

TEMAT MIESIĄCA

DOM NA TRUDNE CZASY

ZAWARTOŚĆ



04

HOT OR NOT?
DOM NA TRUDNE CZASY

08

Z522
PARTEROWY DOM Z
GARAŻEM NA 2 AUTA

10

ZX214
NOWOCZESNY, PIĘTROWY DOM
Z PŁASKIM DACHEM I GARAŻEM
2-STANOWISKOWYM.

12

KIEDY PROJEKT DOMU
TRACI WAŻNOŚĆ?
JAK GO ZAKTUALIZOWAĆ?

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



HOT OR NOT – DOM NA TRUDNE CZASY

Dom na trudne czasy – czyli dom, który zarabia na Twoje rachunki.

Wiele osób wstrzymuje się z rozpoczęciem inwestowania w nieruchomości.

Czy warto na początku roku 2023 rozpocząć budowę? A może poczekać bo będzie taniej?

Czy inwestycja w nieruchomości pozwoli ochronić nasze oszczędności przed inflacją ?

Na te pytania spróbujemy odpowiedzieć dziś sobie w naszym artykule z cyklu HOT or NOT w Gazecie 500

Sytuacja w III-IV Q 2022 roku.

Rynek nieruchomości mocno spowolnił od kwietnia 2022. Nie wynika to z braku potencjalnego popytu. W Polsce brakuje i przez jeszcze wiele lat będzie brakowało mieszkań. Spowolnienie rynku wynika bezpośrednio ze słabej sytuacji gospodarczej a w szczególności z wysokiego kosztu pozyskania finansowania ich zakupu. Klienci nie są w stanie uzyskać zdolności kredytowej bądź obawiają się wysokich rat. Faktycznie obecne raty są wysokie i będą jeszcze przez najbliższe miesiące. Jednakże nawet przy umowach podpisywanych dziś na 20-30 lat i zmiennych stopach oprocentowania kredytu możemy

być pewni, że w ciągu 24 miesięcy stopy wrócą do wysokości takich jakie notowaliśmy w 2020-2021 i rata wysoka dziś ulegnie obniżeniu.

Standardowa proporcja kredytowania inwestycji budowlanych przez klientów indywidualnych w Polsce od kilku lat wygląda następująco. 3/4 wszystkich zaciągających kredyty posiada 20% wkładu własnego i potrzebuje w 80% finansowania zakupu. Zatem przy tak wysokim udziale kredytu w inwestycji, przy tak wysokiej inflacji i niskich poziomie rządów, miesięczne raty wzrosły blisko o 100%. Z tym bezpośrednio związana jest zdolność kredytowa potencjalnych inwestorów – i poprzez powyższe czynniki uległa znacznemu obniżeniu.

Ceny mieszkań w ostatnim kwartale zatrzymały się. Nie zanotowano jednak spadku cen. Podobnie było we wcześniejszych kryzysach – kiedy wszyscy o tym mówili i na to liczyli. Wielu developerów wstrzymało inwestycje i dokończą je, kiedy koniunktura na rynku ulegnie poprawie. Analizując rynek budowlany w Polsce, żaden kryzys od 25 lat nie spowodował obniżenia cen.

W związku z tym, że developerzy wstrzymali działania oraz z tym, że nie potrafimy uzyskać pieniędzy z UE z funduszu odbudowy, poprawiła się dostępność materiałów i ekip wykonawczych oferujących dobrą jakość usługi. To niewątpliwie korzyść dla planujących inwestycje w najbliższym czasie.



Rnkowe prognozy oraz deklaracje producentów mówią, iż ceny materiałów raczej nie będą spadać. Wysoki koszt pozyskania energii do ich wyprodukowania, wysoki koszt transportu oraz wzrost fiskalizacji ze strony Państwa raczej doprowadzi do ich wzrostu. Jednak w perspektywie roku 2023 ceny będą bardziej stabilne i mniej podatne na spekulacje, jak miało to miejsce w czasie pandemii.

Zatem co zrobić aby nie stracić poprzez inflację oszczędności? Jak wykorzystać czas kryzysu na naszą korzyść?

Być może zainteresować się rynkiem najmu. Być może połączyć własne potrzeby mieszkaniowe z faktycznymi potrzebami rynku. Jeśli planujemy bądź planowaliśmy inwestycję w nieruchomości zaspokajającą wyłącznie nasze potrzeby mieszkaniowe, może czas zrewidować nasze plany aby móc zarabiać na takiej inwestycji? Przyjrzyjmy się bliżej jak to wygląda.

Rynek najmu:
Po kilkuletnim boomie na rynku najmu dodatkowo wzmocnionym przez poszukujących swojego lokum uchodźcach wojennych, popyt w listopadzie względem sierpnia spadł o połowę. Nie oznacza to, że podaż domów i mieszkań jest wystarczająca. Za różnicę w popycie pomiędzy sierpniem a listopadem

Jak wygląda podaż:
W styczniu 2020 na rynku nieruchomości zarejestrowano ponad 400 000 dostępnych wolnych obiektów mieszkaniowych, a w październiku i listopadzie 2022 ogłaszających chęć wynajęcia domu czy mieszkania było tylko 250 000.

ZB21 WERSJA DWULOKALOWA



odpowiadają głównie studenci, którzy w sierpniu i we wrześniu szukali intensywnie kwater na rok akademicki 2022/2023

Ni mniej, ni więcej oznacza to, że dzisiejsza podaż dostępnych mieszkań jest stosunkowo niska.



Z184 DWULOKALOWY DOM

HOT OR NOT – DOM NA TRUDNE CZASY

Na rynku nieruchomości do wynajęcia oferta jest bardzo zróżnicowana – ewidentnie brakuje lokali o podwyższonym standardzie oraz domów w średnich cenach, które zwykle wynajmuje się na dłużej. Dodatkowo klienci zaczęli zwracać uwagę na koszty eksploatacji. Boją się wynajmowania 20-40 letnich willi o kubaturze 250-400 m², których ogrzanie miesięczne w najzimniejszych miesiącach może przekraczać kilka tysięcy złotych.

Wielu klientów aktywnych i dobrze zarabiających, mimo, że założyły rodziny, nie chce się wiązać z jednym miejscem,



ZB16 WERSJA DWULOKALOWA

gdyż ogranicza to rozwój ich kariery. Najchętniej wynająłoby mieszkanie lub dom w średnim lub podwyższonym standardzie. W niektórych przypadkach najlepszym pracownikom firmy opłacają takie lokum zwłaszcza,

kiedy wiąże się to ze zmianą miasta czy kraju pracy. Z punktu widzenia wynajmującego kontrakt podpisany z istniejącą wiele lat na rynku firmą jest znacznie pewniejszy niż umowa z osobą fizyczną.

Tylko w Z500



ZB22 WERSJA DWULOKALOWA

Dobrze, zatrzymajmy się i co dalej co mogę zrobić z tą wiedzą ? Nie w każdej sytuacji będzie można zastosować wariant, który przybliży ale dla niektórych może okazać się strzałem w 10-tkę.

Jak połączyć nasze oczekiwania z obawą przed tym, co może przynieść przyszłość ?
W Z500 mamy na to odpowiedź.

Zbudować dom, który będzie zarabiał na kredyt, a w przyszłości pracował na naszą emeryturę. Dom, który będzie mieścił w sobie niezależne mieszkanie bądź możliwą część do wynajęcia. Czasem nasza działka pozwala na to abyśmy wybudowali dom dwurodzinny, który będzie wynajmowany, a z czasem może zostać



ZB3 WERSJA DWULOKALOWA

pozwalają na takie rozwiązanie

Takie zmiany w uzgodnieniu z naszym Studium Adaptacji jesteśmy w stanie przeprowadzić. Możemy je także wybudować w energooszczędnych systemach gwarantujących niskie koszty utrzymania ramach programu DomzFabryki.

W samym projekcie i konstrukcji domu najważniejsze jest stworzenie niezależnej i samodzielnej strefy dającej komfort właścicielowi posesji. Zapraszamy do obejrzenia wariantów i wybranych modeli. W specyficznych sytuacjach możemy takie rozwiązanie zaprojektować od nowa tworząc projekt indywidualny.

Autor:
Mariusz Dębski Szef ds.
Rozwoju i Strategii Z500



Z351 WERSJA DWULOKALOWA

sprzedany lub подарowany naszym dzieciom. Wariantów i możliwości zastosowania jest sporo, ale tak wybudowany dom powoduje, że możemy się nazywać faktycznie inwestorem, bo wydane pieniądze mają szansę się zwracać.

Pokażemy dziś poniżej kilka domów z naszej oferty, które

i zostały właśnie dla tego zaprojektowane.

Rozkład pomieszczeń możemy w większości przypadków zmienić. Czasem wynajmowana część domu będzie gabinetem lekarskim, agencją nieruchomości czy pokojami dla studentów.

Z522

PARTEROWY DOM Z GARAŻEM 2 STANOWISKOWYM, 3 SYPIALNIAMI I DACHEM 2-SPADOWYM.

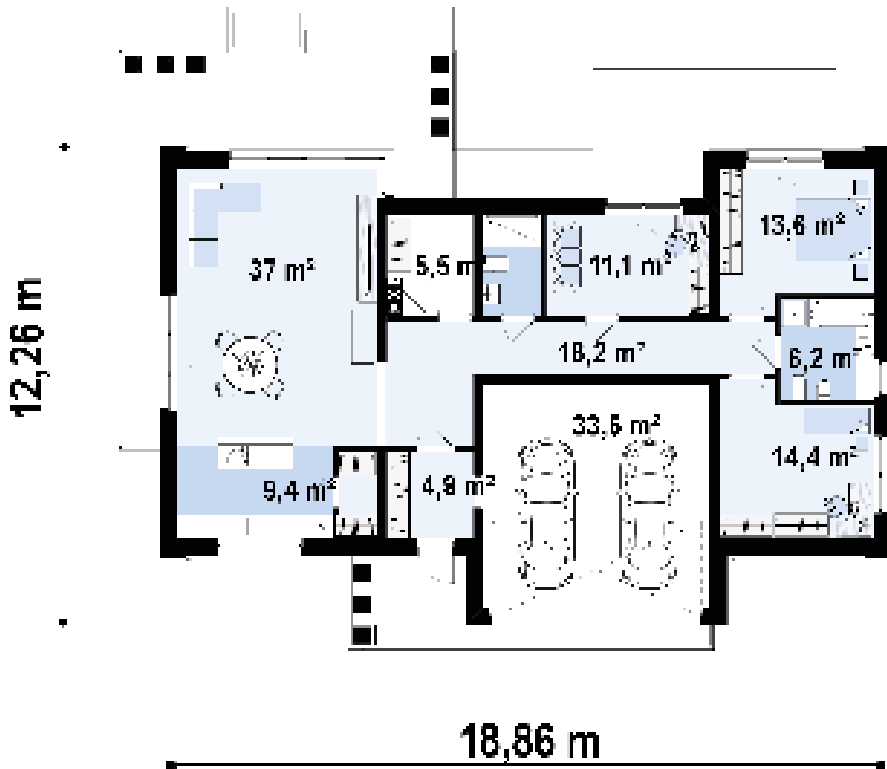


Z522 to nowoczesny dom parterowy z dachem dwuspadowym bez okapów. Centralnie umieszczony garaż został wysunięty do przodu i obłożony materiałem drewnopodobnym lub drewnem. Proste, ciemne elementy zadaszenia dodają mu charakteru i niepowtarzalności.

Układ funkcjonalny został podzielony na trzy części. Lewa strona, dzienna to otwarta przestrzeń z dużym przeszkleniem na ogród. Znajdziemy tu kuchnię z przylegającą spiżarnią, jadalnię oraz salon z wyjściem na zadaszony taras. W części centralnej mamy garaż od frontu i PG oraz łazienkę od ogrodu. Dalej przechodzimy do części prywatnej, tak zwanej części nocnej gdzie znajdziemy 3 pokoje i łazienkę.

POWIERZCHNIA I WYMIARY

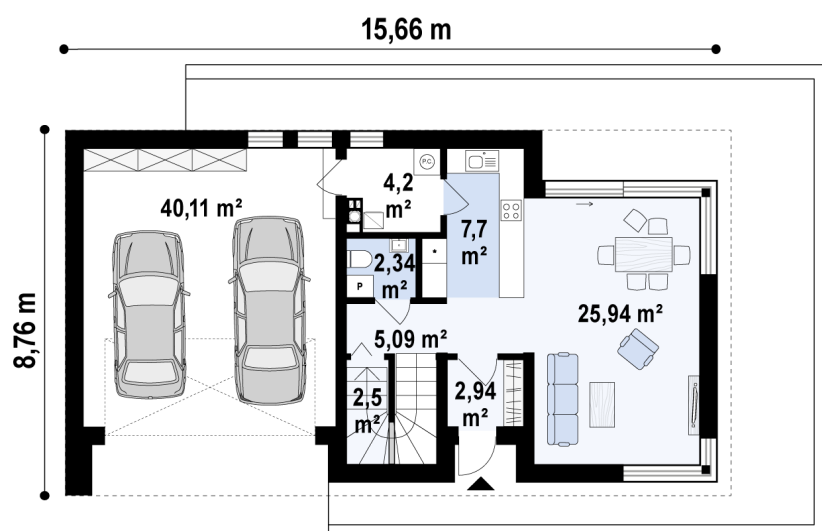
Powierzchnia użytkowa / netto	121,2 / 160,2 m ²
Powierzchnia zabudowy	199,9 m ²
Powierzchnia garażu	33,5 m ²
Kubatura	448,6 m ³
Wysokość domu	7,45 m
Kąt nachylenia dachu	35° / 2°
Powierzchnia dachu	234,52 m ²
Minimalne wymiary działki	26,86 x 20,26 m



ZX214

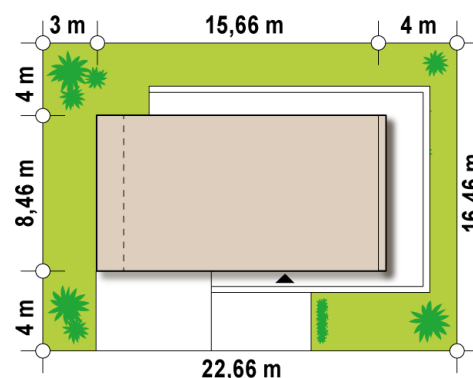
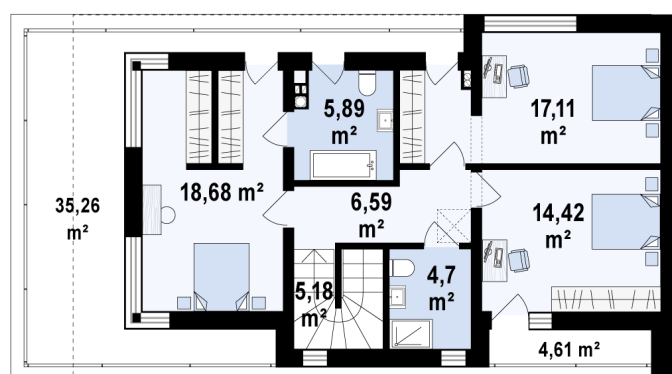
NOWOCZESNY, PIĘTROWY DOM Z PŁASKIM DACHEM I GARAŻEM 2-STANOWISKOWYM.

Zx214 to innowacyjny projekt piętrowego domu z licznymi przeszkleniami, dzięki którym otoczenie stanowi naturalne dopełnienie przestrzeni wewnątrz. Prostokątna bryła wzbogacona została licznymi tarasami, co dodatkowo dodaje charakteru całemu budynkowi oraz idealnie komponuje się w jedną całość. Płaski dach tylko podkreśla jego nowoczesność. Zwarty plan domu o niewielkiej długości pozwala idealnie usytuować go również na wąskiej działce.



POWIERZCHNIA I WYMIARY

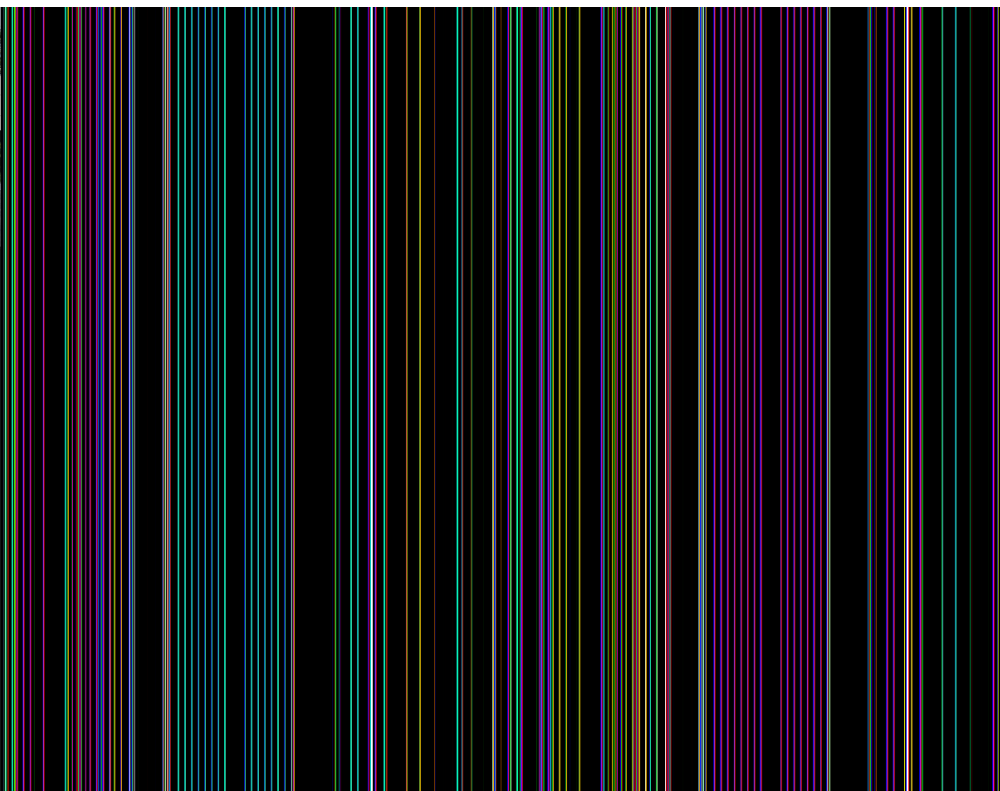
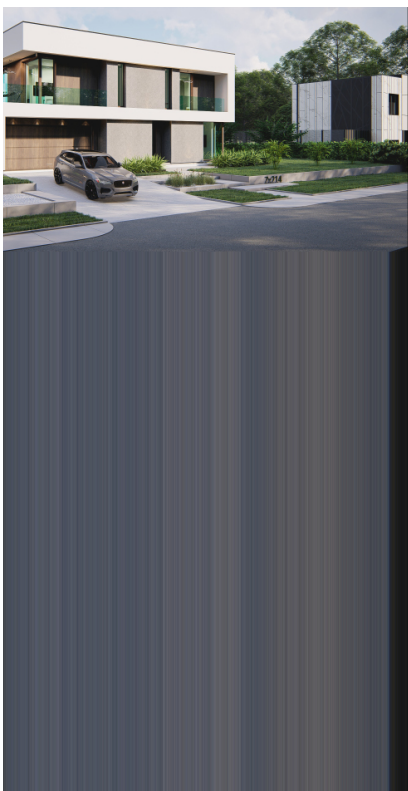
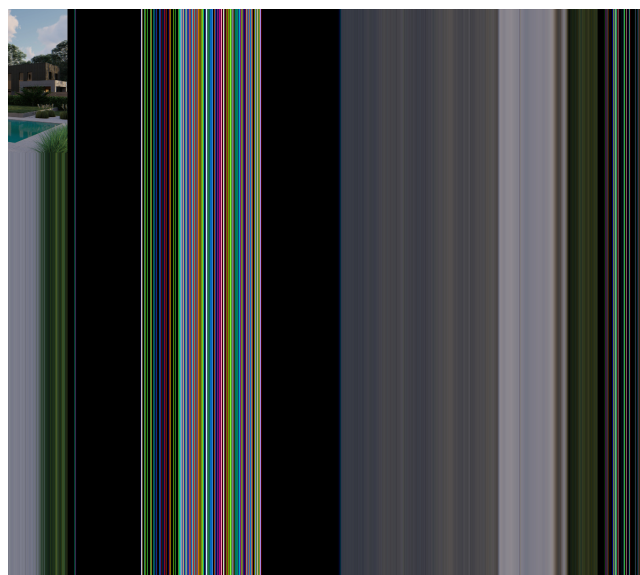
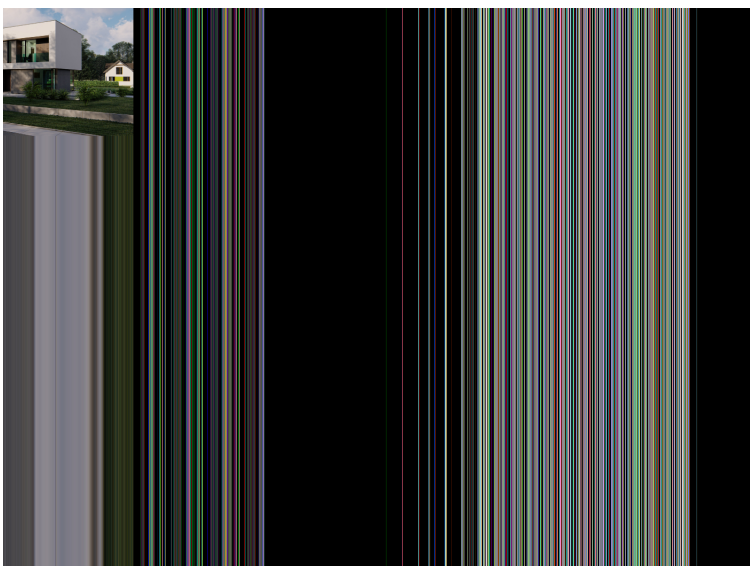
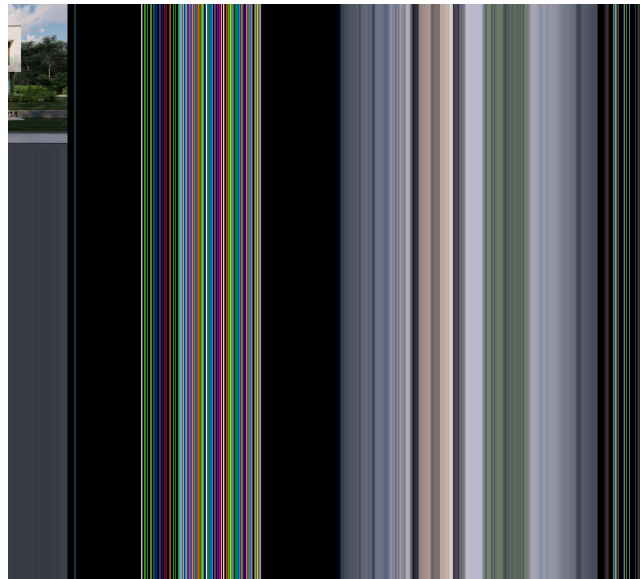
Powierzchnia użytkowa / netto	114,0 / 158,4 m ²
Powierzchnia zabudowy	139,8 m ²
Powierzchnia garażu	40,1 m ²
Kubatura	461,21 m ³
Wysokość domu	7,29 m
Kąt nachylenia dachu	3°
Powierzchnia dachu	97,45 m ²
Minimalne wymiary działki	22,66 x 16,46 m



Wnętrze domu to przede wszystkim przestronny, jasny salon połączony z kuchnią i jadalnią. Kuchnia jednak symbolicznie oddzielona jest od reszty pomieszczenia, co nadaje jej pewnego rodzaju prywatności. Garaż połączony został z pomieszczeniem gospodarczym, które umożliwia również przejście do pozostałej części użytkowej domu.

Na piętrze natomiast znajdują się trzy przestronne, wygodne sypialnie z dużymi oknami, co tylko dodaje komfortu użytkowania. Największa sypialnia ma osobną łazienkę oraz prywatny gabinet z przeszkleniami oraz wyjściem na taras widokowy.

Projekt domu Zx214 skierowany jest dla osób ceniących elegancki, nowoczesny styl.



KIEDY PROJEKT DOMU TRACI WAŻNOŚĆ?

Ile ważny jest projekt domu? Zasadniczo przepisy nie wskazują bezpośrednio na czas ważności projektu budowlanego domu. Jednak można znaleźć w nich zapisy, które określają, kiedy posiadany projekt oraz inna dokumentacja nie będą mogły posłużyć do rozpoczęcia budowy.

Zgodność projektu z obecnie obowiązującymi przepisami powinien sprawdzić projektant. lepszym rozwiązaniem może być zakup zupełnie nowego projektu domu, zrealizowanego zgodnie z obowiązującymi przepisami.

Projekt musi być zgodny z aktualnymi przepisami. Projekt budowlany składany wraz z wnioskiem o pozwolenie na budowę albo zgłoszeniem budowy musi być zgodny z ustaleniami zawartymi w decyzji o warunkach zabudowy (wydawanej w przypadku braku na danym terenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego; jeśli plan jest, to projekt musi być zgodny z ustaleniami planu), a także z aktualnymi przepisami, w tym techniczno-budowlanymi. Trzeba zatem pamiętać, że od 31 grudnia 2020 r. będą obowiązywać nowe, zaostrzone wymagania w zakresie izolacyjności cieplnej budynków i projekty załączane do wniosku o pozwolenie na budowę albo zgłoszenia budowy od tego dnia muszą je spełniać.



Kiedy dokumentacja projektowa może stracić ważność? Projekt budowlany będzie ważny tak długo, jak długo będzie on spełniał wymogi obowiązujących obecnie przepisów i norm technicznych. Jeżeli jakiś z elementów projektu nie jest aktualny, wtedy należy go zmienić lub dostosować cały projekt do nowych wymagań.



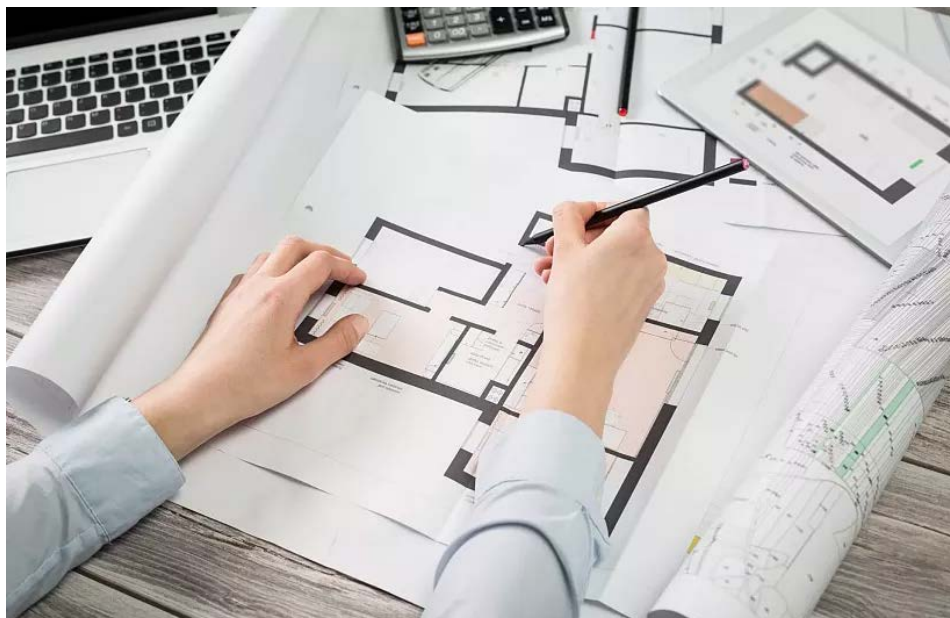
Jak długo są ważne pozwolenie na budowę?

Zgodnie z art. 37 ust. 1 Prawa budowlanego inwestor powinien rozpocząć budowę przed upływem 3 lat od dnia, w którym decyzja o pozwoleniu na budowę stała się ostateczna. Należy też wspomnieć, że budowa nie może zostać przerwana na okres dłuższy niż 3 lata. W przeciwnym przypadku pozwolenie na budowę wygasa.

Zgłoszenie budowy wygaśnie, zgodnie z art. 30 ust. 5b Prawa budowlanego, jeśli roboty budowlane nie zostaną rozpoczęte przed upływem 3 lat od określonego w zgłoszeniu terminu ich rozpoczęcia.

Co zrobić, gdy pozwolenie na budowę wygaśnie?

Jeśli z jakiegokolwiek powodu Twoje pozwolenie na budowę już wygaśnie, będziesz musiał wystąpić o nową decyzję o pozwoleniu na budowę. W przypadku wstrzymania robót budowlanych należy złożyć wniosek o wydanie zezwolenia na wznowienie wstrzymanych robót budowlanych.



Jak przenieść pozwolenie na budowę na nowego inwestora? Przede wszystkim należy złożyć wniosek o przeniesienie pozwolenia na budowę.

Większość starostw posiada wzór takiego wniosku na swoich stronach internetowych. Wniosek zawiera podstawowe informacje takie jak: dane inwestycji (w tym adres/lokalizacja), dane dotychczasowego oraz nowego inwestora. Następnie dotychczasowy inwestor musi złożyć oświadczenie, że zgadza się na przeniesienie pozwolenia

na wskazany podmiot, a nowy inwestor musi złożyć oświadczenie, że zgadza się na przejęcie warunków zawartych w pozwoleniu na budowę. Oba oświadczenia są konieczne. W końcu, nowy inwestor musi złożyć oświadczenie o posiadaniu prawa do dysponowania nieruchomością, czyli oświadczyć, że jest już nowym właścicielem nieruchomości.

Kiedy nie można przenieść pozwolenia na budowę?

Nie można przenieść pozwolenia na budowę, jeśli decyzja o pozwoleniu już wygaśnie. Wówczas wznowienie budowy może nastąpić dopiero po wydaniu nowej decyzji o pozwoleniu na budowę. Decyzja o pozwoleniu wygasa w dwóch przypadkach: jeśli budowa nie została rozpoczęta przed upływem 3 lat od dnia, w którym decyzja stała się ostateczna lub jeśli budowa została przerwana na czas dłuższy niż 3 lata.

