

BIZNES RAPORT GP O INWESTYCJACH MIESZKANIOWYCH

Budowanie domu tańsze o 15 proc. niż rok temu

■ Spadają ceny ziemi ■ Za robociznę i materiały też płacimy mniej

Budujący domy mają swoje 5 minut. Zaczęła tanieć ziemia. Z raportu Expandera i Szybko.pl, który ma być dziś opublikowany, wynika, że w Warszawie można już znaleźć działki po 180 złotych za metr kwadratowy, podczas gdy od połowy lipca 2007 r. do końca marca tego roku rozmowy ze sprzedawcą rozpoczynały się od 300 złotych. Materiałów budowlanych też w składach nie brakuje, a ich ceny w ciągu roku spadły według wyliczeń GP o 15 proc. Łatwiej w tej chwili o firmę wykonawczą, a płace w budowlance nawet nieco się zmniejszyły.

– Za ekipę budowlaną płacimy teraz nawet o 15 proc. mniej niż przed

**50
tys.**

osób więcej
zatrudniono
w budownictwie
od stycznia 2007 r.

**100
tys.**

pozwoleń
budowlanych
wydano już
w tym roku

rokiem. Ale ten spadek jest tylko chwilowy – mówi GP Zbigniew Bachman, dyrektor Izby Przemysłowo-Handlowej Budownictwa.

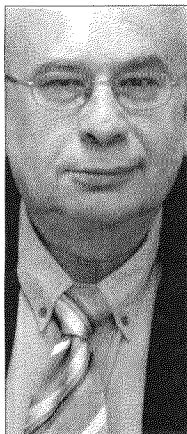
To są bardzo dobre informacje dla osób budujących i planujących budowę domu. W przyszłym roku może być tylko gorzej, bo gdy rozpoczną się prawdziwe prace przy budowie autostrad, może brakować cementu i innych materiałów budowlanych, a fachowcy znowu będą przebierać w ofertach pracy. ■

strony 4–5

10-07-2008, Gazeta Prawna

PRAWO

Pogoda dla inwestorów

**JERZY
KOWALSKI**jerzy.kowalski
@infor.pl

10-07-2008, Gazeta Prawna

Tanieją materiały budowlane, spadają ceny gruntów, szykują się nowe inwestycje związane z Euro 2012. Wszystko to powinno budzić optymizm inwestorów, zwłaszcza że rząd sposobi się do rewolucyjnych zmian w prawie budowlanym. Będzie mniej pozwoleń, wystarczą tylko proste rejestracje, ograniczeniu ulegnie władza starostów w gospodarowaniu przestrzenią. Przede wszystkim jednak wzrośnie pozycja inwestorów, którzy przejmą prawie całą odpowiedzialność za realizowane budowy. Skoro ma być tak dobrze, to już najwyższa pora na zamawianie nowych projektów, po to by ruszyć, gdy zapali się zielone światło. Oby jednak zbyt szybko nie zmieniło się na czerwone. Czekają nie tylko budowlancy, ale przede wszystkim konsumenci kredytów hipotecznych. ■

strony 4-5 i 10

Dobry moment, żeby budować

- Nie brakuje materiałów budowlanych, a niektóre są nawet o 50 proc. tańsze niż przed rokiem
- Spadają ceny ziemi – w Warszawie są już oferty po 180 zł/mkw. – wynika z raportu Expandera i Szybko.pl
- W dużych miastach pojawiło się dawno niespotykane zjawisko, można wybierać ekipę budowlaną

ROMAN GRZYB

roman.grzyb@infor.pl

W porównaniu z ubiegłym rokiem budowanie domu jest znacznie prostsze, a przede wszystkim tańsze. Nie ma żadnych braków na rynku i towary można zamawiać od ręki, można dostać rabat, a zamówienie złożyć przez telefon. Ceny większości materiałów spadły – niektórych prawie o połowę.

– To jest zdecydowanie lepszy moment na budowanie domu niż rok temu, bo wówczas mieliśmy do czynienia z prawdziwą histerią – mówi Ryszard Kowalski, prezes Związku Pracodawców Producentów Materiałów dla Budownictwa.

Wbrew prognozom niektórych sprzedawców nie powtórzyła się więc sytuacja z ubiegłego roku. Jeśli średnio materiały budowlane są obecnie ok. 15 proc. tańsze niż przed rokiem, to inwestor może dzięki temu zaoszczędzić nawet kilkadziesiąt tysięcy złotych (w zależności od wielkości domu). Według danych Polskich Składów Budowlanych materiały nadal tanieją.

– Tylko w czerwcu ścienne materiały ceramiczne stanowią o 12,5 proc., a gazobeton o 6 proc. Nie ma gorączki zakupów w składach budowlanych – mówi Marzena Mysior-Syczuk z Grupy PSB.

Nieco zdrożały natomiast materiały chemiczne i stal.

Zdaniem niektórych ekspertów obecna dobra sytuacja i spadek cen niektórych materiałów budowlanych nie jest efektem działań producentów, bo ich koszty zdecydowanie rosną.

– Na obniżki zdecydowali się pośrednicy, którzy w końcu zmniejszają swoje wyśrubowane marże – uważa Zbigniew Bachman, dyrektor Izby Przemysłowo-Handlowej Budownictwa.

W długim okresie można się spodziewać stabilizacji cen podstawowych materiałów budowlanych. Sytuację może zmienić dalszy wzrost cen energii elektrycznej. Dodatkowym powodem wzrostu cen mogą być w przyszłości limity emisji CO₂ narzucone branży cementowej (będzie musiała dokupić dodatkowe limity i wówczas koszty przerzuci na klientów) i rozpoczęcie realnych prac przy budowie autostrad, co spowoduje wzrost popytu na kruszywa i cement oraz większe zapotrzebowanie na pracę. Tak więc osoby kupujące dzisiaj materiały budowlane mogą mieć świadomość, że na pewno nie przepłacają.

Tańsza ekipa budowlana

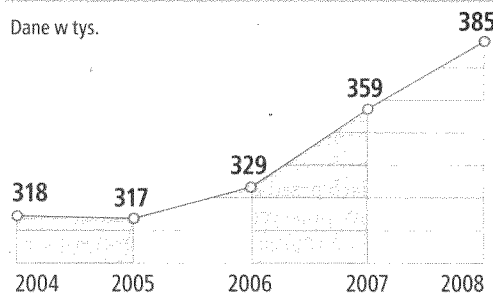
Przez ostatni rok płace w budownictwie rosły najszybciej w całej gospodarce – o kilkanaście procent. Wiosną, która zwykle oznacza po-

KOSZTY BUDOWY DOMU I ROBOCIZNY

PRODUKT: POROTHERM 25 (cena za sztukę)	12,0 zł VI 2007 rok	7,0 zł VI 2008 rok
PRODUKT: CEGLA PEŁNA (cena za sztukę)	2,0 zł VI 2007 rok	1,2 zł VI 2008 rok

LICZBA ZATRUDNIONYCH W BUDOWNICTWIE

Dane w tys.



3155 zł Przeciętna płaca brutto w budownictwie	63,5 mld zł Wartość produkcji budowlano- montażowej w 2007 roku (wzrost o 17,5 proc.)
---	--

Źródło: GUS, informacje własne

tylko dlatego, że nie ma dodatkowych bonusów od pracodawcy oraz mniej jest nadgodzin – mówi.

Za to coraz więcej Polaków, wykwalifikowanych fachowców, wraca z zagranicy i szuka dobrze płatnej pracy. Sprzymierzeńcem osób budujących domy jest dekoninktura w Europie Zachodniej i kursy walut, które powodują, że zarobki za granicą nie są już tak astronomiczne. Za to wyższe płace w budownictwie w kraju skusiły wiele osób spoza branży. Od początku ubiegłego roku liczba osób zatrudnionych w budownictwie zwiększyła się o prawie 50 tys. W większości są to osoby dopiero do przyuczenia w zawodzie, ale tak dużego dopływu świeżej krwi w budownictwie nie było od prawie 20 lat.

Tańsza ziemia pod budowę domu

Do tej pory ceny ziemi opierały się ogólnej tendencji na rynku, czyli spadkowi cen mieszkań. Dopiero teraz nastąpiła zdecydowana zmiana. Z raportu Expandera i Szybko.pl, który ma być opublikowany dzisiaj, wynika, że w Warszawie można już znaleźć działki po 180 zł/mkw., podczas gdy jeszcze cztery miesiące temu rozmowy ze sprzedawcą rozpoczynały się od 300 złotych.

Przez długie miesiące trwało przeciąganie liny. Kupujący najczęściej nie chcieli lub nie mogli zaproponować więcej pieniędzy za działkę, a sprzedający trzymali ceny. W końcu zaczęli pojawiać się pierwsi zdesperowani, którzy potrzebują pieniędzy i muszą sprzedać ziemię. To prawdopodobnie takie osoby zdecydowały się obniżyć ceny. W przypadku działek położonych w dużych miastach lub w ich okolicach cena gruntu to nawet połowa kosztów budowy domu. ■

”

Za ekipę budowlaną możemy teraz zapłacić nawet 15 proc. mniej, ale spadek płac jest zjawiskiem przejściowym – mówi Zbigniew Bachman, dyrektor Izby Przemysłowo-Handlowej Budownictwa

czątek prac budowlanych, nastąpiła jednak wyraźna zmiana. W II kwartale tego roku deweloperzy w całym kraju sprzedali tylko 5,5 tysiąca mieszkań. To był dla deweloperów kubał zimnej wody, który spowodował, że niektóre inwestycje zostały wstrzymane, a w innych nastąpiło spowolnienie prac. W dużych miastach mamy więc do czynienia ze zjawiskiem dawno niewidzianym: można wybierać ekipę budowlaną. Ta sytuacja nie dotyczy całego kraju i wszystkich miejscowości, ale zjawisko jest widoczne. Jego skutkiem jest też spadek cen usług budowlanych.

– Za ekipę budowlaną możemy teraz zapłacić nawet 15 proc. mniej, ale spadek płac jest zjawiskiem przejściowym – mówi dyrektor Bachman.

Jednak zdaniem Ryszarda Kowalskiego stawki za roboty budowlane nie zmieniły się za bardzo.

– Budowlańcy rzeczywiście zarabiają teraz mniej, ale

SZERSZA PERSPEKTYWA – RYNEK

Mimo że zmniejszyły się koszty budowy domu, to w tym samym czasie spadły także ceny mieszkań. Ceny transakcyjne są obecnie ok. 15 proc. niższe niż na początku roku. Tak więc różnica w koszcie budowy domu i kupnie mieszkania w zasadzie się nie zmieniła. W Warszawie za 60-, 70-metrowe mieszkanie zapłacimy 500–600 tys. złotych. Za te same pieniądze w miejscowościach położonych w odległości ok. 25 km od centrum możemy wybudować dwa czy nawet trzy razy większy dom.

Każdy indywidualnie musi odpowiedzieć na pytanie, co jest dla niego ważniejsze: czas dojazdu do pracy, czy też luksus większych powierzchni i mała działka przed budynkiem. Spadają koszty budowy, jednak nie spadają koszty eksploatacji zarówno domu, jak i mieszkania. Musimy się liczyć z dalszym wzrostem rachunków za prąd, gaz i wodę. Szacuje się, że miesięczny koszt utrzymania 160-metrowego domu może wynosić nawet 1 tys. złotych.

dom

GP RADZI

W ubiegłym miesiącu kupiłem działkę – czy rozpocząć inwestycję jeszcze w tym roku?

Tak Jest to najlepszy moment. Jeśli jest to możliwe, to warto rozpocząć budowę jak najszybciej. Mogą być z tym jednak problemy, jeśli działkę trzeba jeszcze uzbroić – zajmuje to sporo czasu. Może się też okazać, że uzyskanie wszystkich pozwoleń i uzgodnień zajmie tak wiele miesięcy, że rozpoczęcie inwestycji w tym roku będzie nierealne. W przyszłym roku sytuacja dla budujących może być już gorsza, więc jeśli uda się pokonać te przeszkody biurokratyczne, to warto zacząć budowę jak najszybciej.

Chciałbym zatrudnić ekipę, która wybuduje cały dom od fundamentów do stanu deweloperskiego. Czy to dobry pomysł?

Nie Choć wygodniej zatrudnić jednego wykonawcę, jednak bardzo trudno znaleźć firmę, której pracownicy są równie kompetentni na każdym etapie budowy. W zasadzie dotyczy to tylko dużych firm, które są jednak zwykle znacznie droższe. W praktyce szukanie wykonawcy do każdego etapu budowy oddzielnie okazuje się tańsze, ale wymaga od inwestora sporo wysiłku.

Czy budowa domu jest tańsza niż kupno mieszkania?

Tak Ale jeśli porównujemy mieszkanie i dom o tej samej powierzchni. Koszt budowy 1 mkw. domu do stanu deweloperskiego wynosi ok. 3–3,5 tys. złotych. Kupując mieszkanie w dużym mieście, zapłacimy dwa, trzy razy więcej. Tak więc zamiast kupić np. 70-metrowe mieszkanie, możemy pozwolić sobie na co najmniej dwa razy większy dom na przedmieściach. W przypadku mniejszych miejscowości te proporcje są inne – koszty budowy domu porównywalne, za to deweloperzy za metr mieszkania biorą ok. 4 tys. złotych. ■