

Taniej już było

Era tanich materiałów budowlanych dobiega końca. Trzeba się przygotować na umiarkowane podwyżki. Na szczęście powtórka cenowego szaleństwa z przedkryzysowych lat nam nie grozi.

CZESZY KOWANDA



AKADEMIA MUROWANIA SILKA YTONG

Zajęcia w Akademii Murowania; tego typu kursy pozwalają dokształcić się fachowcom i niefachowcom.

Kto rozpoczął budowę domu w 2010 r., może sobie pogratulować. Wybrał najwłaściwszy moment, bo ceny wielu materiałów budowlanych osiągnęły najniższe poziomy. Eksperti twierdzą, że w tym roku podwyżek już nie da się uniknąć. Powodów jest wiele, ale najważniejszy to kondycja samej branży, która narzeka na bardzo niskie marże. Po budowlanej gorączce, która skończyła się nagle w 2008 r., ceny materiałów zaczęły spadać. Firmy wcześniej sporo zainwestowały w zwiększenie swoich możliwości i zaczęły produkować zbyt wiele. Jednocześnie Polacy, przestraszeni pesymistycznymi prognoząmi, wstrzymali się z budowaniami i wykańczaniem

lokalu. Teraz jednak sytuacja zaczyna się zmieniać, bo łatwiej o kredyt hipoteczny, a gospodarka rozwija się stabilnie i w miarę szybko na tle reszty Europy.

Widać to po pierwszych wynikach sprzedaży, dotyczących 2011 r. Zainteresowanie klientów materiałami było zdecydowanie większe niż w I kwartale 2010 r. – *Trzeba jednak pamiętać, że to jeszcze nie świadczy o ożywieniu na dłuższą metę. Pierwsze miesiące poprzedniego roku były dla rynku budowlanego bardzo słabe z powodu srogiej zimy. Za wcześniej oceniać, czy cały ten rok będzie dla naszej branży równie dobry jak jego początek – mówi Mirosław Lubarski, dyrektor marketingu Grupy Polskie Składy Budowlane. Jest oczywiście,*

że zwiększony popyt firmy budowlane będą próbowały wykorzystać do poprawy swoich wyników, które mocno pogorszyły się w ubiegłych dwóch latach.

Ropa i miedź straszą

Sama chęć zwiększania marż przez producentów nie byłaby zbyt poważnym zagrożeniem. Niestety, wiele firm ostrzega, że podwyżki są nieuniknione przede wszystkim z powodu skoku cen ropy. Droższe paliwo zdecydowanie zwiększyło koszty transportu materiałów. Ten problem dotyczy oczywiście wszystkich branż w Polsce, nie tylko budownictwa, i przekłada się na coraz wyższą inflację, oscylującą

cą już wokół 4,5 proc. w skali roku. Ale to nie koniec złych wiadomości. Do produkcji styropianu i wielu materiałów z zakresu chemii budowlanej potrzeba sporych ilości energii. Gdy zatem drożeją surowce, jak ropa, a w ślad za nią gaz, więcej kosztuje nie tylko dowiezienie, ale też samo wytworzenie wielu elementów niezbędnych do budowy domu. A biorąc pod uwagę niskie marże, takie dodatkowe koszty producenci na pewno szybko przerzucą na klientów.

Kto jednak do tej pory nie zaczął budowy domu, nie powinien wpadać w panikę. Choć niepewność na rynku jest duża – nie tylko z powodu cen ropy, ale także wahań kursu złotego – nikt nie oczekuje na razie eksplozji cen porównywalnej z latami 2006–08. Jednym z powodów jest choćby produkcja bardzo dużej ilości materiałów gorszej jakości przez drobne firmy, które choć nie spełniają wielu norm, bez problemu znajdują nabywców.

Co drożeje, co tanieje?

Zmiany cen w dłuższej perspektywie, od końca 2006 r.

Indeks IV kw. 2006 r. = 100

Okres	Materiały budowlane	Materiały instalacyjne	Materiały elektryczne	Robocizna netto
IV kw. 2006	100	100	100	100
I kw. 2007	101,7	101,1	103,6	107,8
II kw. 2007	113,8	104,5	105,7	121,5
III kw. 2007	119,7	106,7	110,4	133,0
IV kw. 2007	119,5	108,1	112,4	142,6
I kw. 2008	120,4	109,4	99,4	152,1
II kw. 2008	122,2	110,0	97,5	160,8
III kw. 2008	125,4	111,4	96,2	170,0
IV kw. 2008	124,9	112,4	84,9	175,6
I kw. 2009	122,0	112,2	80,9	175,2
II kw. 2009	120,2	112,5	81,0	172,4
III kw. 2009	118,7	113,0	83,8	171,2
IV kw. 2009	118,8	113,7	86,7	169,5
I kw. 2010	117,7	114,4	93,5	169,2
II kw. 2010	119,1	114,4	95,4	168,7
III kw. 2010	118,6	114,8	98,2	170,0
IV kw. 2010	119,0	115,2	100,2	172,4
I kw. 2011	119,5	115,7	108,9	172,9
II kw. 2011	119,8	117,1	112,0	173,3

Źródło: Sekocenbud

– To prawdziwa plaga, potęgowa przez niewydolność systemu nadzorującego branżę, który takie nieuczciwe firmy powinien skuteczniej kontrolować. Oferując marne, bardzo tanie materiały, psują one rynek. W efekcie uczciwi producenci muszą robić wszystko, aby utrzymywać ceny na niskim poziomie, bo w przeciwnym razie stracą klientów – mówi Ryszard Kowalski, prezes Związku Pracodawców – Producentów Materiałów dla Budownictwa.

Jest więc tanio, ale to niewielka pociecha, bo konsekwencje w kolejnych latach mogą być zgubne. Nie tylko dla części producentów (wpadną w kłopoty finansowe), ale przede wszystkim dla tych, którzy chcą za wszelką cenę oszczędzić, kupili produkty niespełniające wymagań.

Warto zwrócić uwagę na specyficzne zachowanie się cen materiałów elektrycznych. Drastycznie staniały one w 2009 r., podczas światowego kryzysu gospodar- ►

Co drożeje, co tanieje?

Zmiany cen na przestrzeni ostatniego roku. Indeks z kwietnia 2010 r. = 100

Grupa asortymentowa – średnia	2010										2011			
	IV	V	VI	VII	VIII	IX	X	XI	XII	I	II	III	IV	
Materiały ściennie, silikaty	100	98,8	97,7	98,6	100,0	101,3	103,0	103,9	102,7	107,3	107,4	108,2	108,5	
Materiały ściennie, gazobeton	100	99,3	98,6	98,7	96,7	96,5	94,8	95,5	95,6	95,5	97,5	97,1	97,0	
Materiały ściennie ceramiczne	100	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	89,1	88,4	88,4	88,4	89,1	88,4	89,1	
Pokrycia i folie dachowe, rynny	100	100,0	100,0	100,2	100,2	100,2	100,2	100,2	100,2	94,0	94,0	94,9	98,1	
Materiały izolacji termicznej	100	104,2	107,1	106,1	104,2	104,0	103,4	105,9	103,6	106,2	109,1	110,2	111,9	
Chemia budowlana	100	98,9	99,3	99,8	99,5	99,2	99,0	102,1	101,5	102,0	102,1	102,0	102,1	
Drewno i materiały drewnopochodne	100	100,0	101,5	101,5	101,5	103,4	103,4	103,4	103,4	101,4	101,4	101,4	102,0	
Sucha zabudowa wewnątrz	100	97,5	97,5	102,4	100,0	92,0	95,0	96,7	97,3	102,3	101,7	101,7	101,6	
Stolarka otworowa, parapety	100	100,0	100,0	100,7	100,7	100,7	100,7	100,7	100,7	102,3	102,3	102,3	102,7	
Materiały izolacji wodochronnej	100	101,1	103,7	104,4	104,4	106,2	109,1	109,1	108,5	108,9	109,5	114,1	114,7	
Narzędzia i sprzęt budowlany	100	100,0	101,4	101,9	101,9	101,9	102,3	102,3	102,3	103,6	103,6	116,9	116,9	

Źródło: Polskie Składy Budowlane

► czego, ale w 2010 r. zaczęły szybko drożeć. Wiele wskazuje na to, że ta tendencja się utrzyma. Dlaczego? – *Ceny wielu materiałów elektrycznych uzależnione są od kursu miedzi na międzynarodowym rynku. A surowiec ten gwałtownie podrożał, choćby z powodu ogromnego popytu ze strony Chińczyków* – mówi Janusz Traczyk, redaktor naczelny wydawnictw Sekocenbud, monitorujących zmiany cen na rynku budowlanym. To, co dobre dla takich firm jak KGHM, która dzięki bardzo wysokim cenom miedzi ma rekordowe zyski, uderza w osoby wyposażające nowy dom w instalację elektryczną.

Byle nie uciekli

A czy więcej zapłacimy też pracownikom budowlanym? Ze wskaźników wyliczanych przez Sekocenbud wynika, że i pod tym względem najlepsze czasy dla klientów mi-

neły. Stawki budowlane eksplodowały w dobie koniunktury jeszcze bardziej niż ceny materiałów. Jednym z głównych powodów były wyjazdy do pracy za granicę setek tysięcy Polaków. Ci, którzy zostali, zaczęli być rozchwytywani, więc podbili stawki. Kryzys oczywiście ostudził ich apetyty, choć wynagrodzenia nie tyle spadły, co przestały rosnąć. Ale od kilku kwartałów sytuacja zaczyna się zmieniać. Powoli znów rosną koszty robocizny, choć trzeba raczej mówić o podwyżkach rekompensujących inflację, niż pozwalających pracownikom budowlanym zarobić wyraźnie lepiej niż dotąd. W tym roku wiele też będzie zależeć od rozmiarów nowej emigracji zarobkowej – do Niemiec.

Tym bardziej że fachowcy mogą teraz wybierać między pracą w polskiej firmie budowlanej, realizującej zlecenia w Niemczech, albo zatrudnieniem u niemieckiego pracodawcy. Na razie, wbrew

alarmistycznym prognozom, masowej fali wyjazdów za Odrę nie ma. A to oznacza, że nie powinno w Polsce dojść do gwałtownego wzrostu kosztów robocizny. Na pewno natomiast nie należy liczyć na spadek kosztów w tym zakresie, ponoszonych przez budujących domy.

Zwrot zamiast ulgi

Bez zmian pozostają przepisy, dzięki którym można otrzymać zwrot części podatku VAT, doliczanego do ceny materiałów budowlanych. To rozwiązanie funkcjonuje od 1 maja 2004 r., czyli od momentu wejścia Polski do Unii Europejskiej. Wówczas podniesiony został VAT na materiały budowlane z 7 do 22 proc. Aby częściowo zrekompenzować wydatki, umożliwiono występowanie o zwrot części tego podatku osobom budującym lub remontującym swoje domy i mieszkania. Mimo

oszczędnościowej ofensywy ostatnich miesięcy, rząd nie zdecydował się (jeszcze) zlikwidować tej możliwości. Na razie zatem można z niej korzystać bez obaw, choć trzeba pamiętać, że nie ma ona nic wspólnego z dawną ulgą budowlaną, rozliczaną w ramach corocznego zeznania podatkowego. Nie pozwala również na uwzględnianie kosztów robocizny, a wszystkie materiały musimy koniecznie kupić z fakturą wystawioną na swoje imię i nazwisko.

W urzędzie skarbowym trzeba złożyć, oprócz wniosku, kopię pozwolenia na budowę, kopie faktur VAT, zawiadomienie o zakończeniu robót albo dokument określający zaawansowanie inwestycji. Ustawowo na zwrot pieniędzy czeka się 4 miesiące. Limit zwrotu podatku VAT jest zdecydowanie wyższy dla osób, które mają pozwolenie na budowę, niż dla tych, co tylko remontują pomieszczenia. Na pewno

z tej możliwości odliczenia powinni skorzystać budujący domy jednorodzinne. Muszą jednak najpierw ustalić, czy wcześniej odzyskiwali pieniądze dzięki starym ulgom budowlanym. Jeśli tak, to zwrot VAT nadal im przysługuje, ale w nieco mniejszej wysokości.

Wyliczenie limitu ulgi nie jest sprawą prostą, bo zmienia się on co kwartał, w zależności od publikowanych przez GUS średnich kosztów budowy jednego metra kwadratowego powierzchni użytkowej budynku mieszkalnego. Dodajmy, że nie mają one wiele wspólnego z rzeczywistymi cenami mieszkań czy domów. GUS podaje, że ten wskaźnik w I kwartale 2011 r. wyniósł 3797 zł. Po pomnożeniu tej kwoty przez dwa współczynniki (70 m kw. oraz 12,195 proc. lub 9,959 proc. dla osób korzystających ze starej ulgi budowlanej) otrzymujemy aktualny maksymalny limit zwrotu VAT: w II kwartale 2011 r. wynosi on odpowiednio niespełna 34 tys. zł



Materiały budowlane szybko się zmieniają, ceny też.

lub 28 tys. zł. Możemy go wykorzystać jednorazowo albo występować o zwrot sukcesywnie, w miarę postępów budowy. Ale limit nie odnawia się co roku, a dopiero

po pięciu latach od złożenia pierwszego wniosku. Oczywiście pod warunkiem, że do tego czasu korzystne rozwiązanie nie zostanie zlikwidowane.

Możemy wystąpić o zwrot ok. 65 proc. (lub 55 proc., gdy kiedyś korzystaliśmy z ulgi budowlanej) naliczonego podatku VAT. Nie chodzi bowiem o pełny zwrot VAT, ale tylko o rekompensatę za zmianę stawki tego podatku z obniżonej na podstawową. Jednak ulga dotyczy wyłącznie materiałów budowlanych, które przed wejściem Polski do UE były obłożone preferencyjną stawką podatku, a potem podrożały. Na szczęście jest wśród nich większość produktów potrzebnych do budowy domu.

Niestety, limity zwrotu VAT nie sumują się w przypadku małżonków, wspólnie prowadzących inwestycję. Zasada jest prosta: jeden dom to jedna możliwość skorzystania z rekompensaty. Ale jeśli ceny materiałów budowlanych zaczną wyraźnie rosnąć, taka niewielka pomoc państwa na pewno przyda się każdemu, kto postanowił zbudować własny dom.

CEZARY KOWANDA