

Dużo taniej postawisz samodzielnie

- Gorączka cenowa po mieszkaniach ogarnia teraz rynek domów i działek na obrzeżach miast. Nadal najtańszym sposobem na zbudowanie domu jest omijanie oferty deweloperów - twierdzi w Rzeczpospolitej Emil Szweda, analityk Open Finance. - Decyzja o budowie domu własnymi siłami to gwarancja uzyskania najlepszej ceny. Budując samodzielnie, nie pracujemy już na marże deweloperskie, pozbywamy się pośredników, uzyskujemy także gwarancję, że dom będzie dokładnie taki, jakim chcemy go widzieć, i zbudowany wedle naszych upodobań co do użytej technologii, materiałów i innych istotnych spraw, jak usytuowanie domu na działce.

Open Finance podaje, że o ile przed rokiem w bezpośrednim sąsiedztwie Warszawy (Piaseczno, Magdalenka) można było kupić dom za 500 - 600 tys. zł, a cena metra kwadratowego przekraczała 4 tys. zł tylko w przypadku dużych działek przy domach, o tyle teraz w miejscowościach podwarszawskich za dom trzeba zapłacić od 800 tys. do 1,2 mln zł. Dopiero 30 - 40 kilometrów od centrum ceny spadają do 500 - 600 tys. zł. Analitycy zwracają też uwagę, że w ogóle cena za metr domu poniżej 4 tys. zł to rzadkość. Podkreślają również, że bardzo zmniejszyły się działki przy domach, które zwykle mieszczą się między 300 a 500 mkw.

- Jest sporo argumentów przemawiających za wzrostem cen domów w ciągu ostatniego roku. Podrożały działki, materiały i praca. To wszystko prawda. Mimo to marże deweloperów, zwłaszcza dla domów budowanych w bezpośrednim sąsiedztwie Warszawy, wydają się drakońsko zawyżone - uważa Emil Szweda. Z jego wyliczeń wynika, że przy samodzielnej budowie domu, zakup materiałów i opłacenie ekip budowlanych powinny się zamknąć w kwocie 800 - 1,2 tys. zł za metr użytkowy domu w stanie surowym. Kolejny tysiąc zł za metr potrzebny jest na doprowadzenie domu do stanu deweloperskiego (instalacje, tynki, wylewki, docieplenia, piec, okna). Dawałoby to cenę w granicach 2 - 2,2 tys. zł za metr kwadratowy, przy wykorzystaniu tradycyjnych materiałów (w tym cegła i dachówka ceramiczna).

- Przyjmując nawet cenę na poziomie 2,5 tys. zł za metr, można wybudować metodą gospodarczą czy przy pomocy firmy budowlanej za 250 - 450 tys. zł dom, o powierzchni od 100 do 180 mkw. Do tego należy doliczyć koszt zakupu działki, których ceny w pobliżu Warszawy mogą sięgać od 200 do nawet 500 tys. zł za 1000 mkw., przy czym górna wartość jest zarezerwowana dla bardzo atrakcyjnych placów - podaje Rzeczpospolita opinię eksperta, podkreślając, że z wyliczeń tych wynika, iż marże deweloperów budujących domy sięgają od 30 do 50 proc., dlatego dom budowany z deweloperem może kosztować nawet o 200 - 300 tys. zł więcej niż budowany samodzielnie.