

Materiały budowlane tanieją

Inwestorzy budujący bądź remontujący swoje domy i mieszkania mogą odetchnąć z ulgą. Zaopatrzenie w materiały budowlane poprawia się, więc ich ceny przestały gwałtownie rosnąć

**MAREK WIELGO
PIOTR MIĄCZYŃSKI**

Potwierdziły się zapowiedzi, że w drugiej połowie roku ceny materiałów budowlanych ustabilizują się, a niektóre mogą nawet spaść.

Ci, którzy zaczynali swoje inwestycje zimą lub wczesną wiosną, najpewniej nie będą mile wspominać tego okresu. Nagle okazało się, że w sklepach i hurtowniach brakuje podstawowych materiałów konstrukcyjnych. W efekcie ceny, m.in. cegieł i bloczków z betonu, rosły niemal z dnia na dzień. Złożyło się na to kilka czynników, m.in. większy od oczekiwanego wzrost inwestycji budowlanych, których nie zamroziła zima. Producenci nie mogli odnawiać zapasów, bo materiały zamiast do magazynów trafiały prosto na place budowy. Trzeba też

pamiętać o tym, że w poprzednich latach branżę budowlaną dotknął kryzys. Upadły dziesiątki cegielni, bo nie było popytu na ich wyroby.

Na szczęście to już historia. Producenci zaczęli rozbudowywać fabryki. Zaopatrzenie w materiały polepsza się również dlatego, że ruszył import na dużą skalę. Według dyrektora handlowego Grupy Polskie Składy Budowlane (PSB) Bogdana Panhirsza ostatnio jedna trzecia cegieł i pustaków na polskim rynku pochodziła z zagranicy. A ponieważ ich ceny osiągnęły poziom z Europy Zachodniej, krajowi producenci wycofali się z kolejnych podwyżek.

Nie ma też potrzeby kupowania materiałów na zapas, by uciec przed wyższym podatkiem VAT. Sejm pracuje już nad rządowym projektem ustawy, która przedłuży na czas nieokreślony mającą wygasnąć w 2008 r. ustawę o tzw. zwrocie VAT za materiały budowlane.

Wiecej s. 4-5 ►►

Materiały budowlane tanieją

Inwestorzy budujący bądź remontujący swoje domy i mieszkania mogą odetchnąć z ulgą. Zaopatrzenie w materiały budowlane poprawia się, więc ich ceny przestały gwałtownie rosnąć. Nie ma też potrzeby kupowania materiałów na zapas, by uciec przed wyższym podatkiem VAT

MAREK WIELGO
PIOTR MIĄCZYŃSKI

Ci, którzy zaczęli swoje inwestycje zimą lub wczesną wiosną, najpewniej nie będą mile wspominać tego okresu. Nagle okazało się, że w sklepach i hurtowniach brakuje podstawowych materiałów konstrukcyjnych. W efekcie ceny m.in. cegieł i bloczków z betonu rosły niemal z dnia na dzień. W marcu część firm przestała nawet drukować cenniki na papierze, a informacje o podwyżkach umieszczała tylko w internecie.

Tak gwałtowny wzrost cen zaniepokoił nawet rząd. Wicepremier Przemysław Gosiewski powołał specjalny zespół międzyresortowy do walki z drożyzną w budownictwie. Niepotrzebnie. Już wtedy specjaliści uspokajali, że to tylko chwilowe zawirowanie, na które złożyło się kilka czynników, np. większy od oczekiwane był wzrost inwestycji budowlanych, których nie zamroziła wyjątkowo ciepła zima. Producenci nie mogli więc odnawiać zapasów, bo materiały zamiast do magazynów trafiały prosto na place budowy.

Na szczęście ruszył import

Według Bogdana Panhirsza, dyrektora handlowego Grupy Polskie Składy Budowlane (PSB), ostatnio jedna trzecia cegieł i pustaków na polskim rynku pochodziła z zagranicy. A ponieważ ich ceny osiągnęły poziom z Europy Zachodniej, krajowi producenci wycofali się z kolejnych podwyżek.

Potwierdziły się też zapowiedzi, że w drugiej połowie roku niektóre materiały mogą potanieć. Robert Krzak, członek zarządu i dyrektor handlowy sieci NOMI, poinformował nas, że o blisko 3 proc. spadły ceny płyt gipsowo-kartonowych, a o blisko 10 proc. - styropianu do dociepleń. - Na razie drożeje tylko chemia budowlana, np. kleje i zaprawy - o 3-5 proc. - zastrzegł Krzak.

Spadek cen potwierdza Arkadiusz Śmiłowski, dyrektor ds. zakupów w składach budowlanych VOX. - W lipcu rzeczywiście nastąpiła korekta cenowa niektórych materiałów budowlanych. Szczególnie tych, których w ostatnich miesiącach importowane były do Polski w bardzo dużych ilościach. Dotyczy przede wszystkim cegieł ceramicznych, które trafiały do Polski w ogromnych ilościach z Nie-



ALBERT ZAWADA

Rady dla inwestorów

Jak oszczędzić na materiałach budowlanych...

1. Nie kupuj ich w wielkich miastach. Jeśli w takim mieszkasz, wybierz się do miejscowości oddalonych od aglomeracji o kilkadziesiąt do 100 km. Tam ceny są dużo niższe, łatwiej jest też o rabaty, jeśli kupujesz dużo.
2. Targuj się. Masz prawo targować się o upust. Zazwyczaj sprzedawca może dać rabat do 5 proc. wartości transakcji. Kierownik działu - do 10 proc. O wyższych rabatach decyduje właściciel bądź dyrektor sklepu. Przeważnie nie udziela się zniżek na towary przecenione bądź w promocji. Jeśli sklep nie chce ci udzielić rabatu, żądaj np. transportu za darmo!

3. Kupuj w jednym miejscu. Wtedy masz większe szanse na rabat i zmniejszasz koszty transportu.

4. Jeśli wiesz dokładnie, co chcesz kupić, znasz np. dokładny model wanieny, która cię interesuje, szukaj w internecie. Wejdź np. na aukcje typu Allegro czy do wirtualnych sklepów z materiałami. W ten sposób jest o wiele taniej - bo, po pierwsze, w internecie sprzedają firmy z małych miast, a po drugie, takie firmy nie muszą utrzymywać kosztownych salonów.

5. Jeśli ekipa pracuje na swoich materiałach, płacisz niższy VAT - 7 proc., a nie 22. W niektórych przypadkach wręcz nie opłaca się brać samych materiałów bez robocizny. Tak jest np. z kupowaniem podłogi. Przykład: metr kw. paneli kosztuje w sklepie 100 zł. Z VAT w wysokości 22 proc. ten sam metr to wydatek 122 zł.

Jego ułożenie to kolejne 20 zł. W sumie 142 zł. Jeśli weźmiesz tę samą podłogę w wariantcie usługa plus robocizna, metr kw. będzie kosztował 137 zł (100 zł podłoga plus 7 zł VAT plus 20 zł ułożenie).

...a jak na robociznie?

1. Sprowadzaj fachowców z małych miast. Usługi są tam często o kilkadziesiąt procent tańsze niż w dużych ośrodkach.

2. Ekipy do budowy szukaj wcześniej. Minimum pół roku przed rozpoczęciem prac. Dobrzy specjaliści mają sporo zleceń, dlatego nie należy liczyć na to, że zgodzą się przyjąć robotę z dnia na dzień. Co za tym idzie - im gorsza ekipa i mniej doświadczona, tym łatwiej się z nią umówić.

3. Pamiętaj, wybór firmy pierwszej z brzegu lub takiej, która jest najtań-

sza, może narazić cię na duże straty (co nie znaczy, że nie ma firm rzetelnych i niedrogich). Nadmierne ryzyko w przypadku budowy domu (zwłaszcza jeśli w twoim przypadku jest to pierwsza taka inwestycja) może się straszliwie zemścić.

Możesz popytać wśród znajomych, którzy niedawno przeprowadzali remont (wykańczali), budowali, a nuż kogoś ci polecą. Niektóre firmy produkujące materiały budowlane współpracują na stałe z fachowcami - mają swoją listę autoryzowanych serwisantów, których polecają do montażu. Takie osoby przechodzą sporo specjalistycznych szkoleń fundowanych przez firmę, której produktów używają. Rekomendacji można szukać także na internetowych forach, np. Gazeta.pl.

UWAGA! Często własnych wykonawców mają architekci wnętrz, którzy oferują usługę od projektu do realizacji (łącznie z nadzorem) - wówczas cała odpowiedzialność spada na nich.

4. Ustalaj cenę usługi przed wykonaniem. Nie wierz zapewnieniom majstra: „Jakoś się dogadamy”.

5. Dobra ekipa nie poda ci od razu, ile budowa będzie kosztować. Takie rzeczy wyliczy bardzo szczegółowo, przedstawiając szczegółowy kosztorys. Z ekipą koniecznie podpisz umowę! Większość wykonawców nie będzie chciała podpisywać umowy, tłumacząc, że tak będzie taniej. „Faktura? Po co panu faktura?”. Prawda jednak brzmi: jeśli coś po kilku miesiącach odpadnie, to bez umowy możesz zazwyczaj co najwyżej... szukać kolejnej ekipy. ●

miec, Austrii, Czech, Węgier oraz Rumunii - komentuje Śmiłowski.

Oto jak według niego zmieniała się w tym roku cena detaliczna cegły ceramicznej. W marcu za sztukę trzeba było zapłacić 6,70 zł. W ciągu kolejnych trzech miesięcy cena poszła w górę do 10,60 zł. Jednak w lipcu podaż cegieł była już tak duża, że cena stopniała o przeszło złotówkę (do 9,50 zł za sztukę).

Według Śmiłowskiego podobnie zmieniały się ceny cementu oraz wełny mineralnej. To - jak twierdzi ten handlowiec - także efekt spadku popytu na materiały. Część inwestorów wstrzymała się bowiem z rozpoczęciem budowy ze względu na rosnące ceny oraz trudności w zaopatrzeniu. Najpewniej było też wielu takich, którzy materiały kupili wcześniej (na zapas). - Wzrosty cen były w dużym stopniu wynikiem sztucznie nakreślonej koniunktury; wiele kupionych materiałów ściennych czeka na przyszłych miejscach budów - potwierdza Panhirs. I dorzuca jeszcze jeden problem: brak rąk do pracy, który podcina skrzydła inwestorom.

Wykończeniowe będą droższe?

Co dalej? - Sądymy, że nastąpi dalsza stabilizacja z pogłębioną tendencją spadkową cen - twierdzi przedstawiciel NOMI. Nieco inaczej widzi to Śmiłowski z VOX. - Ceny produktów, które obecnie gwałtownie tanieją, powinny się wkrótce ustabilizować - twierdzi ten handlowiec.

- Można przypuszczać, że rynek został nasycony materiałami do budowy ścian i przed końcem roku mogą one nieznacznie potanieć - przyznaje Panhirs. - Trzeba się natomiast liczyć ze wzrostem cen materiałów wykończeniowych potrzebnych do wykończenia wielu budów już rozpoczętych. Brakuje i będzie brakować cementu, choć wiele firm stara się go importować. W tej chwili ceny stały się stosunkowo niskie z uwagi na import, ale od sierpnia będą znacznie rosnać - prognozuje.

Także w VOX każą się nam liczyć z podwyżkami cen niektórych materiałów wykończeniowych, np. paneli podłogowych i drzwi. - Podrożały one w tym roku zaledwie o kilka procent. Rosnące ceny surowców, kosztów pracy oraz transportu zmuszą producentów tych wyrobów do wprowadzenia podwyżek - prognozuje Śmiłowski.

Zwrot VAT po staremu

Ci, którzy dopiero planują remont lub budowę, nie będą zmuszeni do kupowania wielu materiałów na zapas, aby uciec przed wyższym VAT. Sejm pracuje już bowiem nad rządowym projektem ustawy, która przedłuży na czas nieokreślony mającą wygasnąć w 2008 r. ustawę o tzw. zwrocie VAT.

Wyjaśnijmy, że zwrot należy ci się wówczas, jeśli inwestycję wykonałeś tzw. systemem gospodarczym, czyli nie korzystałeś z usług profesjonalnych firm. Fiskus zwróci różnicę między stawką 22 i 7 proc., ale tylko za te materiały, które po 1 maja 2004 r. zostały obłożone 22-proc. stawką VAT. Wtedy ten podatek wzrósł m.in. na: okna, drzwi, tapety papierowe i okładziny ścienne, cegły, dachówki i materiały ceramiczne, cement, wapno, gips, wełnę mineralną, konstrukcje stalowe, a także wyroby z betonu i gipsu (w tym pustaki), kotły centralnego ogrzewania, piece grzewcze, gazowe i uniwersalne, wodomierze i gazomierze.

Żeby nie było wątpliwości, które materiały są objęte zwrotem VAT, ministrowie ogłosili wykaz w załączniku do obwieszczenia. Jest on dostępny na stronie internetowej Ministerstwa Finansów (<http://www.mf.gov.pl/index.php?const=1&dzial=106&wysw=4&sub=sub7>).

Formularz wniosku o zwrot VAT wraz z instrukcją (jak go wypełnić) - przygotowany przez urzędników Ministerstwa Finansów - dostaniesz w urzędzie skarbowym. Ale jeśli masz dostęp do internetu, prościej jest wydrukować formularz z podanej wcześniej strony resortu. Do wniosku musisz dołączyć plik dokumentów oraz kopie faktur VAT, które są dowodem poniesionych wydatków.

Ustawa określa limity zwrotu VAT, np. w przypadku budowy domu to dziś ponad 23 tys. zł. Rekompensatę - choć pomniejszoną - dostają też ci, którzy skorzystali z ulgi budowlanej i remontowej.

Buduj i remontuj z firmą

Jest też inny sposób zaoszczędzenia na tym podatku - zlecenie wykonania budowy lub remontu firmie będącej płatnikiem VAT. Może ona wystawić jedną fakturę z 7-proc. stawką tego podatku, która obejmie zarówno usługę, jak i kupione przez tę firmę materiały. Oczywiście w tym wypadku o zwrocie VAT nie może być mowy.

Uwaga! Wiele wskazuje na to, że od 2008 r. zacznie obowiązywać tzw. definicja budownictwa społecznego, która nieco zawęzi stosowanie 7-proc. stawki tego podatku w budownictwie mieszkaniowym. Będą nią objęte domy do 220 m kw. powierzchni użytkowej (ale nie letniskowe!). Za każdy metr więcej VAT wyniesie 22 proc.

Jak rozliczenie podatku miałyby wyglądać w praktyce, gdyby dom miał mieć więcej niż 220 m kw.? Załóżmy, że inwestor zleca różnym firmom poszczególne etapy budowy. Będzie więc musiał poinformować każdego wykonawcę o powierzchni budowanego domu. Firma do każdej wystawianej faktury będzie musiała zastosować w określonej proporcji zarówno stawkę obniżoną, 7-proc., jak i podstawową, czyli 22-proc.

Przykład. Przyjmijmy, że dom ma 300 m kw. Firma zgodziła się wybudować stan surowy zamknięty za 400 tys. zł plus VAT. Do równowartości kosztów budowy 220 m kw., czyli w tym przypadku do kwoty ok. 293 tys., doliczy stawkę 7 proc., a do pozostałej - 22 proc.

Z rządowego projektu, nad którym pracuje Sejm, wynika też, że preferencją podatkową będą też objęte: wymiana okien i drzwi wejściowych w budynkach i mieszkaniach spełniających powyższą normę metrażową, remonty części wspólnych budynków wielorodzinnych, np. dachu, elewacji, klatki schodowej i instalacji, remonty domów jednorodzinnych, ale tylko te wymienione w załączniku do ustawy (m.in. remonty przyłączy, fundamentów, elementów konstrukcyjnych, elewacji, chodników).

Natomiast jeśli ktoś np. wymieni płytki w łazience, będzie podlegał ograniczeniu, które zakłada stosowanie 7-proc. VAT, gdy koszt materiałów nie przekracza 50 proc. kosztów remontu. Jeśli nie spełnisz tego warunku, będziesz mógł jednak odzyskać część pieniędzy dzięki wspomnianej wcześniej ustawie o zwrocie VAT. ●