

Sam albo z pomocą wynajętej firmy. W stylu dworowym albo coraz modniejszym modernistycznym. W ciasnocie albo z basenem. W morzu papierów, w pędzie i stresie, na kredyt – tak buduje się Polak Anno Domini 2008.

Boom na dom



W latach 2005–2006 obserwowaliśmy bezprecedensowy skok cen mieszkań. Dla wielu Polaków budowa własnego domu stała się alternatywą dla zbyt wygórowanych ofert deweloperów. – *W pewnym momencie koszt zakupu 2–3-pokojowego mieszkania w centrum dużego miasta równał się budowie 150-metrowego domu na ładnej działce pod miastem* – tłumaczy Maciej Dymkowski z analizującej rynek nieruchomości firmy redNet Property Group. Niestety, taka dysproporcja nie mogła trwać długo. Jednorodzinny boom budowlany wywindował ceny działek. Olbrzymi popyt na nie sprawił, że w Warszawie, Krakowie, Wrocławiu, Gdańsku i Poznaniu w ciągu 2007 r. ceny skoczyły 2–3-krotnie. W niektórych dzielnicach osiągnęły już poziom sufitowy (aktualnie nawet spadają). W górę poszedł też koszt materiałów budowlanych, a przede wszystkim robocizny.

To jednak zniechęciło nas jedynie w niewielkim stopniu. Z danych Głównego Urzędu Nadzoru Budowlanego wynika, że Polacy uzyskali w 2007 r. aż 105 tys. pozwoleń na budowę domów jednorodzinnych

(najwięcej w województwach mazowieckim i wielkopolskim). To o 40 proc. więcej niż rok wcześniej i prawie tyle, ile w rekordowym 1999 r., kiedy znikła tzw. duża ulga budowlana. Jak Polska długa i szeroka na obrzeżach aglomeracji i w okolicznych miejscowościach powstają całe osiedla domków jednorodzinnych. Często utkanych jeden obok drugiego, bez ładu, składu i architektonicznej konsekwencji. Każdy przecież ma swój gust i swój pomysł, jak wymarzony dom powinien wyglądać.

Nie wszystkich do własnego domu z ogródkiem pchają te same motywy. Nie wszyscy budują to samo i tak samo. Wreszcie – nie wszyscy będą ze swego nowego miejsca na ziemi zadowoleni. Za to prawie dla wszystkich kluczowe są pieniądze. Jaki jest więc portret budującego Polaka AD 2008?

Od chaty do rezydencji

– *Wymarzone miejsce to zawsze efekt kompromisu między bliskością miasta a ceną* – mówi Christopher Sweeney, dyrektor w firmie AIG/Lincoln, która buduje osiedla domów jednorodzinnych pod Warszawą. Na działki w modnych willowych dzielnicach,

Jak Polska długa i szeroka powstają osiedla domów jednorodzinnych. Na zdjęciu ekskluzywnie osiedle Konstancja pod Warszawą.

np. na warszawskiej Saskiej Kępie, w Wilanowie, wrocławskich Krzykach, krakowskiej Woli Justowskiej, stać tylko najbogatszych. Tam często cena ziemi przekracza późniejszy koszt budowy domu. Podobnie w modnych miasteczkach położonych w bezpośrednim sąsiedztwie aglomeracji (np. podwarszawskich: Magdalence, Izabelinie, Konstancinie czy w Łomiankach). Osoby mniej zarabiające szukają więc działek w większej odległości (10–20 km od centrum) lub w miejscach mniej atrakcyjnych. Obrazowo rzecz ujmując – blisko i modne mieszkają prezesi i dyrektorzy, a trochę dalej ich podwładni. Z poziomem zamożności wiąże się również motywacja, jaka kieruje ludźmi przy kupnie domu.

– *Dużą grupę stanowią rodziny o ustabilizowanej sytuacji życiowej, z dziećmi, które potrzebują większego metrażu i wynoszą się z dala od zgiełku i tłoku. Sporo jest też osób nie mających jeszcze dzieci,* ►



© DOMINIK A. ŁUKAWSKI/PRACOWNIA HORYZONT

Dom z katalogu, czyli własne miejsce na ziemi za rozsądną cenę Ile kosztuje taki dom pod klucz? (bez podłóg, płytek ceramicznych)

Powierzchnia użytkowa: 145,7 m kw.

Koszt materiałów (w zaokrągleniu):

• ławy betonowe, zbrojenia, fundamenty z bloczków betonowych.....	21 300 zł
• ściany parteru z cegły poryzowanej.....	36 900 zł
• strop żelbetonowy nad parterem, wylewany na budowie.....	28 200 zł
• konstrukcja dachu, izolacja, dachówka ceramiczna.....	40 700 zł
• stolarka okienna i drzwi zewnętrzne (drewno).....	38 100 zł
• elewacja budynku, tynk strukturalny.....	13 100 zł
• izolacja poddasza wełną mineralną, ścianki działowe, sufity.....	16 900 zł
• instalacje wewnętrzne: elektryczna, wodociągowa, kanalizacyjna, c.o., wentylacja.....	53 700 zł
• podkład pod posadzkę, izolacja przeciwwilgociowa i cieplna.....	7 000 zł
• tynki wewnętrzne gipsowe, szpachle, farby.....	10 900 zł

Materiały razem:.....266 600 zł

Koszt robocizny:.....82 300 zł

Razem:.....348 900 zł

Źródło: obliczenia PSB

(projekt domu: Asia wersja B z garażem, autor: Dominik A. Łukawski)

► *ale planujących, że niedługo założą rodzinę, a przy tym ceniących aktywny tryb życia blisko natury* – mówi Christopher Sweeney. To młoda klasa średnia, która we własnym domu pod miastem szuka potwierdzenia statusu i sukcesu życiowego. Są jednak i tacy, dla których budowa jest ekonomiczną koniecznością. Mając alternatywę: ciasne mieszkanie w nowym bloku albo dom, nawet 20–30 km za miastem, wybierają to drugie. Niestety, w tym przypadku sporym problemem staje się kwestia kosztów paliwa oraz dojazdów do pracy po coraz bardziej zakorkowanych drogach. Gdy spędzamy w aucie 2–3 godziny dziennie, na radość z ogrodu, w randy i fascynacje zachodami słońca nie zostaje wiele czasu.

Co budujemy? Program minimum to ok. 100 m kw., czyli parter, gdzie jest kuchnia i salon, oraz piętro ze skosami, gdzie mieszczą się 2–3 pokoje. Większe metraż to zawsze efekt kompromisu między przestrzenią a kosztami utrzymania budynku. Zdaniem architektów komfortowa powierzchnia życiowa dla czteroosobowej rodziny to 150–200 m kw. i takie też domy coraz częściej powstają. Jest też coraz więcej rezydencji: 400–500 m kw. powierzchni, kilka sypialni i łazienek (pokoi kąpielowych!), pokoje dla gości, nierzadko basen, sauna i sala do ćwiczeń.

Wszyscy inwestorzy, niezależnie od zasobności portfela, zwracają coraz większą uwagę na jakość użytych w budowie materiałów. Zaczynamy powoli rozumieć, że

dom to inwestycja na całe życie i oszczędzanie na dachówce czy cegle szybko się zemści. Coraz większą wagę przykładamy również do energooszczędności, przy czym bogatsi zainwestują w baterie słoneczne na dachu czy pompę ciepła za kilkadziesiąt tysięcy złotych, która ogrzeje ich posiadłość darmową energią z wnętrza ziemi. Mniej zamożni skupią się na dobrej jakości izolacji, oknach, ociepleniu budynku. O materiałach budowlanych piszemy szerzej na s. 96–101.

Jest też tak, że im ktoś zamożniejszy, tym więcej prac zleca firmom. Im mniejszy budżet na budowę, tym więcej robót Polak stara się wykonać we własnym zakresie. Choć i tu widać małą rewolucję.

Wespół w zespół

Budowanie systemem gospodarczym (czyli siłami własnymi i rodziny) w PRL było główną metodą stosowaną w budownictwie jednorodzinnym. Dziś króluje już tylko w mniejszych miastach i na wsi.

Przy budowie domu o wartości ok. 500 tys. zł robocizna stanowi 80–100 tys. Tyle właśnie da się zaoszczędzić, gdy większość prac wykonujemy we własnym zakresie, sami zamawiamy materiały i dźwigamy przysłowiowe worki z cementem. Nie każdy jednak do tego się nadaje, nie każdy potrafi (swoje kwalifikacje można sprawdzić, rozwiązując nasz test na s. 93). Poza tym taka budowa może trwać nawet kilka lat. A jeśli stawiamy dom na kredyt – tak dzieje się coraz częściej – to nie opłaca się rozciągać inwestycji w czasie.

Dlatego coraz więcej osób decyduje się na zlecenie poszczególnych prac fachowcom. Oddzielna ekipa zajmuje się wtedy murowaniem, inna stawia dach, elektrycy okablowują, a hydraulicy układają instalację wody i ogrzewania. Niestety, tu problemem jest deficyt wykwalifikowanych robotników. Część pracuje dziś na budowach w Niemczech i w Wielkiej Brytanii, a ci, którzy zostali, mają kalendarze zapelnione na rok do przodu. Nie muszą się ogłaszać, inwestorzy polecają ich sobie nawzajem.

W ciągu ostatniego roku na polskich budowach przybyło Ukraińców, Białorusinów, obywateli Rumunii i Bułgarii, oczywiście pracujących na czarno. Jakość domów zbudowanych przez takich fachowców bywa jednak słaba. Przy takim deficycie ludzi warto korzystać z ekip stale współpracujących z wytwórcą materiałów, które kupujemy. Większość producentów drzwi, okien, dachówki, systemów grzewczych czy alarmowych ma w całym kraju sztab sprawdzonych i certyfikowanych podwykonawców. Kupuje się wtedy w pakiecie: towar plus montaż. Takie rozwiązanie, choć nieco droższe niż samodzielne znalezienie ludzi, niesie ze sobą również konkretne korzyści podatkowe. Materiały budowlane są obciążone 22 proc. podatku VAT. Od usług nalicza się stawkę 7 proc.

Za drewno, kleje i lakiery na parkiet zapłacimy więc wyższy podatek, ale za te same materiały plus robocizną (czyli ułożenie parkietu) – już niższy.

Wśród budujących się Polaków coraz więcej jest również takich, którzy nie potrafią albo po prostu nie chcą zajmować się budową. Często ich czas, przeliczony na godziny nieobecności w pracy, jest po prostu zbyt cenny. Przedsiębiorcy, menedżerowie, lekarze, prawnicy, finansisci, artyści, dziennikarze – zamiast siedzieć na budowie, wolą na nią zarobić. Wtedy muszą znaleźć generalnego wykonawcę, który w całości zajmie się zorganizowaniem i przeprowadzeniem inwestycji. – *Tak to się zazwyczaj robi na świecie. U nas to całkiem nowa jakość, ale rynek na takie usługi będzie rósł* – mówi Jerzy Werekci, właściciel niewielkiej firmy budowlanej z Warszawy. Klientów znajduje z polecenia, spisuje z nimi szczegółowe umowy. Werekci przyznaje, że nie jest najtańszy, ale zatrudnia tylko sprawdzonych ludzi i daje na swoje prace gwarancję. Jak sam wylicza, w ciągu 18 lat działalności postawił już 600 domów jednorodzinnych.

Dom z katalogu

Niestety, nawet najlepszy wykonawca nie zwolni nas z obowiązku załatwienia spraw urzędowych (chyba że za dodatkową opłatą). Pielgrzymki do gminy, gazowni, wodociągów i zakładu energetycznego oraz zdobycie wszystkich pozwoleń i pieczętek trwają dłużej niż sama budowa. Właściwie jedyny sposób na błyskawiczne rozpoczęcie inwestycji to zakup działki z gotowym projektem oraz wydanym pozwoleniem na budowę (takie są zazwyczaj 20–30 proc. droższe). Rząd Donalda Tuska, który obiecywał uprościć proces budowlany dla domów jednorodzinnych (m.in. skasować pozwolenia na budowę), wciąż nie wprowadził tych ułatwień w życie.

Druga konieczność, z której nikt nas nie zwolni (tym razem na szczęście), to wybór projektu. To pierwszy etap budowy, ale według niektórych najważniejszy. Dom dobrany właściwie do potrzeb rodziny to połowa sukcesu. Z usług architektów korzystają jednak głównie osoby lepiej sytuowane, bo koszt indywidualnego projektu to przy niewielkiej powierzchni minimum 7–10 tys. zł. Oszałamiającą karierę robią tzw. domy z katalogów. O potencjale tego rynku świadczy rozwój myślenickiego biura projektowego Archon+, które zatrudnia już ponad 100 osób i właśnie otwiera swe przedstawicielstwa w Czechach, na Słowacji, Litwie i Ukrainie. Archon+ ma w ofercie ponad 500 projektów domów. Domy: w astrach, w orchideach, w konwaliach, w tamaryskach, można zobaczyć w całej Polsce. Wszystkie nazwane są od kwiatów, ze względu na przyrodnicze zamięłowanie założycielki firmy. Wszystkie biura przyznają, że to też marketing – o wybo-

rze projektu decyduje zazwyczaj kobieta, więc nazwa musi się jej dobrze kojarzyć. Kupując projekt za niewielką cenę, trzeba pogodzić się z tym, że nie mamy unikalnego domu i prędzej czy później zobaczymy gdzieś jego brata bliźniaka. Firma wydaje katalog, który trafia do salonów sprzedaży prasy. Projekty można zamówić również przez telefon i Internet. Za 1,5–3 tys. zł kurier przywozi nam komplet dokumentacji w czterech kopiach oraz blankietową zgodę na dokonanie zmian. Następnie lokalny architekt musi umiejscowić dom na działce (koszt: 1–1,5 tys. zł), ewentualnie wprowadzić niewielkie modyfikacje wnętrza na

życzenie przyszłych właścicieli. W kraju działa już kilkanaście biur sprzedających katalogowe projekty domów. Na podstawie najbardziej popularnych modeli można łatwo wywnioskować, jakie są aktualne gusta budujących Polaków. – *Wciąż przeważa tradycyjny styl dworkowy: lukarny, wykusze, spadzisty dach kryty dachówką, ganek z kolumienkami* – mówi Marcin Sitkowski.

Tomasz Sobieszuk, współwłaściciel biura projektowego MTM Styl, miejskie tendencje dworowe krytykuje. Dworek powinien stać w odpowiednim otoczeniu, na dużej działce, z ogrodem, a nie wciśnięty między segmenty i sklep spo- ►



© TADEUSZ POŹNIAK

► żywczy. Dlatego biuro MTM Styl promuje gotowe projekty domów nowoczesnych, nawiązujących w stylu do modernizmu. – *Lata PRL obrzydziły domy z płaskim dachem, nazywane powszechnie klockiem polskim. Chcemy przekonać, że dom z nowoczesną architekturą może być modny i ładny. Te projekty wybierane są coraz częściej* – mówi Sobieszuk.

Druga grupa projektów, których popularność szybko rośnie, to domy energooszczędne. – *Od początku przygotowujemy je tak, aby mieszkańcy płacili 2–3 razy mniej za ogrzewanie* – mówi Sobieszuk i wlicza cechy budynku energooszczędnego: zwarta bryła bez architektonicznych udrznień, dobra izolacja ścian, dachu i podłogi, wentylacja mechaniczna z odzyskiem ciepła (tzw. rekuperator), wydajny piec plus nowoczesny kominek, wykorzystanie energii słonecznej.

Dom od dewelopera

Polak, który nie chce użerać się z ekipami, projektami i papierami (nie chce mieć z budową nic do czynienia, natomiast potrzebuje domu), ma jeszcze jedno wyjście – kupić gotowy od dewelopera. Na taką opcję decydują się najbardziej zapracowani, zamożni klienci. Trzeba przy tym pamiętać, że gdy się już wprowadzimy, oprócz opłat za media, będziemy też ponosić koszty utrzymania infrastruktury całego osiedla:

ochrony, oświetlenia, napraw technicznych. Zazwyczaj zależą one od powierzchni działki i wynoszą 500–1000 zł miesięcznie. Dodatkowe usługi, np. pielęgnacja ogrodów, płatne są ekstra.

Nawet największe firmy deweloperskie zaczęły ostatnio budować osiedla domów jednorodzinnych, widząc, że rośnie na nie popyt. Według danych serwisu tabelaofer.pl, w okolicach Krakowa na rynku pierwotnym można w tej chwili kupić ok. 130 domów na 9 osiedlach. Ceny, w zależności od powierzchni budynku oraz przynależnej do niego działki: 500–800 tys. zł. We Wrocławiu powstaje 7 osiedli (70 domów) w cenie 0,5–1 mln zł. Pod Poznaniem – 5 osiedli (50 domów), w cenie od 400 tys. za segment do 800 tys. za dom wolno stojący.

Największa oferta jest oczywiście w Warszawie i okolicach. Tu wybierać można spośród ponad 600 domów, których ceny zaczynają się od 700 tys., a kończą na kilku milionach. Deweloperzy budują w sumie aż 50 osiedli. Niektóre są naprawdę gigantyczne, np. zaprojektowane przez firmę GTC na 30 ha łąk pomiędzy Wilanowem a Konstancinem-Jeziorną Osiedle Konstancja.

To jedno z pierwszych w Polsce willowisk wzorowanych na amerykańskich serialach – łącznie 300 domów, każdy z ogródkiem – obrosło już legendą. Jest właściwie miastem w mieście – na ogrodzonym terenie są boiska do koszykówki, place zabaw, mi-

Osiedle Le Village w Józefosławiu pod Warszawą. Do wyboru domy prowansalskie, bretońskie, normandzkie i alzackie.

nipark, własne ujęcie wody i sklep spożywczy, ochrona i monitoring, wyłożone kostką alejki i chodniczki. Zaprojektowane przez najlepszych architektów (pracownia Stefana Kuryłowicza oraz JEMS). Zaraz za płotem – świetne prywatne szkoły.

Ceny domów zaczynają się od 2,5 mln zł (za 200 m kw. na 700 m kw. działki), a kończą na 4,3 mln (311 m kw. – 1400 m kw. działki). – *Płaci się za towarzystwo, elegancję, prestiż* – tłumaczy Robert, inwestor giełdowy, który właśnie się wprowadził. Mieszkają tu przedsiębiorcy, finansisci, ekspaci i celebryci. Roberta osobiście przekonało jeszcze to, że większością uciążliwych prac przydomowych zajmą się dyskretne firmy wynajęte do obsługi osiedla – sprzątną liście, odśnieżą, a i rurę naprawią, gdyby zaczęła przeciekać (co, jak zapewniają w biurze sprzedaży, nie ma prawa się zdarzyć).

Sukcesu Konstancji pozazdrościli inni deweloperzy. W Walendowie powstaje osiedle rezydencji Ventana (1,1–4 mln zł). Choć upakowanych obok siebie 130 pałaców wywołuje mieszane odczucia, osiedle kusi bliskością lasów i terenów re- ►

Jaką ofertę mają dla nas banki?

Uwaga: wszystkie wymienione banki kredytują zarówno budowę z udziałem wynajętej firmy, jak i systemem gospodarczym

	kredyt na zakup działki		kredyt na budowę domu	
	maksymalny okres kredytowania (lata)	maksymalne LTV* (proc.)	maksymalny okres kredytowania (lata)	maksymalne LTV* (proc.)
Bank Pocztowy	15	105	35	105
Bank Ochrony Środowiska		100	50	100
Bank BPH	39 (złotówki); 31,5 (waluty)	100	40 (złotówki), 32,5 (waluty)	100
Bank BPS	15	70	30	100
BZ WBK	30	100	30	100
Deutsche Bank PBC	40	100	40	110
DomBank	40	110	40	110
Fortis Bank Polska		100	35	100
GE Money Bank	30	80	40 (złotówki), 30 (waluty)	95
ING Bank Śląski	40	100	40	100
Invest-Bank	10	100	25	100
mBank	45	110	45	110
Bank Millennium	50 (złotówki), 45 (waluty)	100	50 (złotówki), 45 (waluty)	100
MultiBank	45	110	45	110
Nykredit	5	40	30	80
Bank Pekao SA	30	60	30	100
Polbank EFG	40	100	40	100
Raiffeisen Bank Polska	35	100	35	100
Dominet Bank	50 (złotówki), 40 (waluty)	110 (złotówki), 105 (waluty)	50 (złotówki), 40 (waluty)	110 (złotówki), 105 (waluty)
Euro Bank SA	35	110	35	110
PKO BP SA	40	85	40	85 (złotówki), 80 (waluty)

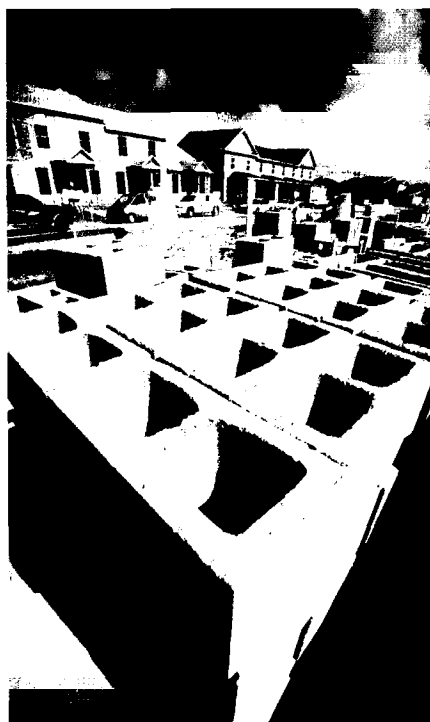
* LTV – stosunek wartości kredytu do wartości nieruchomości będącej jego zabezpieczeniem

Źródło: Expander

► kreatywnych. – *Dla najbardziej zapracowanych przewidujemy opcję wykończenia pod klucz. Mogą się wprowadzić na gotowe – z rękami i szczoteczka do zębów* – mówi Dominik Cwajda, rzecznik osiedla. Administracja osiedla odśnieży, sprząta śmieci, usunie usterki. A jak trzeba, to za dopłatą przyszyje trawnik, odwiezie dzieci do szkoły, zrobi zakupy.

Z kolei w podwarszawskim Józefosławiu francuski deweloper Bouygues Immobilier buduje Le Village: osiedle 233 domów z architekturą utrzymaną w klimacie francuskich miasteczek (do wyboru: dom w stylu prowansalskim, bretońskim, normandzkim i alzackim). Ceny: 900 tys.–1,2 mln zł. Firma Bouygues reklamuje osiedle nietypowo. W obliczu spadającego nieco popytu większość deweloperów oferuje w promocji darmowe wyposażenie kuchni, balkony czy miejsce w garażu. Ale każdy, kto do końca czerwca kupi dom w Le Village, dostanie w promocji... samochód Peugeot 107.

Za najbardziej snobistyczne i najdroższe w Polsce uchodzi osiedle Oakland



Park, które powstaje w Chylicach pod Konstancinem. Na 32 ha zbudowanych zostanie tylko 36 domów, co ma gwarantować przestrzeń dla mieszkańców, którzy cenią komfort, dyskrecję i prywatność. Na ogrodzonym i strzeżonym terenie będą: własny las, park, łąka, stawy, rzeczka, jezioro. Ceny tych rezydencji: 2,6–4,6 mln zł (290–380 m kw. plus garaż na dwa auta, działki 3–4 tys. m kw.).

Wszystko z kredytu

Polaka kupującego rezydencję pod Konstancinem oraz tego, który metodą gospodarczą stawia malusieńki domek pod Kielcami, łączy dziś jedno – zazwyczaj posiłkują się kredytem hipotecznym. Jego zaciągnięcie w przypadku budowy domu jest nieco bardziej skomplikowane niż w przypadku kredytu na mieszkanie. Zazwyczaj najpierw pożyczka się na samą działkę. Warto pamiętać, że nie każdy bank da nam kredyt na ziemię o przeznaczeniu innym niż budowlane. Jeśli chcemy kupić działkę rolną, siedliskową czy rekreacyjną, najlepiej zgłosić się do Fortis Banku, Invest-Banku, Banku ►

Czy potrafisz poprowadzić budowę?

Oto krótki test, który pozwoli zdiagnozować Państwa kompetencje budowlane. Przy każdym pytaniu prosimy zaznaczyć a, b lub c. To oczywiście zabawa, ale może warto nad wynikiem chwilę się zastanowić.

1 Jaki jest stan twojego związku?

a. nigdy nie układało nam się lepiej/ew. nie jestem w związku
b. stabilnie, choć bez rewelacji
c. ostatnio przechodzimy trudny okres, ale wspólne prowadzenie budowy na pewno pozwoli odbudować nasze uczucie

2 Twoja praca...

a. mam elastyczne godziny pracy, bardzo tolerancyjnego szefa
b. nie mam problemu, by wziąć bez zapowiedzi dzień czy dwa wolnego
c. szef nie znosi żadnych spóźnień i nieplanowanych nieobecności

3 Pod którym zdaniem się podpisujesz? Budowa domu...

a. to wyzwanie, które chętnie podejmę
b. to w pewnym wieku konieczność, o ile pozwolą finanse
c. może być przyczyną wielu kłopotów, a nawet chorób

4 W kwestii zaopatrzenia...

a. potrafisz wymienić z pamięci sześć najbliższych składów, hurtowni lub hipermarketów budowlanych, wiesz, co gdzie jest na półkach oraz w jakich godzinach pracują
b. znasz lokalizację najbliższego hipermarketu budowlanego
c. chyba w pobliskim marketcie spożywczym był dział „zrób to sam”

5 Czekasz na fachowca, który spóźnia się czwartą godzinę...

a. zakasujesz rękawy i zaczynasz mieszać zaprawę, niech już będzie gotowa, kiedy w końcu przyjdzie
b. nerwowo zerkasz na zegarek i dzwonisz do pracy, aby wyjaśnić swe spóźnienie
c. wściekły opuszczasz plac budowy, obiecujesz sobie, że już nigdy nie zadzwonisz do tego partacza

6 W kwestiach łazienkowych:

a. potrafisz wyliczyć, ile płytek (z zapasem), kleju i fugi potrzeba na wykafelkowanie danej powierzchni
b. rozróżniasz Opoczno

i Tubądzin od Paradyża, a gres szklwiony od nieszkliwionego
c. wiesz, że na ściany kładzie się glazurę, a na podłogi terakotę albo jakoś na odwrót

7 Komin, który przetrwa wiele lat, powinien być zbudowany:

a. z cegły klinkierowej pełnej
b. z cegły dziurawki
c. z pustaków

8 Wyobraź sobie, że musisz przewieźć własnym samochodem sześć worków cementu, z których się sypie i pyli...

a. nie takie rzeczy już ze szwagrem się woziło
b. trudne, ale wykonalne
c. nie ma mowy

Wyniki:

Większość odpowiedzi a:

Jesteś psychicznie gotowy na samodzielne prowadzenie budowy domu i masz ku temu niezbędną know-how. Dużą część budowy jesteś w stanie zaplanować, zorganizować i przeprowadzić we własnym zakresie, oszczędzając w ten sposób pieniądze, choć niekoniecznie czas.

Większość odpowiedzi b:

Potrzebujesz wsparcia fachowców. Część łatwiejszych prac możesz zrobić we własnym zakresie (np. prace wykończeniowe i montażowe), ale do bardziej skomplikowanych (np. konstrukcja dachu) poszukaj profesjonalistów. W tej grupie znajduje się większość budujących Polaków.

Większość odpowiedzi c:

Najlepiej zrobisz, wynajmując profesjonalną firmę, która zdejmie z ciebie większość obowiązków: zamówi i dostarczy materiały, zbuduje. Ty nadzoruj. Poświęć dużo czasu i staranności przy wyborze kierownika budowy oraz wykonawcy, aby nie trafić na oszustów lub partaczy. Wybieraj ludzi z referencjami, najlepiej polecanych przez znajomych. Spiszcie umowę określającą co, jak, z jakich materiałów, za jaką cenę i w jakim terminie ma być zrobione.

Porównanie oprocentowania kredytów na budowę domu (we frankach szwajcarskich i zł)

	Wartość działki, na której będzie budowany dom (działka jako wkład własny) 150 tys. zł, kwota kredytu na budowę 250 tys. zł, okres spłaty 30 lat				Kwota kredytu na zakup działki i budowę domu 400 tys. zł, bez wkładu własnego, okres spłaty 30 lat			
	CHF		PLN		CHF		PLN	
	Oprocentowanie CHF (proc.)	W tym marża banku (proc.)	Oprocentowanie PLN (proc.)	W tym marża banku (proc.)	Oprocentowanie CHF (proc.)	W tym marża banku (proc.)	Oprocentowanie PLN (proc.)	W tym marża banku (proc.)
Bank BPH	4,17	1,25	7,24	0,75	4,17	1,25	7,24	0,75
Bank BPS	n.d.	n.d.	7,13	1,1	n.d.	n.d.	7,23	1,2
Bank Millennium	3,84	0,95	7,05	0,9	4,19	1,3	7,35	1,2
Bank Pocztowy	n.d.	n.d.	7,7	1,2	n.d.	n.d.	8,1	1,6
BOŚ	4,12	1,2	7,5	1	4,12	1,2	7,5	1
BZ WBK	4,3	1,5	7,34	1	4,8	2	7,84	1,5
Deutsche Bank	3,83	1	7,22	0,9	3,93	1,1	7,32	1
DomBank	4,06	1,25	6,48	0,5	4,26	1,45	6,48	0,5
Dominet Bank	3,74	0,93	7,13	0,83	3,81	1	7,2	0,9
Euro Bank SA	4,09	1,25	7,15	1,1	4,24	1,4	7,25	1,2
Fortis Bank Polska	4,03	1,2	7,22	1	4,03	1,2	7,22	1
GE Money Bank	3,85	1,08	6,55	0,78	3,75	0,98	6,57	0,8
ING Bank Śląski	4,25	1,25	6,91	0,5	4,5	1,5	6,91	0,5
Invest-Bank*	n.d.	n.d.	8,2	1,9	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.
mBank	3,89	1	7,14	1	3,89	1	7,14	1
MultiBank	3,74	0,85	7,09	0,95	3,94	1,05	7,39	1,25
Nykredit	n.d.	n.d.	7,52	1,22	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.
Pekao SA	n.d.	n.d.	6,9	0,9	n.d.	n.d.	6,9	0,9
PKO Bank Polski	4,46	1,56	6	0,91	4,77	1,87	6,21	1,12
Polbank EFG	4,11	1,3	7,58	1,3	4,16	1,35	7,63	1,35
Raiffeisen Bank	4,03	1,2	7,21	1,1	4,23	1,4	7,31	1,2

n.d. – nie dotyczy, * kredyt na 25 lat

Źródło: Expander

► Ochrony Środowiska czy Banku Poczowego. Dopiero po załatwieniu wszystkich formalności oraz zdobyciu pozwolenia na budowę (co trwa zazwyczaj kilka lat, a w tym czasie kredyt częściowo musimy spłacać) bank zgodzi się sfinansować budowę. – W tej sytuacji mamy dwie możliwości: podnieść kwotę kredytu zaciągniętego na zakup działki albo zaciągnąć nowy kredyt, refinansując jednocześnie poprzedni. To drugie rozwiązanie jest optymalne, bo można negocjować oprocentowanie. Gdy jednak zapożyczamy się we frankach szwajcarskich, należy dokładnie sprawdzić, czy nie stracimy na różnicach kupna i sprzedaży walut – tłumaczy Paweł Majtkowski z firmy Expander.

Nie ma natomiast możliwości, by kredyty na działkę i na budowę były zaciągnięte w różnych bankach. Zabezpieczeniem w obu przypadkach jest hipoteka działki. A żaden bank nie zgodzi się, by jego hipoteka widniała w księdze wieczystej na drugiej pozycji.



Wybierając kredyt, należy zwrócić uwagę na długość tzw. karencji, a więc czasu, jaki bank daje nam na zakończenie budowy. W większości przypadków wynosi ona 24 miesiące. Jeśli jednak planujemy budowę w wolniejszym tempie, warto iść do takiego, w którym karencja sięgnie 60 miesięcy. Pieniądze dostajemy w porcjach zwanych transzami. Przed uruchomieniem kolejnej wypłaty bank sprawdzi, czy wydajemy je zgodnie z przeznaczeniem i czy dom (zabezpieczenie długu) rzeczywiście rośnie. Z reguły wystarczy do tego zdjęcia z placu budowy lub inspekcja pracownika banku. Coraz rzadziej kredytodawcy wymagają faktur na zakupione materiały czy usługi. Warto też ustalić, jak postąpią w przypadku, gdy przekroczymy zaplanowany kosztorys (zazwyczaj jeśli niewiele, można sobie tę dodatkową kwotę dobrać do kredytu). A potem – do dzieła!

PIOTR STASIAK