

Przy stabilnych kosztach robocizny i materiałów budowlanych, decydujące przy budowie domu są wydatki związane z zakupem podwarszawskiej parceli

Na materiały budowlane potrzebne do budowy 150 metrowego domu trzeba wydać dziś ok. 141 tys. zł. W porównaniu z czerwcem 2011 roku koszt spadł o 5 tys. zł, podaje Rzeczpospolita. W systemie gospodarczym w podstawowym standardzie wybudujemy dom za 2,5 tys. zł/mkw. Pod warunkiem, że nie weźmiemy wykonawcy na całość budynku, bo wtedy koszt będzie większy tj. ok. 3 – 4 tys. zł za mkw. (dane Domowy.pl). Przy powierzchni wynoszącej 150 mkw. musimy przeznaczyć na robociznę co najmniej 375 tys. zł.

Sumując najniższy koszt materiałów budowlanych i budowy, bez działki mamy już kwotę 516 tys. zł. Za taką sumę można pokusić się nawet o zakup domu za Warszawą. Tym bardziej, jeśli do kosztu budowy doliczymy jeszcze cenę działki w jednej z podwarszawskich miejscowości, gdzie wg AMRON trzeba zapłacić dziś średnio ok. 242 zł/mkw.

W konkurencyjnych cenach domy i segmenty oferują teraz także firmy deweloperskie. W granicach Warszawy najtaniej kupimy nową nieruchomość na Białołęce i w Wawrze. Według danych z serwisu Domiporta.pl w tych dzielnicach na rynku pierwotnym średnie stawki ofertowe to 4200 - 4700 zł/mkw. Nie rzadko deweloperzy stosują atrakcyjne rabaty promocyjne. Przy ulicy Kadetów w warszawskim Wawrze w okolicy Wału Miedzeszyńskiego, Barc Warszawa SA. sprzedaje segmenty w obniżonej cenie o 200 tys. zł. Gotowy segment o ciekawej bryle można teraz kupić nawet o 20 proc. taniej. Na przykład dom o powierzchni ponad 160 mkw. kosztuje dziś na Osiedlu Przytulnym 784 tys. zł.

Niewiele transakcji na działki

Według raportu AMRON dziś zawieranych jest czterokrotnie mniej transakcji zakupu działek w okolicy Warszawy niż w czasie boomu w I kwartale 2007 roku. Ich ceny zaś niewiele się zmieniły. W powiatach wokół Warszawy w szczycie boomu za mkw. gruntu pod dom trzeba było zapłacić przeciętnie 256 zł, a dziś średnio 242 zł. Ceny nie spadają, bo działki to zupełnie inny produkt niż mieszkania. Wiele z nich ma nadal ceny z okresu prosperity na rynku nieruchomości. Dla sprzedających szybkie sfinalizowanie transakcji nie jest najważniejszym celem, ale osiągnięcie dobrej ceny.

Na rynku pojawia się zdecydowanie mniej ofert z najwyższej półki cenowej - powyżej 1500 zł za mkw. w samej Warszawie. Kryzys na rynku ziemi przejawia się przede wszystkim spadkiem liczby transakcji, a nie obniżką stawek. Ceny gruntu pod Warszawą: od 120 do 700 zł/mkw.

Działki budowlane pod Warszawą kosztują od 120 do 700 zł/mkw. Najwięcej terenów pod budowę domu o powierzchni do 1 tys. mkw. według serwisu otoDom.pl. oferowanych jest w Radzyminie, Markach, Wołominie, Józefowie, Konstancinie-Jeziornie, Mińsku Mazowieckim i Brwinowie.

Najwięcej zapłacimy za działkę o takiej wielkości w Łomiankach, gdzie stawki ofertowe sięgają 700 zł za mkw., w Pruszkowie – ok. 600 zł za mkw. i Konstancinie-Jeziornej - ok. 540 zł za mkw. Najtaniej wybudujemy na parceli w okolicach Klembowa w powiecie wołomińskim, w którym grunt wystawiony jest na sprzedaż średnio za 122 zł/mkw. W Mińsku Mazowieckim działka wielkości 1 tys. mkw. kosztuje 170 tys. zł, a w Błoniu 190 tys. zł mkw. W Nadarzynie trzeba wyłożyć 289 tys. zł, a w Markach 469 tys. zł.

Ceny ziemi w Otwocku (średnio 324 zł/mkw.), Łomiankach, Radzyminie (273 zł/mkw.) i Wołominie (335 zł/mkw.) są obecnie wyższe niż pół roku temu. Z kolei niektóre parcele w Piasecznie (średnio 479 zł/mkw.) i Józefowie (509 zł/mkw.) można dziś kupić nawet 40 proc. taniej niż przed rokiem.

Dodatkowy koszt przy budowie domu przyniesie nam jeszcze dyrektywa unijna określająca stopień energooszczędności, jaki po 2020 roku będzie musiał posiadać każdy nowy dom jednorodzinny i budynek wielorodzinny. Eksperci są zdania, że taka budowa będzie droższa o 10-20 proc., a najbardziej energooszczędne

budynki (domy pasywne) wygenerują koszt nawet o 30 – 40 proc. większy niż budowa domów tradycyjnych.

Autor: **Barc Warszawa S.A.**