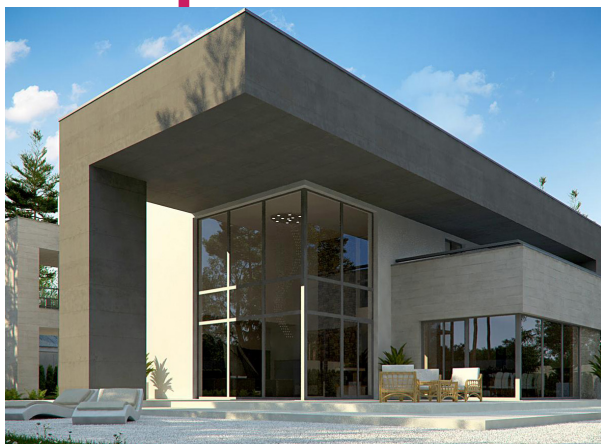




TEMAT MIESIĄCA **CZY ROZPOCZYNAĆ** **BUDOWĘ DOMU?**

ZAWARTOŚĆ



04

**CZY ROZPOCZYNAĆ
BUDOWĘ DOMU W/
NIEPEWNYCH CZASACH ?**

08

**KOSZTY OGRZEWANIA
DOMU W 2022 R.**

10

ZX53
NOWOCZESNY DOM
PARTEROWY

12

ZX127
NOWOCZESNA DUŻA
PIĘTROWA WILLA

14

**KOSZT BUDOWY
DOMU DO 70M² BEZ
POZWOLENIA**

16

**DACHY PŁASKIE
W DOMACH
JEDNORODZINNYCH**

POZNAJMY SIĘ

Z500 to nowoczesna, międzynarodowa firma architektoniczna specjalizująca się w projektowaniu domów. Projekty gotowe marki Z500 wyróżnia atrakcyjny design, praktyczne rozwiązania, profesjonalne wsparcie ekspertów oraz społeczność budujących. Zaprojektowane domy powstają z naciskiem na ekonomikę budowy, energooszczędność, estetykę i użyteczność w codziennym życiu.

Na początku zawsze jest idea...

Każdy pomysł przelewamy na papier, tworząc magazyn inspiracji. W procesie kreatywnej burzy mózgów wybieramy najlepsze koncepcje, które stają się esencją wielu pomysłów. Kiedy zaplanujemy funkcję, modelujemy bryły 3D. Otrzymujemy wizję, której nadajemy charakter, dobierając materiały. W kolejnych etapach powstają fotorealistyczne wizualizacje i animacje HD.

Mimo, że kreatywność to nasza domena, główną inspiracją są dla nas potrzeby i oczekiwania ludzi. Śledzimy, badamy i jednocześnie kreujemy światowe trendy w tworzeniu dobrej architektury domów.

Dzięki temu masz gwarancję, że stale będziemy dostarczać Ci świeżych, sprawdzonych i funkcjonalnych pomysłów w wyjątkowym stylu Z500



GORĄCY TEMAT

CZY ROZPOCZYNAĆ BUDOWĘ DOMU W NIEPEWNYCH CZASACH?

Na wszystkich forach budowlanych oraz w social mediach pojawiają się ostatnio ożywione dyskusje ***czy rozpoczynać budowę czy się wstrzymać z inwestycją ?***

Czy warto inwestować w nieruchomości w czasie kryzysu ?

Dzisiaj spróbujemy przyjrzeć się jak wygląda obecnie rynek nieruchomości i rozważyć Za i Przeciw.

Zacznijmy zatem od Deweloperów.

Obecnie na terenie kraju prowadzonych jest około 1400 inwestycji przez dużych graczy, jak na przykład: Skanska, Dom Development Robyg czy Ronson. Wielu z nich z niepokojem obserwuje spadek zainteresowania nowymi mieszkaniami. Jako główny powód takiego stanu podają rosnące stopy procentowe oraz spadającą zdolność kredytową.

Analiza jest jak najbardziej trafna. Pod koniec czerwca wskaźnik WIBOR wpływający na wysokość rat płaconych przez kredytobiorców przekraczał już 7 procent i to nie koniec działań Rady Polityki Pieniężnej.

Analizując dane – obecnie zdolność kredytowa obniżyła się od października 2021 do lipca 2022 mniej więcej o połowę. W czerwcu 2022 roku z wnioskiem o kredyt mieszkaniowy wystąpiło o 59,7 proc. mniej osób względem czerwca 2021 r. Był to najniższy wynik od stycznia 2007 roku.

Dodatkowo weszła nowa ustawa deweloperska wprowadzona w lipcu 2022 nakładająca nowe obciążenia i obowiązki na deweloperów (m.in. składki na Deweloperski Fundusz Gwarancyjny). Podniesie to realnie koszt budowy nowych mieszkań o około 3 proc.



Jednak nie oznacza to całkowitego załamania. Być może inwestorów zaspokajających własne cele mieszkaniowe jak widać po pierwszych miesiącach jest mniej, być może część z nich rozważa opcję tańszego budowania niedużych domów jednorodzinnych, to nie sposób nie zauważyć, iż na rynku pojawiła się nowa liczna grupa wynajmujących.

W dużych miastach spadła dostępność mieszkań gotowych na wynajem.

Oferty w Warszawie, Wrocławiu, Trójmieście czy Łodzi rozchodzą się błyskawicznie. Agenci nieruchomości skarżą się na niską podaż zadbanych mieszkań. Wynika to z 2 powodów.

Przeciągająca się wojna na Ukrainie i wszelkie utrudnienia z tym związane spowodowały, że zamożniejsza część ukraińskich przedsiębiorców przenosi się do Państw ościennych, aby móc kontynuować swoje biznesy. Oni nie będą mieszkać w hostelach i nie potrzebują dopłat 40 zł za dzień. Drugim powodem jest całkiem liczna grupa młodych, pracujących zdalnie specjalistów, która wyprowadziła się w czasie Covidu do Hiszpanii, Włoch, Portugalii, Meksyku i innych ciekawych miejsc i w związku z odblokowaniem restrykcji i pierwszym po pandemii normalnym sezonie turystycznym, musiała zwolnić tanie w czasie Covid apartamenty wakacyjne i wrócić do kraju. Zatem dla inwestorów, funduszy powierniczych czy osób uciekających z gotówką przed inflacją może to być okazja nabycia w atrakcyjnej cenie mieszkań, które będą wynajmowane – gdyż tak jak wspominałem – obecnie podaż jest bardzo niska. Uwzględniając powyższe aspekty, rynek deweloperów na pewno się ograniczy, ale moim zdaniem nie zatrzyma się całkowicie – jak miało to miejsce np. w Hiszpanii w latach 2008-2011.

Sytuacja na rynku materiałów budowlanych

Opóźnienie w uruchomieniu środków unijnych i niski poziom inwestycji prowadzonych przez obecny rząd powoduje, że materiały tak poszukiwane w czasie Covid stają się coraz bardziej dostępne.

Deweloperzy stanowiący na rynku jednego z największych odbiorców materiałów budowlanych także spowalniają, nie mogąc przewidzieć co się wydarzy za kwartał a tym bardziej za rok. Deweloperzy obawiają się czy nie pojawią się kolejne, nowe obciążenia i daniny związane z ich działalnością. Wraca pomysł opodatkowania osób, które posiadają kilka mieszkań, a więc istotną dla deweloperów grupę odbiorców. Przedstawiciele obozu rządzącego w ostatnim czasie podnoszą kwestię, iż należy „złamać dyktaturę deweloperów” – nikt nie wie co miałyby to oznaczać w rzeczywistości, ale nie podnosi to nastrojów do wydawania przez deweloperów pieniędzy na nowe inwestycje. Poprzez zawirowania na rynku, w samym czerwcu zanotowano o 25% niższy obrót na ciężkie materiały budowlane oraz równie duży spadek w branży farb i lakierów. Wzrost sprzedaży o blisko 30% zaliczyły działy związane z wykańczaniem wnętrz. Ciekawa jest także informacja, że o kilkanaście procent wzrosła sprzedaż sprzętu i narzędzi budowlanych. Oznacza to, że klienci indywidualni przystępują do samodzielnego wykańczania domów i mieszkań. Biorąc pod uwagę obecną sytuację jest to szansa dla inwestorów indywidualnych na wynegocjowanie lepszych cen i zgromadzenie materiałów do budowy.





Działki budowlane

I kwartał 2022 przyniósł obniżenie cen wywoławczych działek budowlanych względem roku 2021.

Największe wyhamowanie cen działek dotyczy dużych miast. Wiadomości te potwierdzają notariusze, notując pierwsze od wielu kwartałów obniżki średnich stawek transakcyjnych.

Wysokie ceny mieszkań oraz rosnące koszty ich utrzymania powodują, że posiadanie domu staje się tańsze. Zmiana w sposobie pracy i nowe możliwości pracy hybrydowej, powodują nasilający się trend opuszczania aglomeracji na rzecz tańszych miejscowości w promieniu 30-40 km od aglomeracji. Biorąc pod uwagę niespotykaną od 25 lat inflację i wyhamowanie wzrostu a nawet spadki cen gruntu – zakup działki budowlanej może okazać się właściwą inwestycją.

Ekipy wykonawcze

Mimo odpływu pracowników budowlanych z UA, rynek nie stanął. Przyczyn jest kilka, ale największy powód to brak inwestycji budowlanych wstrzymanych przez zablokowanie środków z Unii oraz spowolnienie na rynku deweloperskim związane sytuacją kredytową. Ponieważ stawki za usługi budowlane w latach 2019-2021 mocno wzrosły, wielu fachowców pracujących dotychczas za granicą ze względu na to i utrudnienia covidowe postanowiło wrócić do Polski.

Jak pokazują statystyki – coraz więcej inwestorów indywidualnych angażuje się w samodzielne budowanie. Sprzyjają temu pojawiające się nowe produkty np. Dom w paczce EnerooZ500, liczne manuały budowlane na YouTube.

Osoby, które liczyły na standardowy kredyt i umowy na rok w przód ekipy murarskie, w chwili obecnej rezygnują z usługi, co powoduje znacznie większą elastyczność cenową firm wykonawczych.

O ile w 2021 ekipę dobrych dekarzy należało zamówić z 18 mies. Wyprzedzeniem, o tyle w lipcu 2022 wystarczy 6 miesięcy.

W ciągu najbliższego kwartału okaże się, że rynek wykonawcy zamieni się w rynek budującego a to jest szansą dla samodzielnie budujących.

Podsumowanie

Sytuacja w czasie Covid i brak ciągłości w łańcuchu dostaw powoli mija, ceny niektórych materiałów i usług obniżają się. O ile rynek mieszkaniowy dużych firm deweloperskich nie może liczyć na znaczące obniżki o tyle rynek małych firm deweloperskich oraz inwestorów indywidualnych – tak. Szybujące ceny działek zatrzymały się a nawet obniżyły. Materiały po 2 miesiącach od podniesienia stóp kredytowych potaniały mimo droższych kosztów wytworzenia i transportu ze względu na ceny energii. Ekipy budowlane są coraz bardziej dostępne i skore do negocjacji cenowych.

Ten czas nie będzie trwał długo. Jeśli działania wojenne zakończą się jesienią – rozpocznie się odbudowa zniszczonej wojną Ukrainy. Ponieważ kraje Zachodu obiecały dużą pomoc – na rynku znowu pojawią się znaczące środki, a wraz z nimi braki materiałowe oraz niedobór wykwalifikowanych pracowników.

Pamiętajmy, że nasza budowlanka opiera się już w znacznym stopniu na pracownikach z Ukrainy (oficjalnie 73 tys. zatrudnionych w tej branży w Polsce). Prędzej czy później, być może dopiero po wyborach, zostaną odblokowane środki z Unii Europejskiej i zostaną rozpoczęte wstrzymywane inwestycje. Planowana przez rząd 100% podwyżka cen energii elektrycznej oraz inflacja – spowodują w nieunikniony sposób wzrost cen artykułów (w tym także budowlanych). I znowu się potwierdza, tak jak zresztą powtarzają specjaliści od giełdy, że w czasie bessy najlepiej rozpoczynać inwestycje i kupować a w czasie hossy sprzedawać. Dodatkowo planując budowę domu właśnie w takim okresie można sprawnie i szybko załatwić wszelkie formalności urzędowe, przyłączyć, itp. Wykorzystując gotowy projekt domu – nie czekamy 3-4 miesięcy na jego narysowanie – możemy go składać w urzędzie w zasadzie po kilkunastu dniach od zakupu

jeśli pozostałe formalności mamy gotowe. Mówi się także w ostatnim czasie, aby wstrzymać się z decyzjami, bo będzie znacznie taniej. Przez wiele lat na rynkach nieruchomości słyszy się o przecenach lub napompowanych cenach, „pękających bańkach” i spadku koniunktury, ale jest to mit daleki od rzeczywistości, choć z wypiekami na twarzy powtarzają go zwykli śmiertelnicy jak i ekonomiczni profesjonalści w różnych okresach zawirowań gospodarki. Średnia cena 1 m² od 1995 do 2020 wahała się zawsze w okolicy średniej miesięcznej wypłaty. **Ceny mieszkań rosły podobnie jak rosły wypłaty. I tak np. w 2000 roku 1 m² mieszkania kosztował średnio 2245 zł a średnia wypłata 1925 zł, w 2008 – 1 m² kosztował 2 970 zł przy zarobkach miesięcznych 2 944 zł, a w 2018 kształtowało się to następująco, zarabialiśmy 4 585 zł, a 4 132 zł trzeba było zapłacić za 1 m².**

Oczywiście pozostaje jeszcze nierozwiązana kwestia finansowania. W chwili obecnej koszt uzyskania pieniądza wydaje się być relatywnie wysoki. Ostatni raz tak wysokie stopy procentowe notowaliśmy w 2006-2007 roku. Dlatego tak popularne wtedy stały się kredyty denominowane we frankach szwajcarskich. Pojawia się pytanie – czy osoby zaciągające drogi w tamtym czasie kredyt żałują swojej decyzji? Zakładając, że nie miały własnego M – aby mieć gdzie mieszkać, musiały korzystać z wynajmu. Ceny wynajmu wzrosły minimum o kilkadziesiąt procent, za który i tak musieliby zapłacić, a tak czynsz najmu przeznaczyły na własny kredyt. Pomiędzy latami 2006-2007 jest tylko

jedna różnica – wtedy mieliśmy do czynienia z hossą, każda działka w normalnej cenie sprzedawała się na pniu, a ekipę budowlaną trzeba było „podkupić”, aby zdecydowała się budować u nas - to teraz właśnie przez jakiś czas będzie odwrotnie.

Wybór, kiedy rozpocząć budowę to indywidualna decyzja każdego inwestora. Celem w tej publikacji było pokazanie trochę innego myślenia oraz szans, które mogą pojawiać się w czasach okrzykniętych przez rząd, media, opozycję jako wyjątkowo trudne. Większość indywidualnych inwestorów podpira się kredytem. Może mieć początkowo kłopot z jego uzyskaniem, ale za rok kiedy budowa będzie rozpoczęta, być może będzie już łatwiej. Być może stać nas na budowę do określonego etapu...

Czym ryzykujemy?

Być może tym, że budowa przeciągnie się o 2 lata.

Co możemy zyskać?

Lepszą działkę za podobną cenę, dostęp do materiałów, ekip budowlanych, czas przy procedowaniu formalności.

A w najgorszym przypadku?

Tym, że sprzedamy działkę z rozpoczętą budową i nie stracimy chociażby na 20% inflacji...

Autor : Mariusz Dębski

Dyrektor ds. strategii i rozwoju Z500



KOSZTY OGRZEWANIA DOMU W 2022 R.

Drastyczny wzrost cen w dzisiejszych czasach stawia wielu inwestorów przed ogromnym wyzwaniem jakim jest wybór ogrzewania domu. Przy wyborze ogrzewania należy zwrócić uwagę na efektywność danego źródła ciepła.

Powietrzna pompa ciepła

Sprężarka, czyli najważniejszy element pompy, zasilana jest energią elektryczną, jednak prąd, który zużywa jest kilka razy niższy od ilości ciepła dostarczanego do instalacji centralnego ogrzewania. Wraz z instalacją podłogową taka pompa może dostarczać nawet pięć razy więcej ciepła w stosunku do zużytej ilości energii elektrycznej. Należy zauważyć, że im niższa temperatura zewnętrzna, tym niższa efektywność urządzenia oraz wyższe zużycie prądu.

Roczny koszt użytkowania powietrznej pompy ciepła w nowym, prawidłowo izolowanym domu o powierzchni 150 m², w którym współpracuje ona z ogrzewaniem podłogowym może wynosić około 2700 zł.

Wodna/gruntowa pompa ciepła

W celu instalacji wodnej pompy ciepła na działce należy wykonać jeden lub kilka odwiertów, a w nich umieścić rury, w których będzie niezamarzający płyn. Odbiera on ciepło z gruntu, a następnie transportuje do pompy ciepła. Zaletą pompy ciepła porównując z pompą powietrzną jest bardziej stabilna temperatura ośrodka, z którego jest czerpana energia. Efektywność pompy w okresie jesiennym jest wyższa niż pompy powietrznej, jednak w letnie dni efektywność tej pompy jest niższa. Roczny koszt użytkowania wodnej pompy ciepła również w domu o powierzchni 150 m² wynosi około 2200 zł.





Pelety

Pelety to granulaty o średnicy 6-8 mm i długości 10 do 38 mm, powstają poprzez sprasowanie trocin i innych odpadów drzewnych pod dużym ciśnieniem. Aby móc zainstalować sobie kocioł na pelety, należy dowiedzieć się czy zezwala na to plan zagospodarowania przestrzennego oraz uchwała antysmogowa. Koszt pelety za tonę to około 1600-2000 zł. Dla domu o powierzchni 150 m² roczne zużycie paliwa wyniesie nie mniej niż 3 tony (oczywiście jest to zależne od jakości pelety), zatem roczny koszt użytkowania kotła na pelet wyniesie około 4800-6000 zł.

Gaz ziemny

Gaz ziemny przez wiele lat był wygodnym rozwiązaniem pod warunkiem, że jest dostęp do sieci gazowej. W 2021 r. ceny mocno wzrosły, a za tym idzie znaczny wzrost kosztów ogrzewania domów mieszkalnych. Roczny koszt użytkowania gazu ziemnego wyniesie około 4200-4500 zł, jednak należy do tego doliczyć również koszt serwisu, który to wynosi ok. 300 zł.

Gaz płynny

Instalacja grzewcza z kotłem, która zasilana jest ze zbiornika znajdującego się na działce, zbiornik ten może być naziemny lub podziemny. Pojawia się możliwość kupna na własność lub wypożyczenia zbiornika. Koszt zakupu gazu na cały

sezon grzewczy wynosi ok. 8000 zł. Należy również pamiętać o opłatach za przeglądy zbiornika i kotła – ok. 600 zł.

Olej opałowy

Ceny oleju opałowego zmieniają się dynamicznie, dlatego też popularność tego oleju malała. Korzystając z tego sposobu ogrzewania należy wygospodarować część pomieszczenia technicznego na magazynowanie oleju opałowego. Koszt ogrzania dobrze izolowanego domu do 150 m² oraz przygotowania ciepłej wody wyniesie około 6300 zł, w tym przypadku również należy pamiętać o przeglądach kotła, które to kosztują około 600 zł.

RABAT

200zł

na projekt wnętrza

10%

na projekt domu



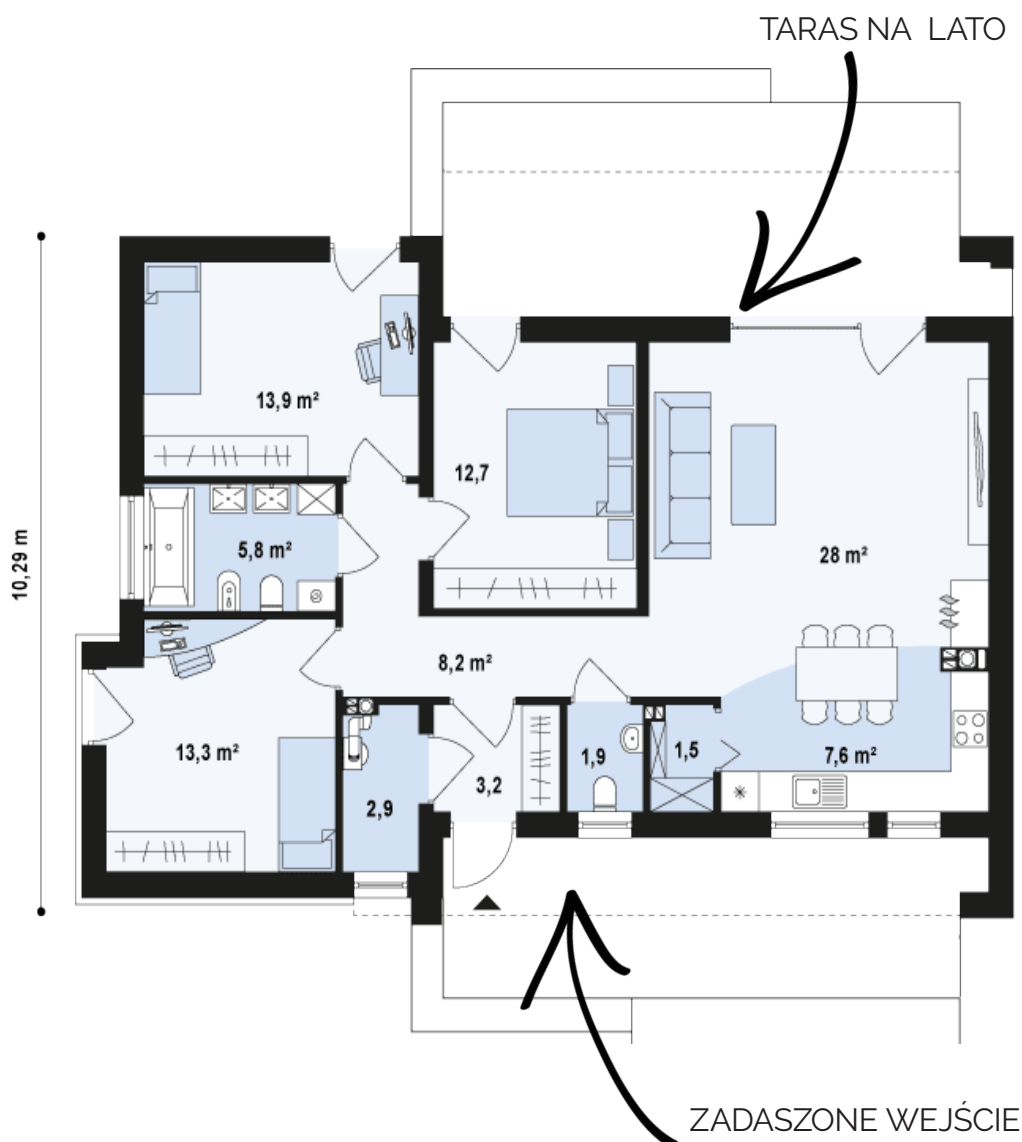
ZAMÓW JUŻ DZIŚ

ZX53

NOWOCZESNY DOM PARTEROWY Z FUNKCJONALNYM WNĘTRZEM, 3 SYPIALNIE I DUŻY TARAS.

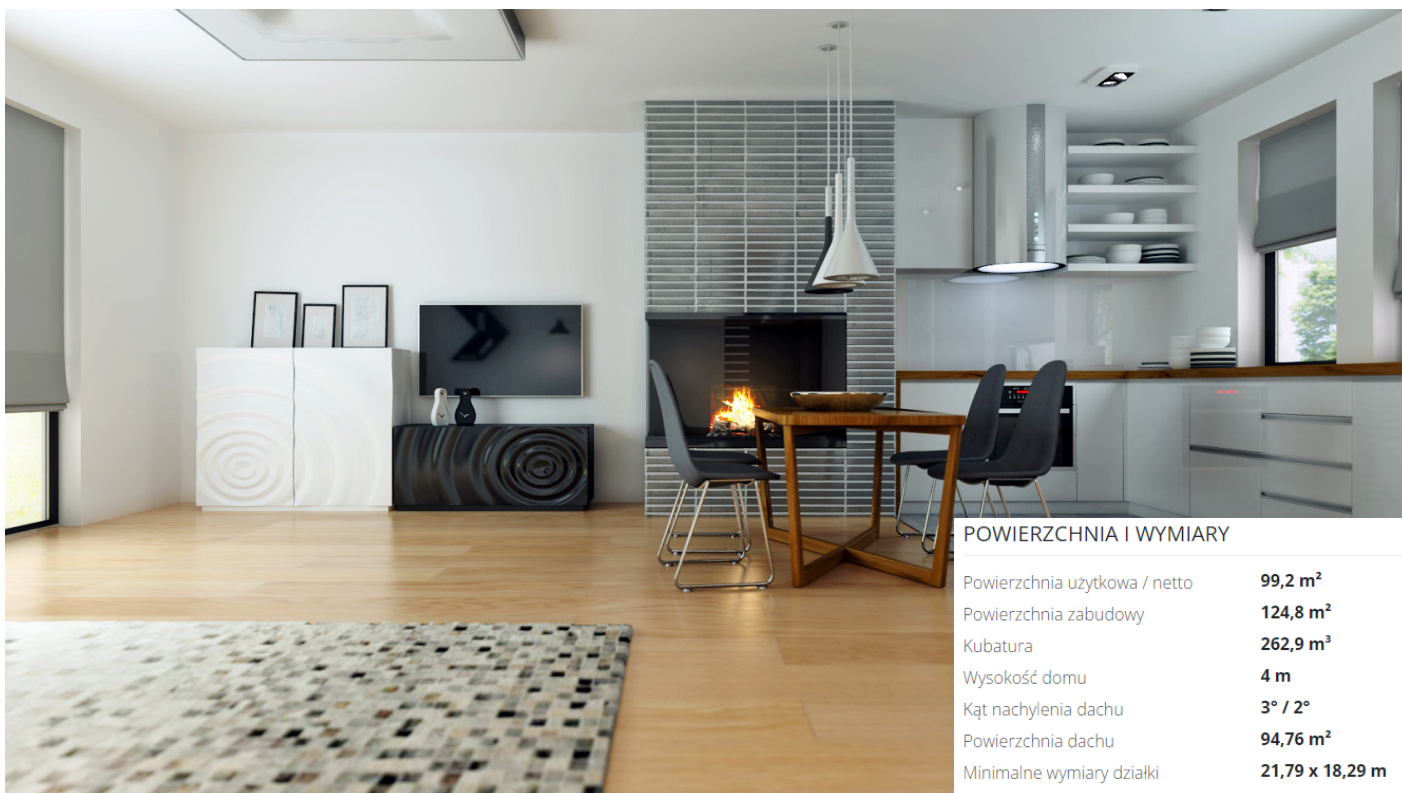
Zx53 to parterowy dom o zgrabnej, nowoczesnej bryle. Na niewielkiej powierzchni zaledwie 100m² oferuje bogaty program użytkowy z trzema sypialniami. Starannie dobrane elementy wykończenia elewacji oraz podcienie z pergolami podkreślają jego nowatorski charakter.

Prosta konstrukcja pozwala na niemal dowolną aranżację wnętrza. Ścianki działowe można swobodnie przesuwać, likwidować. Strefa wypoczynku to przestronny salon połączony z otwartą kuchnią. Do kuchni przynależy podręczna spiżarka, obok znajduje się dodatkowe wc z oknem.



W części nocnej zaplanowano 3 wygodne sypialnie, każda z dużym oknem balkonowym oraz komfortową łazienkę. Z salonu oraz sypialni gospodarzy jest bezpośrednie wyjście na zadaszony taras.

Zx53 to propozycja dla osób ceniących prosty, wysmakowany minimalizm oraz funkcjonalność. Projekt pokazuje, że nowoczesny dom wcale nie musi oznaczać obszernej i kosztownej inwestycji.



POWIERZCHNIA I WYMIARY

Powierzchnia użytkowa / netto	99,2 m ²
Powierzchnia zabudowy	124,8 m ²
Kubatura	262,9 m ³
Wysokość domu	4 m
Kąt nachylenia dachu	3° / 2°
Powierzchnia dachu	94,76 m ²
Minimalne wymiary działki	21,79 x 18,29 m

ZX127

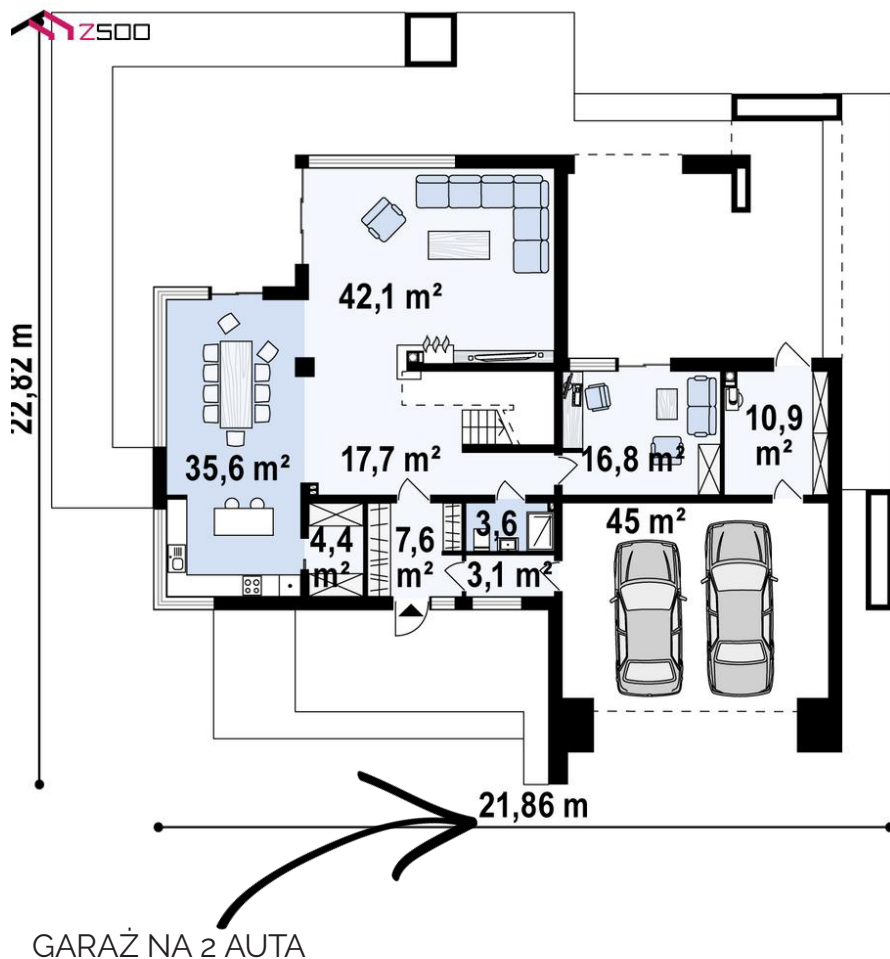
NOWOCZESNA WILLA Z DUŻYMI PRZESZKLENIAMI, GARAŻEM 2-STANOWISKOWYM ORAZ ANTRESOLĄ



Zx127 jest projektem dużego, nowoczesnego, piętrowego domu, wywierającym ogromne wrażenie na każdym, kto gustuje w stylu modern.

Proste, nakładające się na siebie geometryczne bryły, tworzą kilka oddzielnych warstw budynku, poprzeplatanych napawającymi ogromem powierzchni tarasami. Odcienie bieli i szarości możemy dobierać dowolnie, swobodnie dysponując tonacją kolorystyki elewacji.

Magia dwukondygnacyjnych przeszkleń elewacji od strony ogrodu, rysuje na ścianach wnętrza domu tęcze wzory, rozpromieniając jego wnętrze ciepłem słonecznych promieni.



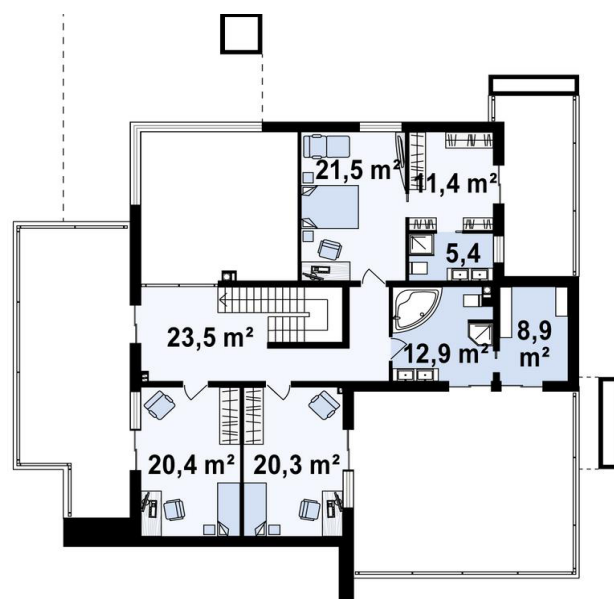
Parter przeznaczono na dzienną strefę mieszkalną. Obszerny salon połączono z jadalnią i aneksem kuchennym, z którym sąsiaduje spiżarka. Całość od salonu oddziela wyspa barowa.

Ogromny atut w projekcie Zx127 stanowi antresola z dużymi pionowymi przeszkleniami. Dzięki nim możemy hodować tu większą ilość roślin, które sprawią, że z przyjemnością będziemy „bujac w obłokach” przed kominkiem zacytani naszymi ulubionymi gatunkami literackimi. Z gabinetu pracy lub pokoju gościnnego wychodzimy na przestronny taras, którego ostateczny kształt zależć będzie od wyrafinowanej fantazji właścicieli tego osobliwego budynku.

GARAŻ NA 2 AUTA

Nad dwustanowiskowym garażem uzyskaliśmy piękną powierzchnię tarasu przeznaczonego dla kąpiei słonecznych lub porannej gimnastyki na świeżym powietrzu.

Wejście do domu zadaszono podcieniem, który chroni przed wiatrem, deszczem i śniegiem. W sieni zarówno po prawej jak i po lewej stronie mamy dużo miejsca przeznaczonego na szafy wnękowe, które pomieszczą przystawione morze damskich butów i płaszczy.



KOSZT BUDOWY DOMU DO 70M² BEZ POZWOLENIA



Zgodnie z ustawą, która weszła w życie 3 stycznia 2022 r. w ramach Polskiego Ładu, każdy kto posiada działkę ma możliwość wybudować na niej dom do 70m² do celów mieszkaniowych lub rekreacyjnych. Dom ten można wybudować w uproszczonej procedurze, bez kierownika i dziennika budowy.

(dom murowany, całoroczny z poddaszem użytkowym, dachem dwuspadowym):

- Konstrukcja budynku – koszt wynosi ok. 92 600 zł.
- Budowa dachu – koszt wynosi ok. 28 600 zł.
- Stolarka zewnętrzna i wykończenia wewnątrz – koszt wynosi ok. 83 100 zł.

W sumie koszt budowy domu do 70m², w przypadku korzystania z tańszych materiałów budowlanych oraz wykonawców z niższej półki cenowej i biorąc pod uwagę, że inwestor jest w stanie sam zrobić pewne rzeczy na budowie, wynosi ok. 204 300 zł.

Budowę domu do 70m² podzielimy na etapy i wskażemy ceny za konkretny etap budowy:

- Konstrukcja budynku czyli wykonanie fundamentów, ściany nośne, ściany działowe, kominy i wentylacja, strop i schody na poddasze użytkowe, elewacja zewnętrzna;
 - Budowę dachu czyli konstrukcja dachu, docieplenie poddasza użytkowego, podbitka okapu, dodatki i wykończenie dachu;
 - Stolarkę zewnętrzną i wykończenia wewnątrz czyli posadzki, tynki i gips, parapety wewnętrzne i zewnętrzne, instalacja elektryczna i wodno-kanalizacyjna, ogrzewanie.
- Średni koszt domu do 70m²



Niski koszt budowy domu do 70m² :

- Konstrukcja budynku – koszt wynosi ok. 77 500 zł.
- Budowa dachu – koszt wynosi ok. 23 100 zł.
- Stolarka zewnętrzna i wykończenia wewnątrz – koszt wynosi ok. 64 000 zł.

W przypadku korzystania z najtańszych materiałów budowlanych oraz wykonawców, którzy najtaniej wykonają usługę, cały koszt budowy domu do 70m² wyniesie ok. 164 600 zł.

Wyższy koszt budowy domu do 70m² :

- Konstrukcja budynku – koszt wynosi ok. 129 700 zł.
- Budowa dachu – koszt wynosi ok. 41 600 zł.
- Stolarka zewnętrzna i wykończenie wewnątrz – koszt wynosi ok. 123 700 zł.

W sytuacji, gdy osoba budująca zdecyduje się na droższe materiały budowlane oraz wykonawców z wyższej półki cenowej, całkowity koszt budowy wyniesie ok. 295 000 zł.



Zobacz 64 projekty

WYWIAD MIESIĄCA

DACHY PŁASKIE W DOMACH JEDNORODZINNYCH

Z Dominikiem Szela, szefem firmy SUEZ

Izolacje Budowlane,

rozmawia Mariusz Dębski Gazeta500

Panie Dominiku, Wasza firma uchodzi w branży za specjalistów od hydroizolacji i zabezpieczenia dachów płaskich – **na czym konkretnie polega Wasza praca?**

W naszej firmie zajmujemy się szeroko rozumianym przeciwdziałaniem negatywnym skutkom wnikania wody i wilgoci do wnętrza pomieszczeń oraz przeciwdziałaniem skutkom wnikania wilgoci w strukturę materiałów budowlanych.

Ale przecież to powinna umieć każda ekipa budowlana?

Hydroizolacje są trudnym obszarem budownictwa, wymagają zrozumienia i woli inwestora na zastosowanie sprawdzonych przez nas praktycznych rozwiązań. Pomysł na wyodrębnienie hydroizolacji z budownictwa ogólnego i działania specjalistyczne w tej dziedzinie podjęliśmy 14 lat temu i można powiedzieć, że jesteśmy pionierami na naszym rynku, gdyż mocno wyprzedziliśmy czasy.

Nie można znać się dobrze i dogłębnie na całym budownictwie. Gdy uważamy, że znamy się na wszystkim, tak naprawdę mamy tylko podstawową wiedzę, która nie pozwala rozwiązywać problemów, dobierać technologii w oparciu o nowoczesne materiały.

Z500 jest jednym z rynkowych liderów projektujących domy z dachem płaskim. Czy posiadanie dachu płaskiego jest według Pana dobrym kierunkiem?

Dachy płaskie to rozwiązanie, które jest coraz częściej stosowane w budownictwie jednorodzinnych. I nic dziwnego, gdyż nie tylko świetnie wygląda, ale niesie też ze sobą szereg wymiernych korzyści, ułatwień, które są nie do przecenienia. Dach płaski



daje nam nowoczesny wygląd domu, co pozwala wyróżnić się na tle klasycznych i wszechobecnych dachów skośnych. To także pewna termoizolacja, gdyż budynek z dachem płaskim jest znacznie łatwiejszy do skutecznego zaizolowania, zarówno termicznego jak i przeciwwodnego. Nie sposób pominąć faktu, że projekt z płaskim dachem przekłada się na większą powierzchnię użytkową pomieszczeń ze względu na brak niewygodnych skosów. W ślad za tym idzie łatwiejsze i mniej kosztowne wykończenie wnętrza, a to tylko niektóre zalety budynków z płaskim dachem. Kiedy planujemy budowę domu, a jesteśmy na etapie wyboru projektu z pewnością projekty z płaskim dachem są tymi, które należy wziąć pod uwagę przy wyborze przyszłego domu.

Jednak mimo tego klienci mają obawy przed dachem płaskim...

Najbardziej powszechną obawą związaną z dachem płaskim jest problem wilgoci i odprowadzania wody. Obawy te są jednak nieuzasadnione. Prawdłowo wykonana warstwa paroizolacyjna dachu płaskiego skutecznie separuje wilgoć z wnętrza budynku do warstw izolacyjnych. Warstwa paroizolacyjna jest ważnym elementem całego układu. Wykonać można ją z kilku rodzajów materiałów np. z papy termozgrzewalnej lub samoprzylepnej. Dach płaski z założenia powinien być suchy, dlatego tak ważne jest, aby nie dopuścić wilgoci podczas montażu. W okresie eksploatacji nie wymaga się - jak w przypadku dachu skośnego - wentylowania w celu odprowadzenia wilgoci na zewnątrz.

Drugą ważną kwestią jest odprowadzenie wody z dachu. Indywidualnie dobrany spadek nie powinien być mniejszy niż 1% dla układów dwuwarstwowych z pap i 3% dla układów jednowarstwowych (wg polskiej normy) lub co najmniej 1% dla dachów z EPDM. Spadek w połączeniu z rzetelnym montażem oraz odpowiednio dobranymi akcesoriami do dachów płaskich, skutecznie eliminują problem odprowadzania wody i śniegu.

No właśnie a co z odśnieżaniem dachu płaskiego?

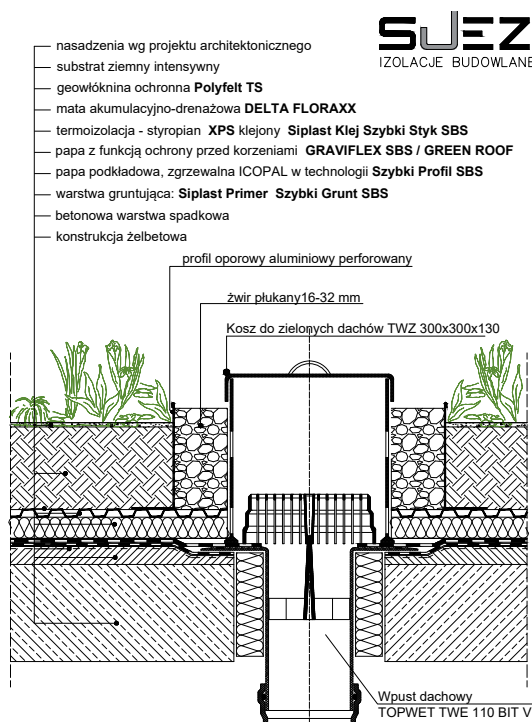
Dachu płaskiego nie trzeba odśnieżać na większości domów jednorodzinnych budowanych w konstrukcji żelbetowej stropu. Wytrzymałość jest obliczona na takie obciążenie przez konstruktorów. Decydując się na dach płaski w drewnianej konstrukcji domu należy zadbać o to, aby attyki nie były wysokie, bo to właśnie za nimi gromadzi się śnieg. Wybieramy projekty, które są przeliczone dla konstrukcji drewnianych a nie adaptujemy projekty stworzone z myślą o konstrukcji żelbetowej „przerabiając” je 1:1 na konstrukcję drewnianą.

Niektóre działki, aby można było zwiększyć powierzchnię zabudowy wymagają dachu z powierzchnią biologicznie czynną.

Co specjaliści od hydroizolacji sądzą o dachach zielonych?

Dachy zielone są ekologicznym rozwiązaniem. Odgrywają one dużą rolę, jeśli chodzi o retencję wody. Odbierają i zatrzymują ok. 50% wód opadowych, co sprawia, że nie spływa ona od razu do kanalizacji i na dłużej zostaje w naszym ekosystemie. Wiemy, że z roku na rok susze i nagłe deszcze będą stanowić coraz większy problem. Dach zielony pozwala lepiej zagospodarowywać wodę opadową, co stanowi ogromną wartość.

Tu dodam, że dach zielony zwiększa powierzchnię biologicznie czynną i pomaga uniknąć wprowadzonego w 2021 podatku od deszczu.



SUEZ
IZOLACJE BUDOWLANE



Specjaliści twierdzą, że taki rodzaj dachu pozwala walczyć ze smogiem oraz może odpowiadać też za absorpcję nawet do 20% szkodliwych gazów i pyłów pochodzących z powietrza. Aby skutecznie walczyć ze smogiem, zmiany muszą zachodzić w wielu obszarach, także w architekturze.

A teraz sprawy techniczne - dach zielony obsadzony właściwymi roślinami jest bardzo trwały. Warstwa zielona zastosowana na tego typu dachu, chroni warstwę izolacyjną przed uszkodzeniami mechanicznymi i promieniowaniem UV. Pomaga on także uzyskać większą stabilność temperatur oddziałujących na poszczególne warstwy pokrycia dachowego, co dodatkowo wydłuża ich żywotność. Dach zielony posiada wiele plusów i konkretnych korzyści. Przede wszystkim jest to rozwiązanie niezwykle trwałe, które pozwala zdecydowanie wydłużyć żywotność całej konstrukcji. Dodatkowo dzięki zastosowaniu dachu zielonego, nasz budynek będzie bardzo dobrze zaizolowany pod względem termicznym oraz akustycznym.

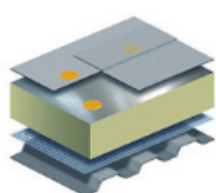
Czy dach płaski można wykorzystywać do innych celów użytkowych?

Dach płaski stanowi doskonałe podłoże do wszelkiego typu zabudowy i wykończenia. Plac zabaw? Czemu nie. Trzeba jedynie pamiętać, żeby przestrzegać wysokości barierek, czy murków attykowych tak, aby użytkowanie takiego tarasu było bezpieczne dla użytkowników, szczególnie dzieci. Powinno się patrzeć nie tylko przez pryzmat obowiązujących przepisów, ale również należy zachować zdrowy rozsądek przy budowie i planowaniu wyposażenia. Tutaj biuro Z500 sprawdza się należycie, każdy szczegół jest zaprojektowany z myślą o docelowych użytkownikach.

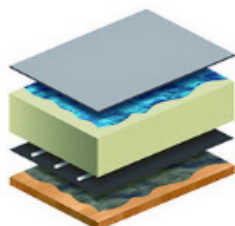
O dziękujemy za miłe słowa, zwłaszcza dobrze je słyszeć z ust praktyków wykonujących nasze dachy, ale aby nie zrobiło się zbyt słodko, porozmawiajmy o błędach, które najczęściej spotykacie przy poprawkach

Najczęściej spotykanym błędem jest zastosowanie materiałów najtańszych, bez wiedzy o budowie materiału i jego składzie. Ma to kluczowe znaczenie, bo materiały do pokrycia dachu wybierane są w oderwaniu od systemu i nie współpracują ze sobą dobrze na dachu. Np. najtańsze papy mają wkładkę z welonu szklanego, co uniemożliwia stosowanie ich bezpośrednio na dociepleniu ze styropianu. Warto dodać, że często materiały kupuje inwestor i to on sam namawia wykonawcę na użycie najtańszych materiałów. Czemu, skoro zamierza w tym domu mieszkać kolejne 40 lat? Inne błędy to: źle wykonane odwodnienie i nie stosowanie odwodnienia awaryjnego. Na dach płaski należy patrzeć jak na organizm - całościowo. Należy sprawdzać i przewidywać jak zastosowanie konkretnego materiału wpłynie zarówno pozytywnie jak i negatywnie na całość dachu.

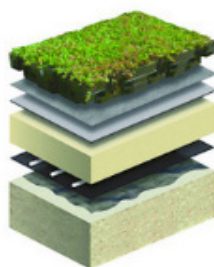
Systemy mocowane mechanicznie



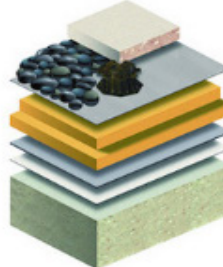
Systemy klejone



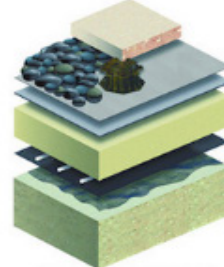
Dachy zielone



Dachy balastowane odwrócone



Dachy balastowane z izolacją termiczną



Czego w Polsce ekipy wykonawcze nie potrafią, jakie są główne grzechy wykonawców?

Ekipy w Polsce nie potrafią wybudować domu zgodnie z projektem, bez zastosowania autorskich zmian, które często stanowią problem dla inwestora. Oczywiście część projektów obecnych na rynku zawiera błędy, które należy wychwycić i naprawić, ale znacznie więcej odstępstw występuje przy dobrze zaprojektowanych obiektach czy dachach a odstępstwa od projektu podyktowane są jedynie patrzeniem wprost na cenę. Dla przykładu wykonawcy nadal stosują archaiczne rozwiązanie z wylewką spadkowa na styropianie, mimo że na rynku dostępne są kliny spadkowe prefabrykowane. Przy wykonywaniu wylewki dochodzi do zawilgocenia warstwy docieplenia przez wilgoć technologiczną, ale i poprzez występujące opady deszczu. Nie da się wybudować suchego dachu stosując wylewki betonowe.

Warto dodać, że koszty dachu z wylewką nie są dużo niższe od dachu z klinami spadkowymi. **Różnica w cenie wynosi max do 3%**, która to jest oszczędnością pozorną, bo odbije się negatywnie na kosztach ogrzewania domu już pierwszej zimy. Patrzymy całościowo, a nie wybiórczo przez pryzmat jednej warstwy dachu czy ceny pojedynczego materiału. Sztandarowy przykład „optymalizacji” projektu to wybudowanie stropu nad pierwszą kondygnacją z tzw. wyrównaniem stropu w obrębie tarasu. Architekt zaplanował tu najczęściej obniżenie stropu tak, aby możliwe było prawidłowe docieplenie stropu. Wykonawca wyrównując strop oferuje niższe koszty wykonania dla inwestora nie zastanawiając się nad konsekwencjami. Z problemem pozostaje oczywiście inwestor, który nie jest w stanie prawidłowo wykonać tarasu nad salonem.

Dziękuję ciekawą za rozmowę, myślę, że nasi czytelnicy otrzymali cenną wiedzę i nie mają po tym artykule cienia wątpliwości, że rozmawialiśmy ze specjalistami od hydroizolacji.

Jeszcze raz dziękuję za poświęcony nam czas.

