

# Niech się mury pną do góry



© ARKADUŚ ŚCIECHOŃ/AGENCJA GAZETA

Tańsze i dostępne od ręki materiały budowlane. Ekipy fachowców chętne do pracy od zaraz i za niższe stawki. Jeśli budować dom – to najlepiej teraz.

**PIOTR STASIAK**

**C**hoć w branży budowlanej panują kiepskie nastroje, kryzysowa depresja nie wszystkich dotknęła w równym stopniu. Najgorzej jest wśród deweloperów. Tu co chwila słychać o poważnych kłopotach finansowych kolejnych firm, konieczności wyprzedawania gruntów, wstrzymywania projektów, nieopłaconych ekipach wykonawców. Wreszcie – pojawiają się pierwsi kandydaci na bankrutów. Tymczasem przedsiębiorców zrzeszonych w grupie hurtowni Polskie Składy Budowlane ogarnia bezsilna złość, gdy słyszą w telewizji o dramacie branży. Grupa PSB w dużej mierze dostarcza towar drobnym odbiorcom, którzy samodzielnie prowadzą budowę swoich domów. – W styczniu i lutym nastąpił co prawda spadek o 20 proc. w stosunku do zeszłego

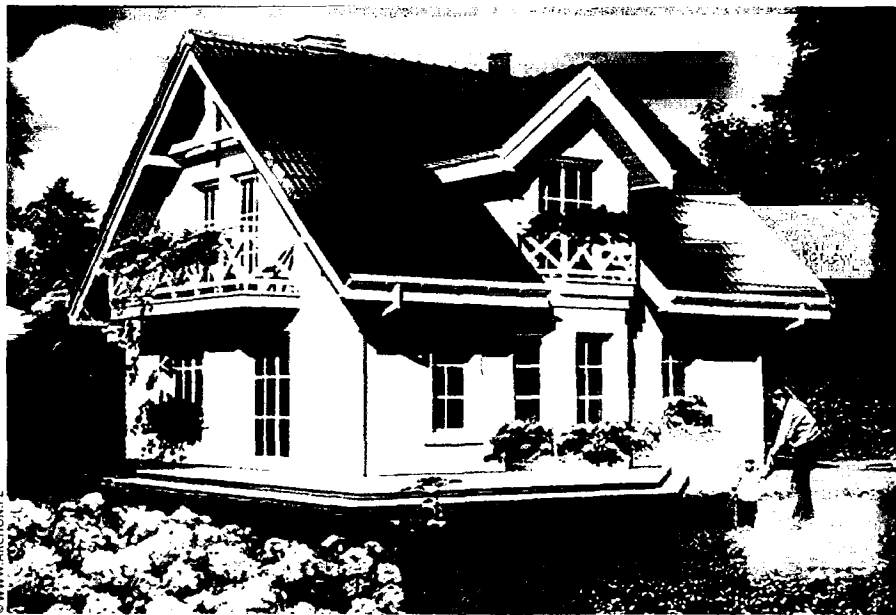
roku, ale trzeba pamiętać, że 2008 r. to był czas wyjątkowy. Obecnie sprzedajemy tyle samo materiałów co w 2007 r., przecież bardzo dobrym – mówi Mirosław Lubarski, dyrektor marketingu Grupy. Dlatego zrzeszeni w PSB przedsiębiorcy patrzą w przyszłość z umiarkowanym optymizmem.

Ich dobry humor uzasadniają dane Głównego Urzędu Statystycznego. Wynika z nich, że choć deweloperzy mają kłopoty, to budownictwo indywidualne kwitnie. Boom na domy trwa. Podczas gdy w styczniu 2009 r. liczba pozwoleń na budowę wydanych deweloperom spadła w stosunku do 2008 r. o 1/3 (patrz wykres na s. 47), to w tym samym czasie liczba pozwoleń wydanych dla inwestorów indywidualnych wzrosła o ok. 10 proc. Podobne propor-

cje utrzymują się w statystyce projektów rozpoczętych. W tym roku przeszkadza co prawda kiepska pogoda, ale z danych GUS widać wyraźnie, że o ile deweloperzy wstrzymują prace czekając na poprawę koniunktury, wpływ kryzysu na budownictwo jednorodzinne jest niewielki (liczba rozpoczętych inwestycji indywidualnych zmalała w styczniu w stosunku do zeszłego roku o 20 proc., co zdaniem ekspertów da się częściowo wytłumaczyć kapryśną zimą).

Przez całe lata nasze budownictwo w dużej części było kojarzone z inwestycjami indywidualnymi. Najpierw był to klocek polski, a potem dworek (częściej pseudodworek) wznoszony kosztem wielu wyrzeczeń. W ciężkich czasach budowa domu na własną rękę wypada nie tylko taniej, ale też pozwala ▶

## Ile kosztuje budowa



**Dom jednorodzinny parterowy z poddaszem użytkowym**, 6 pokoi, kuchnia, 2 łazienki, spiżarka, kotłownia, kominek, garaż (17,8 m kw.). **Powierzchnia domu** (bez garażu, strychu i piwnic) – **114,1 m kw.**

Robocizna	114 100 zł
Materiały	162 200 zł
Sprzęt	8 300 zł
Roboty instalacyjne	45 500 zł
<b>Ogółem – całkowity koszt budowy z podwykonawcami</b>	<b>330 100 zł</b>

(stan surowy zamknięty i roboty wykończeniowe pochłaniają po ok. 50 proc. tej sumy)

<b>Ogółem – całkowity koszt budowy systemem gospodarczym</b> (przyjmuje się, że stanowi on 70 proc. kosztu budowy z podwykonawcami, bo wiele prac budujących wykonuje we własnym zakresie)	<b>231 070 zł</b>
--	-------------------

Podajemy ceny bez podatku VAT. Do usług budowlanych oraz materiałów budowlanych kupowanych przy okazji wykonania usług należy doliczyć 7 proc. VAT, do materiałów budowlanych kupowanych samodzielnie należy doliczyć 22 proc. VAT. Część podatku VAT można następnie odzyskać.

Źródło: [www.archon.pl](http://www.archon.pl)

► regulować tempo prac w zależności od przyływu gotówki w rodzinnej kasie. Wiele robót można wykonać same albo z pomocą najbliższej rodziny. Dlatego 150-metrowy dom za miastem wciąż kosztuje taniej niż 70-metrowe mieszkanie w jego centrum. – *Za budowę metra kwadratowego domu w stanie deweloperskim zapłacimy 2,4 tys. zł* – mówi Marcin Sitkowski, z Archont+, biura prowadzącego sprzedaż gotowych projektów domów (tzw. domy z katalogu). Ta firma, podobnie jak architekci specjalizujący się w budownictwie jednorodzinym, nie narzekają na brak zamówień. Kryzysowy rachunek zysków i strat sprzyja budowaniu wciąż uży-

telnym – jak się teraz okazuje – systemem gospodarczym.

### W wannie taniej

Jak policzyła „Gazeta Prawna”, w porównaniu z październikiem 2008 r., budujący dziś 150-metrowy dom jednorodzinny zapłaci nawet 115 tys. zł mniej (335 tys. zł zamiast 450 tys.). To częściowo załuga spadku cen materiałów. Planujący budowę odetchnęli z ulgą. Obniżki przyszły w samą porę. – *To powrót do normalności, bo ostatnie dwa lata w marketach, hurtowniach i składach budowlanych na pewno normalne nie były. Popyt był aż o 30 proc. wyższy od średniego* – tłumaczy Mirosław Lubarski.

Skutkiem były gwałtowne i czasem trudne do wytłumaczenia skoki cen towarów w zeszłym roku. Dobry przykład to stal, której cena w okresie styczeń–sierpień wzrosła o 1/3, a w ciągu kolejnych czterech miesięcy, na skutek recesji, spadła o ponad połowę licząc od szczytu. Cegły, które zdrożały w marcu o 25 proc., ostatecznie 2008 r. skończyły na poziomie o 15 proc. niższym, niż zaczynały. Z danych PSB wynika, że w drugiej połowie roku ceny ustabilizowały się i co miesiąc widać było lekkie spadki. – *Kryzys to dla nas świetny argument, by negocjować niższe ceny z dostawcami, na czym ostatecznie zyskają klienci* – mówi Christophe Dubus, prezes sieci marketów budowlanych Leroy Merlin.

Obniżki cen materiałów do budowy domu nie są jednak w czasie kryzysu oczywistą oczywistością. Jak zauważa Dubus, w recesji silniejsi gracze przejmują słabszych. Łączą się producenci cementu, kafli i cegieł. Husqvarna wykupiła Gardenę, tworząc praktycznie monopol wśród akcesoriów ogrodowych z górnej półki. Łączą się też Sanitec z Kołtem – dwaj duzi polscy gracze na rynku ceramiki łazienkowej (umywalki, wanny, toalety). – *Z każdą taką fuzją znika kolejny dostawca, a zatem i konkurencja, która może wymusić obniżki cen* – mówi Dubus.

Problemem może stać się też drożejące euro. Tani złoty, który od wakacji osłabił się o 30 proc., spowodował wzrost cen materiałów importowanych. Niektórzy producenci starają się wyrównać ceny w stosunku do niemieckich, aby zapobiec wywożeniu kupionych u nas towarów na Zachód. W efekcie drożeją m.in. materiały do instalacji elektrycznych i PCW, cement, wyroby chemii budowlanej i izolacje. Na szczęście wzrosty zazwyczaj nie przekraczają 5 proc., a złoty znów zaczął się umacniać.

### Rączki całują

Jednak największa oszczędność dla budujących domy kryje się w kosztach robocizny, która stanowi najczęściej ok. 1/3 wszystkich wydatków.

Do Polski wracają emigranci. W takich krajach jak Hiszpania, Wielka Brytania i Irlandia branża budowlana skurczyła się o 25–50 proc., a we Włoszech, Niemczech, Finlandii i Szwecji recesja sięgnęła 20 proc. Euroeldorado dla polskich budowlanców chwilowo się skończyło, a niewielu ma chęć i odwagę wyjechać do Dubaju czy Arabii Saudyjskiej, gdzie wciąż sporo się buduje. Wolą poszukać pracy w ojczyźnie.

Wraz ze wstrzymaniem prac przez deweloperów sporo ekip traci zajęcie przy budowie wielopiętrowych bloków. W efekcie osoby, które teraz decydują się na budowę domu, wreszcie mogą prze-

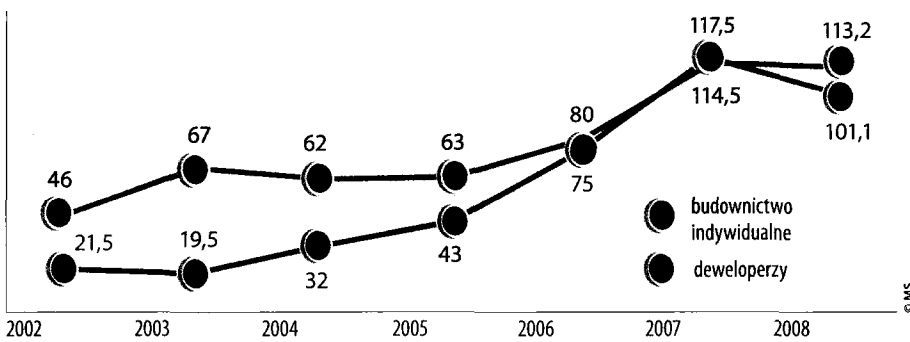
bierać w fachowcach. Przed rokiem na ogłoszenie „zatrudnię ekipę” odpowiadały średnio 2 firmy, dziś 20.

– *Rośnie liczba firm poszukujących zleceń, spadają więc koszty robocizny, a wykonawcy są elastyczni przy ustalaniu warunków kontraktu* – mówi Marcin Sitkowski. Ceny za godzinę pracy fachowca na budowie jeszcze w zeszłym roku przekraczały często 20 zł, dziś według Sitkowskiego średnia dla kraju to 14,72 zł (w woj. małopolskim 14,48 zł, zachodniopomorskim 15 zł, podkarpackim 13,83 zł, a mazowieckim 19,49 zł).

Niestety, nie można liczyć na to, że stanowią działki budowlane. Te o najpopularniejszych rozmiarach do 1000 m kw. wciąż świetnie się sprzedają. W atrakcyjnych willowych dzielnicach największych polskich miast obniżki są symboliczne albo nawet ceny rosną, bo wolnych skrawków ziemi ubywa. Zmienił się za to klient. Jeszcze w zeszłym roku kupowało się głównie na kredyt, dziś wyciągnąć trzeba gotówkę. W czasach kryzysu ziemia pod budowę domu nieoczekiwanie po raz kolejny stała się dobrym sposobem na ulokowanie kapitału, zgodnie z zasadą, że grunt jeść nie woła, a podatki od nieruchomości są wciąż stosunkowo niewielkie. – *Ostatnio miałem klienta, który kupił cztery nieduże działki, płacąc za nie w sumie 1,5 mln zł. Tłumaczył, że*

## Jednorodzinne górą

Liczba pozwoleń na budowę (w tys.) wydana deweloperom i inwestorom indywidualnym (budownictwo domów jednorodzinnych)



Źródło: GUS

*chce gdzieś ulokować pieniądze, których część w porę udało mu się wycofać z giełdy* – mówi znany warszawski pośrednik nieruchomości.

W 2008 r. staniały jedynie olbrzymie działki pod projekty deweloperskie (o 10–20 proc. według raportu [szybko.pl](http://szybko.pl) i Expandera). Teraz deweloperzy ograniczają inwestycje, więc kupione najczęściej za kredyt działki wracają na rynek ze znacznie niższymi cenami. Ubiegłoroczny spadek nastąpił zresztą po okresie rekordowego wzrostu: w 2007 r. działki budowlane zdrożały w niektó-

rych miastach (w Warszawie, Krakowie, Wrocławiu) o około 200 proc.

Nie mamy też dobrych wiadomości dla tych, którzy budowę domu i kupno działki chcieli w całości sfinansować kredytem. Jeszcze do niedawna taka operacja była możliwa, bo bank liczył na wzrost wartości przyszłego domu, który zabezpieczał spłatę kredytu. Teraz, gdy sytuacja na rynku nieruchomości jest niepewna, ceny spadają, a kursy walut (w tym głównie franków szwajcarskich) skaczą, banki stały się ostrożne. Budując dom możemy liczyć na kredyt w złotówkach i tylko je- ▶

## Świadectwo prawdę ci powie

W marcu stołeczną prasę obiegła informacja dewelopera, że uzyskał świadectwo charakterystyki energetycznej dla zbudowanego przez siebie bloku. Tymczasem posiadanie takiego dokumentu jest już normą, a nie wydarzeniem. Świadectwa powinny mieć wszystkie domy i mieszkania sprzedawane albo wynajmowane od początku tego roku. Uzyskanie takiego certyfikatu stanowi teraz jeden z warunków oddania domu do użytku. Ale w przypadku starszych domów jest, jak było. – *Klienci nie pytają, czy kupowane przez*

*nich mieszkania mają świadectwa energetyczne* – mówi Marcin Jańczuk z agencji Metrohouse.

Świadectwa mają służyć głównie kupującym i wynajmującym. Będą wiedzieli, ile interesujące ich mieszkania i domy potrzebują energii (na ogrzewanie, wentylację, klimatyzację, zaopatrzenie w ciepłą wodę, wbudowane oświetlenie). A tym samym, jakie będą wydatki na eksploatację. Są w nich również wskazówki dla właścicieli, co warto zrobić, żeby zużycie energii ograniczyć. Kraje UE zobowiązane zostały (Dyrek-

tywą europejską 2002/91/WE) do wprowadzenia świadectw energetycznych do 2006 r.

Polska zrobiła to z trzyletnim opóźnieniem. Zanim certyfikaty staną się popularne, też trochę czasu upłynie (sankcji za ich brak przy sprzedaży czy wynajmie mieszkań i domów nie ma).

W krajach UE w świadectwach jest zwykle podana klasa budynku, oznaczona na ogół literami od A do G. W naszych klas nie ma. Są w nich natomiast dane mało czytelne dla większości, np. zapotrzebowanie budynku na energię pierwotną EP. Najważniejszy jest

wskaźnik przyszłego zużycia energii (końcowej).

Dopiero w marcu Ministerstwo Infrastruktury zaczęło organizować egzaminy dla osób, które będą sporządzać świadectwa energetyczne. Zainteresowanie nową specjalnością jest duże, na stronach internetowych można znaleźć ogłoszenia firm przygotowujących do egzaminów. Teraz świadectwa wystawiają tylko osoby z uprawnieniami budowlanymi. Za świadectwo dla mieszkania zapłacimy do 1000 zł, dla domu wielorodzinnego około 2,5 tys. zł (ceny ustalane są indywidualnie).



► zeli wnosimy spory wkład własny (najlepiej 50 proc.). Może to być na przykład własna działka o sporej wartości.

### Śniadanie na tarasie

Własny dom za miastem stał się dla sporej grupy Polaków nie tylko sposobem na uzyskanie sporej powierzchni życiowej za rozsądną cenę. To także możliwość częstego kontaktu z naturą, sobotniego grillowania, niedzielnego śniadania w ogrodzie. Tak rośnie nam zamożna klasa średnia, a polskie miasta upodabniają się do zamożnych zachodnich metropolii, gdzie upstrzone wieżowcami centra obrastają ciągnące się kilometrami willowe przedmieścia.

– *Polacy wybierają domy praktyczne: funkcjonalne, energooszczędne* – opowiada Marcin Sitkowski. – *Coraz częściej korzystają z projektów domów inteligentnych, w których sterowanie ogrzewaniem*

W marketach budowlanych półki uginają się od coraz tańszych materiałów i sprzętu.

*czy oświetleniem częściowo przejmuje komputer.*

Program minimum to 100–120 m kw., czyli parter, gdzie jest kuchnia i salon, oraz piętro ze skosami mieszczące 2–3 sypialnie. Komfortowa powierzchnia życiowa dla czteroosobowej rodziny to – zdaniem architektów – 150–200 m kw. Ewentualne powiększanie tego metrażu odbywa się po uprzednim rozwiązaniu dylematu: jak to wszystko ogrzać. Wszak ceny prądu i gazu rosną. Jeśli chodzi o styl, to wciąż przeważają projekty dworkowe: wykusze, spadzisty dach kryty dachówką, ganki, kolumnienki.

Wszyscy inwestorzy, niezależnie od zasobności portfela, zwracają coraz

większą uwagę na jakość użytych w budowie materiałów. Zaczynamy powoli rozumieć, że dom to inwestycja na całe życie i oszczędzanie na dachówce czy cegle szybko się zemści. Coraz większą wagę przykładamy również do energooszczędności, tym bardziej że Unia Europejska forsuje restrykcyjne przepisy w tej dziedzinie (patrz ramka powyżej). Standardem są nowoczesne okna i dobra izolacja ścian, dachu oraz podłogi, wentylacja mechaniczna z odzyskiem ciepła (tzw. rekuperator), wydajny piec plus nowoczesny kominek. Bogatsi inwestują w baterie słoneczne na dachu czy pompę ciepła za kilkadziesiąt tysięcy złotych, która ogrzeje posiadłość darmową energią z wnętrza ziemi. Architekci przekonują, że najbardziej energooszczędne są domy o zwartej bryle, bez stylowych udrziwień. Ale ten postulat u budującego Polaka, który lubi się pokazać, jakoś nie znajduje zrozumienia.

Obserwując zapędy rodaków do budowania domów, wiele firm z branży boi się przede wszystkim samosprowadzających się czarnych prorocstw. – *Z naszej perspektywy kryzys widać na razie głównie z pierwszych stron gazet. To na pewno nie poprawia samopoczucia konsumentów i może spowodować odłożenie planowanych inwestycji* – mówi Janusz Komurkiewicz, dyrektor marketingu w fabryce okien dachowych Fakro. Firmy takie jak Fakro, producent farb Śnieżka czy sieć sklepów Leroy Merlin liczą na mieszkaniowe potrzeby Polaków. Jeśli kryzys mimo wszystko rozgości się u nas na dobre i trzeba będzie odłożyć na później decyzję o budowie domu, zawsze jeszcze można zrobić mały remontik.

PIOTR STASIAK