



Materiały budowlane zdrożały nawet o 100%, znów wróciły czasy reglamentacji



Na rynku wystąpiły przejściowe trudności w zaopatrzeniu w materiały budowlane

Niedobory na odcinku budowy

– raport jak z PRL-u

Pierwsza połowa 2007 roku była złym okresem dla inwestorów. Brakowało wszystkiego: cegieł, wykonawców i gotówki w portfelu. Oto krótki raport po katastrofie napisany językiem minionej epoki.

Tekst Krystyn Fok

Zdjęcia Andrzej T. Papliński

Brak materiałów budowlanych zaskoczył budujących na początku tego roku. Te, które pojawiały się na odcinku sprzedaży, z każdą dostawą drożały o kilka procent. W grudniu 2006 roku cegła kosztowała 50 gr, cztery miesiące później 2 zł. Za bloczek betonu komórkowego w grudniu płacono 6 zł, w kwietniu już 12! Fora budowlane wypełniły dramatyczne zapytania i apele. Gdzie można kupić w Polsce cegłę? Czy ktoś wie, gdzie sprzedają wełnę mineralną? Błagam o cztery palety pustaków ceramicznych...

Winni producenci czy sprzedawcy?

Dlaczego brakowało, dlaczego wszystko drożało – spisek? Logika sytuacji? Praktyka dnia codziennego dowodziła, że podejrzany jest boom budowlany. Dobra koniunktura w gospodarce przełożyła się na budownictwo. W pierwszym kwartale 2007 roku wydano o 46% więcej pozwoleń na budowę niż w tym samym okresie przed rokiem, rozpoczęto o 82% więcej budów, a liczba kredytów mieszkaniowych w 2006 roku wzrosła o 53% w porównaniu z rokiem poprzednim. Do tego doszła niezwykle lekka tegoroczna zima. Praktycznie nie było przestojów na odcinku budów. Zapotrzebowanie na cement zwiększyło się o 50%. Przemysł nie był przygotowany na stały wzrost ilości

zamówień, a na kupowanie cementu w Chinach – co było możliwe – nikt się nie zdecydował.

Boom opróżnił magazyny. Prezes przedsiębiorstwa ceramiki budowlanej Plecewice Michał Staszewski tłumaczy: – Ostatnie siedem lat było dla naszej branży niezwykle ciężkie. Tylko w latach 2005-06 zamknięto około 100 zakładów produkcyjnych. Przetrwali najsilniejsi, których stać było na dokładanie do interesu. W tym roku na pniu, jeszcze zimą, sprzedane zostały wszystkie zapasy i zostaliśmy z pustymi magazynami.

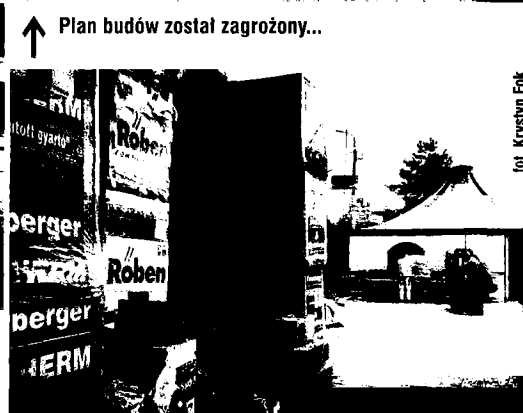
Kto się wzbogacił najbardziej? Prezes Staszewski twierdzi: – Nie producenci materiałów, ale dystrybutorzy. U mnie w kwietniu cena pustaka wynosiła 4 zł, w sprzedaży detalicznej był w tym czasie nawet po 8 zł.



↑ Na odcinku zatrudnienia nastąpił odpływ robotników do krajów lepszego kapitalizmu



fol. Krystyn Fok



fol. Krystyn Fok

↑ Plan budów został zagrożony...

Hurtownie znów są pełne, ale ceny spadły tylko nieznacznie

Sprzedawców broni Andrzej Iskrzyński prowadzący skład budowlany w jednej z podwarszawskich miejscowości: – Pustak kosztował na przełomie roku 1,8 zł, a teraz producent żąda już 6 zł. Jeśli nie zarobili właściciele hurtowni, to kto? Inwestorzy uważają, że istotną rolę w powstaniu niedoborów odegrała zмова producentów. Urząd Ochrony Konkurencji i Konsumentów zwalczał już takie patologie. Ukarany został producent dachówek, który ustalił z dystrybutorami stałą cenę detaliczną w zamian za większą marżę. Ukarano producenta farby i duże markety budowlane – znów za wspólne ustalanie ceny detalicznej. O zmovę cenową podejrzewa się producentów cementu, trwa śledztwo Urzędu Antymonopolowego. Z drugiej strony dokładnych przyczyn niedoborów towarów A.D. 2007 Urząd Ochrony Konkurencji i Konsumentów nie zna. – Analizujemy rynek materiałów budowlanych, jeżeli okaże się, że doszło do zmovy, będziemy wszczynać postępowania – mówi Małgorzata Cieloch, rzecznik UOKiK. Jeszcze inny powód? Większe zakupy z obawy przed wzrostem stawki VAT na materiały budowlane.

Zamieszanie i jego skutki

Nie bez winy jest też szeroki aktywność pracowników sektora budowlanego,

TABELA

Wzrost cen wyrobów budowlanych [%]

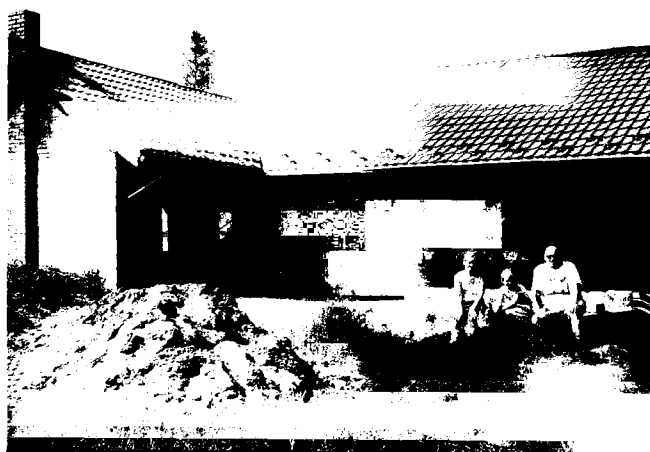
Grupa asortymentowa	I-XII 2006 roku	I-IV 2007 roku
Materiały ściennie ceramiczne	7-70	25-90
Materiały izolacji termicznej	16-40	25-50
Wyroby stalowe	17-30	25
Chemia budowlana	2-3	10-15
Materiały izolacji wodochronnej	15-20	10-15
Nawierzchnie zewnętrzne, bramy i ogrodzenia	0-20	2-15
Sucha zabudowa wewnątrz	30	5-12
Stolarka otworowa, parapety	5-10	10
Cement	3-20	7-10
Drewno i materiały drewnopochodne	0-20	2-10
Narzędzia i sprzęt budowlany	0	6
Mieszanki gipsowe	0	5
Płytki ceramiczne, ceramika sanitarna, akcesoria łazienkowe	2-5	2-5
Materiały instalacyjne	5-10	2-5
Pokrycia i folie dachowe, rynny	3-4	3-4
Farby, lakiery, tapety	3-4	2-3
Sufity podwieszane	10	0

Źródło: Grupa Polskie Składy Budowlane

który wybrał budowanie i remontowanie domów w Irlandii, Holandii, Anglii. Koszt robocizny wzrósł o 60%, a trudności ze znalezieniem ludzi do pracy ujawniły się z całą mocą. – To bardzo niezdrowa sytuacja – mówi Kazimierz Nowicki, przedsiębiorca budowlany. – Miałem do niedawna stałą ekipę. Większość

osób pracowała po siedem-dziesięć lat. W tym roku czterech moich pracowników wyjechało za granicę. Pozostałym musiałem dać 40% podwyżki.

Rok temu średnia płaca robotnika wynosiła 8 zł za godzinę, dziś trudno znaleźć chętnego do pracy za 12 zł.



↑ Sylwia (na forum Sylwia1667) i Michał z powodu wzrostu cen zamierzają sprzedać mieszkanie, by dokończyć budowę



↑ Kredyt na dom wraz z wyposażeniem i ogrodem dziś ledwo starczy Katarzynie (na forum Towita) i Zbigniewowi na dokończenie budowy



Liczenie strat. Inwestorzy o swojej sytuacji po kryzysie:

↓ Niestety, nasze precyzyjnie określone plany finansowe wzięły w łeb! Nie wystarczy odłożonych i kredytowych pieniędzy na doprowadzenie domku do takiego etapu, aby móc zamieszkać na parterze i następnie wykańczać resztę za pieniądze ze sprzedaży mieszkania. Różnica niebagatelna – przynajmniej 100 tys. zł! Podjęliśmy więc decyzję o wcześniejszej sprzedaży mieszkania z zadatkiem na ponad pół roku wcześniej.

Nie ma też już rabatów na materiały, pracownicy cenią się nad wyraz, szantażując pensjami z Irlandii.

Ci, którzy zostali, mają wydajność i kwalifikacje zerowe, a żądają wysokich zarobków. **el-ka**

↓ Wykonawca już nam oświadczył, iż nie zmieści się w przypieczętowanym umową kosztorysie. Ceny materiałów oszalały, a i robotnikom trzeba więcej płacić. Z drugiej strony wzrosła wartość naszego mieszkania i mimo że pierwotnie miało być przeznaczone pod wynajem, może konieczna będzie jego sprzedaż.

Sylwia1667

↓ Jesteśmy zmuszeni wcześniej brać kredyt. W styczniu firma liczyła 12 zł/m² ścian działowych, a w lipcu chce już 25 – tłumaczą się podniesieniem pensji pracowników. Każdy, kto jest w budownictwie, chce zarobić jak najwięcej na boomie. Wszystko naszym kosztem... **fredblasz**

↓ U nas wzrost cen materiałów i usług spowodował dwie rzeczy. Na pewno wydamy maksymalną kwotę z trzech opcji, jakie zakładaliśmy. A po drugie, zakupimy część materiałów wykończeniowych po niższej cenie, a więc gorszej jakości. **Jacek**

↓ Dom w stanie surowym postaviliśmy dwa lata temu. Mieliliśmy czekać jeszcze ze dwa lata z wykończeniem, ale obserwując, co się dzieje z cenami, bierzemy kredyt, aby jak najszybciej zakończyć budowę. **Redwald**

↓ My planowaliśmy budowę w 2008 roku. Szybki wzrost cen spowodował, że na gwałt adaptujemy projekt i biegamy z papierkami, żeby dostać pozwolenie na budowę i jak najszybciej wziąć gigantyczny (jak dla nas) kredyt. Nie opłaca się oszczędzać na budowę, bo ceny materiałów rosną

szybciej niż zyski na lokacie. W panice kupiliśmy już część materiałów za zaoszczędzone pieniądze i jak się okazuje, na cegłach sporo straciliśmy – teraz są tańsze. **Nikoru**

↓ Mój wykonawca już w marcu mówił, żeby nie spieszyć się z kupowaniem. Dobrze, że go posłuchałem. Wtedy był szczyt cenowy, teraz dzwonią do mnie co dwa tygodnie z hurtowni, proponując coraz tańsze materiały. **qwert**

↓ Dom w stanie surowym wybudowaliśmy w 2006 roku. Na wiosnę 2007 roku musieliśmy powiększyć kredyt. Mimo wzrostu cen staraliśmy się nie oszczędzać na materiałach. Wiemy już, że za braknie na nowe meble, ładny ogród itp. **Towita**

↓ Wzięliśmy duży kredyt w lutym tego roku na zakup i wykończenie domu. W planach było też wybudowanie garażu i zakup mebli. Ceny tak poleciały do góry, że trudno będzie nawet skończyć budowę. **Lidka i Janusz**

@tp

Z informacji z terenu dowiadujemy się, że dziś nikt nie będzie pracował za 1000 zł na rękę na miesiąc.

Niedobory na rynku materiałów zaszkodziły i firmom.

– Staram się prowadzić firmę odpowiedzialnie i poważnie – skarży się Kazimierz Nowicki. – A stały wzrost cen nie pozwala na racjonalną wycenę budowy. Ceny z kosztorysu po tygodniu mogą być już nieaktualne!

Jak zareagowali kupujący?

Tutaj żarty – bo nowomowę z lat PRL-u tak można nazwać – się kończą.

Część inwestorów wpadła w panikę.

Hurtownicy opowiadają: – Ludzie kupowali, co tylko pojawiało się na składzie.

A kiedy w połowie roku ceny materiałów spadły, zostało wiele opłaconych już po wyższej niż aktualna cenie.

Dochodzi do nieprzyjemnych sytuacji...

Budowa w czasach deficytu stała

się hazardem. Kredyty okazały się za niskie, bo nie uwzględniały wyższych cen i materiałów, i robocizny. Wykonawcy z dnia na dzień zaczęli podnosić stawki – opłacało im się nawet zerwać umowę! Brak materiałów opóźniał budowy, a zakupy robione w gorączce deficytu często okazywały się nieprzemyślane.

Składy budowlane znów wypełniły się materiałami – głównie na skutek importu z Czech, ze Słowacji, z Niemiec. W ostatnich trzech miesiącach jedna trzecia cegieł i pustaków na polskim rynku pochodziła z zagranicy. Towar już jest, ale drogi. Koszt budowy domu – po kryzysie – wzrósł o połowę!

A co po katastrofie?

Bogdan Panhirs, dyrektor handlowy Grupy Polskie Składy Budowlane:

– Perspektywy? Sądzę, że rynek został nasycony materiałami do budowy

ścian i przed końcem roku mogą one nieznacznie potanieć. Trzeba się natomiast liczyć ze wzrostem cen materiałów wykończeniowych potrzebnych do dokończenia wielu trwających właśnie budów. A ciągle brakuje i będzie brakować cementu.

I jeszcze jeden problem, który pozostanie – ręk do pracy. Kto zawinił?

Rację ma chyba Roman Nowicki, prezes Kongresu Budownictwa Polskiego:

– Nie ma polityki mieszkaniowej i gospodarczej. Przed wejściem do Unii Europejskiej zapomniano, że ze względu na swobodny przepływ pracowników powstanie u nas problem z siłą roboczą. W Unii płace są wyższe – pracownicy wyjechali. Tanie kredyty ułatwiają inwestycję w dom, stąd duży popyt na materiały. Ceny i robocizna idą w górę, bo rynek samoregułuje się – to normalna reakcja, gdy popyt jest większy niż możliwości. ■