

VATowanie albo budowanie

Na rewolucję cenową na rynku budowlanym i nieruchomościowym raczej się nie zanosi

Najwięcej obaw budzi sprawa skokowego wzrostu VAT na materiały budowlane z 7 do 22 proc. Wielu Polaków zastanawia się: czy od 1 maja wyroby budowlane i wykończeniowe mogą podrożeć automatycznie aż o 15 proc.? Z lutowych badań firmy ASM-Centrum Badań i Analiz Rynku wynika, że takiej wysokiej podwyżki spodziewa się co trzeci z 850 ankietowanych inwestorów budujących samodzielnie dom jednorodzinny! Zaś blisko 40 proc. z nich zadeklarowało, że aby zaoszczędzić, zrobi zakupy na zapas.

Już po podwyżkach?

Tymczasem wśród specjalistów przeważa opinia, że podwyżki cen wyrobów budowlanych, jeśli w ogóle będą, to rzędu 5 proc. Takiego zdania jest np. Andrzej Górniecki, wiceprezes firmy OWEOB Promocja (wydawcy informatora cenowego „Sekocenbud”), bo – jak twierdzi – wielu producentów i handlowców już podniosło ceny wyrobów, wykorzystując popyt napędzany obawami spowodowanymi zapowiedzią likwidacji ulgi remontowej oraz podwyżki VAT.

Dyr. Górniecki spodziewa się, że w maju część producentów pozostawi ceny bez zmian lub trochę je obniży, zaś inni „podniosą” ceny, np. zmniejszając upusty, które dziś dochodzą do 40 proc., a standardowo wynoszą około 10 proc. Także Mirosław Lubarski, dyrektor ds. marketingu Grupy Polskie Składy Budowlane nie wyklucza, że niektórzy producenci i handlowcy obniżą ceny, o ile po 1 maja spadnie popyt na ich wyroby. Równocześnie zwraca nam uwagę, że nie tylko VAT jest czynnikiem cenotwórczym.

Koszty producentów maleją lub rosną np. w zależności od kursu złotego wobec euro oraz cen energii i paliw. A np. ostatnie lawinowe podwyżki cen wyrobów ze stali to efekt liczących „stalochłonnych” inwestycji w Chinach. Zdaniem specjalistów z branży hutniczej upłynie jeszcze kilka miesięcy, zanim buty zwiększą produkcję, a w konsekwencji spadną ceny ich produktów.

Kupować na zapas?

Dyr. Lubarski odradza jednak kupowanie materiałów budowlanych na zapas. Przestrzega, że w hurtow-

O ile już podrożały

Według OWEOB Promocja:

- ◆ bloczki z betonu komórkowego – od 3 do 10 proc.,
- ◆ dachówki ceramiczne i armatura sanitarna – o ok. 3-5 proc.,
- ◆ niektóre materiały izolacyjne – o 5-10 proc.,
- ◆ kable i przewody – nawet do 35 proc.

Według Grupy PSB:

- ◆ pokrycia dachowe: cementowe – do 7 proc.; bitumiczne – 2-6 proc.; ceramiczne – 8-14 proc.; blachodachówka – 5-17 proc.
- ◆ beton komórkowy – do 8 proc.
- ◆ materiały stropowe – 13-40 proc.
- ◆ płyty gipsowo-kartonowe – 10-11 proc.
- ◆ systemy rynnowe z PCV – do 5 proc.
- ◆ stolarka – do 8 proc.
- ◆ farby – 2-9 proc.

niach nie ma już miejsca na ich przechowywanie. Każdy musi się więc zatroszczyć o własne miejsce składowania i odpowiednią ochronę. – Koszty mogą więc przewyższyć ewentualne oszczędności – wyjaśnia Lubarski.

Dodajmy, że część wyrobów używanych w budownictwie, np. farby, już dziś jest objęta 22-proc. VAT. Ponadto do końca 2007 r. niższą, 7-proc. stawką tego podatku będą obłożone usługi budowlane, remontowe i konserwacyjne. Dyrektor związku Polskie Okna i Drzwi Robert Klos uspokaja, że podniesienie stawki VAT nie musi uderzyć po kieszeni inwestorów np. kupujących stolarkę. – Okno dostarczone i wbudowane klientowi objęte będzie 7-proc. stawką w ramach usługi, jaką jest montaż lub wymiana okna – wyjaśnia.

Nowe podrożą, stare niekoniecznie

Niestety, wśród specjalistów panuje przekonanie, że nieuniknione są podwyżki cen mieszkań budowanych przez firmy deweloperskie i spółdzielnie. Dlaczego?

- ◆ Po pierwsze – VAT.

Co prawda jeszcze do końca 2007 r. sprzedaż nowych domów i mieszkań będzie objęta 7-proc. stawką tego podatku. Jednak od 1 maja fiskus doliczy go także do ceny gruntu (dziś przy sprzedaży gruntu płaci się tyl-

ko 2-proc. podatek od czynności cywilnoprawnych). Jacek Łaszek, wykładowca w Szkole Głównej Handlowej i doradca prezesa NBP, uważa, że można byłoby zbagatelizować ten – jak to określa – „efekt UE”, gdyby nie nałożyła się nań malejąca podaż nowych mieszkań.

- ◆ Po drugie – brak planów.

Zdaniem Jacka Łaszka tylko z powodu opodatkowania VAT gruntów ceny nowych mieszkań mogą wzrosnąć o 1-2 proc., bo firmy deweloperskie nie będą skłonne przejść na siebie nowego podatku. Jednak w dalszej perspektywie o wiele gorszy w skutkach może być spadek liczby rozpoczynanych inwestycji spowodowany brakiem miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.

Obowiązująca od niespełna roku ustawa o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym uchylała stare plany (sprzed 1995 r.) od 1 stycznia 2004 r. A bez tego typu planów procedury związane z uzyskaniem pozwolenia na budowę są o wiele bardziej czasochłonne. Według doradcy prezesa NBP, a także prezesa firmy REAS Konsulting Kazimierza Kirejczyka musimy się liczyć z tym, że jeszcze przez najbliższe dwa, trzy lata podaż nowych mieszkań nie będzie nadążała za popytem na nie.

To grozi wzrostem cen. Kirejczyk przypomina, że w Irlandii czy Hiszpanii mieszkania drożały w tempie sięgającym nawet 10 proc. rocznie. Jednak taki scenariusz jest możliwy tylko w tych rejonach kraju, które szybko się rozwijają gospodarczo.

Zdaniem Kirejczyka będą jednak i takie miejscowości czy ich dzielnice, np. na Śląsku, które zaczęły się wydłużać. Najprawdopodobniej spadną też ceny mieszkań w zdewastowanych blokowiskach, zwłaszcza z wielkiej płyty, położonych w mało atrakcyjnych miejscach. To opinia członka zarządu Warszawskiego Stowarzyszenia Pośredników w Obrocie Nieruchomościami Marka Stelmazaka. Jego zdaniem szybko będą za to drożały mieszkania w najlepszych lokalizacjach. – W ciągu dziesięciu lat ceny mogą się nawet podwoić – uważa Stelmazak. – Tak było np. w Portugalii i Hiszpanii – dodaje.

Zdaniem obu tych specjalistów generalnie ceny mieszkań będą prawdopodobnie rosły szybciej od inflacji.

MAREK WIELGO