LIPIEC 2022

NASZ DOM

Fot. Imagenet - stock.adobe.com

TAŃSZE KREDYTY GOTÓWKOWE?

czytaj na str. 2

INWESTYCJE W NIERUCHOMOŚCI I GRUNTY NADAL OPŁACALNE?

czytaj na str. 3

POMPA CIEPŁA – KIEDY WARTO ZASTOSOWAĆ?

czytaj na str. 6

W KUCHNI MIEJSCA NIGDY ZA DUŻO

czytaj na str. 6-7

Wszelkie prawa zastrzeżone. GRUPA WM Sp. z o.o.

WSTĘPNE WYNIKI NARODOWEGO SPISU POWSZECHNEGO LUDNOŚCI I MIESZKAŃ 2021

Źródło: Dane Urzędu Statystycznego w Olsztynie

Liczba mieszkań
W tys.
2443
1000
0

Zmiana w porównaniu z NSP 2011 r. (%)
16,1 – 20,2
12,1 – 16,0
8,1 – 12,0
4,9 – 8,0

Wstępne wyniki Narodowego Spisu Powszechnego Ludności i Mieszkań wskazują, że 31 marca 2021 r. na terenie województwa warmińsko-mazurskiego usytuowanych było 532,1 tys. mieszkań (w kraju 15340,1 tys.).
Największy zasób mieszkań znajdował się w województwie mazowieckim (2442,6 tys.), najmniejszy w opolskim (361,0 tys.).

W 2021 r. przyrost zasobów mieszkaniowych w porównaniu z wynikami spisu z 2011 r. w województwie warmińsko-mazurskim wyniósł 9,9% i był niższy niż w kraju (13,7%).
W okresie 2011–2021 największy przyrost mieszkań zanotowano w województwie małopolskim (o 20,2%), najmniej mieszkań przybyło w województwie opolskim (o 4,9%).

REKLAMA-

TAŃSZE KREDYTY GOTÓWKOWE?

Krzysztof Bontal
prezes Proferto

Dziwnych i trochę nieracjonalnych czasów dożyliśmy. Kiedyś na rynku królowały kredyty hipoteczne (i słusznie), które postrzegane były jako najtańsza forma kredytowania. Wynikało to z faktu, że bank ponosił mniejsze ryzyko utraty swoich środków, ponieważ zabezpieczał się na naszej nieruchomości.

To się jednak już trochę zmieniło. Jak już kiedyś pisałem, od kwietnia 2022 roku Komisja Nadzoru Finansowego zarekomendowała bankom surowsze zasady liczenia zdolności kredytowej.

W szczególności chodzi o wzrost bufora na zmienną stopę procentową z 2,5 pp. do 5 pp. Oznacza to, że licząc zdolność kredytową Kowalskiego, bank musi dodawać 5 pp. do obecnego oprocentowania. Teraz jest to łącznie już ponad 12%. I według takiego oprocentowania bank musi liczyć naszą zdolność kredytową. Nie ma znaczenia, czy ten poziom zostanie osiągnięty w rzeczywistości, czy nie – obowiązkiem jego jest stosowanie tej zasady.
Drugim zmienionym parametrem jest stosunek naszych stałych zobowiązań kredytowych i finansowych do naszego dochodu netto (tzw. DTSI). Z uwzględnieniem nowej raty nie może on przekraczać 50%. To spowodowało znacznie mniejsze możliwości kredytowe, szczególnie osób z większymi rodzinami.
Jednak to wszystko dotyczy tylko kredytów hipotecznych. Kredyty gotówkowe nadal są liczone na starych zasadach. Może się więc okazać, że dziś w banku możemy dostać wyższy kredyt gotówkowy niż hipoteczny. To trochę absurdalne, ponieważ **bank da nam więcej takiego kredytu, za który nie dajemy zabezpieczenia, niż takiego, gdzie wpisuje hipotekę do księgi wieczystej naszej nieruchomości.**

Jak więc tę sytuację wykorzystać?
Przede wszystkim sprawdzić zdolność kredytową w obu wariantach. Na rynku możemy znaleźć „gotówki" w cenach zbliżonych do „hipotek", ale bez dodatkowych opłat występujących przy tych drugich. Mam tu na myśli ubezpieczenie nieruchomości, wycenę, ubezpieczenie do momentu wpisu hipoteki do księgi wieczystej, koszt wpisu i wykreślenia hipoteki w sądzie itd. W wielu przypadkach, a szczególnie w przypadku kredytów na remont, wykończenie nieruchomości czy dokończenie budowy, opłaty te znacznie zwiększają całkowity, rzeczywisty koszt naszego zobowiązania.
Pomijam już fakt, że procedura ubiegania się o kredyt gotówkowy jest znacznie prostsza i szybsza.

O obecnych ofertach kredytów gotówkowych powinni pomyśleć także dotychczasowi ich posiadacze. Ze względu na spadek zainteresowania „hipotekami" spowodowany wspomnianymi restrykcjami i wysokimi stopami procentowymi banki przychylniej patrzą na klientów potrzebujących gotówki na dowolny cel. Zmniejszają więc swoje marże, czyniąc te produkty tańszymi.
Oprócz walki o nowych klientów bankom zależy na ściągnięciu do siebie obecnych posiadaczy kredytów. Dlatego niektóre z nich kuszą świetnymi ofertami refinansowania i konsolidacji (konsolidacja – zamiana kilku kredytów na jeden, korzystniejszy).

Stare kredyty to w większości koszt co najmniej kilkunastu procent rocznie. Nowe można znaleźć jeszcze poniżej 8%. Zamiana na tańszy produkt potrafi dać kilkadziesiąt do kilkuset złotych oszczędności miesięcznie. Tu na szczególną uwagę zasługują karty kredytowe. Ze względu na sposób obliczania procentowania większość z nich kosztuje już prawie 20% w skali roku, a po następnej spodziewanej podwyżce stóp będzie to znacznie więcej.
To jednak nie wszystko. W wielu kredytach występowały dodatkowe wysokie prowizje i ubezpieczenia, które płacone były przy otrzymaniu kredytu lub doliczane do całkowitej jego kwoty. Niewiele osób zdaje sobie sprawę, że bank ma obowiązek oddać te opłaty za niewykorzystany okres. Załóżmy, że zaciągnęliśmy kredyt gotówkowy w wys. 100 tys. zł na 10 lat, w którym koszt początkowy ubezpieczeń i prowizji wynosił 15% (15 tys. zł). Gdybyśmy zdecydowali się na zrefinansowanie takiego kredytu np. po 2 latach, to za niewykorzystane 8 lat otrzymamy proporcjonalny zwrot zapłaconych opłat. To spowoduje powrót na nasze konto 12 tys. zł!!! Każdy przypadek może być oczywiście inny, ale sytuacja z przytoczonego przykładu nie jest niczym wyjątkowym. Jakiego kredytu byśmy nie potrzebowali, warto dziś rozważyć wszystkie dostępne możliwości i wybrać najkorzystniejszy bank i wariant. Posiadając już kredyt, warto natomiast sprawdzić, czy nie możemy płacić mniej lub czy możemy uchronić się przed dalszymi wzrostami rat.

Zainteresowanych poznaniem wszystkich dostępnych możliwości zapraszam do kontaktu.

Tel. 695 855 627,
krzysztof.bontal@proferto.pl
Krzysztof Bontal
Proferto

729220TBR A-K

Wydawca: GRUPA WM Sp. z o.o., ul. Tracka 5, 10-634 Olsztyn
Koordynacja i reklama: Jacek Warmiński tel. 514 800 515 | j.warminski@gazetaolsztynska.pl
Koordynacja i reklama: Edyta Gwóźdź tel. 609 210 667 | e.gwozdz@gazetaolsztynska.pl

Wszelkie prawa zastrzeżone. GRUPA WM Sp. z o.o.

INWESTYCJE W NIERUCHOMOŚCI I GRUNTY NADAL OPŁACALNE?

SPRAWDŹ, CO MÓWIĄ EKSPERCI

MIESZKANIA, DOMY CZY GRUNTY – W CO OBECNIE INWESTOWAĆ? ZDANIEM EKSPERTÓW OD NIERUCHOMOŚCI KAŻDY Z TYCH PRODUKTÓW MA SWOJEGO KLIENTA. MOŻNA MÓWIĆ O PEWNYCH TRENDACH, KTÓRE DZISIAJ WYSTĘPUJĄ. DUŻY POPYT I DOŚĆ NISKA PODAŻ NA DZIAŁKI BUDOWLANE SPRAWIAJĄ, ŻE ICH CENY NADAL BĘDĄ ROSNĄĆ. NIE ZABRAKNIE TAKŻE KLIENTÓW NA MIESZKANIA I DOMKI JEDNORODZINNE. JAKI Z TEGO WNIOSEK? INWESTYCJE W NIERUCHOMOŚCI I GRUNTY SĄ OPŁACALNE, GDYŻ WYSTĘPUJE NA NIE NIESŁABNĄCY POPYT.

Ceny gruntów rolnych w Polsce wahają się od ponad 68 tysięcy złotych za hektar w województwie wielkopolskim, do 32 tysięcy złotych w podkarpackim. Średnia cena gruntu rolnego w naszym kraju wynosi obecnie 47 510 zł – podaje Główny Urząd Statystyczny. Do budowy domów czy osiedli wykorzystywane są z reguły ziemie klasy średniej (3b, 4), a także słabe (5 i 6 klasa). Jaka jest cena tych gruntów? To średnio kolejno 48 675 zł i 34 488 zł za hektar (mowa o gruntach rolnych) lecz ten sam hektar gruntu wpisany w MPZP jako grunt budowlany może mieć wartość 10-cio a nawet 20-sto krotnie wyższą

Fot. Syda Productions - stock.adobe.com

Popyt na grunty nie będzie słabnąć

Marcin Kuryło – współwłaściciel i mentor w Horyzoncie Inwestycji podkreśla, że popyt na grunty nie będzie słabnąć. Tym bardziej, iż nadal jest ogromne zapotrzebowanie na realizowanie nowych inwestycji.

– Na grunty trzeba patrzeć bardziej inwestycyjnie. Z punktu widzenia przedsiębiorcy mogą być nawet lepszą lokatą kapitału niż mieszkania czy domy. Grunty będą dawały i dają dużo większe stopy zwrotu w czasie – z racji tego, że ziemi nie przybędzie. Dziś przeznacza się do sprzedaży czy przekształca się jedynie ziemię słabszej klasowo, zazwyczaj jest to czwarta klasa, czasami trzecia. Wysokiej klasy ziemia nie jest przekształcana, ponieważ daje dobre plony i zaspokaja potrzeby żywieniowe ludzi. Oczywiście zdarzają się wyjątki, ale wynika to wówczas z bardzo dużej potrzeby społecznej – wyjaśnia Marcin Kuryło.

Ekspert dodaje, że biorąc pod uwagę domy, mieszkania i grunty – najlepiej zarabia się właśnie na ziemi. Aktywności zakupowe inwestorów i deweloperów, a także osób prywatnych na tym polu utrzymają się na wysokim poziomie.

Dom czy mieszkanie? W co inwestować?

Wolumen sprzedaży domów i mieszkań jest na porównywanym poziomie. Oznacza to, iż wybudowane nowe lokale znajdują kupców. Mimo informacji o rzekomych obniżkach, oferowanych przez deweloperów, ceny nieruchomości z rynku pierwotnego nie spadają.

– Pomiędzy domami a mieszkaniami należałoby postawić znak równości. Mieszkania się sprzedają i będą się sprzedawały. Głównie z racji tego, że są mniejsze. Zazwyczaj największy popyt jest na te od 30 do 40 metrów kwadratowych, następnie od 70 do 80 i później już ponad 100 metrów kwadratowych. Niemniej jednak, obserwując przyrost procentowy, można powiedzieć, że to mieszkania sprzedają się lepiej, bo ich jest po prostu więcej, z uwagi na większą podaż. Z kolei patrząc przez pryzmat wzrostu sprzedaży to na pewno zdecydowanie większy wzrost obserwujemy w przypadku domów jednorodzinnych, zarówno w zabudowie jednorodzinnej, bliźniaczej czy też szeregowej – dodaje Marcin Kuryło.

Obserwowany jest także trend sprzedaży mieszkań w mieście na rzecz zakupu domów w dowolnej z w/w zabudów na obrzeżach miast. Dlaczego? Coraz więcej osób pracuje zdalnie bądź w trybie hybrydowym. W związku z tym wybierają okolice, które umożliwiają ucieczkę od miejskiego zgiełku.

Moda na domy za miastem

Coraz większy popyt na domy za miastem potwierdza także firma deweloperska RealCo, która ruszyła ze sprzedażą lokali w podwarszawskich Michałowicach. Miejscowość jest zlokalizowana zaledwie 2,5 kilometra od granic stolicy.

– Mieszkańcy coraz chętniej migrują z miast na przedmieścia. Wybierają okolice Warszawy, Krakowa, Poznania czy Łodzi. Wszędzie tam, gdzie w dużym mieście można znaleźć pracę, a jednocześnie cieszyć się ciszą w spokojnej okolicy. Potencjalni właściciele pytają o prywatne ogródki i poszukują takich o powierzchni nawet do 500 metrów kwadratowych. Najchętniej wybierane powierzchnie mieszkalne to od 140 do 150 metrów kwadratowych. Konsumenci cenią sobie także nowoczesne rozwiązania, jak ogrzewanie podłogowe, przygotowanie domu do łatwego montażu instalacji fotowoltaiki i klimatyzacji. Mocno w trendzie są wszelkie energooszczędne i ekologiczne rozwiązania. Przykładem może być energooszczędna wentylacja mechaniczna czy gniazdo z możliwością ładowania samochodu elektrycznego – Martyna Budziszewska, specjalista ds. sprzedaży w RealCo.

Eksperci zgodnie potwierdzają, że popyt na ziemię, domy i mieszkania utrzyma się bądź będzie wzrastał – nawet gdy ich ceny nadal będą rosnąć.

źródło biznes.newseria.pl

Wszelkie prawa zastrzeżone. GRUPA WM Sp. z o.o.

MAPA OLSZTYŃSKICH INWESTYCJI MIESZKANIOWYCH

1 IPPON BARCZA SP. Z O.O.
Osiedle Aurora, ul. Barcza 50
Etap 3.2 budynek Luna, mieszkania od 56 do 78 mkw. W sprzedaży IV etap inwestycji, 135 mieszkań o pow. od 34 do 130 mkw.

2 ANGO DEVELOPMENT W OLSZTYNIE
Nowy Bartąg
mieszkania od 28 do 76 mkw.

3 ROMBUD WPB SP. Z O.O.
Villa Symfonia, ul. Kętrzyńskiego 8A, mieszkania od 36 do 93

4 GRUPA DEVELOPERSKA MAK-DOM HOLDING SA
Na Skarpie, ul. 15 Dywizji/Artyleryjska
Mieszkania od 29 do 68 mkw.

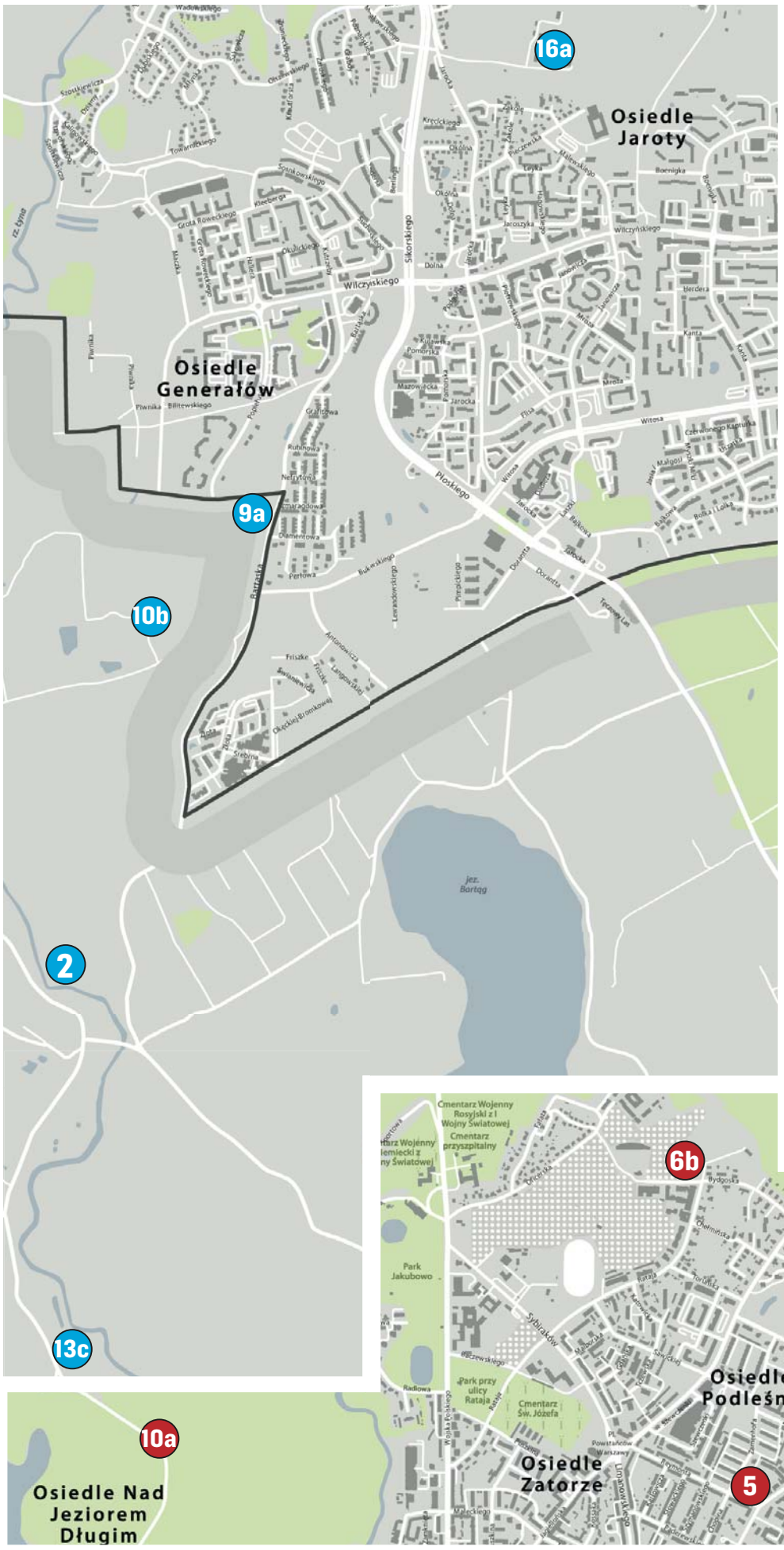
5 NOWE ZATORZE INWESTYCJE SP. Z O.O.
Nowe Zatorze, ul. Zientary-Malewskiej (vis a vis Agapitu)
mieszkania od 57,6 do 65,5 mkw.

6 IŁAWSKIE PRZEDSIĘBIORSTWO BUDOWLANE IPB SP. Z O.O.
a Rezydencja Vintage, ul. Kasprzaka
mieszkania od 39 do 73 mkw.
b Inwestycja HARMONIA ul. Bydgoska
mieszkania od 41 do 67 mkw.

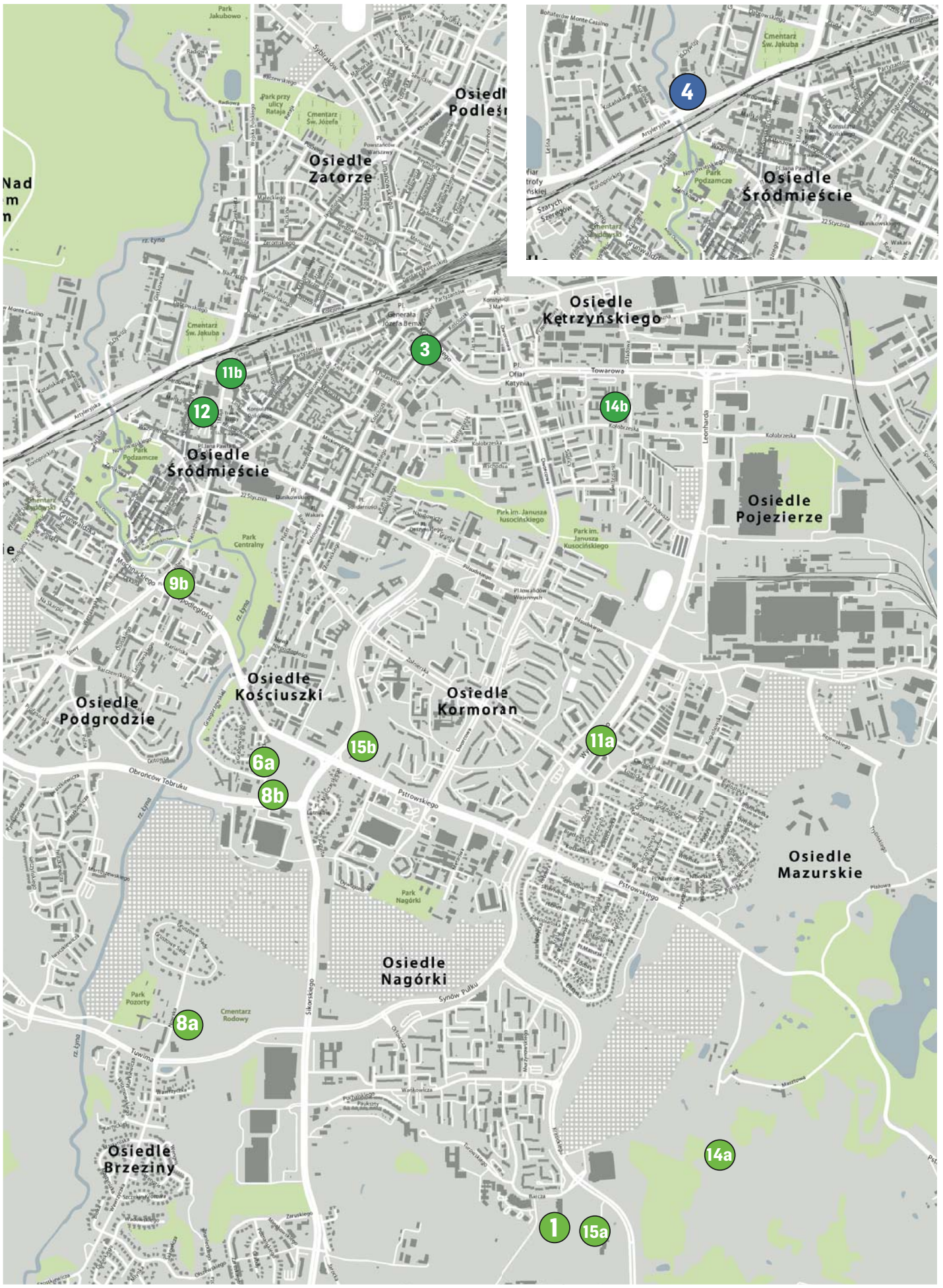
7 AZ-BUD STANISŁAW ANDRZEJ ZABOROWSKI, ZDZISŁAW CECHOWSKI SPÓŁKA CYWILNA
LEŚNA OAZA
ul. Marii Zientary-Malewskiej 59,
mieszkania od 57,28 do 71,82 mkw.

8 PBO EKOBUD SP. Z O.O.
a Osiedle QUATRO, ul. Poprzeczna
mieszkania od 40 do 70 mkw.
b Budynek mieszkalny wielorodzinny z podziemnym garażem, ul. Kasprzaka
mieszkania od 40 do 86 mkw.

9 MAS-BUD STAWARCZYK SPÓŁKA JAWNA
a Horyzont Jaroty mieszkania
I etap – od 58,80 - 63,27mkw
II etap –od 47,39 - 84,79mkw
III etap – od 31,83 - 79,60mkw
b GRAND HOUSE ul. Niepodległości
gotowe do odbioru mieszkania
od 97 do 100 mkw.



Wszelkie prawa zastrzeżone. GRUPA WM Sp. z o.o.



10 ARBET

- a Osiedle Leśna III etap ul. Leśna – budynek IIIA i IIIB - mieszkania pow. od 43 do 92 mkw. + ogródki, balkony, tarasy, komórki lokatorskie + miejsca w hali garażowej.
- b Osiedle Bartąg ul. Zachodnia - budynek B17 – ostatni budynek na osiedlu – mieszkania pow. od 37 do 68 mkw. + balkony, komórki lokatorskie + garaże + miejsca postojowe.
- c Osiedle Sterowców ul. płk. Franciszka Hynka mieszkania - budynek S12 – od 37 do 47 mkw., budynek S18 – od 35 do 47 mkw. + balkony, komórki lokatorskie + garaże + miejsca postojowe
- d Osiedle LUDOVA ul. Ludowa w Biskupcu - nowe osiedle - budynek BS1 - od 39 do 44 mkw., budynek BS2 – od 39 – 58 mkw. +ogródki, balkony, duże komórki lokatorskie + miejsca postojowe

11 NOVDOM

- a BIANCO – ul. Wyszyńskiego, mieszkania od 27 do 88 mkw.
- b Apartamenty MACADAMIA – ul. Partyzantów/1Maja, powierzchnia od 43 do 106 mkw..

12 DEWELOPER EURO-BUILD SP. Z O. O. SP. K.

Apartamenty Wyzwolenia, ul. Wyzwolenia 6 mieszkania i apartamenty od 30 do 125 mkw. inwestycja planowana - możliwość rezerwacji

13 STE CAPITAL SP. Z O.O.

- a Osiedle Szmaragdova – Gutkowo, domy w zabudowie bliźniaczej pow. użytkowa 82 mkw.
- b Sunset Naterki – Naterki domy w zabudowie bliźniaczej pow. użytkowa 82 mkw.
- c Domy nad Łyną – Bartąg domy w zabudowie szeregowej pow. użytkowa 82 mkw.
- d Harmonia Park – Różnowo, domy w zabudowie szeregowej, pow. użytkowa 81 mkw.

14 PIECZEWO SP. Z O.O.

- a Osiedle Premium, ul. M. Dąbrowskiej 11, na byłym poligonie za Carrefourem, mieszkania od 40 mkw. do 77 mkw.
- b ul. Kołobrzeska 36B, mieszkania od 37 mkw. do 84 mkw.

15 BUDLEX SP. Z O.O.

- a Osiedle Libero, ul. Krasickiego/Barcza (za szkołą LO5), mieszkania od 65 mkw. do 104 mkw.
- b Osiedle Panorama, ul. Obiegowa mieszkania od 38 mkw. do 118 mkw.

16 PM DEVELOPMENT

- a Osiedle Ostoja, ul. Jarocka 21 mieszkania od 34,49 mkw. do 65,12 mkw. (z możliwością łączenia).

Wszelkie prawa zastrzeżone. GRUPA WM Sp. z o.o.

W KUCHNI MIEJSCA NIGDY ZA DUŻO

W KUCHNI DOBRZE JEST MIEĆ POJEMNĄ I PRAKTYCZNIE ZORGANIZOWANĄ STREFĘ PRZECHOWYWANIA. CO, GDY NIE DYSPONUJEMY ODPOWIEDNIO DUŻYM WNĘTRZEM? SPOKOJNIE — DZIŚ MAMY MOŻLIWOŚCI, BY EFEKTYWNIE WYKORZYSTAĆ PRZESTRZEŃ W MEBLACH. A PRZECIEŻ DODATKOWE CENTYMETRY POWIERZCHNI UŻYTKOWEJ — TO WIĘCEJ MIEJSCA DO PRZECHOWANIA...!

W naszych czasach kuchnia to pomieszczenie, w którym domownicy spotykają się nie tylko w trakcie gotowania, ale generalnie lubią wspólnie spędzać czas. A jednak, choć polubiliśmy jej wielofunkcyjność i coraz bardziej salonowy wygląd — nie możemy zapominać, że nadal jest to miejsce przygotowywania posiłków, ale i przechowywania składników do następnych pyszności. To tutaj magazynowane są zapasy spożywcze i przechowywane naczynia. A przecież mamy coraz więcej przydatnych akcesoriów i robotów kuchennych, które mają za zadanie ułatwić naszą codzienną pracę. Wniosek? Potrzeba nam coraz pojemniejszej strefy przechowywania.

Samo narzekanie na brak miejsca nie rozwiąże problemu. Kluczem do sukcesu jest natomiast optymalne wykorzystanie przestrzeni, którą dysponujemy. Nawet jeżeli nie pozwala ona na zaprojektowanie rozbudowanego systemu mebli — zawsze można ją wykorzystać bardziej efektywnie. Wystarczy wybrać dobre rozwiązania, które będą idealnie dopasowane do warunków panujących w kuchni i potrzeb domowników. Jakie to rozwiązania konkretnie?

Dodatkowe centymetry w meblach

Podstawą przechowywania są szafki dolnej zabudowy. Są głębsze niż

Fot. KAM

REKLAMA-

POMPA CIEPŁA – KIEDY WARTO ZASTOSOWAĆ?

Polacy na wyścigi kupują pompy ciepła. W tym roku sprzedaż tych urządzeń będzie rekordowa Powód? Drożejące koszty tradycyjnego ogrzewania.

Fot. lassedesignen - stock.adobe.com

Jak to działa?
Faktyczna sprawność wszystkich tradycyjnych urządzeń grzewczych jest zawsze mniejsza od 1. Oznacza to, że z powodu strat w procesie spalania zawsze otrzymamy mniejszą ilość ciepła/energii niż w dostarczonym paliwie. To znaczy, że z dostarczonej energii w ilości 1 kWh otrzymamy mniej niż 1 kWh energii cieplnej
W przypadku pomp ciepła sytuacja wygląda zupełnie inaczej. Pompy ciepła, poza energią elektryczną włożoną w napęd sprężarki, w swojej pracy wykorzystują darmową i odnawialną energię odzyskaną z powietrza atmosferycznego lub z ciepła uzyskanego z wierconych studni. Co bardzo istotne, ilość energii cieplnej odebranej z powietrza lub ze studni jest kilkukrotnie wyższa od zużytej energii elektrycznej, czyli z włożonej energii elektrycznej w ilości 1 kWh otrzymamy od 2 do 5 kWh energii cieplnej, a więc wielokrotnie więcej. Zatem ile razy więcej energii uzyskujemy w procesie ogrzewania od ilości energii elektrycznej zużytej w tym procesie, tym większa wartość współczynnika COP, tym oszczędniej pracuje nasze urządzenie, czyli zużywa mniej energii elektrycznej.

W dużym skrócie: płacimy za 1 kWh, a uzyskujemy od 2 do 5 KWh energii cieplnej
Zakup i montaż tego typu urządzenia może jednak przynieść wiele przykrych niespodzianek, w tym taką, że pomimo wydania co najmniej kilkudziesięciu tysięcy złotych w domu nadal będzie zimno, a opłaty za energię elektryczną wzrosną niepomiernie.
Dlaczego tak się może stać?

Oto kilka najczęściej stwierdzanych, powszechnych błędów:
- może się okazać, że nasza istniejąca instalacja c.o. (szczególnie ta z grzejnikami) jest nieprzystosowana do współpracy z pompą ciepła, np. dlatego, że była zaprojektowana dla parametrów pracy 65-75 st. C lub wyższej, a z pompy ciepła możemy otrzymać maks. 65 st. C na zasilaniu instalacji c.o.
- uproszczone obliczenie potrzebnej mocy grzewczej (zwykle dokonują go montażyści lub sprzedawcy pompy) może być błędne z powodu niewzięcia pod uwagę wszystkich czynników występujących w danym budynku, jego lokalizacji i położenia w danej strefie klimatycznej. Często jest tak, iż budowę domu powierza się „ekipom" budowlanym, które projekt techniczny traktują dość dowolnie lub inwestor w dobrej wierze dokonuje zmian w konstrukcji, stosując inne, np. tańsze materiały budowlane lub stolarkę otworową. Budynek może być bardzo nieszczelny (wysoka infiltracja powietrza zewnętrznego) itp.
- bywa też tak, że uproszczone szacunki potrzebnej mocy pompy ciepła powiększa się „na wszelki wypadek", co skutkuje niepotrzebnym zwiększeniem kosztów jej zakupu. Najczęściej jednak zdarza się, że dobrana moc pompy jest za mała.

Jak uniknąć błędów?
Kluczową sprawą jest dokonanie szczegółowych obliczeń, dzięki którym określimy zapotrzebowanie na ciepło dla danego domu lub lokalu, ponieważ istniejące uproszczone metody nigdy nie gwarantują właściwego doboru pompy ciepła ani też nie wskazują innych czynności optymalizujących koszty jej zakupu.
Szczegółowe obliczenia obejmują wyznaczenie m.in. straty ciepła przez wszystkie przegrody budowlane każdego z pomieszczeń budynku, roczne zapotrzebowanie na ciepło potrzebne do utrzymania określonej temperatury w poszczególnych pomieszczeniach, a także uwzględnienie strat ciepła przez wentylację, zyski wewnętrze i zewnętrzne (słońce) z uwzględnieniem przerw w ogrzewaniu lub obniżenia nocnego temperatury itp.
Wszystkie te dane uzyskamy po pełnym i prawidłowym wykonaniu charakterystyki energetycznej. budynku (norma PN-PE ISO13790).

Do tych danych należą:
- stwierdzenie opłacalności zastosowania konkretnej pompy ciepła wyrażone współczynnikiem SPBT, który wskazuje, w jakim czasie (w latach) zwrócą się poniesione nakłady inwestycyjne z osiągniętych oszczędności energii
- wskazanie możliwości wykonania opłacalnych ekonomicznie i możliwych technicznie ulepszeń w budynku, skutkujących zmniejszeniem potrzebnej energii do ogrzewania, a tym samym obniżeniem kosztów poprzez zakup pompy o niższej mocy. Często się zdarza, że wykonanie niektórych ulepszeń (np. ocieplenie stropu), które kosztuje ok. 5 tys. zł, pozwala zaoszczędzić na zakupie pompy ciepła prawie 10-15 tys. zł
- wskazanie innych nieprawidłowości, np. związanych z wentylacją lub brakiem komfortu cieplnego mieszkańców.

Wykonanie audytu energetycznego przez doświadczonego audytora z uprawnieniami gwarantuje inwestorowi swojego rodzaju bezpieczeństwo podczas inwestycji za ponad kilkadziesiąt tysięcy złotych.
Koszt audytu energetycznego budynku jednorodzinnego jest zależny od jego wielkości oraz posiadania kompletnej dokumentacji projektowej i waha się zwykle w granicach od 1 do 3 tys. zł netto.

Audytor energetyczny
upr. 19/AEO/2009
Jerzy St. Sztorc

Audyt
biuro nieruchomości
doradztwo energetyczno - budowlane
tel. +48 692 055 561 www.biuroaudyt.pl

734220TBR A-K

Wszelkie prawa zastrzeżone. GRUPA WM Sp. z o.o.

szafki górne, a przez to znacznie pojemniejsze. Dolna zabudowa to dobre miejsce na garnki, naczynia żaroodporne i blachy do pieczenia, jak również drobny sprzęt AGD. Tutaj zazwyczaj przechowujemy również zapasy spożywcze. Korzystna jest więc możliwość zwiększenia powierzchni użytkowej tych szafek. Jak można to zrobić? Podpowiada projektantka mebli kuchennych Sylwia Kowalska-Mikutel z firmy KAM:

— Typowa wysokość korpusów w szafkach dolnych wynosi 72 cm, ale powiększyliśmy ją do 77 cm. Uzyskane 5 cm w szafkach z systemu KAM Premium Plus zwiększa ich pojemność, dając użytkownikom mebli więcej miejsca do przechowywania. Nie muszą go szukać w dodatkowych modułach, co z uwagi na ograniczenia metrażowe, dla wielu może być kłopotliwe. Powiększenie wysokości korpusów szafek dolnych to prosty i praktyczny sposób, aby wygodnie pomieścić całe kuchenne zaplecze, estetycznie ukryte za atrakcyjnymi dekorami frontów.

Większa powierzchnia użytkowa mebli to więcej naczyń lub produktów spożywczych, które się w nich zmieszczą. Aby strefa przechowywania była nie tylko pojemna, ale i komfortowa w użytkowaniu w korpusach szafek warto zamontować szuflady z pełnym wysuwem. Po ich otwarciu wszystko mamy w zasięgu wzroku i z wygodnym dostępem. Nie musimy się schylać, czy sięgać w głąb szafki, co jest uciążliwe i może być frustrujące.

Fot. KAM

Dzięki nowoczesnym szufladom możemy również wygospodarować dodatkowe miejsce w meblach.

— Miejsca do przechowywania nigdy nie jest za dużo. Żeby więc nie tracić cennych centymetrów, w korpusach szuflad z systemu KAM Premium Plus obniżyliśmy dno, aby zwiększyć ich powierzchnię użytkową. Z zewnątrz zmiana jest niewidoczna, nie wpływa również na wytrzymałość i stabilność szuflady, zapewnia jednak więcej miejsca wewnątrz mebla — wyjaśnia projektantka.

Dopasuj szuflady do zapasów

W kuchni oszczędzamy nie tylko wodę czy prąd, ale możemy również przestrzeń w meblach. Wybór szuflad o wysokości pasującej do zawartości, optymalizuje powierzchnię użytkową i zwiększa ich funkcjonalność, umożliwiając racjonalne posegregowanie i rozmieszczenie produktów różnej wysokości.

Fot. KAM

Czy zyskamy na takim podziale?

— Tak, ponieważ centymetry zaoszczędzone w szufladzie niskiej, możemy z pożytkiem zagospodarować w magazynowej, która będzie miejscem do przechowywania garnków, pakietu talerzy czy butelek z wodą. Zmieszczą się wyłącznie w szufladzie wysokiej, a takich wymagań nie mają sztućce, drobne akcesoria kuchenne czy torebki z przyprawami — tłumaczy Sylwia Kowalska-Mikutel. — Dzięki racjonalnemu podziałowi grup produktów i przypisaniu ich do szuflad o odpowiedniej wysokości, powierzchnia do przechowania jest maksymalnie spożytkowana.

Potencjał górnej zabudowy

Dodatkowej przestrzeni do przechowywania warto szukać pod sufitem. Szafki górne można wykonać w dwóch rzędach, albo wybrać pojedyncze, wyższe moduły — mogą mieć nawet 106 cm. Wysokie szafki wydają się smuklejsze i zachwycają elegancką, nowoczesną linią, a my zyskujemy więcej miejsca. Zwłaszcza na przechowywanie urządzeń, z których nie korzystamy na co dzień lub odświętnej zastawy, która jest w użyciu kilka razy w roku. Można je umieścić na najwyższych półkach.

Powierzchnię użytkową w górnej zabudowie można powiększyć nie tylko dzięki wysokości szafek, ale również zwiększeniu ich głębokości. W systemie KAM Premium Plus szafki wiszące mają głębokość 33,5 lub nawet 37 cm w porównaniu do standardowych 30 cm. To kolejne cenne centymetry, które zapewnią więcej miejsca na półkach.

Dobrze rozplanowana i zaprojektowana

Dobrze rozplanowana zabudowa meblowa to już połowa sukcesu. O pełnym możemy mówić wówczas, kiedy optymalnie wykorzystamy całą dostępną powierzchnię i odpowiednio ją zagospodarujemy. Będziemy mieli wówczas odpowiednią ilość miejsca do przechowywania. Dodatkowo usprawnimy sobie codzienne czynności, zyska na tym również kuchenny porządek.

Oprac. mmb

PORADA:

Panele pod zabudową meblową

Podczas remontu inwestorzy zadają sporo pytań dotyczących montażu paneli pod zabudową meblową. Dla nas jako wykonawców mebli fakt, czy meble ustawiamy na płytkach ceramicznych, na podłodze drewnianej czy na panelach — nie ma to zbyt wielkiego znaczenia — mówi Andrzej Tomasiak z olsztyńskiego studia mebli kuchennych.

Najważniejsze aby podłoga była w miarę równa. Oczywiście im podłoże mniej „pływające", tym łatwiej wypoziomować meble i wyregulować fronty. Producenci paneli często w warunkach gwarancji zaznaczają, że nie można ustawiać zabudów stałych na panelach. Oczywiście wynika to z tego, że taka podłoga „pracuje" i pod wpływem ciężaru może dojść do rozejścia się elementów. W takim przypadku trudno o demontaż i poprawki.

— Bardzo często sugerujemy naszym klientom, aby meble ustawiać na betonowej podłodze, a panele położyć do nóżek mebla. Listwa cokołowa zakryje łączenie. Podajemy też, w jakiej odległości od ściany można położyć panele. Przy zabudowach prostych na jednej ścianie — nie ma żadnych problemów. Gorzej, kiedy mamy do czynienia z zabudową narożną i wyspową. Kompromisem jest położenie płytek ceramicznych w części kuchennej i połączenie z panelami korkiem lub listwą ozdobną. Warto zwrócić na to uwagę już na etapie projektowania. W profesjonalnym studiu mebli kuchennych projektanci postarają się znaleźć najlepsze rozwiązanie — zapewnia pan Andrzej.

REKLAMA

ATOM
Studio Mebli Kuchennych
www.atomkuchnie.pl
Olsztyn
ul. Pstrowskiego 33
Studio Patronackie
BOSCH SIEMENS
tel. 89 526 73 31
kom. 695 771 749

1522otbr-a-M

Wszelkie prawa zastrzeżone. GRUPA WM Sp. z o.o.

WSTĘPNE WYNIKI NARODOWEGO SPISU POWSZECHNEGO LUDNOŚCI I MIESZKAŃ 2021

Źródło: Dane Urzędu Statystycznego w Olsztynie

Przeciętna powierzchnia użytkowa mieszkania

W m²
- 79,1 – 82,9
- 75,1 – 79,0
- 71,1 – 75,0
- 68,9 – 71,0

Zmiana w porównaniu z NSP 2011 r. (w m²)
- 6,1
- 3,0
- 0

Przeciętna powierzchnia mieszkań pozostających do dyspozycji ludności w województwie warmińsko-mazurskim według stanu na 31 marca 2021 r. wyniosła 68,9 m² (w kraju 74,2 m²) i była najmniejsza wśród wszystkich województw.

W okresie 2011–2021 przeciętna powierzchnia użytkowa mieszkań wzrosła. W województwie warmińsko-mazurskim przyrost wyniósł 3,2 m² (w kraju 4,1 m²).
Największy przyrost zanotowano w województwie świętokrzyskim (o 6,1 m²), najmniejszy w zachodniopomorskim (o 1,6 m²).
W województwie dolnośląskim przeciętna powierzchnia mieszkania utrzymała się na poziomie z 2011 r.

REKLAMA

bramy

ogrodzenia

automatyka

drzwi

szlabany

DANY
Rok założenia 1990
Nice WIŚNIOWSKI CAME
OLSZTYN, ul. Kołobrzeska 50, tel. 89 534 41 00, www.danysc.pl
91421otbr-a-M

CENTRUM KLINKIERU I POKRYĆ DACHOWYCH
LOSKO
• cegły klinkierowe • dachówki ceramiczne i cementowe
• płytki parapetowe • rynny metalowe i PCV • okna do poddaszy
• akcesoria dekarskie • transport HDS
Olsztyn, ul. Towarowa 17A, tel. (89) 534 27 23, 533 50 91, www.losko.pl

15522otbr-a-M

Wszelkie prawa zastrzeżone. GRUPA WM Sp. z o.o.