

# Połacy decydują się na coraz mniejsze domy i bez garaży

28 sierpnia 2024

Własny dom to wciąż marzenie wielu Polaków. Koszty budowy jednak są wysokie i rosną, co przekłada się na liczbę wydawanych pozwoleń na budowę. Ta wprawdzie ostatnio rośnie, ale jest zdecydowanie niższa niż w czasach pandemii. Jak wyliczyli eksperci Extradom.pl, koszt budowy 1 m<sup>2</sup> domu zdecydowanie przewyższa 5 tys. zł netto, a w Warszawie do końca roku prawdopodobnie przekroczy 6 tys. zł. Co więcej, spodziewają się, że wraz z uruchomieniem inwestycji z KPO i wzrostem cen energii materiały budowlane zaczną drożeć w szybszym tempie, co przełoży się na koszty budowy domów.

Wielu inwestorów wybiera projekty o zdecydowanie mniejszym metrażu niż jeszcze dekadę temu. Wpływ na to mają również trendy demograficzne, czyli zmiana dominującego modelu polskiej rodziny na 2+1. Kolejny argument za mniejszą nieruchomością to wysokie koszty jej późniejszego utrzymania, np. energii i ogrzewania.

„Polacy najczęściej wybierają nieduże budynki, od 80 do 110 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej, nieco mniejszym zainteresowaniem cieszą się większe domy o powierzchni 130 m<sup>2</sup>. Najchętniej wybieramy domy parterowe – to jest niezmienny trend, który stanowi 60 proc. rynku, chociaż ostatnio nieco większym zainteresowaniem cieszą się domy z pełnym piętrem, ale to wciąż margines – 5,5 proc. na rynku. Najpopularniejsze są domy z salonem i trzema–czterema pokojami. Stanowią one 75 proc. wybieranych projektów domów” – mówi agencji informacyjnej Newseria Wojciech Rynkowski, ekspert Extradom.pl.

Połacy oszczędzają nie tylko na pokojach, ale również garażach znajdujących się w bryle budynku. Coraz częściej można spotkać nowe domy, które takiego pomieszczenia w ogóle nie mają.

„Ponad połowa inwestorów rezygnuje z nich całkowicie, wychodząc z założenia, że później wybudują wiatę czy w dogodnym dla siebie terminie garaż. Na garaż decydują się zwykle nieco zamożniejsze osoby i wtedy wybierają domy z dwoma miejscami parkingowymi” – zauważa Wojciech Rynkowski.

Optymalizację kosztów widać także w konstrukcji dachów w nowo budowanych domach. Według wyliczeń Extradom.pl trzy czwarte to dachy dwuspadowe, zdecydowanie tańsze od bardziej skomplikowanych brył. Przy takim dachu łatwiej też zaaranżować pomieszczenia na poddaszu i doświetlić je naturalnym światłem.

Na podstawie danych Sekocenbud ekspert Extradom.pl obliczył koszty budowy domu w II kwartale br. na przykładzie budynku jednorodzinnego o powierzchni użytkowej 151,6 m<sup>2</sup> w technologii bloczków silikatowych, z garażem jedno stanowiskowym. „Najdroższym obecnie miejscem w kraju tradycyjnie jest Warszawa. Koszt budowy 1 m<sup>2</sup> domu na koniec II kwartału 2024 roku wynosił 5,9 tys. zł. Najtaniej jest w Lubuskim, gdzie jest to mniej więcej 5,32 tys. zł, natomiast poza Warszawą najdroższym regionem jest województwo mazowieckie, które stanowi naturalne zaplecze dla stolicy i tam ceny wynoszą 5,73 tys. zł za metr. Ze względu na to, że każdy inwestor ma indywidualne możliwości odliczania podatku VAT czy korzystania z ulg podatkowych, każdorazowo jest to kwota netto” – wyjaśnia ekspert.

W ujęciu kwartalnym koszty wzrosły nieznacznie – w przedziale od nieco ponad 1 proc. w Wielkopolsce do 5 proc. w województwie warmińsko-mazurskim. Na przestrzeni ostatnich lat wzrosty są jednak znaczące. „Od początku 2021 roku mieliśmy do czynienia z jednej strony z dość znacznymi wzrostami kosztów budowy domów. Najwięcej w województwie kujawsko-pomorskim – o prawie 53 proc., najmniej w województwie zachodniopomorskim – o 30 proc. Natomiast trzeba się również przyjrzeć inflacji, z jaką mieliśmy do czynienia w tym okresie. Jeśli policzymy ją jako procent składany, bo tak działa niestety inflacja, to wynosiła ona 25–27 proc. w zależności od tego, jak liczyć. To

oznacza, że w zasadzie w tych województwach, gdzie wzrosty były najmniejsze, mieliśmy tak naprawdę do czynienia tylko z korektą cenową z uwzględnieniem inflacji, natomiast w województwie kujawsko-pomorskim mieliśmy do czynienia z dość istotnym wzrostem o ponad 20 proc.” – wyjaśnia Wojciech Rynkowski.

Zdaniem eksperta do końca roku koszty budowy domów raczej nie będą znacząco rosły, ponieważ nie ma ku temu przesłanek ekonomicznych. Będą to raczej zmiany na poziomie 2–6 proc., w zależności od regionu. To jednak oznacza, że w Warszawie prawdopodobnie zostanie przekroczona kwota 6 tys. zł netto za 1 m<sup>2</sup>. „Od pewnego czasu obserwuję pewien trend, który polega na spłaszczaniu kosztów budowy na terenie całego kraju. Poszczególne województwa „gonią” Warszawę. Kiedy zaczynałem śledzić koszty budowy trzy lata temu, różnica wynosiła ponad 20 proc., a w tej chwili między najtańszym regionem kraju a Warszawą jest niecałe 12 proc. Na razie ten proces wyhamował, ale był on bardzo wyraźnie zauważalny” – mówi ekspert.

Jak wynika z danych Grupy PSB, w lipcu br. ceny materiałów budowlanych wyniosły -0,9 proc.: w kanale detalicznym były niższe o 1,7 proc., za to w hurtowym wzrosły o +0,2 proc. Dane z całego półrocza wskazują także na delikatne spadki cenowe, ale to się może wkrótce zmienić. Eksperci studzą optymizm osób liczących na trwałe trend spadkowy. „Spodziewam się, że wkrótce ceny zaczną rosnać” – dodaje Wojciech Rynkowski. „Wynika to z dwóch powodów. Pierwszy jest taki, że ceny materiałów budowlanych są mocno uzależnione od cen energii, bo bardzo wiele z nich jest energochłonnych w procesie produkcji. Druga kwestia jest taka, że wkrótce zapewne ruszą duże projekty finansowane z Krajowego Planu Odbudowy i do ich budowy będą potrzebne duże ilości na przykład betonu, stali, cementu, kruszywa. W związku z tym można powiedzieć, że koniec 2024 roku to jest dobry moment na to, żeby zacząć budować dom, bo spodziewam się, że ceny materiałów budowlanych i wynagrodzenia ekip również będą rosły”.

Źródło: [Newseria.pl](http://Newseria.pl)