

PORADNIK BUDOWLANY

Koszty pod kontrolą

POLACY ZNÓW CHĘTNIE BUDUJĄ DOMY JEDNORODZINNE.
CO WAŻNE, PODCHODZĄ DO TYCH INWESTYCJI
ZDROWOROZSĄDKOWO – NIE SZARŻUJĄ Z METRAŻEM
I WYBIERAJĄ SPRAWDZONE TECHNOLOGIE.

A analizując budowlane statystyki Głównego Urzędu Nadzoru Budowlanego (GUNB), można wręcz mówić o boomie w budownictwie jednorodzinnym. W pierwszym półroczu 2017 r. inwestorzy uzyskali przeszło 43,1 tys. pozwoleń na budowę domów jednorodzinnych, a w 1,6 tys. przypadków zgłoszono taką inwestycję, korzystając z uproszczonych procedur. To najlepszy wynik od pięciu lat. Przypomnijmy jednak, że na półmetku 2008 r. GUNB odnotował blisko 51,6 tys. pozwoleń na budowę domów.

NAJPIERW KOSZTORYS

Niestety, dla tych, którzy właśnie przymierzają się do budowy domu, nie mamy dobrej wiadomości. Z danych Grupy Polskie Składy Budowlane (PSB), która jest największą w kraju siecią składów i hurtowni materiałów budowlanych, wynika, że ceny znów zaczęły rosnąć. O ponad 5 proc. droższe niż przed rokiem są izolacje termiczne, dachy i rynny oraz sucha zabudowa. Z kolei ceny wyrobów z kategorii „otoczenie domu”, izolacje wodochronne, płytki, łazienki, kuchnie oraz cement i wapno są wyższe o 3 proc. i więcej w porównaniu z analogicznym okresem roku ubiegłego.

Jednak nawet kilku- czy kilkunastoprocentowa wyższka kosztów budowy może być dużym problemem dla kogoś, kto buduje dom, posiłkując się kredytem. Może się bowiem okazać, że w trakcie realizacji inwestycji trzeba poprosić bank o dodatkowe pieniądze. A to, czy bank je pożyczyci, zależy od zdolności kredytowej, która może się

skurczyć wskutek wzrostu oprocentowania kredytów. Po drugie, takie decyzje wiążą się z dodatkowymi opłatami lub podpisaniem płatnego aneksu do umowy.

– *Dlatego podstawą każdej inwestycji jest profesjonalny kosztorys* – mówi Mirosław Lubarski z zarządu Grupy PSB. Zachęca do korzystania ze specjalnego „kalkulatora budowy domu”, który jest na stronie internetowej tej firmy. Mirosław Lubarski przyznaje, że większość inwestorów ma z tym problem.

Raz, że zatrudniane do poszczególnych prac ekipy wyceniają poniesione koszty dopiero po ich zakończeniu. Dwa, często inwestorzy kupują gotowy projekt, a potem go przerabiają. Albo dopiero w trakcie budowy decydują się na zastosowanie innych materiałów. No i zawsze mogą wystąpić jakieś nieprzewidziane sytuacje, które zwiększą koszt inwestycji. Ekspert PSB radzi więc, aby już w pierwszej umowie z bankiem zagwarantować sobie kredyt nawet o 20 proc. większy od zakładanych kosztów budowy. W najlepszym razie inwestor nie wykorzysta go w całości.

ULGA DLA MŁODYCH

Mirosław Lubarski zwraca też uwagę, że ewentualny wzrost kosztów budowy tzw. systemem gospodarczym może zrekompensować ulga w podatku VAT, którą oferuje program Mieszkanie dla młodych. Inwestorzy, którzy spełniają warunki tego programu, mogą obecnie odzyskać maksymalnie ok. 36 tys. zł. Ci, którzy chcieliby skorzystać ze zwrotu VAT, muszą się jednak pośpieszyć. Fiskus uwzględni bowiem

tylko faktury, które zostaną wystawione przed październikiem 2018 r.

Szczegółowe informacje na temat zwrotu VAT za materiały budowlane można znaleźć m.in. na stronie internetowej Ministerstwa Infrastruktury i Budownictwa (<http://mib.gov.pl/2-Budowadomujednorodzinne.htm>). A my podpowiadamy tylko, że beneficjentami takiego zwrotu mogą być osoby, które nie ukończyły 36 lat, a budowany przez nich dom jest ich pierwszym własnym lokum (oba wymogi nie dotyczą osób i rodzin z co najmniej trójką dzieci). Ponadto jego powierzchnia użytkowa nie może przekroczyć 100–110 m kw.

EWĘ Cieślak z Murator Projekty nie dziwi, że w tej sytuacji prawdziwą furorę robią projekty domów z nieużytkowym poddaszem, który można w przyszłości zaadaptować na mieszkanie, np. gdy rodzina się już powiększy. Początkowo ma ona do dyspozycji 60–80 m kw. powierzchni użytkowej, ale docelowo może być większa. Wystarczy doroobić schody oraz przenieść ogrzewanie ze stropu na dach i wstawić okna połaciowe. Dodajmy, że – według danych GUS – przeciętny dom oddany do użytkowania w tym roku ma ok. 146 m kw. powierzchni użytkowej.

DZIAŁKA I WYKONAWCA

Aby w ogóle myśleć o zaciągnięciu kredytu na budowę domu, trzeba mieć działkę. Końcówka roku jest dobrym momentem na jej zakup. Zwycię wyborów jest wtedy największy. Po drugie, zieleni drzew, krzewów i trawy albo śnieg nie ukryją mankamentów działki.

Po jej zakupie zostanie zaś wystarczająco dużo czasu, żeby załatwić formalności i rozpocząć budowę domu wiosną.

Zawczasu też trzeba poszukać ekipy budowlanej, bo w sezonie wiosenno-jesiennym jest o dobrych fachowców trudno. Andrzej Papliński, ekspert z Muratora, uważa, że kluczem do wyboru dobrej ekipy jest opieranie się na rekomendacjach zadowolonych klientów, którym zbudowano domy. – *Najmniej wiarygodne są opinie w internecie, bo często są nieobiektywne lub spreparowane przez nierzetelną konkurencję* – dodaje Papliński. O dobrych wykonawców warto popytać też w hurtowniach i składach budowlanych. – *W PSB na pewno nie polecimy kogoś, kto źle buduje albo nie jest znany na lokalnym rynku* – mówi Lubarski.

Zdaniem szefa PSB na szczęście nieaktualne jest popularne niegdyś powiedzenie, że pierwszy dom buduje się dla wroga, drugi dla przyjaciela, a trzeci dla siebie. – *Obecnie budujący domy nie muszą się uczyć na własnych błędach, bo mogą korzystać z bardzo wielu źródeł informacji* – zapewnia Lubarski. I dodaje, że w pismach czy dodatkach branżowych oraz w sieci (m.in. na stronie internetowej Grupy PSB) jest mnóstwo poradników, które przeprowadzą przez gąszcz przepisów, pomogą w wyborze projektu, technologii czy materiałów budowlanych i wykończeniowych. W wielu profesjonalnych hurtowniach i składach inwestorzy mogą skorzystać z rad doświadczonych fachowców. Można także sięgnąć po e-booki, takie jak: „Poradnik Inwestora Budowlanego”, „Poradnik Budownictwa Energooszczędnego” czy „Poradnik Budownictwa – Zdrowie, Komfort, Bezpieczeństwo”. Są one do bezpłatnego ściągnięcia ze strony internetowej np. Grupy PSB.

– *Inwestor, choć zdany w tej chwili na własny portfel, może wkroczyć na plac budowy uzbrojony w niezbędną wiedzę, która pomoże mu uniknąć wielu błędów i tym samym również zaoszczędzić* – zapewnia Lubarski.

MW