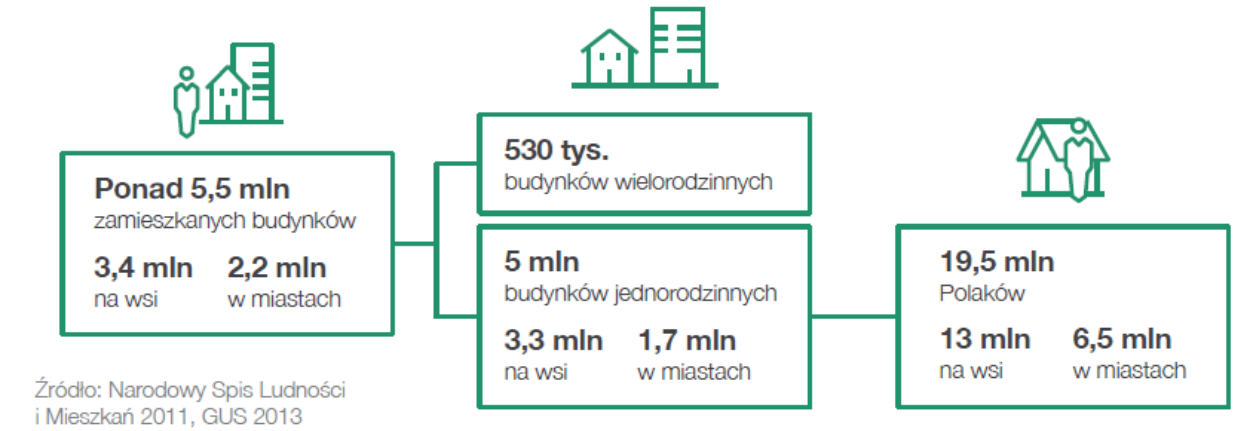
Wybudujemy sobie dom - odpowiedź klientów na wysokie ceny. Czy na pewno dobra ?



Szukają mieszkania rok, drugi ... Widzieli już sporo nieruchomości, są zniesmaczeni rynkiem i pośrednikami. Kilka dobrych ofert uciekło, większość jednak jest nieaktualna lub niezgodna z opisem. W takich momentach pojawia się pokusa - "Kupmy działkę i wybudujmy dom sami". Rozwiązanie to ma szereg plusów, lecz nierzadko jeszcze więcej minusów, o których warto pamiętać biorąc się za budowę domu.



2 Budynki zamieszkane w Polsce – charakterystyka

Wg danych GUS , połowa Polaków mieszka w domach jednorodzinnych zaś wg danych Eurostatu liczba osób mieszkających w domach jednorodzinnych w Polsce stale rośnie. Wynika to głównie z coraz wyższych cen mieszkań oraz przywiązania Polaków do własnej nieruchomości.

Jeszcze w 2006 roku większość Polaków mieszkała w blokach. Latami ten stan powoli się jednak zmieniał. Powód jest prosty – większość nowych mieszkań powstała w ramach inwestycji indywidualnych, a nie deweloperskich. To znaczy, że w Polsce więcej powstawało domów jednorodzinnych niż mieszkań w blokach. W efekcie z roku na rok rósł odsetek obywateli mieszkających w domach jednorodzinnych. Szczyt

został osiągnięty w 2016 roku, kiedy nawet 57% Polaków mieszkało w domach.

Co ciekawe w większości przypadków Polacy mieszkają w domach jednorodzinnych (50,1% rodaków). O wiele mniej popularne są domy w zabudowie bliźniaczej lub szeregowej (5,6% obywateli). To zupełnie odwrotnie niż na przykład w Holandii, na Malcie, w Wielkiej Brytanii czy Belgii. Mieszkańcy tych krajów w 40-60% przypadków mieszkają właśnie w domach szeregowych lub bliźniaczych. Do tego kolejne, od kilku do nawet kilkudziesięciu procent, obywateli mieszka w domach wolnostojących. Na tle Europy, pod względem ilości ludności mieszkającej w domach, wypadamy dokładnie w średniej unijnej. Trend wzrostowy zauważalny jest od ponad dekady. Delikatna zmiana widoczna jest w 2016 roku.

Wynikać może to ze wzrostu ilości małych mieszkań inwestycyjnych jaki pojawia się na rynku od kilku lat i wpływa na statystyki oraz trudności w pozyskiwaniu fachowców. Mogło to zniechęcać klientów do budowy domu. Jednak trend wzrostowy jest wyraźny, a różnice cenowe w metrze kwadratowym domu i mieszkania, które drastycznie zwiększyły się w 2019 roku, będą impulsem do dalszego zainteresowania własnym domem z powodów czysto ekonomicznych, gdzie zakup czy budowa 120-metrowego domu jest zbliżona do zakupu 70-metrowego mieszkania w mieście.

Jakich domów chcą Polacy ?



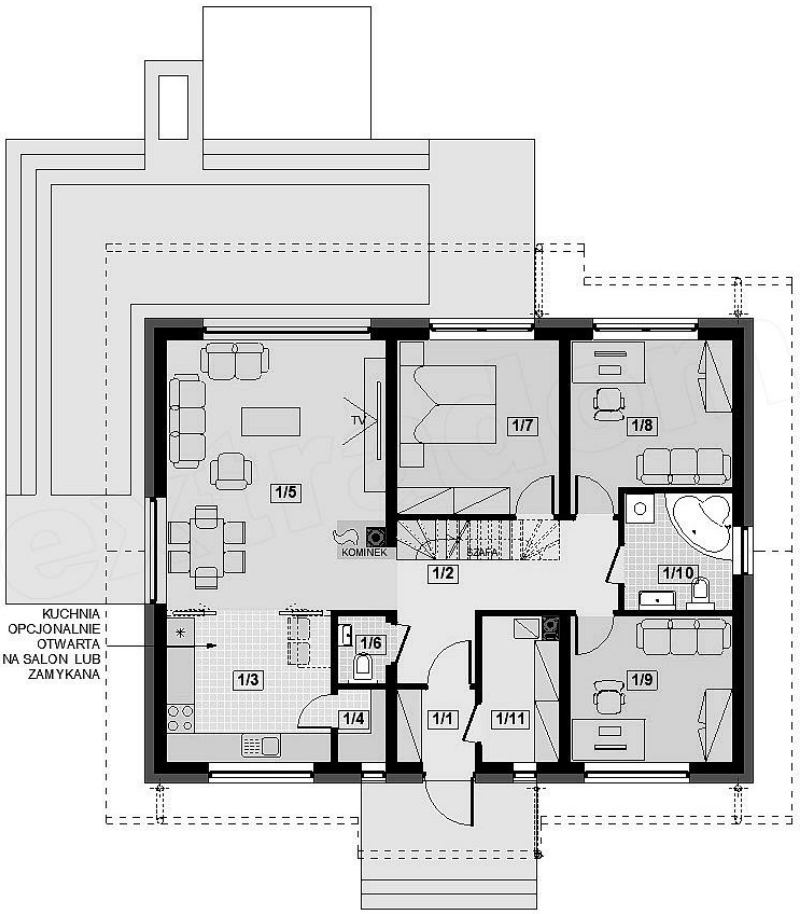
Rynek pierwotny domów jednorodzinnych w Polsce tradycyjnie od lat zdominowany jest przez inwestorów indywidualnych, budujących dom na własny użytek. Tego typu sytuacja zapewne nie ulegnie zmianie w jakiejkolwiek przewidywalnej perspektywie, choć aktywność deweloperów w tym segmencie nieruchomości mieszkaniowych w prawdzie powoli, ale jednak systematycznie rośnie, próbując zaspokoić potrzeby klientów chcących posiadać dom, a nie mających czasu zajmować się jego budową. Klientów takich jest coraz więcej, szczególnie w dobie rosnących cen mieszkań Można przyjąć, że deweloperzy realizujący inwestycje budowlane, podążają za trendami ponieważ chcą jak najlepiej trafić w gusta i potrzeby potencjalnych klientów, jednocześnie jak najszybciej i najkorzystniej sprzedać budowane domy.

Jakie projekty domów klienci kupują najczęściej ?

Aby ustalić, jakie domy Polacy wybierają najczęściej chcąc wybudować swój wymarzony dom w systemie gospodarczym, przeanalizowaliśmy ofertę najpopularniejszych sklepów internetowych oferujących gotowe projekty domów jednorodzinnych, gdzie dało się znaleźć listę domów najczęściej kupowanych lub posortować projekty wg popularności tj: extradom.pl i murator.pl

Najczęściej budowane projekty domów wolnostojących wg serwisu extradom.pl to 46 projektów domów wolnostojących. **Średnia powierzchnia kupowanych projektów domów to 126 mkw, najchętniej z 4 pokojami i 1,5 miejsca postojowego w garażu.** Statystyka Muratora jest podobna. **Średnia powierzchnia kupowanych projektów domów w serwisie murator.pl to 135 mkw, najchętniej z 4 pokojami i 1,3 miejsca postojowego w garażu.**

Oferteo.pl to serwis łączący poszukujących produktów i usług z ich dostawcami. Co roku prowadzi ankiety analizujące oczekiwania klientów zamawiających usługi. W 2018 roku przeprowadził ankiety wśród klientów planujących budowę domu. Poniżej prezentujemy zebrane informacje na podstawie oczekiwań osób planujących budowę domu w systemie gospodarczym.



Wnioski z ankiet:

- dom budujemy ponieważ jest to nasze marzenie (drugim powodem jest chęć posiadania ogrodu, następnie większa powierzchnia oraz opłacalność domu wobec mieszkania)
- najczęściej ma między 120 a 150 mkw
- jest parterowy z poddaszem
- ma od 4 do 5 pokoi
- na działce między 1 a 2 tys m2
- realizowany z bloczków betonowych
- na budowę decydujemy się najczęściej przed 35 rokiem życia
- przeprowadzamy się z własnego mieszkania
- najczęściej budujemy się na wsi
- najchętniej w budżecie do 500 tyś

Pod kątem architektury dla młodego pokolenia powinien to być dom nowoczesny, piętrowy z podziałem na strefę dzienną i nocną. Starsze pokolenie wybiera domy o tradycyjnej formie, często parterowe i nieco mniejsze.

Zalety posiadania własnego domu są oczywiste - większa przestrzeń, brak bezpośredniego sąsiedztwa nad głową, kawałek ogródka z zielenią dookoła oraz zazwyczaj spokojniejsza lokalizacja, w pewnym oddaleniu od miasta co niesie ze sobą czystsze powietrze i ciszę. Tak powinno być choć nie zawsze udaje się zachować te wszystkie parametry.

Dlaczego zatem w praktyce budowa domu nie zawsze jest trafionym pomysłem i kto nie powinien tego robić ?

Statystyki są w tej kwestii nieubłagalne i mało komu udaje się utrzymać reżim finansowy, Kosztorysy budowy w projektach są często zaniżone przez co nieświadomi klienci podejmując decyzję o budowie domu, nie zdają sobie sprawy, że budowa wyjdzie znacznie drożej niż początkowo zakładali. Dlatego jeśli nie znasz się na budownictwie lub nie masz zaufanego inżyniera, który poprowadzi realizację, to realny koszt budowy domu poznasz dopiero po jego wybudowaniu.

Zanim jednak zacznie się budowa, niezbędny jest zakup działki i doprowadzenie do niej mediów. Wiele razy spotkaliśmy się z sytuacją, w której tania działka nie miała uzbrojenia. Koszt doprowadzenia prądu, wody, gazu czy kanalizacji był tak gigantyczny lub czasochłonny, że nie było ostatecznie sensu się na niej budować. Klienci zamiast budować dom, zostawali z aktywem w postaci kawałka pola na wiele lat.

Jeśli nigdy nie budowałeś domu i nie znasz się na budownictwie ,istnieje dodatkowe ryzyko popełnienia wielu błędów przy wyborze projektu jak i jego realizacji. Często domy wybierane są pod kątem atrakcyjności wizualnej projektów a nie funkcjonalności czy kosztów realizacji. Dodatkowym problemem może być brak kontroli ekip wykonawczych i zaniedbania na etapie realizacji. Przeciągająca się budowa, problemy z ekipami, rosnące ceny - to standardowe problemy inwestorów.

Zawsze niedoszacowane koszty

Nie bez znaczenia pozostaje również logistyka, która wraz z powiększaniem rodziny staje się coraz większym problemem i znaczącym kosztem w miesięcznym budżecie. O ile w mieście można swobodnie poruszać się dobrze rozwiniętą komunikacją, o tyle wyprowadzka za miasto mocno komplikuje sprawy dojazdów. Teoretycznie linia autobusowa jaka jest dostępna w okolicy, powinna być rozwiązaniem. W praktyce jednak budując się wsi, warto wkalkulować zakup dodatkowego auta i koszty jego utrzymania - szczególnie paliwa.

Dlatego przed decyzją wybudowania domu należy brać pod uwagę parametr TCO - **całkowity koszt posiadania domu** poza miastem, w który wliczamy koszty samochodów, paliwa, ubezpieczeń oraz wartość czasu przeznaczonego na dojazdy oraz utraconego komfortu. W takiej kalkulacji bardzo często okazuje się, że budowa domu pod miastem, jest droższa niż zakup gotowego domu deweloperskiego w mieście

Jaka jest alternatywa wobec samodzielnej budowy ?

Ze względu na ogrom problemów jakie czekają osoby budujące dom, naszym klientom myślącym o własnym domu, proponujemy zakup **gotowych domów w mieście** na realizowanych przez nas osiedlach domów jednorodzinnych. Realizując domy od wielu lat wiemy co jest ważne w projektach, mamy dopracowane rozwiązania techniczne i architektoniczne.

Kupując gotowy dom deweloperski zyskujesz:

- **sprawdzony projekt bez problematycznych i drogich rozwiązań**
- **dobrze wykonany dom przez pewną i doświadczoną ekipę budowlaną**
- **bezpieczeństwo i 5 lat rękojmi dającej pewność i spokój**
- **dobrą lokalizację dającą łatwą i tanią logistykę z centrum miasta**
- **gigantyczną oszczędność czasu i nerwów**
- **łatwość późniejszej odsprzedaży domu dzięki dobrej lokalizacji**
- **możliwość szybkiego zamieszkania**
- **możliwość obejrzenia wcześniej realizowanych projektów i zebrania opinii od mieszkańców**

tel. 52 554-50-85
www.mertis.pl