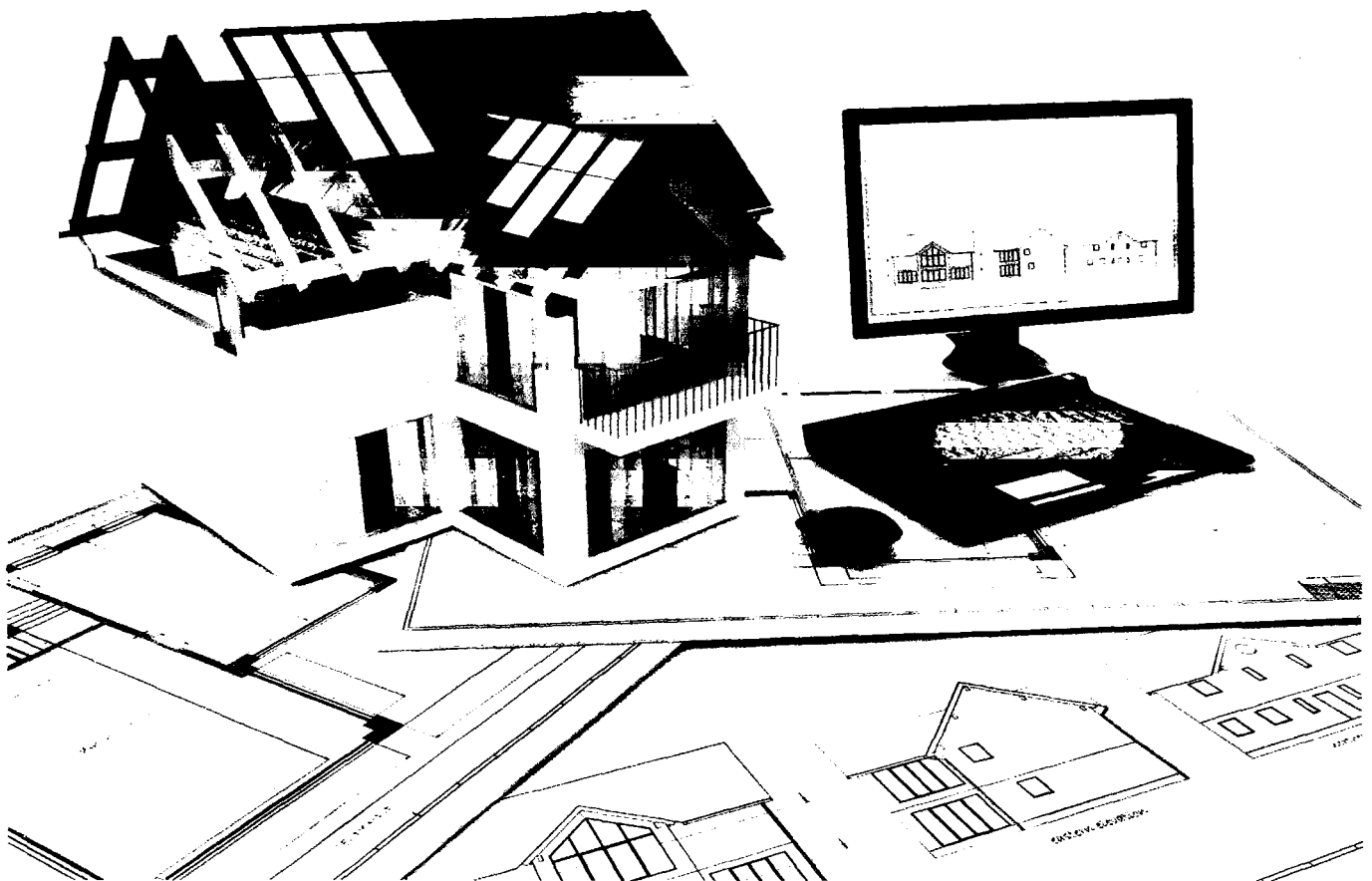


BUDUJĄCIE

Jeśli dom, to teraz

To dobry moment, by realizować marzenie o własnym domu. Materiały i roboty budowlane staniały, przybywa też firm gotowych wziąć na siebie wszystkie kłopoty związane z taką inwestycją.

URSZULA SZYPERSKA



Początek roku był kiepski. Śnieg i niskie temperatury w całym kraju zamroziły inwestycje. – *Zamówień prawie nie było. Klienci zaczęli zgłaszać się dopiero w marcu* – mówi Jacek Dąbrowski, właściciel firmy budowlanej Domy i Domki. Sezon zapowiada się jednak dobrze. W minionym półroczu wydano ponad 50 tys. pozwoleń na budowę domów jednorodzinnych, o 12 proc. więcej niż w drugiej połowie 2008 r. (dane Głównego Urzędu Nadzoru Budowlanego).

Kryzys i trudniejszy dostęp do kredytów hipotecznych w niewielkim stopniu wpłynęły

na plany amatorów własnego domu. W ubiegłym roku rozpoczęli 89,8 tys. budów, tylko o 6,8 proc. mniej niż w 2008 r. Natomiast deweloperzy ograniczyli w tym czasie inwestycje aż o 37,3 proc. W rezultacie na jedno mieszkanie, które zaczęto budować w minionym roku, przypadały dwa nowo powstające domy jednorodzinne.

Badania prowadzone na targach mieszkaniowych i wśród osób odwiedzających strony serwisów nieruchomości dają ten sam wynik: Polacy marzą o własnym domu. Według niedawnych badań serwisu Szybko.pl zwoleńcy domu jednorodzinnego

stanowili 82 proc. ankietowanych. Na ogół były to preferencje, a nie konkretne plany: 57 proc. ankietowanych stwierdziło, że nie stać ich na taki wydatek.

Ankietowani mieszkali głównie w dużych miastach, ale aż 40 proc. chciałoby mieć dom poza miastem. Najbardziej popularne są bliskie lokalizacje.

– *Podwarszawskie wsie mają wysoki poziom urbanizacji, wyższy niż średniej wielkości miasta Podlasia, Podkarpacia. Podobnie jest wokół kilku innych polskich aglomeracji. Zwłaszcza Krakowa, wokół którego powstaje zagłębie niskiego budownictwa, w tym luksusowe*

wille – mówi Wiesław Łagodziński, rzecznik GUS.

Wymarzony dom powinien mieć powierzchnię nie większą niż 150 m kw. – uważa 48 proc. uczestników badania przeprowadzonego przez Szybko.pl. Kolejne 32 proc. opowiada się za domem nie większym niż 200 m kw. Zwoleńnicy ponad 300-metrowych rezydencji stanowią zaledwie 3 proc. ankietowanych. Budowanie dla kilku pokoleń rzadko ma sens: dorosłe dzieci wybierają własny sposób życia, często daleko od miejsca urodzenia. Najważniejszym ograniczeniem są jednak coraz wyższe koszty utrzy- ▶

BUDUJES

Ile kosztuje taki dom?
Powierzchnia użytkowa: 145,7 m kw.



Koszty w zaokrągleniu

Materiały	Cena w 2008 r.	Cena w 2010 r.
Ławy betonowe, zbrojenia, fundamenty z bloczków betonowych	21 300 zł	19 500 zł
Ściany parteru z cegły poryzowanej	36 900 zł	33 900 zł
Strop żelbetowy nad parterem, wylewany na budowie	28 200 zł	27 300 zł
Konstrukcja dachu, izolacja, dachówka ceramiczna	40 700 zł	38 800 zł
Stolarka okienna i drzwi zewnętrzne (drewno)	38 100 zł	38 000 zł
Elewacja budynku, tynk strukturalny	13 100 zł	12 900 zł
Izolacja poddasza wełną mineralną, ścianki działowe, sufity	16 900 zł	15 300 zł
Podkład pod posadzki, izolacja przeciwwilgociowa i cieplna	7 000 zł	6 400 zł
Tynki wewnętrzne gipsowe, szpachle, farby	10 900 zł	8700 zł
Materiały razem	212 900 zł	200 800 zł
Koszt robocizny	82 300 zł	76 000 zł
Razem	295 200 zł	276 800 zł

Uwaga! Obliczenia nie obejmują instalacji wewnętrznych (orientacyjny koszt ok. 50 tys. zł), a także podtóg, płytek ceramicznych.

Źródło: obliczenia PSB
(projekt domu: Asia wersja B z garażem, autor: Dominik A. Łukawski)

► mania budynku. Wzrost cen energii to jedna z nielicznych prognoz, które jak dotąd zawsze się spełniały. Ponad 60 proc. ankietowanych chciałoby mieć dom parterowy z mieszkalnym poddaszem, podpiwniczony. Najchętniej na działce o po-

wierzchni 500–1000 m kw. (38 proc. uczestników badania). Na mniejszej działce mogłoby poprzestać 21 proc. ankietowanych. Wyniki badań dowodzą realizmu, bo ceny gruntów są od kilku lat główną przeszkodą na drodze do własnego domu.

Najlepiej
za miastem

– Właściciele chcą za działki w Łomiankach nawet po tysiąc złotych za metr – mówi warszawska pośredniczka Joanna Lebieź. – Za 700 m trzeba by zapłacić 700 tys. zł, a za takie pieniądze można kupić dom w stanie deweloperskim (bez wykończenia – red.). Obrót gruntami budowlanymi jest bardzo mały. Nieliczne transakcje dotyczą niewielkich działek, takich jak np. 600-metrowa na Bielanach, którą klient kupił za 360 tys. zł.

W 2006 r. grunty budowlane zdrożały w dużych miastach średnio o 100 proc., a w następnym nawet o 200 proc. (w Warszawie, Krakowie, Wrocławiu). Właściciele godzą się na obniżenie ceny tylko wtedy, kiedy szybko potrzebują pieniędzy. Każda działka jest inna, inaczej położona, stąd rozpiętości cen metra kwadratowego w tym samym mieście są ogromne (patrz tabela po prawej). Średnie ceny nie pozostawiają jednak wątpliwości: przy takiej drożyznie dom trzeba budować poza miastem. Na przykład za 200 tys. zł można kupić 700-metrową działkę dopiero w odległości ok. 30 km od Warszawy albo kilka kilometrów od Krakowa czy Gdańska. Tak wynika z internetowych ofert agencji nieruchomości.

Na terenie nieobjętym planem zagospodarowania bez większego ryzyka można kupić działkę pod dom dopiero po otrzymaniu decyzji o warunkach zabudowy, tzw. wuzetki. Właściciel, który chce szybko znaleźć kupca, często sam występuje o wydanie wuzetki. Czasem zajmuje się tym agencja nieruchomości. Korzystanie z pośrednictwa agencji pozwala uniknąć różnych niespodzianek:

– Właściciel działki na ogół nie powie, że obok planowana jest droga szybkiego ruchu albo że grunt jest podmokły. Na niektórych terenach nie wolno wycinać drzew i światło będzie musiało być wciągnięte w domu także w ciągu dnia. Rolą pośrednika jest zapewnienie kupującemu jak

największej liczby przydatnych informacji – zapewnia Joanna Lebieź. Warto zatem rozważyć, czy kupić działkę bezpośrednio od właściciela, czy raczej przez agencję nieruchomości.

Jeśli planuje się budowę domu za kilka lat, dobrym rozwiązaniem może być kupno pod miastem ziemi rolnej klasy. Tereny takie stopniowo przeznaczane są w planach zagospodarowania pod zabudowę mieszkaniową, miasta powoli przylączają okoliczne wsie.

Jak wykluczyć ryzyko, że kupi się teren, który np. stanie się częścią obszaru chronionego? Trzeba zapoznać się ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego, które ma każda gmina. Studium określa funkcje poszczególnych obszarów, a miejscowe plany muszą być zgodne z tymi zapisami. Jeśli obszar przeznaczony jest pod zabudowę mieszkaniową – zakup jest w zasadzie bezpieczny.

Grunty rolne są znacznie tańsze od budowlanych, ale minęły czasy, kiedy można je było kupić za grosze. Od czasu

Działka
w dużym mieście

Ceny gruntów budowlanych w zł

Miasto	Ceny m kw.	Średnia cena m kw.
Warszawa	60–3100	795
Kraków	47–1580	320
Wrocław	40–1370	270
Gdańsk	50–1300	300
Poznań	70–1370	380

Źródło: raport Szybko.pl i Expandera

wejścia Polski do Unii i wprowadzenia dopłat do uprawianych hektarów ceny ziemi rosną co roku o 20–25 proc. Bardziej niż klasa gruntu liczy się jednak bliskość dużego miasta. – Metr ziemi rolnej w odległości 30–40 km od Warszawy kosztuje 22–30 zł – informuje pośrednik Adam Bronisz. W przeliczeniu na hektary to kilkanaście razy więcej, ►

BUDUJ SIE!

► wynosi średnia cena ziemi w woj. mazowieckim.

Dom na czasie

Wybieramy projekt takiego domu, który nam się podoba i najbardziej odpowiada naszym potrzebom. Często zakładamy, że to inwestycja na całe życie. Pośrednicy radzą jednak budować taki dom, który można będzie po latach korzystnie sprzedać. Na starcie mało kto o tym myśli, ale rada jest dobra. Setki domów, zwłaszcza dużych i o wymyślnej architekturze, latami nie znajdują kupca. Dlatego przy wyborze projektu ryzykowne jest zważanie się wyłącznie na swój gust. Warto zapoznać się z katalogami renomowanych pracowni polecanych przez fachową prasę. Na rynku są także katalogi specjalne, adresowane do zwolenników budownictwa energooszczędnego (np. „Domy klasy A”, „Polski Dom 2000”), supernowoczesnego („Domy XXI”), a także do amatorów ciepłych domów drewnianych (www.wioska-domow.pl). Jest w czym wybierać albo szukać inspiracji, jeśli zamierza się zamówić projekt u architekta.

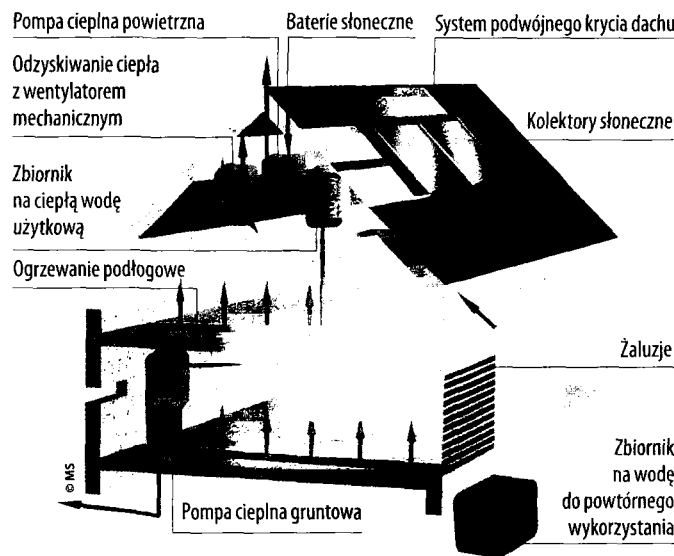
– *Najbardziej popularne są projekty domów prostych, niewielkich, z dwuspadowym dachem i garażem na jeden samochód* – mówi Danuta Piotrowska, właścicielka firmy doradczej Twoja Budowa. Przemija moda na okazałe dworek, który postawiony na małej działce wygląda śmiesznie. Takie domy wymagają dużych przestrzeni. Spadek zainteresowania domami w starym stylu, nazywanymi hurtem dworami, spowodowany jest w dużym stopniu cenami ziemi. Ale nie mniej ważne jest zmęczenie stylem retro i poszukiwanie nowych form. Dom powinien odpowiadać czasom, w jakich powstaje. Coraz więcej ludzi chce mieć dom nowoczesny.

To znaczy jaki? W katalogu „Domy XXI”, wyjątkowo awangardowym, dominują projekty budynków z płaskimi dachami, z dużymi, gładkimi płaszczyznami ścian, bardzo przeszkłonych. Są one jednocześnie naszpikowane instalacjami i urządzeniami, które

Energooszczędny dom Lumina House



- powierzchnia użytkowa: 148,9 m kw. + 20,68 m kw. antresoli;
- minimalna działka: 460 m kw.;
- współczynnik przenikania ciepła przez ściany $U=0,14$
- roczne zapotrzebowanie na energię: 39,7 kWh/m kw.



Autorzy projektu: zespół pod kierunkiem Artura Wójciaka (Archipelag) i Henrika Norlander Smitha (Velux).

robią z nich komfortowe maszyny do mieszkania (według określenia Le Corbusiera).

Dom na nasze czasy powinien przede wszystkim zużywać jak najmniej energii na ogrzewanie. W najlepszych projektach energooszczędność połączona jest zwykle z dobrą formą architektoniczną. Modelowy przykład to Lumina House z katalogu „Domy XXI”, zaprojektowany przez pracownię Archipelag i Velux. Zwarta bryła budynku i dobrze zaizolowane ściany sprawiają, że na ogrzewanie potrzeba będzie o połowę mniej energii niż w standardowym nowym domu takiej samej wielkości. W dodatku większość tej energii ma pochodzić z gruntowej pompy ciepła i kolektorów słonecznych na dachu.

Dom wyposażony ma być w system zarządzania instalacjami, utrzymujący zaprogramowaną temperaturę i wilgotność powietrza,

zamykający żaluzje w czasie zbyt dużego nasłonecznienia, monitorujący posesję.

– *Pierwszy dom według tego projektu powstaje pod Wrocławiem. Budowa dobiega właśnie końca* – mówi główny projektant Artur Wójciak.

– *Wybudowanie Luminy House w stanie deweloperskim kosztuje 554 tys. zł. Do tego dochodzą koszty systemów i instalacji, sięgające około 200 tys. zł* – dodaje architekt Dorota Palmaczyńska z Archipelagu. Jak na ok 170 m kw. komfortowej powierzchni użytkowej (łącznie z antresolą) kwota nie jest wygórowana.

Ceny gotowych projektów zaczynają się od 1,5 tys. zł. Na ogół tyle samo trzeba też zapłacić architektowi za dostosowanie „gotowca” do działki, wpisanie go w teren. Indywidualny projekt zamówiony u architekta kosztuje na ogół 10 tys. zł. Cena zależy od renowacji pracowni i projektanta.

Zamów i odbierz

Kiedyś wiadomo było, że budującego dom czeka droga przez mękę. Teraz większość kłopotów można mieć z głowy. Na przykład poznańska firma Arde Hous, partner niemieckiej Arde LTD, pomoże znaleźć działkę, przygotuje dokumentację, zbuduje dom w ciągu 100 dni roboczych (w stanie deweloperskim, czyli bez robót wykończeniowych). – *Klient kupuje u nas produkt w postaci domu. System jest podobny jak przy kupnie samochodu: zamów i odbierz* – objaśnia Zbigniew Strzelewiec z zarządu firmy. Metr takiego domu, w tradycyjnej technologii (mur z bloczków Ytong), kosztuje ok. 3 tys. zł.

ES Polska, spółka córka czeskiej firmy Ekonomicke Stavby, też wyręcza przyszłego właściciela we wszystkich inwestorskich obowiązkach – od starań o pozwolenie na budowę zaczynając – i dostarcza domy wykończone pod klucz. Oferta tej firmy w Internecie to sklep z domami. ES Polska proponuje czternaście wariantów cenowych. Do każdego dołączone są typowe projekty (w sumie jest ich 200). Najmniejszy dom, za 240 tys. zł, ma zaledwie 48 m kw. powierzchni użytkowej, mniej niż przeciętne budowane teraz dwupokojowe mieszkanie. Największy, o powierzchni użytkowej 313 m kw., kosztuje 899 tys. zł. Można także zamówić projekt indywidualny (firma zapewnia, że bezpłatnie). ES Polska ma siedzibę we Wrocławiu i oddziały w pięciu innych miastach, w tym w stolicy.

Inwestorem zastępczym może być również wspomniana już Twoja Budowa z Olsztyna. Nie jest sklepem z domami, ale firmą doradcą. Na swojej stronie internetowej prezentuje technologie budowania domów. Pomaga wybrać projekt, dostosować do posiadanej działki, załatwić formalności. Podejmuje się także organizowania i kontrolowania budowy. – *Cena za pełnienie funkcji inwestora zastępczego zależy od zakresu prac. Na ogół zamyka się w granicach* ►



Dom musi mieć paszport

Każdy nowo zbudowany dom musi mieć świadectwo energetyczne, nazywane potocznie certyfikatem albo paszportem. Od początku ubiegłego roku jest to jeden z warunków oddania budynku do użytku. Z badań przeprowadzonych przez firmę doradczą BuildDesk Polska wynika jednak, że co czwarty inwestor – budujący dom indywidualnie albo deweloper – uważa świadectwa za niepotrzebne. Jednocześnie ponad 75 proc. ankietowanych stwierdziło, że wybrało projekt domu o niedużym zapotrzebowaniu na energię. Oszczędzanie energii jest więc doceniane, ale certyfikaty mniej.

Praktyczne znaczenie ma głównie podany w świadectwie wskaźnik EK (energii końcowej). Określa on – w przeliczeniu na metr kwadratowy powierzchni użytkowej i na rok – ile energii potrzeba do ogrzania domu (lub mieszkania), przygotowania ciepłej wody, a w domach z klimatyzacją – dodatkowo chłodzenia. Im mniejszy jest wskaźnik EK, tym mniejsze zużycie energii i niższe koszty eksploatacji. W świadectwie są także informacje szczegółowe, określające izolacyjność budynku i straty ciepła. Jest charakterystyka urządzeń grzewczych, wentylacyjnych, przygotowujących ciepłą wodę. Są także wskazówki, jak można byłoby zmniejszyć zapotrzebowanie na energię. Fachowiec wiele się z tego dowie, ale dla przeciętnego

właściciela albo użytkownika domu większość zawartych w świadectwie danych jest mało zrozumiała.

Kilka lat temu zapowiadano, że certyfikaty określą klasę energetyczną budynku. Wiadomo by było – podobnie jak w wielu innych krajach – czy kupuje się dom klasy pierwszej (A), czy ostatniej, czyli zimny i trudny do ogrzania. U nas wybrano rozwiązanie niejasne, niełatwe do rozszyfrowania.

Certyfikaty zostały wprowadzone w Polsce z trzyletnim opóźnieniem: powinny być wydawane od 2006 r. (zgodnie z dyrektywą UE). Mimo długich przygotowań przepisy mają wiele wad. – W Polsce energochłonność domu może oceniać deweloper, który go zbudował. To jaskrawe naruszenie dyrektywy, przepisy powinny być zmienione – mówi dyrektor Piotr Pawlak z BuildDesk. Według dyrektywy świadectwa powinni wydawać niezależni eksperci. Unia nie da się łatwo zbyć. Przygotowywana nowelizacja dyrektywy zapowiada, że państwa członkowskie będą musiały wprowadzić kary za brak świadectwa, także w przypadku domów kupowanych z drugiej ręki. Będą również musiały stworzyć system weryfikowania tych certyfikatów, zapewniania im wiarygodności, która w naszym kraju jest dziś często kwestionowana. Świadectwo energetyczne dla przeciętnego nowego domu jednorodzinnego kosztuje ok. 500 zł.

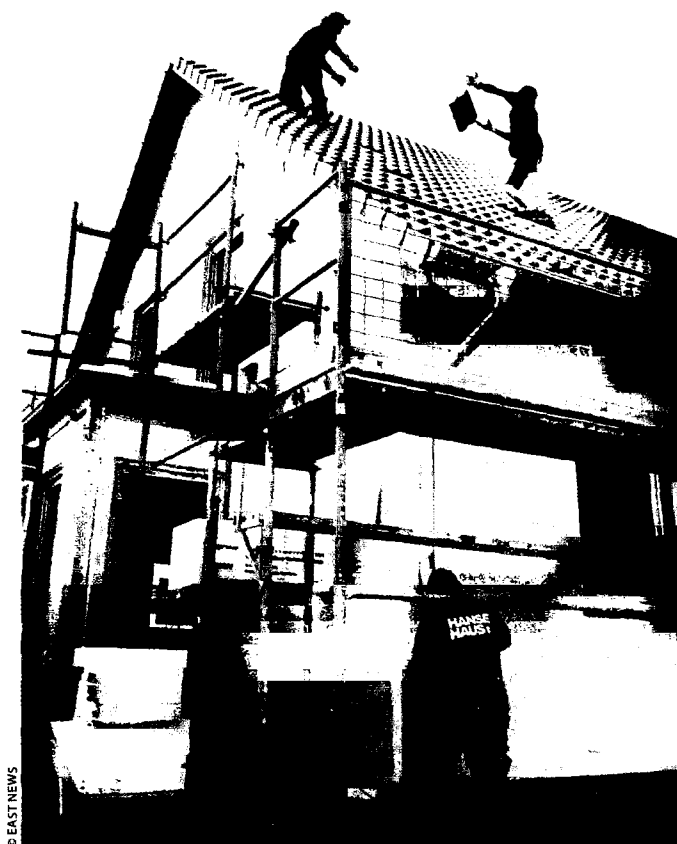
► 10 tys. zł – twierdzi Danuta Piotrowska.

Jeszcze wygodniej jest kupić dom zbudowany przez dewelopera. W Internecie są tysiące ofert. O cenie decyduje głównie lokalizacja. 200-metrowy dom w Łodzi kosztuje ok. 650 tys. zł, a podobnej wielkości w podwarszawskim Konstancinie ok. 2 mln zł.

Deweloperami stawiającymi domki zostają najczęściej firmy budowlane. Olsztyński Chmiel-Dom ma do sprzedania 150-metrowe domy na działkach o powierzchni 1,2 tys. m kw. Ceny gruntów pod Olsztynem są umiarkowane (metr kosztuje ok. 100 zł), dlatego na ziemi się nie oszczędza. Za dom razem z działką trzeba zapłacić około 550 tys. zł. Firma buduje także domy na zamówienie.

Bywa, że deweloperami stają się właściciele gruntów, kupionych sporo lat temu za niewielkie pieniądze. Na taniej kiedyś ziemi w Przypkach koło Tarczyna, 25 km od Warszawy, buduje warszawska agencja BB Nieruchomości. Dom o powierzchni 125 m kw., z garażem, na 1000-metrowej działce kosztuje 625 tys. zł.

Amatorom własnego domu radzimy porównać oferty deweloperów i inwestorów za-



Rozsądne koszty budowanego domu to dziś ok. 2,2 tys. zł za m kw.

stępczych z przeciętnymi kosztami budowy i cenami działek. Według obliczeń firmy doradczej Open Finance w październiku 2009 r.

koszty budowy wynosiły 2200–2700 zł w przeliczeniu na metr kwadratowy. Teraz mogą być nieco niższe, bo większość materiałów budowlanych ta-

nieje. Zestawienie średnich kosztów budowy z ofertami inwestorów zastępczych da odpowiedź na pytanie, czy warto zapłacić więcej, żeby większość kłopotów mieć z głowy. Inwestorów takich przybywa, łatwiej znaleźć odpowiadającą nam ofertę.

Porównania z cenami deweloperskimi są trudniejsze, bo kupuje się dom razem z działką. Analitycy z Open Finance szacują, że różnica między ceną płaconą deweloperowi a kosztami budowy i zakupu działki przekracza na ogół 100 tys. zł. Zaoszczędzenie takiej kwoty jest grą wartą świeczki. Trzeba sobie jednak odpowiedzieć na pytanie, czy potrafimy zorganizować i poprowadzić budowę. A także, czy warto poświęcać na to czas. Co roku dziesiątki tysięcy ludzi dochodzą do wniosku, że jednak warto. Większość domów budowana jest w Polsce samodzielnie.

Przez wiele lat domy jednorodzinne stawiane były głównie systemem gospodarczym: po części przez przyszłego właściciela ze szwagrem, po części przez okoliczne złote rączki. Stawiane są tak zresztą nadal, ale zwolenników budowania własnymi rękami szybko ubywa. ►

BUDUJĄ

REKLAMA

► Budowa na kontrakcie

Rośnie popularność systemu kontraktowego: inwestor organizuje budowę i zleca roboty kolejnym ekipom. Oczywiście nie da się w ten sposób postawić domu w technologii skomplikowanej, wymagającej wyspecjalizowanego sprzętu. Ale wymurować można. Dlatego samodzielnie buduje się niemal wyłącznie w technologii tradycyjnej.

Inwestorzy są w tym roku w sytuacji komfortowej: budowlanci czekają na zlecenia. – *Możemy zacząć roboty za trzy miesiące* – zapewnia Janusz Rosa, właściciel firmy Pro-Sol z Warszawy, budującej domy jednorodzinne. Dwumiesięczne terminy proponuje firma budowlano-remontowa Matibud Mateusza Szczurby z Łużnej (woj. małopolskie). – *Obniżyliśmy ceny, ale i tak roboty mamy za mało. Ostatnio trzech moich pracowników założyło firmy i wyjechało do Niemiec* – narzeka właściciel.

Tak bliskie terminy rozpoczęcia robót, w dodatku na początku sezonu budowlanego, kilka lat temu nie wchodziły w grę. Warto więc wykorzystać sytuację i starannie wybrać wykonawców. Stary sposób to przeprowadzanie sondy wśród znajomych, którzy coś budowali albo remontowali. Można także dowiadywać się w hurtowniach materiałów budowlanych, które czasem polecają współpracujące z nimi firmy. Zawsze należy pytać o referencje, samo polecenie to za mało.

Doświadczeni inwestorzy radzą unikać wykonawców, którzy domagają się zaliczek. Mocna finansowo firma sama na początek kupi materiały. Zawsze trzeba też podpisywać z wykonawcami umowy. Ułatwią dochodzenie swego, jeśli budowlani okażą się partaczami. Szczęśliwie narzekania na złą jakość robót zdarzają się rzadziej niż jeszcze kilka lat temu.

Przyszły właściciel domu, jednorazowy inwestor, niewiele wie o budowaniu i nie powinien udawać, że jest inaczey. Warto skorzystać z po-

mocy fachowca, jakim jest kierownik budowy. Traktowanie go jako osoby, której rola polega na podpisywaniu dziennika budowy, jest marnowaniem szansy. Przepisy nie wymagają zatrudniania inspektora nadzoru, ale dla inwestora bez doświadczenia może to być kolejny sojusznik (według znających rynek zatrudnienie inspektora kosztuje 3 tys. zł). Tylko fachowiec potrafi ocenić jakość wykonanych robót.

Zaletą systemu kontraktowego jest możliwość budowania etapami i rozkładania wydatków w czasie. Nie trzeba się martwić, czy dostanie kredyt, zanim deweloper zacznie naliczać karne odsetki za opóźnienia. O tempie budowy decyduje przyszły właściciel. Najczęściej roboty trwają 2–3 lata. Kto chce mieć dom szybciej, powinien raczej zrezygnować z tradycyjnego murowania.

– *Domy w technologii szkieletovej stawiane są w ciągu 3–4 miesięcy. Większość moich klientów to ludzie, którym się spieszy. Zamawiają domy niewielkie, o powierzchni od 80 m kw. Metr takiego budynku, całkowicie wykonanego i energooszczędnego, kosztuje 3,5 tys. zł* – mówi Jacek Dąbrowski, właściciel firmy budowlanej Domy i Domki.

Materiały: to co najlepsze

W marketach i składach budowlanych można kupić wszystko, czego inwestorzy mieszkaniowi potrzebują. – *Importujemy tylko materiały niszowe, takie jak podwieszone sufity, ceramiczne płytki basenowe. Zaopatrzenie jest dobre, ale sprzedaż kiepska. Naszymi klientami są deweloperzy i zamożni ludzie, którzy stawiają sobie domy na obrzeżach Warszawy. W ubiegłym roku jedni i drudzy ograniczyli inwestycje. Mieliliśmy chudy rok. Na szczęście teraz sprzedaż wzrasta* – twierdzi Zbigniew Kwapisz, szef hurtowni Polskich Składów Budowlanych w Warszawie.

Większość materiałów tańsze (patrz wykres na s. 82) i jest to kolejny powód, żeby

budować dom właśnie teraz. – *Dalsze spadki cen są mało prawdopodobne* – uważa Zbigniew Kwapisz. Z prognoząmi bywa różnie, ale wiele wskazuje, że popyt na materiały będzie rósł. – *Jest więcej zamówień, odmrożono wiele wstrzymanych projektów inwestycyjnych. Możemy patrzeć na rok 2010 ze sporym optymizmem. Dobry będzie zwłaszcza dla budownictwa indywidualnego* – przewiduje Przemysław Rasz, przewodniczący Komitetu Budownictwa przy Krajowej Izbie Gospodarczej. Dobra passa oznacza wzrost zapotrzebowania na materiały. A wtedy na spadek cen nie należy raczej liczyć.

Wielką zaletą budowania samodzielnie jest możliwość wybierania najlepszych materiałów. Nie wiemy, co tak naprawdę znajduje się w ścianach i posadzkach gotowych domów. Deweloper trzyma się zasady: jak najtaniej zbudować, jak najdrożej sprzedać. – *Niepełnowartościowe wyroby produkowane są czasem* ►



© REAS

Jaka działka, jaki projekt?

Radzi Kazimierz Kirejczyk,
prezes firmy REAS:

Wybór działki i zaprojektowanie domu wymagają czasu i namysłu – często podejmuje się decyzje, które są nieodwracalne. Koniecznie trzeba je skonsultować z architektem. Także wtedy, kiedy zamierzamy kupić projekt z katalogu. Tylko fachowiec potrafi ocenić, na ile działka pasuje do wizji planowanego domu. Dla przykładu: odległość czterech metrów od granicy działki, wymagana przez prawo budowlane, jest do przyjęcia dla bocznej elewacji domu z oknami z drugorzędnych pomieszczeń. Jednak będzie to o wiele za mało np. dla tarasu z pokoju dziennego przeszkłonego od sufitu do podłogi. Bardzo niefortunnym pomysłem jest także wciskanie dużego domu na małą działkę. Podmiejski wolno stojący dom powinien mieć działkę o powierzchni przynajmniej 700 m kw.

Oglądając działki, które są do kupienia, warto pamiętać, że przebieg miedz – a czasem także ogrodzeń – nie zawsze jest zgodny z faktycznym podziałem gruntów. Zanim więc podejmiemy decyzję i zaplanujemy odległość

domu od granic działki, trzeba te granice sprawdzić na wyrysie z rejestru gruntów. Ideałem jest usytuowanie wjazdu na działkę od północy, salonu od zachodu lub południa, sypialni od wschodu, ogrodu od południa. Zwykle dla takich lokalizacji przygotowywane są projekty gotowe, a przecież trzy czwarte działek ma inne uwarunkowania. Między innymi dlatego projekt domu zamówiony u architekta lepiej niż gotowy uwzględnia ograniczenia związane z działką i oczekiwania właścicieli. Ale najpierw przyszli domownicy muszą uzgodnić między sobą, jakie mają oczekiwania.

Po projekt domu z katalogu można iść do najbliższego salonu prasowego, jest to dziś towar masowy. Przy wyborze projektu głównymi kryteriami są zwykle powierzchnie pokoi, kuchni, garaży, układy funkcjonalne. Warto większą uwagę zwracać na koszty. Domy proste, o zwartej bryle i dwupołaciowym dachu, są tańsze w realizacji i utrzymaniu niż budynki o bryle wymyślnej, skomplikowanej i dachu wielopołaciowym. Metraż też powinien być racjonalny. Zwykle większości rodzin wystarcza dom o powierzchni 150 m kw.



► *na zamówienie konkretnego inwestora albo wykonawcy i dostarczane bezpośrednio na plac budowy. W oszukiwaczy sposób obniża się koszty* – twierdzi Ryszard Kowalski, prezes Związku Producentów Materiałów dla Budownictwa. Wady budynków, postawionych z kiepskiej jakości materiałów, wyjdą na jaw dopiero po pewnym czasie. Praktyki te pozostałyby zapewne tajemnicą handlową, gdyby na rynku nie było silnej konkurencji i producenci nie patrzyli sobie na ręce.

Kolejny raz ostrzegamy przed kupowaniem materiałów nieoznakowanych, a tym samym niedopuszczonych do sprzedaży. Często są podróbkami kiepskiej jakości i mogą mieć wady. Znak CE świadczy, że wyrób jest przeznaczony na rynek europejski. Znak B oznacza, że materiał wprowadzony został do obrotu na rynku krajowym. Kontrole przeprowadzane przez

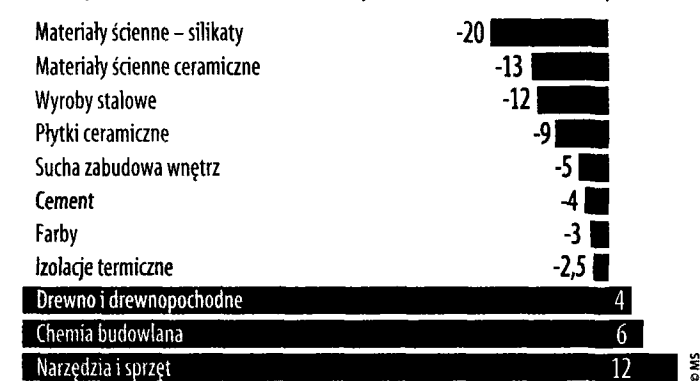
utrzymania domu. Przypomnijmy, chociaż są to rzeczy oczywiste: materiały powinny być trwałe, żeby nie trzeba było domu po niedługim czasie remontować. Powinny także dobrze zabezpieczać przed stratami ciepła. Jeśli chcemy, żeby nasz dom nie tracił na wartości z upływem lat, musi być energooszczędny.

Za ciepłą ścianą

Gdyby dzisiaj budowano domy z pełnej cegły, mury musiałyby mieć dobrze ponad metr grubości, żeby odpowiadały obecnym wymaganiom. Współczynnik przenikania ciepła przez ściany U powinien być nie większy niż 0,3. Wymagania te spełnia z nawiązką (U=0,28) np. poryzowany pustak ceramiczny Porotherm o grubości 44 cm, jedna z najbardziej nowoczesnych cegieł. Poryzowanie to dodawanie do wypalanej masy trocin, które spłoną pozostawiając po sobie sieć zamkniętych porów,

Kupuj taniej

Zmiany cen materiałów budowlanych od I do XII 2009 r. (w proc.)



Źródło: PSB

wojewódzkich inspektorów nadzoru budowlanego co roku ujawniają, że w sprzedaży są materiały nieoznakowane albo z wadami. Producenci, którzy nie chcą zastosować się do poleceń inspektorów, trafiają na czarną listę Głównego Urzędu Nadzoru Budowlanego (wykaz zakwestionowanych wyrobów na stronie www.gunb.gov.pl). Warto na nią zajrzeć przed dużymi zakupami.

Ceny materiałów są bardzo ważne, ale oprócz wydatków na budowę trzeba kierować się także przyszłymi kosztami

ograniczających przenikanie ciepła.

Dla amatora domu energooszczędnego to jednak za mało. W ciepłym budynku współczynnik U dla ścian nie powinien być większy niż 0,20. Producenci materiałów wychodzą ze skóry, żeby mieć taką ofertę, i nowości przybiera. Xella proponuje bloczki z betonu komórkowego Ytong Energo z U wynoszącym 0,19. Pustaki keramzytobetonowe firmy Hotblok, wypełnione styropianem, są jeszcze cieplejsze (U=0,15). Z obydwu materiałów można murować

ściany jednowarstwowe, popularne w budownictwie jednorodzinnym.

Najczęściej ciepłe domy mają jednak ściany dwu- albo trzywarstwowe. O stopniu izolacyjności decyduje głównie grubość wełny mineralnej lub styropianu. Firma Rockwool, producent wełny, doradza ocieplanie ściany dwuwarstwowej 20 cm tego materiału, trzywarstwowej – 16 cm, a stropów – 30 cm wełny. – *Postawienie murów to relatywnie mała część kosztów budowy i nie warto oszczędzać na materiałach* – uważa Kazimierz Kirejczyk, prezes firmy doradczej Reas.

Ciepłych okien także jest w bród, choć normy są tu bardzo tolerancyjne. Według obowiązujących od ponad roku wymagań współczynnik U dla okien nie może być gorszy niż 1,8. – *Standardem rynkowym jest dzisiaj U nie większe niż 1,5, a przy oknach energooszczędnych 0,9* – informują producenci ze związku Polskie Okna i Drzwi. I apelują do władz, żeby wymagania dostosowane zostały przynajmniej do tego, co jest na rynku. Budownictwu indywidualnemu przestarzałe normy nie zaszkodzą. Człowiek, który stawia sobie dom, chce mieć dobre okna i norma go nie interesuje. Dla dewelopera absurdalnie tolerancyjne wymagania mogą być jednak zachętą, żeby kupić tanio i byle co.

Na szczęście producenci też nie kierują się normami i w sprzedaży są okna coraz cieplejsze. – *Proponujemy osobom, którym zależy na oszczędzaniu energii, okno Thermic 90 wykonane z sześciokomorowego profilu klasy A. Dla pakietu trzech szyb współczynnik izolacyjności cieplnej U wynosi 0,5, a dla całego okna – 0,8* – mówi Grzegorz Filipek, dyrektor ds. marketingu firmy OKNOPLAST Kraków. Takie okna nadają się nawet do budynków pasywnych, maksymalnie energooszczędnych.

W zupełnie szczelnym domu nie da się żyć. Dlatego część energii zaoszczędzonej dzięki

ciepłym ścianom zwykle tracimy otwierając okna albo instalując w nich nawiewniki. W domu energooszczędnym jest to nie do przyjęcia. Uzupełnieniem cieplej skorupy budynku powinna więc być mechaniczna wentylacja z odzyskiem ciepła. Zapewnia stały dopływ powietrza świeżego i usuwanie na zewnątrz zużytego. Według dr. Szymona Firląga z Politechniki Warszawskiej wentylacja mechaniczna jest nieporównanie bardziej komfortowa niż naturalna, grawitacyjna: stała wymiana powietrza zapobiega dużemu stężeniu dwutlenku węgla, pary wodnej, kurzu, zarodników grzybów pleśniowych.

Częścią mechanicznej instalacji wentylacyjnej jest rekuperator: urządzenie

z wymiennikiem, w którym powietrze usuwane z domu oddaje ciepło świeżemu, wpływającemu do instalacji. Rekuperator kosztuje od kilku do kilkunastu tysięcy złotych, zależnie od wydajności i sprawności. Pozwala zmniejszyć zapotrzebowanie na energię cieplną nawet o 30 proc.

Na dachach domów, zwłaszcza podmiejskich, coraz częściej widać kolektory słoneczne (koszt ok. 10 tys. zł). Korzystanie z naturalnej darmowej energii jest ekologiczne i modne. Sporo zwolenników mają także pompy

ciepła, zwłaszcza gruntowe. Niestety, są drogie (kosztują ok. 40–50 tys. zł). Wydatek zwróci się co najmniej po kilkunastu latach. Ale liczy się także naturalne pochodzenie energii i korzystanie z niej bez jakichkolwiek szkód dla środowiska.

Ciepły dom potrzebuje do ogrzewania urządzeń o niewielkiej mocy. Odradzamy jednak instalowanie kotła na węgiel. Ciepło będzie wtedy stosunkowo tanie, ale palenie węgla zanieczyszcza środowisko, szkodzi mieszkańcom domu i jest uciążliwe dla sąsiadów. Wprawdzie w Polsce ogrzewa się domy tym, co kto ma, ze starymi oponami włącznie, my namawiamy jednak do szanowania środowiska.

Polskie przepisy nie zachęcają do budo-

wania domów energooszczędnych. Pokazaliśmy to na przykładzie okien, które są znacznie lepsze, niż dopuszcza obecna norma. Widać to także na przykładzie wymagań dla budynków. – *W domach o maksymalnie rozczłonkowanej bryle roczne zużycie energii nie może teraz przekroczyć 149,5 kWh/m kw. Według starych wymagań, sprzed 2009 r., nie mogło być większe niż 145 kWh/m kw. To znaczy, że tym, którzy wybierają rozwiązania rozrzucone, pozwolono na jeszcze większą rozrzućność. Podniesiono*

natomiast wymagania wobec budujących domy energooszczędne o maksymalnie zwartej bryle. W ich przypadku roczne zużycie energii nie może przekroczyć 73 kWh/m kw. – mówi Maria Dreger, ekspert firmy Rockwool.

Jeśli większość budujących decyduje się na domy o prostej formie, to jak widać nie dlatego, że przepisy do tego zachęcają. Amator domu wie po prostu, co dla niego dobre. Oszczędzanie energii ma coraz więcej zwolenników. Świadczy o tym rekordowy spadek zużycia energii do ogrzewania budynków. W latach 90. Polska była jednym z największych w Europie marnotrawców tej energii. Zużycie jej, w przeliczeniu na metr kwadratowy powierzchni budynków, było u nas o połowę większe od średniej unijnej. Obecnie, według raportu firmy Rockwool, znajdujemy się w pobliżu tej średniej. Daleko nam jednak np. do Holandii, gdzie na ogrzewanie używa się ponad dwukrotnie mniej ciepła niż u nas.

Słabość obecnych norm bierze się po części stąd, że wprowadzono je na zasadzie: Unia nam kazała. Dyrektywa 2002/91/WE w sprawie właściwości energetycznych budynków została wdrożona, każde państwo zrobiło to jednak po swojemu. Kilka krajów, w tym Polska, w sposób dość formalny. Świętego spokoju raczej nie będzie. Unia przygotowuje nowelizację dyrektywy, która ma zaostrzyć wymagania. Zamierzenia są bardzo ambitne. Każdy kraj członkowski ma przygotować plan zwiększania liczby budynków o minimalnym zapotrzebowaniu na energię, pokrywanych głównie ze źródeł odnawialnych. W przypadku domów nowo powstających zapotrzebowanie bliskie zeru ma być regułą od 2020 r.

Decydując się na budo-

Urszula Szyperska