/m kw.	20 m kw.	1371,27
dywan			1	568,43
farba gruntująca		6,52 zł/l	6,67 l	43,47
farba ścienna kolorowa		9,50 zł/l	6,67 l	379,87
	malowanie	21,34 zł/m kw.	40 m kw.	853,43
instalacja elektryczna		149,42 zł/punkt	8	1195,36
lampa sufitowa			1	371,92
kinkiety		112,07 zł/szt.	2	224,14
	montaż oświetlenia	85,34 zł/szt.	4	341,37
sofa				2205,41
fotel				1061,87
pufa		146,17 zł/szt.	2	292,34
zestaw mebli				2403,63
stolik kawowy				438,49
szafka pod TV				470,98
telewizor				2923,32
zestaw kina domowego			1	4060,17
drzwi z ościeżnicą	montaż		1	950,5
rolety		292,33 zł/szt.	4	1169,32

Koszt całkowity 22776,66

źródło: kb.pl (Grupa Kb.pl sp. z o.o.)



KOSZT WYKOŃCZENIA SALONU

Na wykończenie i urządzenie pokoju dziennego o pow. 20 m kw. trzeba przeznaczyć ok. 23 tys. zł. Zakładając, że wszystkie materiały wykończeniowe oraz elementy urządzenia wnętrza będą ze średniej półki cenowej, najdroższe w całym projekcie będą meble, zestaw wypoczynkowy oraz sprzęt RTV. Zakup i montaż paneli podłogowych to nieco ponad 2,8 tys. zł, ale gdyby zamiast paneli na betonową wylewkę położyć parkiet dębowy lub jesionowy, to koszt wzrósłby do ponad 6,5 tys. zł. Przy wyborze produktów nie w średniej cenie, a najtańszych, urządzenie salonu kosztowałoby ok. 13 tys. zł. Sięgnięcie po artykuły z półki premium, podnosi koszt inwestycji do prawie 57 tys. zł.

Kosztorys zakłada jedynie niezbędne meble i wyposażenie, ale gdyby doliczyć także tekstylia, dodatkowe meble i oświetlenie, inny sprzęt RTV, rośliny i dekoracje, to ostateczna wartość projektu wzrosłaby przynajmniej o kilka tysięcy złotych.

KOSZT WYKOŃCZENIA SYPIALNI

Łączny nakład pieniężny na wykończenie sypialni przy zastosowaniu materiałów i produktów ze średniej półki cenowej wynosi 13,4 tys. zł. Gdyby sięgnąć po droższe artykuły, koszt wzrósłby do 33,8 tys. zł. Korzystając z asortymentu w niskiej cenie, można byłoby zaoszczędzić ponad 6 tys. zł. Na wylewce 15-metrowego pomieszczenia ułożone są panele podłogowe i położony dywan. W regionie łódzkim za położenie podłogi ekipa remontowa liczy sobie stawkę przeciętnie ok. 53 zł/m kw. Według kosztorysu, w sumie wynagrodzenie dla niej wynosi prawie 800 zł. Do najtań-

ILE KOSZTUJE WYKOŃCZENIE MIESZKANIA OD DEWELOPERA?

szych prac w tym przedsięwzięciu należy malowanie ścian i sufitu. Łącznie z zakupem farby koszt to ok.1 tys. zł. To przystępna cena rynkowa.

KOSZT WYKOŃCZENIA PRZEDPOKOJU

Najniższy wydatek w całym kosztorysie wykończenia mieszkania dotyczy aranżacji i wyposażenia przedpokoju o pow. 6 m kw. Za montaż paneli podłogowych, malowanie ścian i sufitu, instalację oświetlenia oraz zakup 3-drzwiowej szafy węgłowej, szafki na obuwie, wieszaka na ubrania i lustra trzeba zapłacić ponad 10 tys. zł. Znaczący koszt w całości generuje nabycie mebli oraz wynagrodzenie dla ekipy remontowej.

CAŁKOWITY KOSZT WYKOŃCZENIA MIESZKANIA OD DEWELOPERA A KOSZT ZAKUPU LOKALU Z RYNKU WTÓRNEGO

Według szacunków łączny koszt wykończenia nowego mieszkania o pow. 62 m kw., przy wykorzystaniu materiałów i produktów wyposażenia ze średniej półki cenowej, to 97 tys. zł, czyli ok. 1565 zł/m kw. Przy zastosowaniu droższych elementów wykończeniowych łączny koszt może pójść w górę nawet o ponad 100 proc. ▶



Kosztorys wykończenia sypialni (15 m kw.)

zakup	czynność	cena	ilość	suma [zł]
panele podłogowe		50,34 zł/m kw.	15 m kw.	755,1
podkład pod panele podłogowe		11,67 zł/m kw.	15 m kw.	175,05
listwy przypodłogowe		9,74 zł/mb	15 mb	146,1
listwa progowa			1	35,85
	montaż paneli	52,74 zł/m kw.	15 m kw.	791,12
dywan			1	568,43
farba gruntująca		6,52 zł/l	5,75 l	37,49
farba ścienna kolorowa		4,08	5,75 l	140,93
	malowanie	21,34 zł/m kw.	34,5 m kw.	736,09
instalacja elektryczna		149,42 zł/punkt	6	896,52
lampa sufitowa			1	306,94
lampa nocna		113,68 zł/szt.	2	227,36
kinkiety		112,07 zł/szt.	2	224,14
	montaż oświetlenia	85,34 zł/szt.	4	341,37
łóżko podwójne (rama plus stelaż)			1	1094,53
materac do łóżka			1	1053,7
komoda			1	665,88
stolik nocny		211,12 zł/szt.	2	422,24
toaletka			1	1136,84
szafa wolnostojąca			1	1104,37
lustro pokojowe wiszące			1	308,57
drzwi z ościeżnicą	montaż		1	1368,88
rolety		292,33 zł/szt.	3	876,99

Koszt całkowity 13414,49



źródło: kb.pl (Grupa Kb.pl sp. z o.o.)

ILE KOSZTUJE WYKOŃCZENIE MIESZKANIA OD DEWELOPERA?

Kosztorys wykończenia przedpokoju (6 m kw.)

zakup	czynność	cena	ilość	suma [zł]
panele podłogowe		50,34 zł/m kw.	6 m kw.	302,04
podkład pod panele podłogowe		11,67 zł/m kw.	6 m kw.	70,02
listwy przypodłogowe		9,74 zł/mb	10 mb	97,4
listwa progowa		35,85 zł/szt.	1	35,85
	montaż paneli	68,56 zł/m kw.	6 m kw.	411,38
farba gruntująca		6,52 zł/l	3 l	19,56
farba ścienna kolorowa		2,04	1,5 l	36,76
	malowanie	21,34 zł/m kw.	18 m kw.	384,04
instalacja elektryczna		149,42 zł/punkt	4	597,68
lampa sufitowa		306,94	2	613,88
	montaż oświetlenia	85,34 zł/szt.	2	170,69
szafa wnękowa 3-drzwiowa z montażem				6692,46
wieszak ścienny na ubrania				105,58
lustro wiszące				308,57
szafka na buty				241,99
Koszt całkowity				10087,9

W Aleksandrowie Łódzkim nowy dwupokojowy apartament o pow. 61 m kw. w stanie deweloperskim można kupić za 472 877 zł (ok. 7790 zł/m kw.). Doliczając do tej ceny szacowaną wartość jego wykończenia, otrzymujemy łączny koszt inwestycji – 569 877 zł.

W serwisie Gratka.pl można znaleźć kilkadziesiąt ogłoszeń mieszkań na sprzedaż spełniających założone przez nas kryteria: dwa pokoje, metraż ok. 62 m kw., rynek wtórny, w pełni wyposażone, wyremontowane, do zamieszkania, w woj. łódzkim.

Przy wprowadzonych parametrach przeciętna stawka w kwietniu 2024 r. to 7 227 zł/m kw., a to oznacza, że mieszkanie kosztuje średnio 448 074 zł.

Najdroższa oferta dotyczy ekskluzywnego mieszkania w apartamentowcu z 2019 r. Za 62,78 m kw. rozkładowego, przestronnego i w pełni wyposażonego lokalu trzeba zapłacić 990 tys. zł (15 769 zł/m kw.).

Całkowity koszt inwestycji w mieszkanie na rynku pierwotnym jest wyższy w porównaniu z zakupem mieszkania na rynku wtórnym po remoncie. Zaletą zakupu nowego lokalu jest możliwość dopasowania wykończenia do własnych preferencji oraz korzystania z gwarancji dewelopera na nowe budynki i instalacje. Mieszkanie na rynku pierwotnym może zapewnić nowoczesne rozwiązania technologiczne oraz gwarancję jakości wykonania. Przy tym jednak trzeba przygotować się na konieczność poniesienia dodatkowych kosztów wykończenia i aranżacji oraz oczekiwania na przygotowanie lokalu do zamieszkania. Niemniej jednak, koszt prac wykończeniowych, zwłaszcza przy wyborze wyższej jakości materiałów, zauważalnie wpływa na opłacalność inwestycji.

Zakup mieszkania na rynku wtórnym po remoncie może być bardziej opłacalny, ale wszystko zależy od dostępności atrakcyjnych ofert. Co prawda brak konieczności ponoszenia dodatkowych kosztów związanych z remontem i wykończeniem przyspiesza proces zakupu i pozwala uniknąć potencjalnych problemów z ekipą budowlaną czy organizacją prac wykończeniowych, to jednak istnieje ryzyko niedostosowania istniejącej aranżacji do własnych preferencji i niedostrzeżenia ukrytych problemów technicznych w nieruchomości, które mogą generować dodatkowe koszty związane z ich naprawą.

W kontekście opłacalności inwestycji zawsze warto uwzględnić zarówno koszty zakupu i dostępność interesujących mieszkań na obu rynkach, jak i ewentualne nakłady finansowe związane z wykończeniem i wyposażeniem nieruchomości.



źródło: kb.pl (Grupa Kb.pl sp. z o.o.)

Ulgi podatkowe i dodatki mieszkaniowe w 2024 roku



Posiadanie lub wynajmowanie mieszkania nie wiąże się tylko z obowiązkiem płacenia rachunków i podatków. To także szansa na skorzystanie z różnorodnych ulg i dodatków, które mogą znacznie obniżyć koszty związane z utrzymaniem, zakupem lub remontem nieruchomości. Z jakich form wsparcia można skorzystać?

**MARTA KUBACKA**

Autorka analiz i artykułów
dot. rynku nieruchomości

DODATEK MIESZKANIOWY

Dodatek mieszkaniowy jest świadczeniem przyznawanym przez gminę, które wspiera osoby znajdujące się w trudnej sytuacji finansowej. Aby móc otrzymać taką pomoc, konieczne jest spełnienie ustawowych warunków. Średnia wysokość dodatku mieszkaniowego waha się od 250 do 380 zł. Co ważne, dodatek przysługuje nie tylko właścicielom, ale także najemcom i jest wypłacany przez sześć miesięcy.

DLA KOGO DODATEK MIESZKANIOWY?

Dodatek mieszkaniowy przysługuje:

- najemcom albo podnajemcom lokali mieszkalnych, zamieszkującym w tych lokalach;
- osobom mieszkającym w lokalach mieszkalnych, do których przysługuje im spółdzielcze prawo do lokalu mieszkalnego;
- osobom mieszkającym w lokalach mieszkalnych znajdujących się w budynkach stanowiących ich własność i właścicielom samodzielnych lokali mieszkalnych;
- innym osobom mającym tytuł prawny do zajmowanego lokalu mieszkalnego i ponoszącym wydatki związane z jego zajmowaniem;
- osobom zajmującym lokal mieszkalny bez tytułu prawnego, oczekującym na przysługujący im lokal zamienny albo najem socjalny lokalu.

KRYTERIUM DOCHODOWE

Dodatek mieszkaniowy przysługuje tylko osobom, które spełniają kryterium dochodowe. Średni miesięczny dochód przypadający na jednego członka gospodarstwa domowego wylicza się za ostatnie trzy miesiące poprzedzające datę złożenia wniosku.

Dochód ten nie może przekroczyć:

- gospodarstwo jednoosobowe – 40 proc. przeciętnego wynagrodzenia,
- gospodarstwo wieloosobowe – 30 proc. przeciętnego wynagrodzenia.

W 2024 r. dodatek mieszkaniowy przysługuje znacznie większej grupie osób, ze względu na wzrost przeciętnego miesięcznego wynagrodzenia, liczonego za 2023 r.

W 2023 r. przeciętne miesięczne wynagrodzenie w sektorze przedsiębiorstw bez wypłat nagród z zysku wyniosło 7155,48 zł. W związku z tym progi dochodowe w 2024 r. na dodatek mieszkaniowy wynoszą: 2862,19 zł dla osób samotnych i 2146,64 zł dla rodzin.

O dodatek można ubiegać się również, gdy średni miesięczny dochód na jedną osobę w gospodarstwie domowym jest większy od wymienionych powyżej z zastrzeżeniem, iż kwota tej nadwyżki nie przekracza wysokości wyliczonego dodatku. W takiej sytuacji przysługujący dodatek obniża się o tę kwotę (o kwotę nadwyżki).

KRYTERIUM POWIERZCHNI

Nie każdy właściciel mieszkania spełniający kryterium dochodowe otrzyma dodatek mieszkaniowy. Jego mieszkanie musi spełnić jeszcze kryterium powierzchni zajmowanego lokalu. Uzależnione jest ono od liczby osób zamieszkujących lokal.

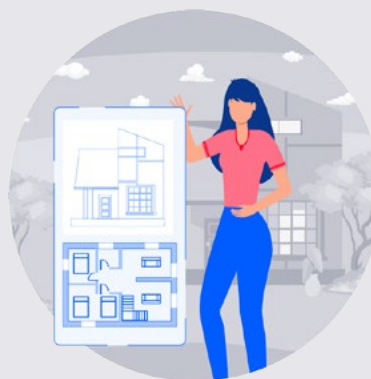
Dodatek mieszkaniowy przysługuje, gdy powierzchnia użytkowa lokalu nie przekracza określonej dla danej liczby osób powierzchni (powierzchnia normatywna) o więcej niż 30 proc. (lub 50 proc., jeśli wielkość pokoi i kuchni nie przekracza 60 proc. powierzchni całego lokalu).

Normatywną powierzchnię powiększa się o 15 m kw., jeżeli w lokalu mieszkalnym zamieszkuje osoba z niepełnosprawnością poruszająca się na wózku inwalidzkim ▶

Limity powierzchni mieszkania

liczba osób w gospodarstwie domowym	powierzchnia normatywna [m kw.]	powierzchnia normatywna zwiększona o 30 proc. dopuszczalnego przekroczenia [m kw.]	powierzchnia normatywna zwiększona o 50 proc. dopuszczalnego przekroczenia [m kw.]
1	35	45.5	52.5
2	40	52	60
3	45	58.5	67.5
4	55	71.5	82.5
5	65	84.5	97.5
6	70	91	105

źródło: Dodatki mieszkaniowe - Ministerstwo Rozwoju i Technologii - Portal Gov.pl (www.gov.pl)



lub osoba, której niepełnosprawność wymaga zamieszkiwania w oddzielnym pokoju. Normatywną powierzchnię powiększa się niezależnie od liczby członków gospodarstwa domowego.

CO NALEŻY ZROBIĆ, ABY OTRZYMAĆ DODATEK?

Wniosek o przyznanie dodatku mieszkaniowego składa się do miejskiego lub gminnego ośrodka pomocy społecznej, w zależności od miejsca zamieszkania. Formularze do wypełnienia można pobrać ze stron internetowych ośrodków.

Z wnioskiem trzeba udać się do zarządcy budynku albo innej osoby uprawnionej do pobierania należności za lokal mieszkalny. Zarządca musi potwierdzić prawdziwość informacji we wniosku o przyznanie dodatku mieszkaniowego, takich jak: adres zamieszkania, nazwa i adres zarządcy budynku, tytuł prawny do zajmowanego lokalu mieszkalnego, powierzchnię użytkową lokalu, techniczne wyposażenie zajmowanego lokalu mieszkalnego oraz kwotę wydatków na lokal mieszkalny za ostatni miesiąc.

Ponadto do wniosku dołącza się:

- deklarację o dochodach gospodarstwa domowego za okres trzech miesięcy poprzedzających dzień złożenia wniosku oraz dokumenty potwierdzające wysokość ponoszonych w miesiącu poprzedzającym dzień złożenia wniosku wydatków związanych z zajmowaniem lokalu mieszkalnego;
- informację zarządcy budynku albo innej osoby uprawnionej do pobierania należności za lokal mieszkalny wskazującą dane rachunku bankowego wynajmującego, tj. nazwa i adres oraz nr rachunku bankowego w celu przekazywania przyznanego dodatku mieszkaniowego;
- informację o budynku i lokalu;
- dokumenty, na podstawie których wypełniono deklarację o wysokości dochodów, potwierdzające wysokość dochodów wszystkich osób zamieszkujących lokal mieszkalny z trzech pełnych miesięcy kalendarzo-



wych, poprzedzających dzień złożenia wniosku, np.:

- zaświadczenie zakładu pracy o dochodach;
- odcinki renty/emerytury lub zaświadczenie z ZUS;
- w przypadku otrzymywania alimentów – wyrok sądu (w wysokości zasądzonej) lub zaświadczenie od komornika (w przypadku otrzymywania alimentów w wysokości niższej niż zasądzona lub otrzymywania świadczeń z funduszu alimentacyjnego) lub oświadczenie (w przypadku otrzymywania alimentów dobrowolnych);
- uczniowie/studenci – zaświadczenie ze szkoły lub uczelni o wysokości uzyskanych stypendiów lub świadczeń z tytułu praktyk zawodowych;
- oświadczenie o wysokości dochodów osiągniętych z prowadzonej działalności gospodarczej;
- zaświadczenie o powierzchni gruntów wyrażonej w hektarach przeliczeniowych lub decyzja o naliczeniu podatku od nieruchomości rolnej;
- jeśli w lokalu zamieszkuje osoba z niepełnosprawnością należy dostarczyć orzeczenie o niepełnosprawności, a czasem również zaświadczenie lekarskie.

Właściciele domów jednorodzinnych dołączają do wniosku dokumenty albo oświadczenie o wielkości powierzchni użytkowej, w tym łącznej powierzchni pokoi i kuchni, oraz o wyposażeniu technicznym domu.

Formalności jest więc sporo, ale dla osób, które są w trudnej sytuacji, dodatek mieszkaniowy może znacząco odciążyć domowy budżet.

JAK JEST WYPŁACANY DODATEK?

Organ administracyjny wydaje decyzję w sprawie przyznania dodatku mieszkaniowego w ciągu miesiąca od dnia złożenia wniosku. Dodatek przyznawany jest na sześć miesięcy, licząc od pierwszego dnia miesiąca, następującego po dniu złożenia wniosku.

Dodatek mieszkaniowy wypłaca się zarządcy budynku albo innej osobie uprawnionej do pobierania należności za lokal mieszkalny, z góry, w terminie do 10. dnia każdego miesiąca. Natomiast właściciele domów jednorodzinnych otrzymują dodatek bezpośrednio do rąk.

ZWOLNIENIE Z PODATKU DOCHODOWEGO PO SPRZEDAŻY MIESZKANIA

Osoby, które dokonują sprzedaży mieszkania lub mają zamiar to uczynić, powinny upewnić się, czy są zobowiązane do uregulowania podatku dochodowego. Wynosi on 19 proc. i oblicza się go nie od całej wartości nieruchomości, ale od dochodu (różnica między ceną sprzedaży a zakupu).

Jeśli cena sprzedaży jest niższa niż cena zakupu, nie ma konieczności opłacania podatku. W przypadku, gdy cena sprzedaży przekracza cenę zakupu, należy uiścić 19 proc. podatek od zysku.

Osoby, które zbyły nieruchomość w ciągu pierwszych pięciu lat od jej nabycia, są zobowiązane do uiszczenia podatku. Po upływie tego okresu, nie ma już obowiązku jego płacenia. Istnieją jednak sytuacje, gdzie nie trzeba go uiścić, nawet jeśli czas między nabyciem a zbyciem nie przekracza pięciu lat.

W JAKICH SYTUACJACH NIE TRZEBA PŁAĆ PODATKU?

Aby uniknąć opodatkowania sprzedaży mieszkania przed upływem pięciu lat, konieczne jest zainwestowanie uzyskanych środków w cele mieszkaniowe w ciągu trzech lat. Termin ten liczy się od końca roku podatkowego, w którym odpłatnie została zbyta nieruchomość.

Wydatkami na własne cele mieszkaniowe są wydatki poniesione na:

- nabycie budynku mieszkalnego, jego części lub udziału w takim budynku, lokalu mieszkalnego stanowiącego odrębną nieruchomość, lub udziału w takim lokalu, a także na nabycie gruntu lub udziału w gruncie albo prawa użytkowania wieczystego gruntu lub udziału w takim prawie, związanych z tym budynkiem lub lokalem;
- nabycie spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego lub udziału w takim prawie, prawa do domu jednorodzinnego w spółdzielni mieszkaniowej lub udziału w takim prawie;
- nabycie gruntu pod budowę budynku mieszkalnego, w tym również z rozpoczętą budową budynku mieszkalnego oraz nabycie innego gruntu, lub udziału w gruncie, prawa użytkowania wieczystego gruntu lub udziału w takim prawie, jeżeli nie później niż w okresie trzech lat od końca roku podatkowego, w którym nastąpiło odpłatne zbycie, grunt ten zmieni przeznaczenie na grunt pod budowę budynku mieszkalnego;
- budowę, adaptację lub remont własnego budynku mieszkalnego lub własnego lokalu mieszkalnego;
- modernizację lub adaptację na cele mieszkalne własnego budynku niemieszkalnego, własnego lokalu niemieszkalnego;
- na spłatę kredytu wraz z odsetkami (w tym także tzw. kredytu refinansowego i konsolidacyjnego), zaciągniętego na sfinansowanie własnych potrzeb mieszkaniowych w banku lub w spółdzielczej kasie oszczędnościowo-kredytowej.

WYSOKOŚĆ DOCHODU ZWOLNIONEGO Z PODATKU

Jeżeli pieniądze ze sprzedaży nieruchomości w całości zostaną przeznaczone na własne cele mieszkaniowe, to **uzyskany dochód będzie w całości zwolniony od podatku**. Może jednak zaistnieć sytuacja, kiedy tylko część tych pieniędzy zostanie reinwestowana w nowe lokum. Wówczas dochód zwolniony z podatku należy obliczyć według wzoru:

$(\text{dochód} \times \text{wydatki na cele mieszkaniowe}) / \text{przychód z odpłatnego zbycia} = \text{dochód zwolniony}$

W celu rozliczenia z fiskusem sprzedaży mieszkania przed upływem pięciu lat, trzeba złożyć zeznanie podatkowe PIT-39. Należy to zrobić w każdym przypadku – niezależnie od faktu, czy został osiągnięty dochód, czy strata. Zeznanie składa się w wybranej formie: papierowej lub elektronicznej, w terminie od 15 lutego do 30 kwietnia roku następującego po roku podatkowym.

ULGA MIESZKANIOWA A PODATEK OD SPADKÓW I DAROWIZN

Osoba, która zostanie obdarowana lub odziedziczy nieruchomość, może nie być w pełni zwolniona z konsekwencji finansowych. W wielu przypadkach taka transakcja może wymagać uregulowania podatku od spadków lub darowizn. Niemniej jednak istnieją sytuacje, w których ta reguła nie obowiązuje. Pewne osoby nie są zobowiązane do opłacenia podatku, a inne mogą skorzystać z ulgi podatkowej.

KIEDY PRZYSŁUGUJE ULGA MIESZKANIOWA?

W przypadku nabycia własności (współwłasności) budynku mieszkalnego lub lokalu mieszkalnego stanowiącego odrębną nieruchomość, spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego lub udziału w takim prawie, spółdzielczego prawa do domu jednorodzinnego albo udziału w takim prawie:

- w drodze dziedziczenia, zapisu zwykłego, zapisu windykacyjnego, dalszego zapisu, polecenia testamentowego, darowizny lub polecenia darczyńcy przez osoby zaliczane do I grupy podatkowej,
- w drodze dziedziczenia, zapisu zwykłego, zapisu windykacyjnego, dalszego zapisu lub polecenia testamentowego przez osoby zaliczane do II grupy podatkowej,
- w drodze dziedziczenia, zapisu zwykłego, zapisu windykacyjnego, dalszego zapisu lub polecenia testamentowego przez osoby zaliczane do III grupy podatkowej, które sprawowały opiekę nad wymagającym takiej opieki spadkodawcą, na podstawie pisemnej umowy z podpisem notarialnie poświadczonym, przez co najmniej dwa lata od dnia poświadczenia podpisów przez notariusza

- nie wlicza się do podstawy opodatkowania ich czystej wartości do łącznej wysokości nieprzekraczającej 110 m kw. powierzchni użytkowej budynku lub lokalu. W przypadku nabycia części (udziału) budynku mieszkalnego lub lokalu albo udziału w spółdzielczym prawie do budynku mieszkalnego lub lokalu ulga przysługuje stosownie do wielkości udziału.

Podatek płaci się więc dopiero od nadwyżki wartości odziedziczonego domu ponad kwoty wolne i ponad wartość 110 m kw. nieruchomości.

1 lipca 2023 r. weszły w życie największe od wielu lat podwyżki kwot wolnych w podatku od spadków i darowizn, wynoszące:

- I grupa podatkowa – 36 120 zł
- II grupa podatkowa – 27 090 zł
- III grupa podatkowa – 5 733 zł

W praktyce to oznacza, że w pierwszej kolejności, należy sprawdzić w drodze jakiej umowy została nabyta nieruchomość, czy wartość nieruchomości (lub udziału) przekracza kwotę wolną od podatków, w jakiej grupie podatkowej znajduje się nowy właściciel i czy powierzchnia nieruchomości przekracza 110 m kw.

Co istotne, **nabycie budynku niemieszkalnego lub lokalu użytkowego oraz gruntu nie jest objęte ulgą mieszkaniową.**

KTO MOŻE SKORZYSTAĆ Z ULGI?

Aby skorzystać z ulgi należy spełnić szereg warunków. **Mogą z niej skorzystać osoby, które:**

- są obywatelami Rzeczypospolitej Polskiej, jednego z państw członkowskich Unii Europejskiej lub państw członkowskich Europejskiego Porozumienia o Wolnym Handlu (EFTA) lub też zamieszkują na terytorium RP, lub na terytorium wskazanego wyżej państwa;
- nie są właścicielami innego budynku lub lokalu mieszkalnego, który stanowi odrębną nieruchomość lub też będąc nim, przeniosą własność budynku lub lokalu na rzecz zstępnych, Skarbu Państwa lub gminy, w terminie sześciu miesięcy od dnia złożenia zeznania podatkowego albo zawarcia umowy darowizny w formie aktu notarialnego;

- nie przysługują im spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego lub wynikające z przydziału spółdzielni mieszkaniowej: prawo do domu jednorodzinnego, lub prawo do lokalu w małym domu mieszkalnym, a jeżeli tak jest, przekażą te prawa zstępnym lub spółdzielni, w terminie sześciu miesięcy od dnia złożenia zeznania podatkowego albo zawarcia umowy darowizny w formie aktu notarialnego;
- nie są najemcami lokalu lub budynku, a będąc nim, rozwiążą umowę najmu w terminie sześciu miesięcy od dnia złożenia zeznania podatkowego albo zawarcia umowy darowizny w formie aktu notarialnego;
- będą zamieszkiwać (będąc zameldowanymi na pobyt stały) w nabytym lokalu lub budynku i nie dokonają jego zbycia przez okres minimum pięciu lat:
 - od dnia złożenia zeznania podatkowego lub zawarcia umowy darowizny w formie aktu notarialnego – jeżeli w chwili złożenia zeznania lub zawarcia umowy darowizny nabywca mieszka i jest zameldowany na pobyt stały w nabytym lokalu lub budynku;
 - od dnia zamieszkania, potwierdzonego zameldowaniem na pobyt stały, w nabytym lokalu lub budynku – jeżeli nabywca zamieszka i dokona zameldowania na pobyt stały w ciągu roku od dnia złożenia zeznania podatkowego lub zawarcia umowy darowizny w formie aktu notarialnego.

Istotne jest, jak obliczać pięcioletni okres. Gdy obdarowany mieszka i jest oficjalnie zameldowany w nabytej nieruchomości w momencie składania deklaracji podatkowej SD-3 lub zawarcia umowy darowizny, pięcioletni okres rozpoczyna się od daty złożenia deklaracji podatkowej lub aktu notarialnego. Jeśli jednak osoba ta zamieszkuje i jest zameldowana w ciągu roku od daty składania deklaracji podatkowej SD-3 lub zawarcia umowy darowizny, pięcioletni okres rozpoczyna się od daty zameldowania na pobyt stały w nabytej nieruchomości.

KTO I W JAKIEJ WYSOKOŚCI MOŻE OTRZYMAĆ ULGĘ W PODATKU?

Możliwość skorzystania z ulgi podatkowej zależy od kilku czynników. Po pierwsze – od rodzaju tytułu, na podstawie którego nabywca przejmuje nieruchomość (na przykład poprzez dziedziczenie, darowiznę itp.). Po drugie – od tego,



od kogo osoba otrzymuje nieruchomość (np. od spadkodawcy, darczyńcy). Ostatecznie, decyduje również przynależność do konkretnej grupy podatkowej.

Z zapłaty podatku od spadków i darowizn wyłączone są osoby z tzw. zerowej grupy podatkowej, do której należą: małżonkowie, dzieci, wnuki, rodzice, dziadkowie, pasierbowie, rodzeństwo, ojczym i macocha.

Wyżej wymienione osoby muszą jedynie zgłosić do urzędu skarbowego fakt nabycia spadku lub darowizny w ciągu sześciu miesięcy od uprawomocnienia się postanowienia sądu stwierdzającego nabycie spadku, zarejestrowania aktu poświadczenia dziedziczenia przez notariusza lub wydania europejskiego poświadczenia spadkowego. Jeżeli nie dotrzymają terminu, będą musiały zapłacić podatek zgodnie z zasadami przyjętymi dla I grupy podatkowej.

Pozostałe osoby, które odziedziczyły majątek, muszą uiścić podatek, gdy wartość spadku przekracza kwotę zwolnioną z opodatkowania.

Pierwsza grupa podatkowa to najbliższa rodzina, czyli: mąż lub żona, zstępnym np. córka, syn, wnuczka, wnuk, prawnuczka, prawnuk, wstępnym np. matka, ojciec, babcia, dziadek, prababcia, pradziadek, brat lub siostra, ojczym lub macocha, pasierbica, pasierb, zięć, synowa i teściowie. Tym osobom, które są tu wymienione, a jednocześnie nie należą do zerowej grupy podatkowej (prawnuczka, prawnuk, prababcia, pradziadek, zięć, synowa i teściowie) przysługuje ulga w sytuacji, gdy nabywają nieruchomość w drodze:

- dziedziczenia,
- zapisu zwykłego,
- zapisu windykacyjnego,

- dalszego zapisu,
- polecenia testamentowego,
- darowizny lub
- polecenia darczyńcy.

Podatek dla I grupy podatkowej wynosi 3 proc. do wysokości 11 833 zł. Jeśli wartość otrzymanego spadku lub darowizny mieszczą się w przedziale między 11 833 zł a 23 665 zł, nalicza się podatek w wysokości 355 zł oraz 5 proc. nadwyżki ponad 11 833 zł. Natomiast, jeżeli wartość darowizny lub spadku przekracza 23 665 zł, podatek wynosi 946,6 zł, powiększony o 7 proc. nadwyżki ponad 23 665 zł.

Druga grupa podatkowa to dzieci, wnuki i prawnuki rodzeństwa; rodzeństwo rodziców, małżonkowie rodzeństwa, małżonkowie rodzeństwa małżonka, rodzeństwo małżonka, małżonkowie wnuków i prawnuków oraz dzieci, wnuki, prawnuki i małżonkowie pasierbów i pasierbic. Tym osobom ulga przysługuje jedynie w przypadku nabycia nieruchomości w drodze dziedziczenia, zapisu zwykłego, zapisu windykacyjnego, dalszego zapisu lub polecenia testamentowego.

Warto zauważyć, że w tej grupie nie występuje już ulga w przypadku nabycia nieruchomości w drodze umowy darowizny. **W II grupie stawka podatku wynosi 7 proc. do wysokości 11 833 zł.** W przypadku, gdy kwota otrzymanego spadku lub darowizny wynosi od 11 833 zł do 23 665 zł, nalicza się podatek w wysokości 828,4 zł oraz 9 proc. nadwyżki ponad 11 833 zł. Jeśli natomiast wartość spadku przekroczy 23 665 zł, podatek wynosi 1893,3 zł, zwiększony o 12 proc. nadwyżki ponad 23 665 zł.

Trzecia grupa podatkowa to reszta rodziny i osoby obce. W tej grupie podatkowej ulga przysługuje jedynie w przypadku nabycia nieruchomości w takiej samej drodze jak dla II grupy podatkowej. I podobnie jak w przypadku II grupy podatkowej, tu także nie występuje już ulga w przypadku nabycia nieruchomości w drodze umowy darowizny. **Osoby należące do III grupy podatkowej, aby skorzystać z ulgi muszą dodatkowo sprawować opiekę nad wymagającym takiej opieki spadkodawcą, na podstawie pisemnej umowy o takiej opiece.**

W III grupie stawka podatku jest najwyższa i wynosi 12 proc. do kwoty 11 833 zł. Gdy wartość otrzymanego spadku lub darowizny, bądź ich równowartość, mieści się w przedziale od 11 833 zł do 23 665 zł, nalicza się podatek w wysokości 1420 zł oraz 16 proc. nadwyżki ponad 11 833 zł. W sytuacji, gdy wartość spadku przekracza 23 665 zł,

podatek wynosi 3313,2 zł, zwiększony o 20 proc. nadwyżki ponad 23 665 zł.

Aby skorzystać z ulgi, należy o tym poinformować naczelnika urzędu skarbowego w zeznaniu SD-3 lub w osobnym, pisemnym oświadczeniu. Nie trzeba informować urzędu skarbowego, jeśli prawo do nieruchomości jest nabywane w formie aktu notarialnego. W takiej sytuacji zrobi to notariusz.

CO Z ULGĄ MIESZKANIOWĄ W PRZYPADKU SPRZEDAŻY NIERUCHOMOŚCI?

Osoba korzystająca z ulgi mieszkaniowej w podatku od spadków i darowizn musi być zameldowana i mieszkać w nabytym mieszkaniu co najmniej przez pięć lat. Nie może go w tym czasie ani sprzedać, ani podarować innej osobie. W przeciwnym razie straci prawo do ulgi. Są jednak pewne wyjątki.

Prawo do ulgi będzie nadal przysługiwało, jeśli:

- udział w budynku/lokalu zostanie przeniesiony na innego ze spadkobierców lub obdarowanych;
- zbycie nieruchomości będzie uzasadnione koniecznością zmiany warunków lub miejsca zamieszkania oraz zostaną spełnione dodatkowe warunki. Otrzymane ze sprzedaży pieniądze w całości zostaną przeznaczone na nabycie innej nieruchomości (lub np. budowę domu). Środki zostaną wydatkowane w ciągu dwóch lat od dnia zbycia, a łączny okres zamieszkiwania w zbytym i nabytym albo wybudowanym budynku będzie potwierdzony zameldowaniem na pobyt stały przez pięć lat.

ULGA TERMOMODERNIZACYJNA W PIT

Kolejnym wsparciem dla właściciela lub współwłaściciela budynku mieszkalnego jednorodzinnego jest ulga termomodernizacyjna. **Przysługuje ona jako odliczenie od dochodu wydatków na termomodernizację budynków jednorodzinnych.** Odliczenia dokonać można w pełnej kwocie – tyle, ile zostało wydane, ale z zachowaniem limitu 53 000 zł.

ULGI PODATKOWE I DODATKI MIESZKANIOWE W 2024 ROKU

Aby móc skorzystać z ulgi, podatnik musi rozliczać się z podatku dochodowego od osób fizycznych w jednej z trzech form: według skali podatkowej, według jednolitej 19 proc. stawki lub w formie ryczałtu od przychodów ewidencjonowanych.

Odliczenia dokonuje się w zeznaniach podatkowych PIT-36, PIT-36L, PIT-37 lub PIT-28, dołączając odpowiedni załącznik PIT/O informujący o dokonanych odliczeniach.

CO MOŻNA ZALICZYĆ DO WYDATKÓW TERMOMODERNIZACYJNYCH?

Odliczenie obejmuje wydatki na zakup materiałów budowlanych, urządzeń i usług związanych z realizacją przedsięwzięcia termomodernizacyjnego, które zostanie zakończone w okresie trzech kolejnych lat, licząc od końca roku podatkowego, w którym poniesiono pierwszy wydatek. Zalicza się do nich:

- materiały budowlane wykorzystywane do docieplenia przegród budowlanych, płyt balkonowych oraz fundamentów wchodzące w skład systemów dociepleń lub

- wykorzystywane do zabezpieczenia przed zawilgoceciem;
- węzeł cieplny wraz z programatorem temperatury;
- kocioł gazowy kondensacyjny wraz ze sterowaniem, armaturą zabezpieczającą i regulującą oraz układem doprowadzenia powietrza i odprowadzenia spalin;
- kocioł olejowy kondensacyjny wraz ze sterowaniem, armaturą zabezpieczającą i regulującą oraz układem doprowadzenia powietrza i odprowadzenia spalin;
- zbiornik na gaz lub zbiornik na olej;
- wybrane kotły przeznaczone wyłącznie do spalania biomas;
- przyłącze do sieci ciepłowniczej lub gazowej;
- materiały budowlane wchodzące w skład instalacji grzewczej;
- materiały budowlane wchodzące w skład instalacji przygotowania ciepłej wody użytkowej;
- materiały budowlane wchodzące w skład systemu ogrzewania elektrycznego;
- pompa ciepła, kolektor słoneczny lub ogniwo fotowoltaiczne wraz z niezbędnym osprzętem;
- stolarka okienna i drzwiowa, w tym okna, okna połaciowe wraz z systemami montażowymi, drzwi balkonowe, bramy garażowe, powierzchnie przezroczyste nieotwieralne;

Stawki podatku

Podatek oblicza się od nadwyżki podstawy opodatkowania ponad kwotę wolną od podatku, według następującej skali:

Kwoty nadwyżki [zł]		Podatek wynosi
ponad	do	
od nabywców zaliczonych do I grupy podatkowej		
	11 833	3 proc.
11 833	23 665	355 zł i 5 proc. od nadwyżki ponad 11 833 zł
23 665		946 zł 60 gr od nadwyżki ponad 23 665 zł
od nabywców zaliczonych do II grupy podatkowej		
	11 833	7 proc.
11 833	23 665	828 zł 40 gr i 9 proc. od nadwyżki ponad 11 833 zł
23 665		1893 zł 30 gr i 12 proc. od nadwyżki ponad 23 665 zł
od nabywców zaliczonych do III grupy podatkowej		
	11 833	12 proc.
11 833	23 665	1420 zł i 16 proc. od nadwyżki ponad 11 833 zł
23 665		3313 zł 20 gr i 20 proc. od nadwyżki ponad 23 665 zł

źródło: Dodatki mieszkaniowe - Ministerstwo Rozwoju i Technologii - Portal Gov.pl (www.gov.pl)



- materiały budowlane składające się na system wentylacji mechanicznej wraz z odzyskiem ciepła lub odzyskiem ciepła i chłodu.

Można także odliczyć usługi:

- wykonanie audytu energetycznego budynku przed realizacją przedsięwzięcia termomodernizacyjnego;
- wykonanie analizy termograficznej budynku;
- wykonanie dokumentacji projektowej związanej z pracami termomodernizacyjnymi;
- wykonanie ekspertyzy ornitologicznej i chiropterologicznej;
- docieplenie przegród budowlanych lub płyt balkonowych lub fundamentów;
- wymiana stolarki zewnętrznej;
- wymiana elementów istniejącej lub wykonanie nowej instalacji grzewczej lub instalacji przygotowania ciepłej wody użytkowej;
- montaż kotła gazowego kondensacyjnego, kotła olejowego kondensacyjnego, pompy ciepła, kolektora słonecznego, systemu wentylacji mechanicznej z odzyskiem ciepła z powietrza wywiewanego lub instalacji fotowoltaicznej;
- uruchomienie i regulacja źródła ciepła oraz analiza spalin;
- regulacja i równoważenie hydrauliczne instalacji;
- demontaż źródła ciepła na paliwo stałe.

Wysokość wydatków ustala się na podstawie faktur wystawionych przez podatnika podatku od towarów i usług niekorzystającego ze zwolnienia od tego podatku. Poczynione wydatki należy rozliczać z fiskusem na bieżąco, czyli osobno za każdy rok w deklaracji rocznej PIT.

KOMU PRZYSŁUGUJE ULGA TERMOMODERNIZACYJNA?

Na uldze nie skorzystają właściciele mieszkań w budynkach wielorodzinnych. **Ulga dotyczy wyłącznie właścicieli lub współwłaścicieli budynków mieszkalnych jednorodzinnych** – czyli budynków wolno stojących albo budynków w zabudowie bliźniaczej, szeregowej lub grupowej, służących zaspokajaniu potrzeb mieszkaniowych, stanowiących konstrukcyjnie samodzielną całość, w których dopuszcza się wydzielenie nie więcej niż dwóch lokali mieszkalnych albo jednego lokalu mieszkalnego i lokalu użytkowego o powierzchni całkowitej nieprzekraczającej 30 proc. powierzchni całkowitej budynku. Ponadto ulga

odnosi się tylko do domów użytkowanych, a nie nowo powstających.

JAKĄ KWOTĘ MOŻNA ODLICZYĆ?

Łączna suma odliczeń nie może przekraczać 53 000 zł brutto. W przypadku posiadania przez podatnika wielu nieruchomości, limit pozostaje niezmienny i wynosi łącznie 53 000 zł dla wszystkich nieruchomości. Jeżeli jednak nieruchomości należą do małżeństwa, limit podwaja się, umożliwiając każdemu z partnerów odliczenie tej samej kwoty, co daje łącznie 106 000 zł.

Co zrobić, jeśli limit zostanie przekroczony? Kwotę ponad limit można odliczyć w kolejnych latach, jednak nie dłużej niż przez sześć lat, licząc od daty pierwszego wydatku.

Podsumowując, rok 2024 przynosi znaczące możliwości dla właścicieli nieruchomości, (a czasem też najemców) w zakresie ulg podatkowych i dodatków mieszkaniowych. Wykorzystanie tych szans z pewnością przyczyni się do osiągnięcia konkretnych korzyści finansowych polskich gospodarstw domowych. ●

Źródła:

Ustawa z dnia 26 lipca 1991 r. o podatku dochodowym od osób fizycznych. (sejm.gov.pl)

Rozliczenie ze sprzedaży domu / mieszkania (podatki.gov.pl)

Ulga mieszkaniowa (podatki.gov.pl)

Start (mops.stargard.pl)

Ulga termomodernizacyjna 2023/2024 - ocieplenie domu | e-pity

Ustawa z dnia 21 czerwca 2001 r. o dodatkach mieszkaniowych. (sejm.gov.pl)

Dodatki mieszkaniowe - Ministerstwo Rozwoju i Technologii - Portal Gov.pl (www.gov.pl)

Dodatek mieszkaniowy 2024 po nowemu: Co się zmieniło? Kto i ile może otrzymać? - GazetaPrawna.pl

brozura-mf_ulga_mieszkaniowa_07-11.pdf (podatki.gov.pl)

Rozporządzenie Ministra Finansów z dnia 28 czerwca 2023 r. w sprawie ustalenia kwot wartości rzeczy i praw majątkowych zwolnionych od podatku od spadków i darowizn i niepodlegających opodatkowaniu tym podatkiem oraz skal podatkowych, według których oblicza się ten podatek (sejm.gov.pl)

<https://isap.sejm.gov.pl/isap.nsf/DocDetails.xsp?id=W-DU20180002489>

Zakaz ogrzewania gazem w Polsce – jak przygotować się do zmian?



Palącym (i to dosłownie!) wyzwaniem XXI wieku jest kryzys klimatyczny. Nadszedł więc czas zmian. Celem Unii Europejskiej jest osiągnięcie do 2050 r. wysoce energooszczędnych i niskoemisyjnych zasobów budowlanych oraz redukcja emisji w sektorze budowlanym o co najmniej 60 proc. do 2030 r. w porównaniu z 2015 r. W związku z tym, wkrótce kotły na paliwa kopalniane odejdą do lamusa, a ich miejsce mają zająć odnawialne źródła energii, takie jak biometan i wodór.



MARTA KUBACKA

Autorka analiz i artykułów
dot. rynku nieruchomości

Tradycyjne paliwa kopalne, takie jak ropa naftowa, gaz ziemny, węgiel kamienny i brunatny, choć przez lata stanowiły podstawę globalnego zaopatrzenia w energię, obecnie są coraz bardziej krytykowane ze względu na ich negatywny wpływ na środowisko oraz niestabilność dostaw. W odpowiedzi na te wyzwania, Unia Europejska wprowadza kolejne znaczące zmiany w swojej polityce energetycznej. Jednym z najbardziej istotnych kroków, który może wpłynąć na gospodarstwa domowe i przedsiębiorstwa, jest planowany zakaz ogrzewania gazem.

Z danych Unii Europejskiej wynika, około 40 proc. energii zużywanej w UE jest zużywane w budynkach, ponad 1/3 emisji gazów cieplarnianych związanych z energią w UE pochodzi z budynków, a około 80 proc. energii zużywanej w domach w UE jest przeznaczone na ogrzewanie, chłodzenie i ciepłą wodę. Dlatego właśnie, posłowie Parlamentu Europejskiego przyjrzeni się temu zjawisku i podjęli konkretne kroki w celu poprawy sytuacji.

DYREKTYWA BUDYNKOWA

12 marca 2024 r. Parlament Europejski przegłosował nowelizację dyrektywy o efektywności energetycznej budynków

(Energy Performance of Buildings Directive, EPBD, tzw. dyrektywa budynkowa). Zmiany dotyczą zakazu instalowania kotłów na paliwa kopalne, czyli kotłów gazowych, węglowych, ale także tych na olej opałowy i ekogroszek. Dotyczy to ogromnej liczby polskich gospodarstw domowych.

Jak wynika z danych Centralnej Ewidencji Emisyjności Budynków w skali kraju ogółem użytkowanych jest 17,3 mln różnych źródeł ciepła i spalania paliw (często kilka rozwiązań na jedno gospodarstwo domowe). Największy udział mają: ogrzewanie gazowe – 27,92 proc., kocioł na paliwo stałe – 17,15 proc., ogrzewanie elektryczne – 15,05 proc. Samych pieców gazowych mamy w Polsce ponad 4,8 milionów. Do kiedy mają zniknąć?

TERMINY ZOBOWIĄZUJĄ

Najpierw prewencja – zgodnie z dyrektywą unijną od roku 2025 państwa członkowskie będą miały zakaz promowania i dotowania wymiany systemów grzewczych na te oparte o paliwa kopalne. Dopuszczone zostanie jedynie wsparcie finansowe dla tych, którzy zdecydują się na systemy hybrydowe, takie jak wspomaganie ogrzewania gazowego przy użyciu pomp ciepła lub kolektorów słonecznych.

ZAKAZ OGRZEWANIA GAZEM W POLSCE - JAK PRZYGOTOWAĆ SIĘ DO ZMIAN?

W kolejnym kroku, zmiany czekają budynki, które należą do państwa. Od 2028 r. będzie obowiązywał zakaz montażu w takich obiektach nowych systemów grzewczych opierających się na paliwach kopalnych.

Trzeci etap to nowo powstające budynki – do 2030 r. wszystkie nowe obiekty mają podlegać wymogowi zerowej emisji, a to oznacza, że muszą być obiektami nietransportującymi emisji.

Przedostatnia tura zmian będzie już dotyczyła pozostałych budynków, czyli również gospodarstw domowych. Do 2040 r. ma obowiązywać całkowity zakaz użytkowania przez nie kotłów na paliwa kopalne, czyli kotłów gazowych, węglowych, ale także tych na olej opałowy i ekogroszek.

Do roku 2050 wszystkie istniejące budynki muszą zostać dostosowane do standardów budownictwa bezemisijnego.

KOGO DOTYCZY TEN PROBLEM?

Zgodnie z raportem przygotowanym przez CBOS, **blisko połowa badanych Polaków (46 proc.) ogrzewa swoje mieszkania lub domy przy użyciu własnych pieców lub kotłów węglowych**. Z kolei 22 proc. używa ogrzewania gazowego, olejowego lub elektrycznego. Tylko 4 proc. badanych zadeklarowało inny rodzaj ogrzewania (drewno, pellet, pompy ciepła).

Czy rzeczywiście większość tych gospodarstw domowych będzie musiała pozbyć się swoich źródeł ciepła do 2040 r.? Okazuje się, że niekoniecznie. Komisja Europejska ma wydać wytyczne, jak należy je rozumieć, a państwa członkowskie mogą je elastycznie zinterpretować na etapie wdrażania do prawa krajowego.

To oznacza, że sprawa ostatecznie rozstrzygnie się w polskim rządzie w formie implementacji prawa unijnego do polskiego porządku prawnego. Kiedy? Tego jeszcze nie wiadomo. Czy jest nadzieja na możliwość pozostawienia dotychczasowego źródła ogrzewania? To również się dopiero okaże.

CO ZAMIAST KOTŁÓW NA PALIWA KOPALNE?

Załóżmy, że zgodnie z unijną dyrektywą, za 15 lat połowa Polaków będzie zmuszona wyrzucić nieekologicznie piece i zainstalować nowe. Co będzie miała do wyboru? Będzie można

użytkować systemy hybrydowe, łączone, składające się z kotła gazowego i innych źródeł OZE (np. kolektory słoneczne czy pompy ciepła). W budynkach o standardach zeroemisyjnych będzie też można instalować kotły zasilane paliwami odnawialnymi, bo będą one zgodne z przepisami EPBD traktowane tak samo, jak odnawialne źródła energii zainstalowane lokalnie. W przypadku istniejących budynków, użytkownicy kotłów nie będą musieli wymieniać instalacji grzewczej, jeśli będzie ona pozwalała na wykorzystanie rosnącej domieszki biokomponentów, jak biometan czy biopropan. Użytkować będzie można również pompy ciepła. Jednak to nie koniec propozycji.

KOLEJNA REKOMENDACJA UE

W czwartek 11 kwietnia 2024 r. posłowie Parlamentu Europejskiego przyjęli plany mające na celu ułatwienie wprowadzenia odnawialnych i niskoemisyjnych gazów na unijny rynek gazu. Zaktualizowana dyrektywa ma na celu dekarbonizację sektora energetycznego poprzez większy udział wodoru i gazów odnawialnych. Będzie to możliwe dzięki wysokim rabatami taryfowym oraz przepisom ułatwiającym mieszanie wodoru z gazem ziemnym i gazami odnawialnymi.

Środki te mają na celu zabezpieczenie dostaw energii zakłóconych przez napięcia geopolityczne, w szczególności wojnę Rosji przeciw Ukrainie, oraz przeciwdziałanie zmianom klimatycznym. Aby odejść od gazu kopalnego, przepisy będą promować biometan i wodór.

Odpowiedzialny za prace nad rozporządzeniem **Jerzy Buzek** powiedział:

Nowe rozporządzenie przekształci obecny rynek energii w rynek oparty głównie na dwóch źródłach – zielonej energii elektrycznej i zielonych gazach. To ogromny krok w kierunku osiągnięcia ambitnych celów klimatycznych UE i zwiększenia konkurencyjności UE na rynkach światowych. Wprowadziliśmy opcję prawną dla krajów UE, aby zaprzestać importu gazu z Rosji w przypadku zagrożenia bezpieczeństwa, co daje im narzędzie do stopniowego zmniejszania naszej zależności od niebezpiecznego monopolisty".

Rozporządzenie koncentruje się również na zwiększeniu inwestycji w infrastrukturę wodorową, zwłaszcza w regionach węglowych, promując przejście na zrównoważone źródła energii, takie jak biometan i niskoemisyjny wodór. Co o nich wiemy? ▶

BIOMETAN I WODÓR

Biometan i wodór są odnawialnymi źródłami energii, czyli zgodnie z Ustawą z dnia 20 lutego 2015 r. o odnawialnych źródłach energii, to: odnawialne, niekopalne źródła energii obejmujące energię wiatru, energię promieniowania słonecznego, energię aerothermalną, energię geothermalną, energię hydrothermalną, hydroenergię, energię fal, prądów i pływów morskich, energię otoczenia, energię otrzymywaną z biomasy, biogazu, biogazu rolniczego, biometanu, biopłynów oraz z wodoru odnawialnego.

Biometan, zgodnie z tą ustawą jest gazem uzyskiwanym z biogazu, biogazu rolniczego lub wodoru odnawialnego, poddanych procesowi oczyszczenia, wprowadzany do sieci gazowej lub transportowany w postaci sprężonej albo skroplonej środkami transportu innymi niż sieci gazowe, lub wykorzystany do tankowania pojazdów silnikowych bez konieczności jego transportu. Biometan powstaje w wyniku procesów oczyszczania i uszlachetniania, a jego parametry są zbliżone składem do gazu ziemnego.

Jak informuje magazynbiomasa.pl, w ciągu ostatnich lat nastąpił znaczny wzrost produkcji biometanu w niektórych krajach Europy. Dobrym przykładem jest Dania, gdzie funkcjonują 54 instalacje biometanowe, a ponad 70 jest w przygotowaniu. Co istotne aż 34 proc. zapotrzebowania kraju na gaz pokrywa biometan, a do 2030 r. może to być nawet 100 proc. A w Polsce? Na ten moment nie funkcjonuje jeszcze żadna biometanownia, jednak wiele wskazuje na to, że w najbliższych miesiącach sytuacja ta ulegnie zmianie.

Wodór natomiast to pierwiastek chemiczny o wszechstronnych właściwościach. Może być pozyskiwany w zróżnicowanych procesach, od reformingu parowego węgłowodorów, po elektrolizę czy fermentację bakteryjną. To właśnie produkcja wodoru w Polsce ma potencjał, aby stać się kluczowym elementem w strategii zrównoważonego rozwoju kraju, oferując innowacyjne ścieżki do osiągnięcia neutralności węglowej.

W 2022 r. w Polsce funkcjonowało 20 instalacji do produkcji wodoru (z wyłączeniem instalacji elektrolizy wody o mocy produkcyjnej poniżej 0,5 MW) dla wybranych typów procesów produkcyjnych.

Zakończenie zależności od paliw kopalnych jest nie tylko odpowiedzią na wymogi dyrektyw unijnych, ale przede wszystkim na globalne wyzwania klimatyczne.

PRZYSZŁOŚĆ OGRZEWANIA W POLSCE

Zmiana z ogrzewania gazowego na alternatywne źródła energii stanowi wyzwanie, ale również ogromną szansę dla Polski. **Zakończenie zależności od paliw kopalnych i przechodzenie na zrównoważone, odnawialne źródła energii, takie jak biometan i wodór, jest nie tylko odpowiedzią na wymogi dyrektyw unijnych, ale przede wszystkim na globalne wyzwania klimatyczne.**

Wszystko wskazuje na to, że nadchodzące dekady będą okresem intensywnych inwestycji w nowe technologie oraz infrastrukturę, co może przyczynić się do stworzenia zielonej gospodarki, opartej na energii odnawialnej. **Polska, wykorzystując doświadczenia innych krajów i dostosowując się do unijnych regulacji, ma szansę na znaczącą poprawę efektywności energetycznej budynków oraz redukcję emisji gazów cieplarnianych.**

Zadanie to wymaga jednak współpracy wszystkich sektorów społeczeństwa – od decydentów, przez przedsiębiorstwa, aż po indywidualnych konsumentów. Bardzo ważne będzie również wsparcie finansowe dla gospodarstw domowych, które umożliwi skuteczne przejście na nowe systemy ogrzewania, a także pozwoli na kolejny krok w stronę lepszej przyszłości dla nas wszystkich. ●

źródła:

Dyrektywa w sprawie charakterystyki energetycznej budynków (europa.eu)

<https://www.europarl.europa.eu/news/pl/press-room/20240408IPR20317/poslowie-za-reforma-na-rzecz-bardziej-zrownowazonego-i-odpornego-ryнку-gazu-w-ue>

Wyjątki od wymiany pieców gazowych. Kogo nie dotyczy nowa dyrektywa - rp.pl

<https://magazynbiomasa.pl/co-to-jest-biometan-definicja-powstanie-wlasciwosci/>

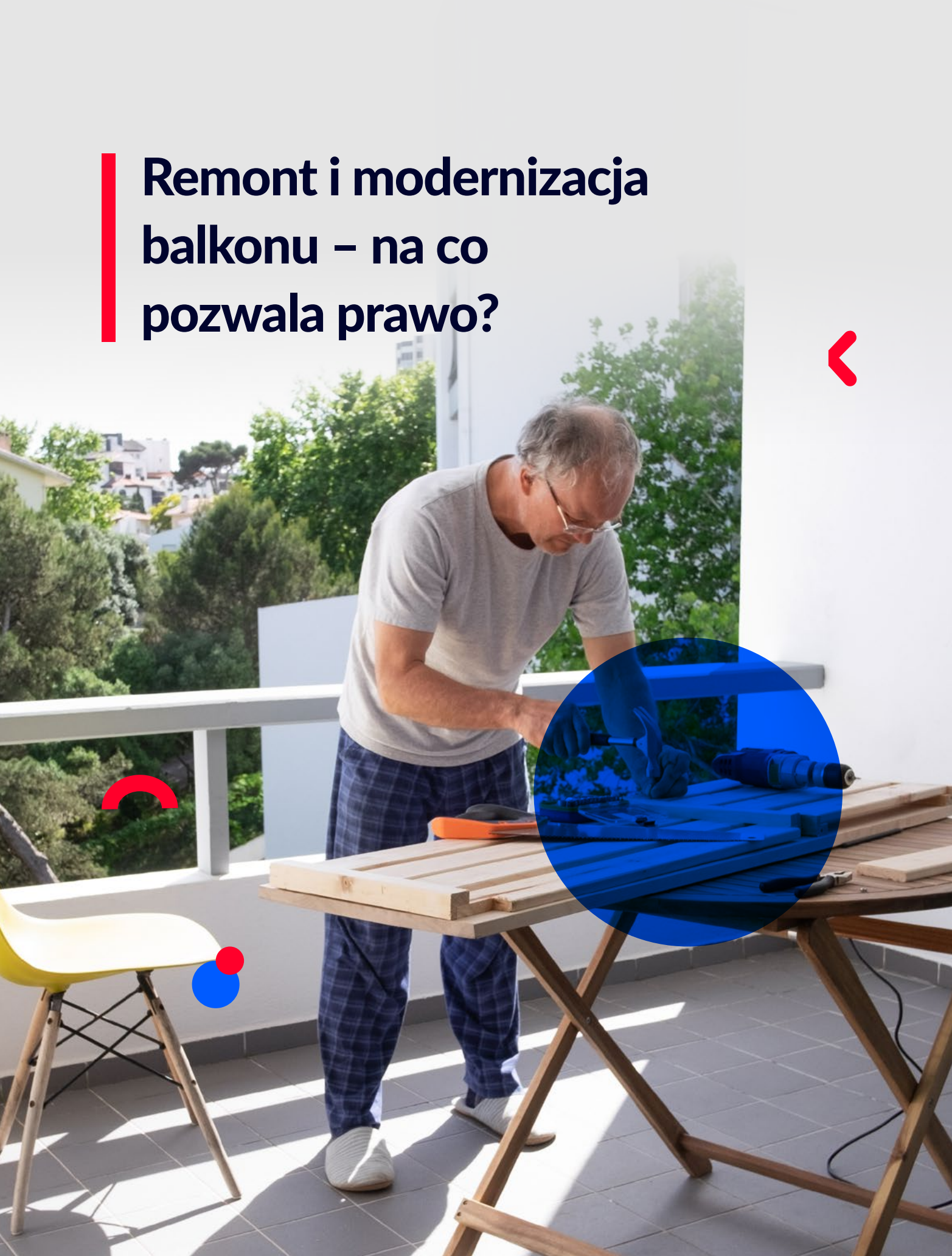
Ustawa z dnia 20 lutego 2015 r. o odnawialnych źródłach energii (sejm.gov.pl)

Główny Urząd Statystyczny / Metainformacje / Słownik pojęć / Pojęcia stosowane w statystyce publicznej

Produkcja wodoru w Polsce - kierunek na zielony wodór! (perspectivasolutions.com)

OZE – źródło ciepła dla ciepłownictwa - Fundusz Modernizacyjny - Portal Gov.pl (www.gov.pl)

Remont i modernizacja balkonu – na co pozwala prawo?



Balkon to miejsce, które latem może stać się naszą oazą relaksu i spokoju. W końcu, gdzie poranna kawa czy herbata mogą smakować lepiej? Jednak planując jego aranżację, remont czy modernizację, warto pamiętać o aspektach prawnych, które regulują zakres prac, jakie możemy przeprowadzić. Przyjrzyjmy się bliżej temu, co można zrobić samodzielnie, a do czego potrzebna będzie zgoda wspólnoty lub administratora oraz skąd ją uzyskać?

**JOANNA SZYMCZYK**

Autorka analiz i artykułów
dot. rynku nieruchomości

Balkony i tarasy są integralną częścią życia mieszkańców apartamentów, oferując dodatkową przestrzeń do wypoczynku i rekreacji. Jednak zarządzanie nimi często rodzi pytania o nakazy i obowiązki, wynikające z przepisów prawa budowlanego oraz regulaminów wspólnot mieszkaniowych. Jak właściwie rozporządzać balkonem czy tarasem, aby pozostać w zgodzie z obowiązującymi przepisami?

PRAWNE ASPEKTY WŁASNOŚCI BALKONÓW I TARASÓW

Zarządzanie balkonem zaczyna się od zrozumienia jego statusu prawnego. Zgodnie z ustawą o własności lokali (art. 3 ust. 1), do nieruchomości wspólnej należą elementy budynku, które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli indywidualnych lokali. To oznacza, że części takie jak balustrady, elewacje i często sam balkon lub taras mogą być uznane za współwłasność.

W praktyce, jak pokazuje orzecznictwo, decydujące znaczenie ma sposób ustanowienia odrębnej własności lokalu. Sąd Najwyższy w wyroku z 22 października 2004 r. (sygn.

akt II CK 98/04.) stwierdził, że o tym, co wchodzi w skład nieruchomości wspólnej, decyduje akt własności. Warto więc sprawdzić dokumenty związane z mieszkaniem, aby dowiedzieć się, jakie elementy balkonu zaliczają się do własności, a co stanowi przedmiot wspólnoty mieszkaniowej.

Trzeba także pamiętać o możliwych konsekwencjach niewłaściwego przeprowadzenia prac remontowych. Zgodnie z prawem budowlanym, remont czy rewitalizacja, które skutkują niepożądanymi konsekwencjami dla całego budynku, pociągają do odpowiedzialności cywilnej oraz administracyjnej.

PRZYGOTOWANIE BALKONU NA LATO ZGODNIE Z PRAWEM

Jest jednak parę prac, które wraz z rozpoczęciem cieplejszych dni można wykonać, nie przejmując się stanem prawnym balkonu. Są to prace, które na stałe nie ingerują w strukturę budynku, lub są łatwo odwracalne, dlatego można je przeprowadzić bez uzyskiwania dodatkowych zgód. Tak więc, bez decyzji administratora czy wspólnoty można:

REMONT I MODERNIZACJA BALKONU – NA CO POZWALA PRAWO?

- pomalować wewnętrzne ściany lub zamontować na nich ozdoby np.: makramy, lampki czy płotki na pnące rośliny;
- wymienić/zmodernizować podłogę (o ile nie wpłynie to na konstrukcję budynku), wymienić płytki czy położyć np. sztuczną trawę;
- zamontować rolety zewnętrzne czy małe elementy dekoracyjne jak doniczki czy zasłony balkonowe;
- ustawić meble ogrodowe, jak i większe rośliny (w tym wypadku jednak należy sprawdzić maksymalne obciążenie możliwe dla balkonu, aby ciężkie doniczki z ziemią nie były w stanie uszkodzić jego konstrukcji).

Zgodnie z prawem budowlanym (art. 71 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r.) wszelkie większe prace budowlane, które mogą wpłynąć na bezpieczeństwo użytkownika budynku lub jego ogólny wygląd, wymagają zgłoszenia lub uzyskania pozwolenia na budowę. Ważne jest zatem, aby używać materiałów, które nie wpłyną negatywnie na estetykę budynku i bezpieczeństwo mieszkańców oraz przechodniów.

PRACE WYMAGAJĄCE ZGODY

- Zmiana balustrady – każda ingerencja w elementy konstrukcyjne balkonu, jak zmiana balustrady, wymaga zgody wspólnoty i często zgłoszenia do odpowiednich urzędów.
- Budowa zadaszenia – zadaszenie balkonu, nawet w formie rozwijanej markizy, może wymagać zgody ze względu na zmianę elewacji budynku.
- Instalacja anten czy klimatyzacji – te elementy mogą wpływać na wygląd zewnętrzny budynku, więc ich montaż często wymaga uzyskania odpowiednich zezwoleń.

W przypadku budynków wpisanych do rejestru zabytków konieczna będzie także zgoda konserwatora zabytków. Wszystkie te działania wymagają złożenia odpowiednich wniosków i uzyskania formalnych zezwoleń.

Balkony w kamienicach, blokach wielorodzinnych lub domach jednorodzinnych – jak nimi zarządzać?

W blokach wielorodzinnych i zabytkowych kamienicach proces zarządzania remontem balkonu jest dość skompli-

kowany ze względu na konieczność uzgodnienia planów z zarządcą budynku, wspólnotą mieszkaniową, a czasami także z konserwatorem zabytków. Zanim rozpoczniesz jakiegokolwiek prace na balkonie, upewnij się, że Twoje miejsce zamieszkania nie jest wpisane do rejestru zabytków, wtedy bowiem, drobne prace remontowe, jak malowanie czy montaż donic, również muszą zastać skonsultowane z odpowiednimi organami zarządzającymi.

W domach jednorodzinnych właściciel ma znacznie większą swobodę w zakresie prac remontowych na balkonie, jednak nadal musi przestrzegać przepisów budowlanych i w przypadku większych zmian, uzyskać odpowiednie pozwolenia.

PRAWA I OBOWIĄZKI ORAZ REGULAMIN WSPÓLNOTY

Wspólnota lub spółdzielnia mieszkaniowa, jako organ upoważniony do tworzenia praw i obowiązków, może i często wprowadza regulaminy, które organizują porządek danego bloku czy osiedla mieszkaniowego. Ich zapisy mogą ograniczać możliwość użytkowania balkonów i tarasów, na przykład zakazując palenia czy grillowania, ale także nakazać wykonywanie czynności w odpowiedni i unormowany sposób. Dlatego, zanim zaczniesz np. malować wewnętrzne ściany swojego balkonu, upewnij się, że nie ma wskazanej przez administrację palety dozwolonych kolorów. Takie zasady mają na celu zapewnienie komfortu i bezpieczeństwa wszystkim mieszkańcom i są prawnie wiążące, jeśli zostały właściwie wprowadzone i zaakceptowane przez wspólnotę.

CIEKAWOSTKI I DODATKOWE PORADY NA TEMAT URZĄDZANIA BALKONU

- Przy planowaniu aranżacji balkonu warto zastanowić się nad ekologicznymi i energooszczędnymi rozwiązaniami, jak na przykład systemy gromadzenia wody deszczowej do nawadniania roślin. Zazwyczaj są to małe zbiorniki nie wymagające dodatkowego zgłoszenia.
- Instalując rośliny na balkonie, wybierz gatunki odporne na warunki zewnętrzne i niewymagające częstego podlewania – to ograniczy ryzyko przecieków i uszkodzeń konstrukcji balkonu. ▶

REMONT I MODERNIZACJA BALKONU – NA CO POZWALA PRAWO?

- Przed montażem cięższych elementów dekoracyjnych, jak duże donice czy meble, sprawdź nośność balkonu, aby uniknąć jego uszkodzenia.

DIY – POMYSŁY NA ARANŻACJĘ BALKONU

Przekształcenie balkonu w przyjemną oazę nie musi być kosztowne czy skomplikowane, musimy jedynie wiedzieć o pewnych trikach. Z pomocą może przyjść nasza własna kreatywność i (większe lub mniejsze) zdolności manualne. Oto kilka prostych pomysłów DIY na aranżację balkonu:



Meble z palet – Palety to doskonały materiał na niskobudżetowe meble. Pomalowane lub pozostawione w naturalnym kolorze, mogą posłużyć jako baza dla foteli, wystarczy położyć poduszkę i mebel w rustykalnym stylu jest gotowy. Palety świetnie służą również za stoły czy kwietniki.



Pionowy ogród – Jeśli masz ograniczoną przestrzeń, wykorzystaj ściany do zawieszenia donic z kwiatami lub ziołami. To nie tylko pięknie wygląda, ale również może stać się bardzo praktyczne. Możesz także wykorzystać wąską, a wysoką drabinę i na niej ustawić skrzynki z sadzonkami, w ten sposób niewielkim nakładem pracy zyskasz mały ogród warzywno-kwiatowy.



Oświetlenie – Girlandy świetlne lub małe lampy solarne mogą całkowicie zmienić atmosferę na balkonie, czyniąc wieczory bardziej magicznymi. Świetnym wyborem będą także lampy Led, z których możesz ułożyć dowolny, świetny kształt.



Koce i makramy zewnętrzne – Dodaj trochę koloru i wzoru, wykładając balkon odpornymi na warunki atmosferyczne materiałami ozdobnymi. Jak? Potnij i spleć ze sobą stare koce, dając im drugie życie lub kup w tym celu grubą włóczkę, takie własnoręczne roboty to ogrom satysfakcji. Natomiast w Internecie możesz odnaleźć dużo wskazówek i instrukcji na temat plecenia makramy, to nie tylko świetna zabawa, ale także piękna letnia ozdoba.

Modernizacja balkonu może znacząco zwiększyć komfort użytkowania mieszkania, czasem nawet — podnieść jego wartość, a na pewno sprawić wiele satysfakcji jego użytkownikowi. Jednak każda tego typu inwestycja powinna być poprzedzona dokładnym sprawdzeniem, jakie prace można wykonać zgodnie z prawem. Pamiętaj, że przestrzeganie obowiązujących regulacji nie tylko ułatwi przeprowadzenie remontu, ale także pomoże uniknąć problemów prawnych, które mogłyby pojawić się w przyszłości oraz konsekwencji pieniężnych z tego tytułu. ●



ENKLAWA OTWARTOŚCI



Komfortowe i kameralne, ustronne i doskonale skomunikowane, wypełnione roślinnością i pełne nowoczesnych rozwiązań - Atrium Oliva to szczególna kombinacja zalet miasta i natury. Standard premium wyznaczają przestronne apartamenty z atrakcyjnym widokiem, patio zaciszne jak ogród. Wysokiej klasy strefa relaksu, unikalna tężnia solankowa i zaskakujące bogactwo okolicznych atrakcji.

Klimatyczne, wysadzone drzewami, brukowane uliczki prowadzą do historycznego Parku Oliwskiego i stylowych kawiarni Starej Oliwy. Już 150 metrów od ulicy Grottera zaczynają się gęste lasy pełne szlaków biegowych

i pieszych, słonecznych polan i punktów widokowych. W zasięgu krótkiego spaceru jest Olivia Star z najwyżej w Trójmieście położoną restauracją oraz lodowisko w słynnej Hali Olivia. Można szybko dojechać rowerem do plaży i nadmorskiego parku im. Reagana, iść na przechadzkę do zoo lub wybrać się na moło w Sopocie czy do centrum Gdańska.

Atrium Oliva to kojąca cisza i czyste powietrze, nieograniczony dostęp do miejskich udogodnień i wyjątkowa łatwość dojazdu dowolnym środkiem transportu. To istna oaza spokoju w sercu metropolii, gdzie można żyć pełnią życia.

ALLCON

Doradca ds. Sprzedaży
+ 48 782 820 807 / gdansk@allcon.pl
www.allcon.pl

A photograph of a man with short brown hair, wearing a green t-shirt, smiling broadly. A young child with blonde hair, wearing a grey long-sleeved shirt, is sitting on his shoulders. The child is covering the man's eyes with their hands. They are in a bright, modern living room with a large potted plant and a window in the background.

gratka

Nieruchomość? Najszybciej znajdziesz na Gratka.pl

Mieszkanie, dom, działka – codziennie nowe ogłoszenia