

## NIERUCHOMOŚCI

# Od kupna działki do zamieszkania

Całkowity koszt budowy piętrowego, 140-metrowego domu to teraz około 846 tys. zł netto.

ANNA OGONOWSKA-REJER

**P**onad połowę kosztów stanowi postawienie domu w stanie deweloperskim, 21 proc. to koszt działki, a ok. 24 proc. wszystkich kosztów ponosi się na wykończenie wnętrza i ogród. Do wyliczeń zostały przyjęte średnie ceny materiałów i robocizny z początku 2023 r. W porównaniu ze styczniem 2022 r. całkowity koszt budowy domu wzrósł o ponad 10 proc. Średnia cena metra kwadratowego uwzględniająca wykończenie, zakup działki, postawienie ogrodzenia i zrobienie ogrodu wynosi ponad 6 tys. zł – to i tak ostrożne kalkulacje.

## Cena działki

Założyliśmy, że dom stanie na 800-metrowej działce, której cena wraz z przyłączami wyniesie 180 tys. zł. Ceny działek zależą od wielu czynników: miejscowości, odległości od miasta, uzbrojenia, mody na dany region itp. Uzbrojoną działkę można kupić od 40 tys. zł do nawet 1 mln zł.

Jeśli działka nie jest uzbrojona, trzeba liczyć się z dodatkowymi kosztami. Wyposażenie działki w niezbędne media – wodę, kanalizację, prąd oraz gaz zajmuje trochę czasu. Uzbrojenie działki można sprawdzić w urzędzie gminy w wydziale kartografii i geodezji przed zakupem gruntu. Koszt uzbrojenia w media zależy od podstawowych aspektów: mocy przyłączeniowej, liczby działek budowlanych, które znajdują się na danym obszarze, oraz rejonu i właściciela sieci.

## Projekt i budowa

Można kupić gotowe projekty domów jednorodzinnych za 2000–6000 zł albo wykonać projekt indywidualny za 7–30 tys. zł. Ostateczny koszt będzie uzależniony od specyfiki budynku. Założyliśmy, że dom będzie miał prostą bryłę, dwuspadowy dach

bez drogich ozdóbek. Jest to piętrowy dom o powierzchni 140 mkw., dwóch poziomach po 70 mkw. (około 125 mkw. powierzchni użytkowej). W stanie deweloperskim dom posiada okna, drzwi wejściowe, bramę, elewację i ocieplenie, komplet instalacji wewnętrznych (elektryczne, wodno-kanalizacyjne, grzewcze), tynki, posadzki i parapety. Do obliczeń zostały wykorzystane średnie ceny netto za materiały budowlane i robociznę z początku 2023 r. Oznacza to, że w przypadku zatrudnienia firmy budowlanej, która dostarcza materiały (z robocizną), trzeba doliczyć 8-proc. VAT, a jeżeli materiały zakupimy osobno, to VAT najczęściej wyniesie 23 proc. Wynagrodzenie firmy budowlanej to kilkadziesiąt procent kosztów budowy domu.

Całkowity koszt netto poszczególnych etapów budowy wynosi:

- stan surowy otwarty (fundamenty, ściany, stropy, dach) – koszt 282 tys. zł; cena za mkw. – 2014 zł;
- stan surowy zamknięty (dochodzą okna, drzwi, brama garażowa) – koszt 325 tys. zł; cena za mkw. – 2321 zł;
- stan deweloperski, czyli stan analogiczny jak mieszkaniowy od dewelopera – (instalacje wewnętrzne, tynki, gładź, elewacja, ocieplenie dachu, posadzki, kotłownia z piecem) – koszt 461 tys. zł; cena za mkw. – 3293 zł.

W roku 2022 budowa kosztowała około 410 tys. zł. Inwestycja podrożała więc o 51 tys. zł, co daje 12,4-proc. wzrost cen.

## Prace wykończeniowe

Wykończenie to bardzo indywidualna sprawa. Przykład: ceny paneli podłogowych zaczynają się od 15 zł za mkw. (w promocji), a koszt mkw. podłogi z drewna egzotycznego to 500–700 zł. Przykładowy koszt projektu koncepcyjnego typowego ogrodu o powierzchni około 500 mkw. wynosi od 2000 zł do nawet 8000 zł – za 1 mkw. zapłacimy średnio 4–16 zł, za projekt ogrodu oraz zakup i nasadzenie roślin – od 20 zł do



Średnia cena metra kw. domu uwzględniająca wykończenie, zakup działki, ogrodzenie i ogród przekracza 6 tys. zł

## ILE ZA CO

### Średnie koszty doprowadzenia domu o powierzchni 140 mkw. do stanu surowego:

- koszt wykonania elewacji i ocieplenia ścian zewnętrznych – koszt zakupu wetny i zatrudnienia ekipy wykonawców to około 51 tys. zł,
- koszt wykonania instalacji elektrycznej – w domu jednorodzinny znajdzie się 110 punktów instalacji elektrycznej, łączny koszt robocizny oraz montażu to 19 tys. zł,
- koszt wykonania instalacji wodno-kanalizacyjnej – 14 punktów wodno-kanalizacyjnych (dwie łazienki), cena wykonania instalacji to 9 tys. zł
- centralne ogrzewanie i wyposażenie kotłowni – dolna kondygnacja budynku ogrzewana za pomocą podłogówki, górna kondygnacja to ogrzewanie tradycyjnymi grzejnikami, łączny koszt stworzenia całej instalacji to 22 tys. zł,

- kocioł gazowy z kompletnym osprzętem – łączny koszt zakupu kotła, sterowników, zasobnika do ogrzewania ciepłej wody użytkowej oraz kompletnego wyposażenia kotłowni około 23 tys. zł,
- montaż i robocizna – za zamontowanie wszystkich niezbędnych urządzeń w kotłowni zapłacimy około 3,5 tys. zł,
- cena wykonania posadzek na dwóch kondygnacjach to około 11,8 tys. zł,
- tynki – w domu 420 mkw. tynków, cena tego przedsięwzięcia to średnio 21, 6 tys. zł,
- sufity – w budynku znajdzie się 70 mkw. sufitów podwieszanych, łączny koszt materiału oraz robocizny 14,5 tys. zł,
- montaż parapetów zewnętrznych i wewnętrznych – sumaryczny koszt tego etapu prac to 3 tys. zł.

Źródło: kb.pl

KOSZTY BUDOWY DOMU O POWIERZCHNI 140 MKW.	
	cena netto w tys. zł
Działka wraz z uzbrojeniem	180
Projekt domu	5
Stan deweloperski	461
Wykończenia, ogród, ogrodzenie	200
Suma	846
Źródło: wyliczenia własne	

70 zł za mkw. Jeśli interesuje nas profesjonalna aranżacja, powinniśmy przygotować się na wydatki od 5000 zł do nawet 40 000 zł. Koszt ogrodzenia zależy od materiału, z którego zostanie

zrobione: kamień, drewno, metal. Średnio trzeba liczyć ok. 130 zł za metr bieżący ogrodzenia.

Do wyliczeń przyjęliśmy, iż całkowity koszt wykończenia i wyposażenia

mieszkania oraz ogrodzenia i ogrodu wynosi 200 tys. zł.

## Dom a mieszkanie

Czy opłaca się budować dom? Jak wynika z naszych wyliczeń, koszt budowy metra kwadratowego domu (stan deweloperski i działka) wynosi ok. 6000 zł. Jeszcze taniej jest, gdy posiadamy działkę – średnio metr kwadratowy kosztuje wtedy 4700 zł.

Za metr kwadratowy mieszkania w bloku trzeba w zależności od lokalizacji zapłacić od 6000 do nawet 20–30 tys. zł. /©

## FINANSE

# Trudne czasy dla tych, którzy pomagają pożyczać

**Inflacja i wysokie stopy procentowe wpływają negatywnie na pośredników finansowych. Tak było w III kwartale, w grudniu IV kwartalu i tak będzie zapewne w całym 2023 r.**

PRZEMYSŁAW SZUBAŃSKI

Wartość kredytów mieszkaniowych udzielonych przy wsparciu firm członkowskich ZFPF w III kw. 2022 r. była niższa o 42 proc. w stosunku do sytuacji z poprzedniego kwartału i wyniosła trochę ponad 5 mld zł. Lepiej sytuacja wygląda w przypadku kredytów gotówkowych, bo tych pośrednicy ZFPF pomogli udzielić w poprzednim kwartale na kwotę ponad 600 mln zł. Jest to więc spadek o 9 proc. względem wcześniejszego kwartału.

Jedyną kategorią, w której pośrednicy ZFPF odnotowali wzrost, są kredyty firmowe. W minionym kwartale wartość kredytów dla firm udzielonych przy ich wsparciu wyniosła blisko 484 mln zł, czyli o 3 proc. więcej niż w ubiegłym kwartale.

– 2022 rok był słodko-gorzki okresem. Według danych BIK wartość udzielonych pożyczek od stycznia do listopada wzrosła o 29 proc. w porównaniu z analogicznym okresem po-

przedniego roku. Jednak ostatnio coraz więcej osób traktuje te dane z dystansem, ponieważ BIK w swoich raportach za 2022 r. połączył dane firm pożyczkowych oraz dane firm z sektora BNPL, który zalicza spektakularny wzrost. Nie są więc to wiarygodne liczby, żeby ocenić dynamikę wyłącznie rynku pożyczkowego – podkreśla Stanisław Wolniewicz Duda, prezes Finelf.com.

Zauważa jednak, że w przypadku pośredników finansowych rynek podniósł się po 2021 r.

Dane za III kwartał ub.r. pokazują, że wartość kredytów hipotecznych udzielonych przy wsparciu ekspertów ZFPF wyniosła 5209,5 mln zł, czyli o 42 proc. mniej niż w poprzednim kwartale. We wrześniu mieliśmy do czynienia ze wzrostem głównej stopy procentowej do 6,75 proc., co skutkowało zmniejszeniem popytu na kredyty. III kwartał to okres wyliczania zdolności kredytowej według nowych zasad ustanowionych przez KNF, zmiany zaowocowały gwałtownym ograniczeniem dostępności kredytów hipotecznych. Zdolność kredytową pogorszyła także rosnąca inflacja.

– III kwartał to czas rekordowej popularności usług pośredników fi-

nansowych. Aż 74 proc. kredytów hipotecznych (pod względem wartości) przyznano przy wsparciu firm członkowskich ZFPF. Warto zaznaczyć, że przed podwyżkami stóp procentowych standardem był udział na poziomie ok. 50 proc. Przyczyną tak ogromnego wzrostu udziału w rynku jest coraz gorsza dostępność kredytów mieszkaniowych dla „Kowalskiego”. W rezultacie bardzo cenna stała się wiedza ekspertów finansowych, którzy mogą podpowiedzieć m.in., jak poprawić zdolność kredytową – mówi Adrian Jarosz, prezes Związku Firm Pośrednictwa Finansowego, prezes Expander Advisors.

Ale im też było nielekkko. – Tak zwana ustawa antylichwiarska wywołała grudniowy popłoch na rynku pożyczek, skurczyła się zdolność kredytowa bankowych i pozabankowych klientów. Wpływ miała na to ich gorsza sytuacja finansowa, spowodowana wysoką inflacją i wyhamowaniem wzrostu wynagrodzeń, nastąpiło też dokręcenie śruby przez instytucje finansowe. Firmy pożyczkowe odrzuciły w 2022 r. aż dwie trzecie wniosków o finansowanie. W 2018 r. było to zaledwie 40 proc. – porównuje prezes Finelf.com.

Podkreśla, że w takich warunkach pośrednikowi trudniej o dostarczenie partnerom klientów o dobrej zdolności kredytowej, choć sytuację ratował spory popyt na finansowanie pozabankowe spowodowany przez tych klientów, którzy nie mogli już liczyć na pomoc banków. – Ta tendencja będzie się pogłębiać. Najlepsi bankowi klienci otrzymają niższe kwoty kredytów, ci słabsi przejdą do firm pożyczkowych, a typowy pożyczkobiorca – po antylichwiarskim ustawodawstwie – może zostać zupełnie wyrzucony z rynku – ostrzega Stanisław Wolniewicz Duda.

Jak dodaje, firmy odczuły to już w IV kwartale 2022 r., który można podzielić na październik i listopad, gdy wciąż utrzymywały się pozytywne tendencje, oraz grudzień, gdy koniunktura spadła mniej więcej o 20 proc. w porównaniu z listopadem.

– 2023 rok także będzie odbijał się nam „legislacyjną czkawką”, którą spróbujemy uleczyć silniejszą współpracą z bankami oraz rozwojem na rynkach zagranicznych z bardziej przewidywalną sytuacją legislacyjną – przewiduje prezes Finelf.com. Popyt na kredyty hipoteczne nie zmalał,

zmalala ich dostępność, dlatego klienci szukają innych rozwiązań. Tym bardziej że – jak zauważa Dariusz Lewandowski, członek zarządu Notus Finance – wielokrotnie dochodzi do absurdałnych sytuacji: klient chcący zrefinansować swoje regularnie spłacane zobowiązanie na rozwiązanie z niższą marżą lub stałym oprocentowaniem, nie może dokonać zmiany ze względu na brak zdolności kredytowej.

Łączna wartość kredytów gotówkowych udzielonych przy wsparciu ekspertów ZFPF w III kwartale 2022 r. wyniosła 604,61 mln zł. To znacznie mniejszy spadek w ujęciu kwartalnym (o 9 proc.) niż w przypadku kredytów hipotecznych (o 42 proc.). Powodów tego zjawiska należy upatrywać w fakcie, że pożyczki gotówkowe nie były ograniczone rekomendacją KNF, dotyczącą nowych zasad wyliczania zdolności kredytowej.

– Można podejrzewać, że w niektórych przypadkach kredyty gotówkowe zastąpiły kredyty hipoteczne przeznaczone np. na remont czy wykończenie lokalu, ponieważ kredytobiorcom dużo łatwiej było uzyskać finansowanie – komentuje prezes Jarosz. /©