**Rozbudowa domu będzie hitem w 2021 roku?**

**Wiele wskazuje na to, że rozbudowa domu będzie rozwiązaniem nieco częściej wybieranym przez Polaków. Opisujemy ciekawe aspekty związane z taką inwestycją.**

**Ostatnie trzy lata upłynęły pod znakiem rekordowo szybkiego wzrostu kosztów budowy domów jednorodzinnych. Ostrożne szacunki wskazują, że od początku 2018 r. do końca 2020 r. budowa własnych „czterech kątów” średnio podrożała o 20% - 30%. Kolejny, kilkuprocentowy wzrost miał miejsce na początku 2021 roku i był związany z wprowadzeniem nowych norm dotyczących energochłonności. Trudno się zatem dziwić, że w obliczu wspomnianych zmian i dodatkowego wzrostu cen działek budowlanych z poprzednich lat, wielu Polaków będzie myślało o alternatywnych sposobach zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych. Przykładem jest adaptacja budynku niemieszkalnego lub rozbudowa starszego domu. Mowa o domu, który został kupiony w celu rozbudowy lub oddziedziczony. Eksperci portalu NieruchomosciSzybko.pl prezentują podstawowe informacje prawne dotyczące rozbudowy. Warto również dowiedzieć się, ile domów co roku jest rozbudowywanych w Polsce.**

***Nasz artykuł w dużym skrócie:***

l ***Roczna liczba domów rozbudowywanych przez Polaków jest stosunkowo mała.***

l ***Opisywana sytuacja sugeruje, że problem stanowią bariery formalne.***

l ***Usunięcie wspomnianych barier mogłoby ułatwić wielu osobom zaspokojenie potrzeb mieszkaniowych.***

***Przygotowany artykuł poniżej prezentuje więcej ciekawych informacji, które dotyczą rozbudowy domów jednorodzinnych (wykonywanej przez prywatnego inwestora).***

**Rodacy co roku rozbudowują około 1000 domów …**

Ciekawy temat, jakim jest rozbudowa domu dość rzadko gości w branżowych analizach. Najpierw warto zatem sprawdzić, o jak dużej skali tego zjawiska w ogóle mówimy. Dane Głównego Urzędu Statystycznego wskazują, że w ostatnich latach prywatni inwestorzy zakończyli rozbudowę następującej liczby starszych domów:

l 2009 r. - 1 324 domy

l 2010 r. - 1 295 domów

l 2011 r. - 1 278 domów

l 2012 r. - 1 360 domów

l **2013 r. - 1 459 domów**

l 2014 r. - 1 251 domów

l 2015 r. - 1 254 domy

l 2016 r. - 1 275 domów

l 2017 r. - 1 281 domów

l **2018 r. - 1 109 domów**

l 2019 r. - 1 339 domów

l 2020 r. - 1 294 domy

Powyższe dane dotyczą zarówno domów rozbudowanych na podstawie pozwolenia, jak i zgłoszenia budowlanego. Analizowane statystyki GUS-u wskazują, że liczba dokonywanych rozbudów już od dłuższego czasu pozostaje względnie stała, ale równocześnie jest niewielka w skali całego kraju. „*Chodzi zwłaszcza o porównanie z liczbą domów, które co roku są rozpoczynane przez prywatnych inwestorów*” - podkreśla Leszek Markiewicz, ekspert portalu NieruchomosciSzybko.pl

**Rozbudowa domu na zgłoszenie stanowi rzadkość**

W świetle powyższych informacji rodzi się pytanie, czy rozbudowa domu nie mogłaby być popularniejsza. Można bowiem przypuszczać, że liczba rodzin zainteresowanych rozbudową starszego domu jest w skali roku większa niż tylko 1000 - 1500. Możliwość łatwej rozbudowy nabiera szczególnego znaczenia w kontekście wspomnianego już wzrostu kosztów zakupu działki oraz cen materiałów budowlanych i robocizny. Pewne znaczenie ma również kontekst społeczny. „*Jest on związany z wyludnianiem się mniejszych miejscowości i coraz większą liczbą pustych domów z czasów PRL-u, które można by lepiej zagospodarować*” - komentuje Leszek Markiewicz, ekspert portalu NieruchomosciSzybko.pl

Informacje przekazywane przez osoby zajmujące się na co dzień tematyką pozwoleń budowlanych sugerują, że problem stanowią nieprecyzyjne przepisy. W tym kontekście warto pamiętać, że rozbudowa domu rozumiana jako zmiana skutkująca powiększeniem kubatury budynku, co do zasady wymaga pozwolenia na budowę. „*Trzeba też nadmienić, że prawo budowlane pod pojęciem budowy obiektu budowlanego rozumie również jego odbudowę, rozbudowę i nadbudowę*” - wymienia Leszek Markiewicz, ekspert portalu NieruchomosciSzybko.pl

Nowelizacja przepisów prawa budowlanego z 2015 r. wprowadziła możliwość rozbudowy domu na podstawie zgłoszenia budowlanego. Istnieje jednak wymóg związany z tym, że nawet po zakończeniu inwestycji zakres oddziaływania budynku nie powinien przekraczać granic działki. Stanowi to problem na przykład wtedy, gdy zabudowa jest gęsta, a wymagane odległości względem granicy działki nie mogą zostać utrzymane. Praktyka pokazuje również, że urzędy ostrożnie podchodzą do opcji, jaką jest rozbudowa domu na zgłoszenie. Taka sama sytuacja dotyczy również budowy nowego domu na zgłoszenie. „*W przypadku rozbudowy, dodatkowy kłopot stanowią m.in. nieprecyzyjne przepisy dotyczące warunków technicznych*” - zaznacza Leszek Markiewicz, ekspert portalu NieruchomosciSzybko.pl

**Największym problemem bywają kwestie formalne**

Wiele osób zainteresowanych tematem rozbudowy starszego domu niestety napotkało poważniejsze utrudnienia niż tylko konieczność uzyskania zgody budowlanej. Przykład stanowią kłopoty związane z brakiem dokumentacji potwierdzającej legalność budowy. „*Takie problemy zniechęcają potencjalnych inwestorów, mimo że 19 września 2020 r. weszły w życie regulacje ułatwiające legalizację samowoli budowalnych w przypadku budynków użytkowanych co najmniej od 20 lat (patrz artykuł 49f ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. - Prawo budowlane)*” - wyjaśnia Leszek Markiewicz, ekspert portalu NieruchomosciSzybko.pl

Jeszcze ważniejszym utrudnieniem mogą być niejasne przepisy dotyczące warunków technicznych. *Rozporządzenie Ministra Infrastruktury i Budownictwa w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie* wskazuje, że rozbudowywane domy nie muszą spełniać wszystkich współczesnych wymagań technicznych. „*Niestety, możliwość stosowania takiego wyjątku wzbudza kontrowersje i staje się przyczyną sporów z urzędnikami*” - podsumowuje Leszek Markiewicz, ekspert portalu NieruchomosciSzybko.pl

**Źródło: Leszek Markiewicz, ekspert portalu** [NieruchomosciSzybko.pl](https://nieruchomosciszybko.pl)