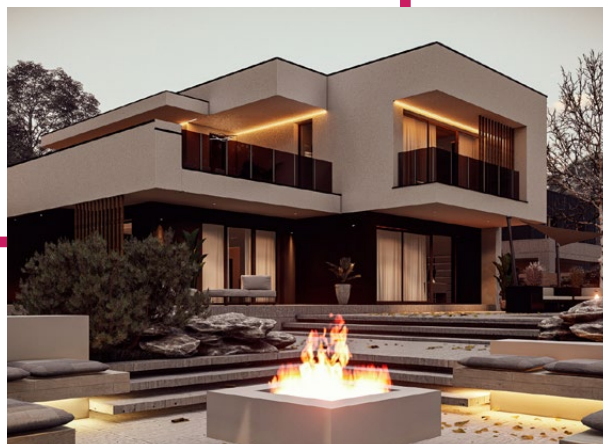
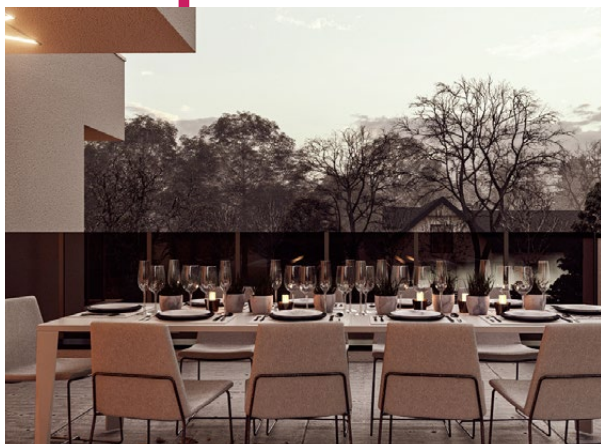




DOM PASYWNY - **HOT OR NOT?**
Fakty i mity o domach
niskoenergetycznych



ZAWARTOŚĆ



04

DOM PASYWNY - HOT OR NOT ?

*Fakty i mity o domach
niskoenergetycznych*

10

CIEKAWY TEMAT, CIEKAWY CZŁOWIEK

Wywiad miesiąca Gazety 500

14

MIESZKANIE CZY DOM?

18

DOM DLA SINGLI Z418

POZNAJMY SIĘ

Z500 to nowoczesna, międzynarodowa firma architektoniczna specjalizująca się w projektowaniu domów. Projekty gotowe marki Z500 wyróżnia atrakcyjny design, praktyczne rozwiązania, profesjonalne wsparcie ekspertów oraz społeczność budujących. Zaprojektowane domy powstają z naciskiem na ekonomikę budowy, energooszczędność, estetykę i użyteczność w codziennym życiu.

Na początku zawsze jest idea...

Każdy pomysł przelewamy na papier, tworząc magazyn inspiracji. W procesie kreatywnej burzy mózgów wybieramy najlepsze koncepcje, które stają się esencją wielu pomysłów. Kiedy zaplanujemy funkcję, modelujemy bryły 3D. Otrzymujemy wizję, której nadajemy charakter, dobierając materiały. W kolejnych etapach powstają fotorealistyczne wizualizacje i animacje HD.

Mimo, że kreatywność to nasza domena, główną inspiracją są dla nas potrzeby i oczekiwania ludzi. Śledzimy, badamy i jednocześnie kreujemy światowe trendy w tworzeniu dobrej architektury domów.

Dzięki temu masz gwarancję, że stale będziemy dostarczać Ci świeżych, sprawdzonych i funkcjonalnych pomysłów w wyjątkowym stylu Z500!



DOM PASYWNY - HOT OR NOT ?

Fakty i mity o domach niskoenergetycznych



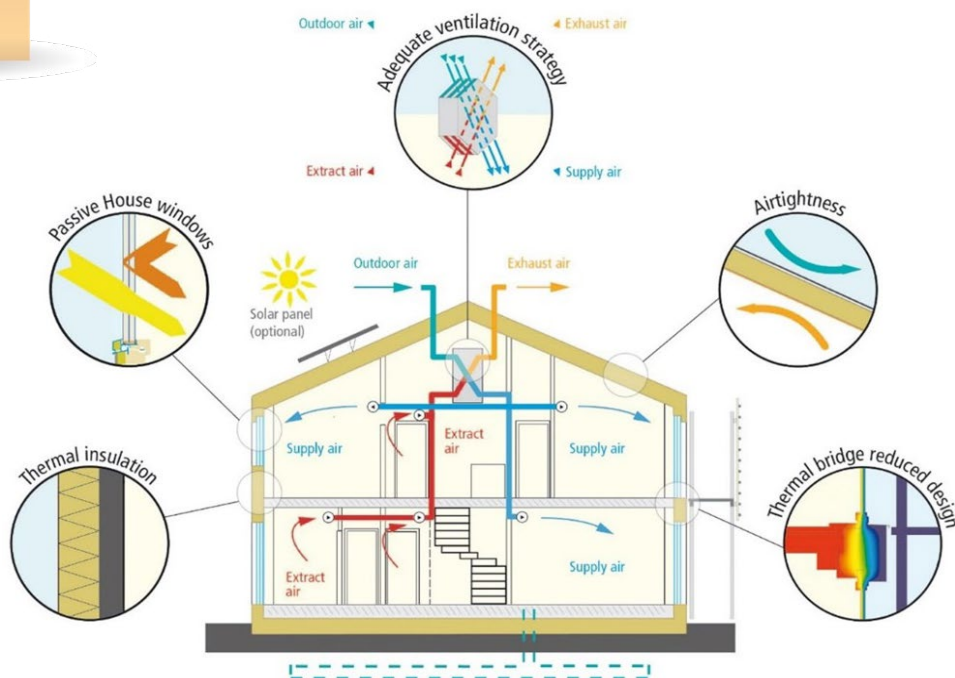
Coraz więcej inwestorów wyraża zainteresowanie budową domów pasywnych z niskim zapotrzebowaniem na energię potrzebną do ogrzewania domu. Jest to spowodowane przez różne czynniki – niestabilne ceny energii, rosnąca świadomość ekologiczna Polaków, komfort posiadania praktycznego i ciepłego domu.

Często zadawane pytanie brzmi – czy każdy dom można dostosować do standardu pasywnego?

Odpowiedź jest niejednoznaczna więc zacznijmy od wyjaśnienia czym w ogóle jest dom pasywny. Jest to budynek o wysokim komforcie cieplnym oraz niskim zapotrzebowaniu na energię cieplną, co jest zagwarantowane przez pasywne źródła ciepła (mieszkańcy, urządzenia elektryczne, ciepło „słoneczne”, ciepło z odzysku z wentylacji), bardzo dobrą izolację termiczną budynku oraz niwelację mostków termicznych. Dodatkową cechą jest prosta bryła budynku oraz instalacje wykorzystujące OZE czyli odnawialne źródła energii (słońce, wiatr, woda, biomasa, biogaz), polecane rozwiązania to wentylacja mechaniczna z rekuperacją, pompa ciepła, panele fotowoltaiczne, gruntowy wymiennik ciepła.



Często zadawane pytanie brzmi – czy każdy dom można dostosować do standardu pasywnego?



https://passivehouse.com/02_informations/02_passive-house-requirements/02_passive-house-requirements.htm

Główne wymogi odnośnie zapotrzebowania i zużycia energii;

- zapotrzebowanie na energię do ogrzewania $\leq 15 \text{ kWh/m}^2 \cdot \text{rok}$
- sugerowany współczynnik przenikania ciepła przez przegrody zewnętrzne (ściany, dach, płyta podłogowa) $\leq 0,10 \text{ W/m}^2 \cdot \text{rok}$, przez okna, $\leq 0,8 \text{ W/m}^2 \cdot \text{rok}$
- zużycie energii pierwotnej do zaspokojenia wszystkich potrzeb energetycznych domu $\leq 120 \text{ kWh/m}^2 \cdot \text{rok}$ Oprócz tego ważną kwestią jest charakter działki – teren, lokalizacja względem stron świata, dostęp do światła słonecznego.

Dobry przykład to płaski lub pochylony na południe teren, budynek o kształcie prostokąta wydłużonego w kierunku wschód-zachód. Okna oraz ogrody zimowe zlokalizowane są od południa oraz wyposażone w żaluzje chroniące przed przegrzaniem w letnie dni. Od północy znajdują się pomieszczenia techniczne, klatka schodowa, magazyn, w których nie muszą panować wysokie temperatury.

Przed elewacją południową warto zasadzić drzewa liściaste które latem dają zacienienie a zimą, gdy tracą liście, promienie łatwiej wpadają do budynku. Reasumując, teoretycznie każdy

dom można wybudować według założeń standardu pasywnego ale decydujący jest nie tylko projekt lecz również działka i dokładne wykonanie obiektu zgodnie z projektem wykonawczym.

Po wybudowaniu domu przeprowadza się próbę szczelności (tzw. Blower Door Test), jeśli jest spełniona wraz z innymi wymogami, właściciel może otrzymać certyfikat wydawany przez reprezentanta Passive House Institute w Polsce czyli Polski Instytut Budownictwa Pasywnego.



DOMY PASYWNE

Droga do zamieszkania w domu pasywnym może okazać się wyzwaniem, więc jakie korzyści przemawiają za posiadaniem takiego domu?

1. dobra izolacyjność termiczna to mniejsze zapotrzebowanie na energię do ogrzewania a co za tym idzie, niższe rachunki,
2. większa niezależność energetyczna domu,
3. inwestycja w lepiej zaizolowany dom może okazać się przydatna przy zmianach wymogów w przyszłości-ostatnie warunki techniczne pokazały że Unia Europejska kładzie coraz większy nacisk na budowę domów dobrze zaizolowanych z wysoką efektywnością energetyczną.

Wyzwaniem dla budownictwa jest również duża ilość starych budynków wymagających termomodernizacji - według założeń krajowej Długoterminowej Strategii Renowacji, do 2050 roku 66% budynków w Polsce zostanie doprowadzonych do standardu

pasywnego, a 21% do standardu energooszczędnego.

- w przypadku sprzedaży domu w przyszłości, nieruchomość zyskuje na wartości,
- możliwość uzyskania Ekokredytu hipotecznego proponowanego przez banki przy spełnieniu konkretnych wymogów,
- propagowanie wykorzystania materiałów ekologicznych z niskim śladem węglowym zapewnia zdrowy mikroklimat oraz mniejszą emisję CO₂. Propagowana jest konstrukcja drewniana oraz wykorzystanie naturalnych materiałów – drewno, wełna drzewa, celuloza, naturalne tynki.

Jakie trudności napotykają inwestorzy decydujący się na budowę domu pasywnego?

- większy nakład finansowy który przy dużych kosztach budowy zniechęca inwestorów natomiast zwraca się w ciągu kilku lat,
- dla miłośników elementów dekoracyjnych wymóg prostej bryły bez balkonów, lukarn, wykuszy może okazać się poświęceniem, ale obecnie duża część inwestorów decyduje się na taką formę która jednocześnie wpisuje się w trendy nowoczesnej

architektury oraz jest praktyczna i łatwa w budowie,

- wybór działki – nie każda działka pozwoli na spełnienie wszystkich wymogów – np. działki zalesione,
- w przypadku zastosowania jednego źródła energii do ogrzewania, np. energii elektrycznej – niepewność w przypadku awarii, dostaw energii, napraw – czasem naprawa drogiej instalacji może równać się cenowo zakupowi nowego sprzętu,
- ograniczenie w dostępności w Polsce przeszkolonych ekip specjalizujących się w budowie domów pasywnych, wymagających precyzji i odwzorowania projektu wykonawczego.

Jakie wnioski może wyciągnąć inwestor który rozpatruje budowę domu pasywnego?

Droga do budowy domu pasywnego może okazać się długa i pełna nieoczekiwanych wyzwań, dodatkowo obecnie nie ma możliwości skorzystania z dofinansowań dla budynków które otrzymają certyfikat standardu pasywnego, oprócz popularnych programów jak np. Mój prąd na dofinansowanie mikroinstalacji fotowoltaicznych.

Niezależnie od standardu pasywnego i jego licznych wymogów inwestorzy mogą wybudować domy niskoenergetyczne które zapewnią komfort cieplny oraz oszczędności eksploatacyjne a jednocześnie stanowią duży potencjał w sektorze budowlanym.

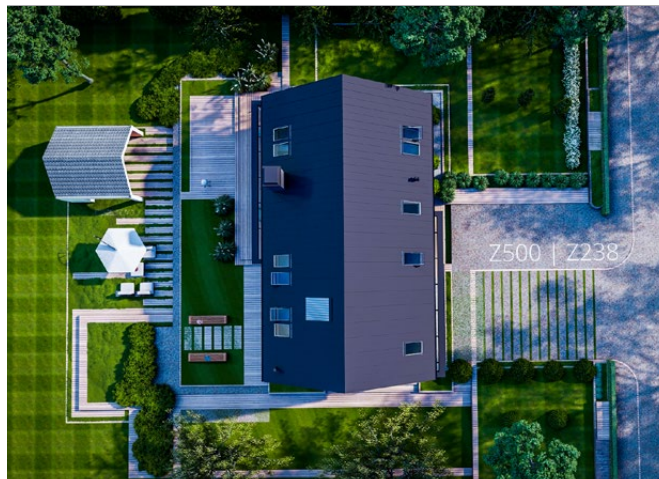
Analiza obecnych wymogów i kierunków rozwoju skierowana na odnawialne źródła energii oraz odchodzenie od paliw kopalnych pokazuje że Polska będzie propagować ten typ budownictwa.

Rosnąca świadomość oraz zainteresowanie budynkami energooszczędnymi wśród inwestorów może wpłynąć na popularyzację zaawansowanych technologii na rynku, zwiększenie ilości wyspecjalizowanych ekip budowlanych oraz obniżenie kosztów energooszczędnych instalacji.

Sprawdź projekty domów z oferty Z500 które można łatwo zaadaptować do standardu pasywnego – są to m.in. projekty Z115, Z256 pc, projekty w technologii H-Block.



JAKIE TRUDNOŚCI NAPOTYKAJĄ INWESTORZY DECYDUJĄCY SIĘ NA BUDOWĘ DOMU PASYWNEGO?



FAKTY I MITY DOTYCZĄCE DOMÓW PASYWNYCH

Czy każdy dom może zostać domem pasywnym?

Nie, wymaga to konkretnej bryły, odpowiedniej izolacji, instalacji, działki.

Dlatego zazwyczaj domy pasywne projektowane są jako projekty indywidualne.

Czy domy pasywne nie mają komina?

Tak, eliminacja komina to eliminacja mostków termicznych, których unikamy w domach pasywnych. Zazwyczaj nie są wymagane, ponieważ tradycyjne kominki są coraz chętniej zamieniane na biokominek a piec na gaz lub paliwo stałe ustępuje pompie ciepła, która nie wymaga przewodu spalinowego.

Czy budowa domu pasywnego jest 2 razy droższa?

Budowa w porównaniu do tradycyjnego domu jest droższa o ok 10-20% - wraz z rozwojem technologii budowy koszty proporcjonalnie się zmniejszają.

Czy dom pasywny jest ciemny w środku?

Nie, w każdym domu musi być spełniony normatywnie regulowany warunek oświetlenia, poza tym południowe ściany są bardziej przeszklone.

Czy ma bardzo grube ściany?

Nie, obecnie zamiast grubo ocieplonych murów np. 30 cm styropianu mamy alternatywę w materiałach o lepszych parametrach, np. styropian grafitowy.



**DOMY PASYWNE MAJĄ TAK
ZAPROJEKTOWANY UKŁAD
POMIESZCZEŃ, BY MOŻLIWE BYŁO
OSIĄGNIĘCIE PASYWNYCH ZYSKÓW
SOLARNYCH, CZYLI OGRZANIE
DZIENNYCH POMIESZCZEŃ ŚWIATŁEM
SŁONECZNYM.**

Czy dom pasywny jest tani w eksploatacji?

Tak, wyższe koszty budowy i zakupu energooszczędnych instalacji z czasem owocują niższymi opłatami za ogrzewanie.

Czy bryła budynku musi mieć prosty, nieciekawych kształt?

Z założenia dom pasywny jest projektowany tak, by sam kształt budynku pozwalał na wykonanie ciągłej izolacji, która przechodzi przez fundamenty, ściany i dach. Dlatego jakiegokolwiek przerwania izolacji w postaci np. balkonu może powodować mostki termiczne.

Dla miłośników elementów dekoracyjnych wymóg prostej bryły bez balkonów, lukarn, wykuszy może okazać się poświęceniem, ale obecnie duża część inwestorów decyduje się na taką formę, która jednocześnie wpisuje się w trendy nowoczesnej architektury, jest praktyczna i łatwa w budowie.

Jaki rodzaj fundamentu może być dopuszczony w domu pasywnym – tradycyjna ława czy płyta?

Płyta fundamentowa jest lepszym rozwiązaniem, ponieważ buduje się szybciej, wymaga mniej pracy przy wykopach, jest polecana przy słabych warunkach gruntowych o wysokim poziomie wód gruntowych. Unikamy również problemu połączenia izolacji przeciwwilgociowej i ocieplenia, co jest problematyczne przy ścianach fundamentowych.

W jakiej technologii najłatwiej wybudować dom pasywny – murowany czy drewniany?

W standardzie pasywnym technologia nie ma znaczenia, można wybudować dom murowany z zastosowaniem silikatów i wełny mineralnej lub drewniany jako szkielet wypełniony celulozą lub drewno lite czy klejone warstwowo. Ze względów ekologicznych sugerowane jest jednak użycie drewna i materiałów drewnopochodnych.

Czy można stosować wentylację grawitacyjną?

Od tego rozwiązania odchodzi się w obecnie budowanych domach, ponieważ powoduje ona znaczne straty ciepła przez przewody wentylacyjne. Zdecydowanie bardziej komfortowa jest wentylacja mechaniczna z rekuperatorem, która nie wymaga otwierania okien oraz filtruje wstępnie powietrze wpuszczane do budynku.



AUTOR OPRACOWANIA: NATALIA CUDNA



GOTOWY PROJEKT Z115 - PRZYKŁAD DOMU PASYWNEGO

CIEKAWY TEMAT, CIEKAWY CZŁOWIEK

Wywiad miesiąca Gazety 500

Rozmawiamy dziś z Mariuszem Dębskim,
Dyrektorem ds. Strategii i Rozwoju firmy Z500

Dzień Dobry.

W ostatnim czasie dużo emocji budzi nowa propozycja rządu dotycząca budowy domów bez pozwolenia do 70 m². Jaka jest Pana opinia na ten temat?

Tak... faktycznie ustawa budzi emocje, wiele osób nawet wstrzymało decyzję o budowie, czekając i spodziewając się nadzwyczajnych i rewolucyjnych rozwiązań, ale moim zdaniem nie ma na co dłużej czekać.

Dlaczego Pan tak sądzi? Czy ustawa nie jest korzystna dla budującego?

Nie chcę oceniać i opierać się na opiniach, ale mogę oprzeć się na aktualnych danych i spróbuję wyjaśnić zawartość tejże ustawy.

Sama idea wydaje się być ciekawa, ale ustawa którą podpisał Prezydent i weszła w życie, już była nowelizowana, mimo że program nie ruszył.



WYWIAD Z MARIUSZ DĘBSKI



**CIEKAWOSTKĄ JEST OŚWIADCZENIE
O BUDOWIE DOMU DLA
ZASPOKOJENIA WŁASNYCH POTRZEB
MIESZKANIOWYCH. OŚWIADCZENIE
PODLEGA ODPOWIEDZIALNOŚCI
KARNEJ OD 3 MIEŚ DO 5 LAT.**

Obietnice rządowe mocno rozbudziły gorące serca i umysły Polaków, gdyż zdecydowana większość społeczeństwa chciałaby mieć własny dom. Analizując jednak dokładnie zapisy chyba nie będzie tak słodko jakby się wydawać.

Ale konkretnie jakie są różnice pomiędzy standardowym budowaniem z pozwoleniem a budową domu według tejże ustawy?

No właśnie. Spróbuję to wyjaśnić. Zarówno budowa z pozwoleniem jak i budowa z programem rządowym wymagają działki. Działka musi być budowlana i najlepiej jakby miała Miejscowy Plan Zagospodarowania Przestrzennego (MPZP). Jeśli nie ma, powinno się w gminie wystąpić o Warunki Zabudowy (WZ).

I co dalej?

Dalej jest cały czas tak samo za wyjątkiem projektu. Standardowo inwestor kupuje sobie, najczęściej gotowy projekt, jaki chce i jaki mu się podoba, z dowolnym rozkładem pomieszczeń, na którym może nanosić własne zmiany, z dowolną architekturą i technologią budowy lub wybiera za darmo z programu rządowego projekt zaproponowany przez Państwo, na którym nie może nanosić zmian ani dostosowywać go do własnych potrzeb i warunków czy zmieniać technologii budowy. W obu przypadkach dalsza „papierologia” jest identyczna, tzn. trzeba udać się do architekta adaptującego, który wykona projekt przyłączy i projekt zagospodarowania działki, powinno się także na jego

zlecenie wykonać badanie gruntu przez geologa (bo mamy sporo gruntów słabonośnych jak torfy czy mady), mapki geodezyjne oraz warunki techniczne przyłączenia mediów. Dodatkowo uczestnicy programu rządowego będą musieli złożyć dwa budzące obawy i kontrowersje oświadczenia mianowicie o tym, że inwestor buduje dom w celu zaspokojenia własnych potrzeb mieszkaniowych oraz o rezygnacji z prowadzenia budowy przez uprawnionego kierownika budowy.

Ale dlaczego są one kontrowersyjne? To chyba jednak jakieś ułatwienie - brak kierownika budowy...

Nie do końca. Inwestor najczęściej nie jest konstruktorem ani inżynierem budownictwa i nie musi się znać na tzw. „budowlance”. Rezygnując z kierownika budowy przejmuje na siebie ciężar odpowiedzialności za katastrofy czy błędy budowlane. Moim zdaniem inwestor nawet „mocno czytany w Muratorze”, nie jest w stanie ocenić poprawności prac poszczególnych podwykonawców usług czy jakości dostarczonych na plac budowy materiałów. Obsługa kierownika kosztuje od 2-6 tys i przy inwestycji rzędu kilkuset tysięcy są to naprawdę dobrze wydane pieniądze. Kolejną ciekawostką jest oświadczenie o budowie domu dla zaspokojenia własnych potrzeb mieszkaniowych. Oświadczenie podlega odpowiedzialności karnej od 3 miesięcy do 5 lat.



GOTOWY PROJEKT Z211

Ale za co miałby niby odpowiadać inwestor?

Właśnie, zgodnie z ustawą i oświadczeniem, które złożył, wybudowany dom nie może być wynajmowany, służyć do prowadzenia działalności gospodarczej czy być sprzedany np. po 5 latach kiedy nasza rodzina się powiększyła i potrzebujemy dodatkowych metrów. Zapis ten służy temu aby z tego rodzaju „udogodnienia” nie mogli korzystać deweloperzy czy inwestujący w wynajem.

Z drugiej strony zastanawiam się na jakich zasadach bank mógłby udzielić kredytu takiemu inwestorowi, który mimo że buduje dla siebie, nie jest technicznie nadzorowany.

I jak wygląda dalsza procedura ?

Kiedy nie ma Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego Starostwo wydaje decyzję o warunkach zabudowy. Ustawa o domach do 70 m2 określiła, bardzo optymistycznie, maksymalny czas dla urzędu na wydanie takiej decyzji: na 21 dni. Jeśli złożone zgłoszenie jest niekompletne, zawiera błędy i tak ten termin będzie wydłużony. Ustawa moim zdaniem nie wzięła pod uwagę istniejących terminów na powiadomienie sąsiadów o planowanej budowie i możliwości złożenia wobec niej protestu, konieczności weryfikacji Warunków Zabudowy z innymi podmiotami czy organami np. działka nie ma uregulowanego dostępu do drogi czy sąsiaduje z lasem państwowym .

Zatem termin ten znając praktykę i inne przepisy - nie zamknie się w 21 dniach choć ustawodawca udzielił w tym przypadku wojewodzie uprawnienie do możliwości nakładania kar na zbyt opieszalnych urzędników. Standardowo urząd wydaje taką decyzję w 2 miesiące.

Zakładając, że wydano warunki zabudowy i minął odpowiedni czas przy zgłoszeniu albo wydano pozwolenie na budowę co następuje dalej?

Standardowo – posiadając pozwolenie zgłaszamy w Nadzorze Budowlanym rozpoczęcie budowy. W przypadku zgłoszenia i braku dodatkowych pytań, decyzja według ustawy uprawomocnia się po 21 dniach. Rozpoczyna się budowa, której powinien pilnować uprawniony Kierownik Budowy dokonując niezbędnych wpisów w dzienniku budowy lub jak w przypadku omawianej ustawy budowy pilnuje inwestor. Czy prowadzi dziennik budowy i jakie znaczenie mają jego wpisy? Tego ustawa nie reguluje.

Reguluje natomiast jedno – Inwestor odpowiada karnie za zgodność budowy z otrzymanym za darmo projektem. Nie może tu być mowy o jakichkolwiek zmianach np. w zastosowaniu standardowych fundamentów czy płyty fundamentowej albo zamiany droższej dachówki ceramicznej w miejsce blachodachówki. Będzie to zmiana istotna i odstępstwo od projektu.

W przypadku standardowej budowy kierownik budowy wraz z inwestorem może podjąć taką decyzję i zwrócić się do biura projektowego o zgodę na takie zmiany, dokonać stosownego zapisu w dzienniku budowy i wszystko będzie zgodne z prawem.

A jak wygląda odbiór budynku ? Kiedy można legalnie zamieszkać w takim domu ?

Po zakończeniu budowy zgłaszamy się do Nadzoru Budowlanego z wnioskiem o udzielenie pozwolenia na użytkowanie budynku mieszkalnego.

Standardowo załączamy oryginał dziennika budowy wraz z wpisem zamykającym budowę, oświadczenia przygotowane przez Kierownika Budowy o zgodności



**INWESTOR ODPOWIADA KARNIE
ZA ZGODNOŚĆ BUDOWY Z
OTRZYMANYM ZA DARMO
PROJEKTEM. WARTO?**



wykonania obiektu budowlanego z projektem budowlanym i o ewentualnie wprowadzonych zmianach, doprowadzeniu do należytego stanu i porządku terenu budowy i drogi dojazdowej. Kierownik Budowy wykonuje pomiary powierzchni użytkowej budynku według rozporządzenia. Atesty szamba, odbiór kominiarza, Sanepid jeśli korzystamy z własnej studni – tego pilnuje już Kierownik Budowy.

Potrzebny będzie także geodeta, który przeprowadzi inwentaryzację powykonawczą w postaci mapy inwentaryzacyjnej zawierającej: usytuowanie budynków, wjazdów i parkingu oraz uzbrojenia.

A co w przypadku domów do 70m² budowanych na zgłoszenie?

Właśnie. Dla mnie jest to pewnego rodzaju zagadką jak zwykły inwestor poradzi sobie z tym wszystkim. Na pewno musi złożyć oświadczenie o zgodności budowy z projektem i przedstawić pozostałe dokumenty. Dziennik Budowy nie będzie najprawdopodobniej wymagany, bo w tej sytuacji jest raczej notatnikiem niż dokumentem.

W obu przypadkach po zawiadomieniu organu nadzoru budowlanego o zakończeniu budowy, jeżeli w terminie 14 dni od dnia doręczenia zawiadomienia, nie zgłosi sprzeciwu w drodze decyzji – możemy legalnie zamieszkać we własnym domu.

Podsumujmy zatem czy dom z programu „Polski Ład” to dobry kierunek dla indywidualnego Inwestora?

Ustawa rządowa nie zwalnia nas z szeregu formalności, które i tak musimy dopełnić – pozwala poprowadzić budowę bez kierownika z wszystkimi konsekwencjami dla Inwestora i odpowiedzialnością z tym związaną. Pozwala też na darmowe wykorzystanie projektów (których notabene jeszcze nie ma) i wybudowanie zaproponowanego przez Państwo domu bez możliwości sprzedaży.

Czy będzie to dom naszych marzeń? Czy przy tego rodzaju inwestycji i wydatkach na budowę dom, bez możliwości zmian spełni wszystkie nasze oczekiwania?

Nie wiem i nie podejmę się wydania jednoznacznej opinii, niech wybór należy do inwestora.



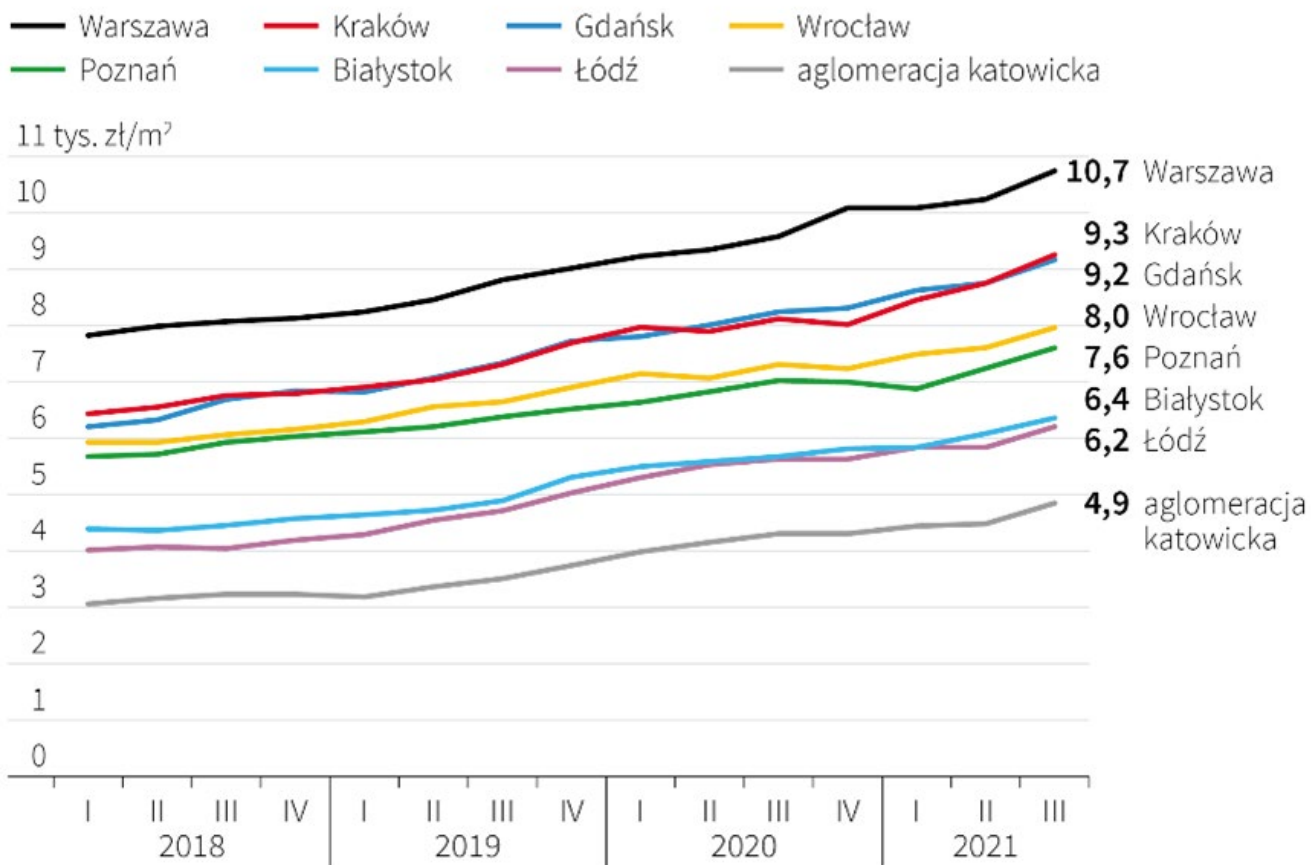
GOTOWY PROJEKT Z244



Rynek nieruchomości w Polsce

ŚREDNIE CENY MIESZKAŃ W WYBRANYCH MIASTACH

Dane w tysiącach złotych za metr kwadratowy



Źródło: System AMRON

Aktualne ceny i
prognozy na rynku
nowych nieruchomości

Rynek nieruchomości
jest wyznacznikiem stanu
funkcjonowania gospodarki w
każdym kraju.

W przypadku zawirowań na
giełdzie, niepewności przepisów
ludzie starają się ulokować
pieniądze w czymś trwałym
i stabilnym – dlatego często
wybierają nieruchomości.

MIESZKANIE CZY DOM ?

Obecna sytuacja jest skomplikowana ze względu na pandemię, ograniczoną podaż komponentów i materiałów, inflację – dlatego pozwolimy sobie przyjrzeć się sytuacji na Polskim rynku.

Pandemia spowodowała czasowe przerwanie łańcucha dostaw, ograniczenie produkcji materiałów, utrudnienia w znalezieniu ekip wykonawczych. Część pracowników budowlanych z Ukrainy wróciło do swoich domów, ale równolegle jakaś grupa naszej „fachowej emigracji budowlanej” wróciła do kraju w związku z Brexitem, ograniczeniami związanymi z Covid oraz coraz bardziej atrakcyjną ceną usług budowlanych.

Zatem przyjrzyjmy się jak kształtował się rynek nieruchomości w tym okresie.

Zacznijmy od rynku mieszkań: Jak podaje profesjonalny ośrodek analityczno-badawczy Centrum Amron: średnie ceny mieszkań wahały się w przedziale 10.7 tys. za 1 m² w Warszawie do 4.9 tys. za 1 m² na Śląsku. To duża rozbieżność. Wynika ona z popytu i podaży, cen zakupu działki oraz marży dewelopera. Jak widać po różnicach cen metra kwadratowego w różnych miastach, obiektywne wskaźniki wzrostu cen, materiałów budowlanych i kosztów robocizny nie były najważniejszym składnikiem kształtującym ostateczną cenę mieszkania – dlatego mieszkania bywają relatywnie droższe niż domy jednorodzinne.



W 2021 ROKU ŚREDNIO MIESIĘCZNIE DEWELOPERZY ODDAWALI PONAD 10 TYS. MIESZKAŃ DO UŻYTKU

W ostatnim czasie zdarzają się częściej bardzo wygórowane ceny mieszkań/apartamentów np. w Zakopanem czy Sopcie. Pandemia i chęć „wolności podróżowania” spowodowała, że są inwestorzy gotowi zapłacić 30 tys. za 1 m².

W 2021 roku średnio miesięcznie deweloperzy oddawali ponad 10 tys. mieszkań do użytku, ale w listopadzie padł rekord i oddano 16 tys. mieszkań.

A jak wygląda rynek domów jednorodzinnych?

Średnie ceny metra kwadratowego domu w 2021 według wskaźników GUS wynosiły: I kwartał - 4944 zł, II kwartał - 5112 zł, III kwartał - 5347 zł. Podane ceny to ceny średnie i dotyczą stanu deweloperskiego. Do budowy stanu surowego zamkniętego można jeszcze dziś znaleźć ekipę w cenie 3.4-3.8 tys. za m².

W stosunku do 2020 roku ceny wyraźnie wzrosły ze względu na podniesione normy energooszczędności (zmianę Warunków Technicznych 2021 domów). Konieczność zastosowania nowych technologii, zmianę źródeł ogrzewania domów oraz zmniejszona produkcja i podaż materiałów budowlanych spowodowały widoczne wzrosty cen.

Prognozy specjalistów na 2022 mówią o wzroście ceny budowy pomiędzy 5-8 % .

Ile będzie kosztować faktycznie budowa domu w 2022? Trudno jest wyrokować, bo jest to splót wielu okoliczności, nastrojów zakupowych, wydarzeń politycznych i nieprzewidywalnej pandemii.

POLACY MASOWO I CHĘTNIE KORZYSTAJĄ Z KREDYTÓW

Właśnie kończy się podsumowanie 2021 i już wiadomo, że wyniki segmentu kredytów mieszkaniowych biją rekordy w 20 letniej historii.



Jest to także wypadkowa zastosowanych materiałów, własnego wkładu pracy, właściwego dozoru i okresu budowania. Sezon budowlany napędza się najmocniej w kwietniu i maju, a być może lepiej rozpocząć wcześniej – obecne zimy są łagodne, łatwiej znaleźć ekipę i tańszy materiał decydując się na start przed szczytem budowlanym.

W ostatnim roku wyraźnie można było zaobserwować wzrost popularności małych 2 pokojowych mieszkań oraz małych domów 100-140 m². Analizując koszty budowy, przy dobrze zaprojektowanym nawet niedużym domu, 4-5 osobowa rodzina może wygodnie w nim zamieszkać za równowartość 2 pokojowego mieszkania. Budowa domu jest tu pewnego rodzaju wyzwaniem, ale z punktu widzenia

ekonomii bardziej się opłaca i możemy mieć większy wpływ na kształtowanie własnej powierzchni życiowej.

Pandemia nie zatrzymała także młodych singli przy rodzicach – oczywiście oprócz kawalerek zaczęły być modne bardzo małe domy. Ten nowy trend podyktowany jest znacznie bardziej atrakcyjnymi kosztami budowy małego domu niż zakupu mieszkania.



Architekci już odpowiedzieli na ten trend i mają w swojej ofercie projekty domów dla singli.

Polacy masowo i chętnie korzystają z kredytów:

Właśnie kończy się podsumowanie 2021 i już, że wyniki segmentu kredytów mieszkaniowych biją rekordy w 20 letniej historii.

W 3 kwartałach ostatniego roku banki udzieliły łącznie 192 tys. nowych kredytów mieszkaniowych o wartości 63 mld zł. W 2021 nastąpiło także zwiększenie średniej wartości kredytu i wynosiła ona około 340 tys. zł. Na koniec 2021 Polacy zadłużeni są w bankach na 500 mld a łącznie funkcjonujących umów kredytowych zaciąganych na cele mieszkaniowe mamy 2,5 mln. Mimo wzrostu stóp procentowych w styczniu 2022 podmioty udzielające kredytów nie odnotowały tąpnięcia.

Podsumowując - Polacy chcą mieszkać we własnych domach i mieszkaniach. Widać ten trend na rynku od blisko 30 lat. Nie boją się zaciągać zobowiązań, wolą spłacać kredyt nawet przez 30 lat niż wynajmować od kogoś nieruchomości. **Ceny mieszkań w ostatnim czasie poszybowały w górę i jest to związane ze zmianą sposobu inwestowania w niestabilnym czasie.**

Wskaźniki i analizy rynkowe nie przewidują ani tąpnięcia ani znaczących obniżek wartości nieruchomości w najbliższych latach – dlatego jeśli ktoś ma potrzebę i chęć budowania, nie powinien zwlekać. Taniej nie będzie, cud nie nastąpi, co najwyżej inflacja zredukuje o kilka procent wartość naszych oszczędności.



Z418 DOM PARTEROWY O POWIERZCHNI ~ 60M² Z DACHEM DWUSPADOWYM BEZ OKAPU.

Z418 to propozycja niewielkiego, współczesnego domu z dwuspadowym dachem bez okapów. Elewacja została pokryta jasną blachą na rąbek w elewacji frontowej oraz ogrodowej.

Boki domu oraz wnęki wypełniła okładzina drewniana nadając całości cieplejszego wyglądu. Dwie niewielkie wnęki stanowią zadaszenie przy wejściu do domu oraz przy wyjściu z sypialni na taras co stanowi atut w deszczowe lub śnieżne dni.

Wnętrze podzielono na dwie strefy. Wchodząc do środka mamy część dzienną po stronie lewej. Jest to przestronny salon z jadalnią oraz aneksem kuchennym. Duże przeszklenia wpuszczają do środka wystarczającą ilość światła a także dadzą piękny widok na ogród. Po prawej natomiast



POWIERZCHNIA I WYMIARY

Powierzchnia użytkowa / netto	60,1 / 63,6 m ²
Powierzchnia zabudowy	85,5 m ²
Kubatura	184,39 m ³
Wysokość domu	6,09 m
Kąt nachylenia dachu	30°
Powierzchnia dachu	106,08 m ²
Minimalne wymiary działki	18,86 x 16,46 m

PASUJE NA MAŁĄ DZIAŁKĘ

znajdziemy dwie sypialnie i łazienkę w której znalazło się również miejsce na pralkę. Sypialnia główna umieszczona od ogrodu posiada okno balkonowe z wyjściem do ogrodu.

Prezentowany projekt dekowany jest dla: młodych ludzi, którzy wolą własną przestrzeń zamiast mieszkania w bloku; rodzin, których dzieci "wyfrunęły" z gniazda; oraz sprawdzi się również jako domek letniskowy.

Na powierzchni 59m² zaprojektowano otwartą część dzienną, sypialnię z wyjściem na taras, ustawną łazienkę oraz gabinet, który może pełnić rolę pokoju gościnnego lub garderoby.



PROSTY I TANI W BUDOWIE DOM DLA SINGLI

