|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| Artykuł ekspercki:  Budują coraz drożej, czy wzrosną ceny mieszkań? | Data:  19.12.2017 | P.B Start  C:\Users\prime\Downloads\logo-start.png |

Budują coraz drożej, czy wzrosną ceny mieszkań?

Nigdy wcześniej nie budowano tylu mieszkań co teraz. Drożeją surowce, brakuje pracowników, rosną ceny materiałów, a tym samym generalne wykonawstwo. W jaki sposób wpłynie to na rynek nieruchomości? Czy deweloperzy będą zmuszeni podnieść ceny?

Rekordowe wyniki

Rynek mieszkaniowy w Polsce osiąga rekordowy poziom, zarówno pod względem liczby sprzedanych mieszkań, wydanych pozwoleń na budowę, jak i lokali, których budowę już rozpoczęto.

Z raportu zamieszczonego przez GUS wynika, że od stycznia do października 2017 roku w porównaniu do analogicznego okresu w 2016, liczba oddanych do użytku lokali mieszkalnych zwiększyła się o 8,4%. W ciągu analizowanych 10 miesięcy tendencję wzrostową o 22,5% w stosunku do roku poprzedniego obserwuje się również w przypadku wydanych pozwoleń na budowę. Na uwagę zasługuje również wzrost liczby rozpoczętych budów. Przodownikiem jest w tym przypadku województwo wielkopolskie - 21916 mieszkań, a więc o 6180 więcej niż w roku ubiegłym.

Według danych opublikowanych przez REAS, w trzecim kwartale 2017 roku na sześciu rynkach deweloperskich, w Warszawie, Krakowie, Wrocławiu, Trójmieście, Poznaniu i Łodzi, do sprzedaży oddano 17,5 tys. mieszkań, a więc tyle samo co w ubiegłym kwartale. Jednak biorąc pod uwagę wyniki z ostatniego roku, okazuje się, że był to najlepszy okres w historii. Sprzedano o 23,3% więcej lokali (72 tys. mieszkań) niż w tym samym czasie w roku 2016. Interesujące dane przynosi porównanie obecnych wyników do rekordowego okresu sprzedażowego, a więc roku 2007, gdy liczba zrealizowanych transakcji była niższa o 37 tys.

- *Kluczowym czynnikiem bardzo dobrych wyników sprzedaży są niskie stopy procentowe, które pod warunkiem dalszego wzrostu płac oraz stabilnej sytuacji politycznej w 2018 roku również powinny zaowocować dużą liczbą kredytów hipotecznych, a tym samym zawartych transakcji mieszkaniowych* - twierdzi Marek Szmolke, prezes Grupy Deweloperskiej START. -  *Jednak osiąganie rekordów sprzedaży może stać się trudniejsze* - dodaje.

Drożejące materiały ochłodzą boom?

Rynek deweloperski przeżywa prawdziwy rozkwit. Tym samym rośnie zapotrzebowanie na materiały budowlane, które według raportu zamieszczonego przez Główny Urząd Statystyczny oraz opinii samych firm budowlanych, drożeją. Według analizy GUS, ceny produkcji budowlano-montażowej w październiku 2017 roku zwiększyły się o 0,3% w stosunku do poprzedniego miesiąca. Zestawiając dane z października z rokiem ubiegłym, był to wzrost o 1%.

Natomiast raport sporządzony przez Grupę PSB pokazuje, że w okresie od stycznia do listopada 2017 roku w porównaniu do roku poprzedniego najbardziej zdrożały izolacje termiczne - o 7,8%, izolacje wodochronne o 4,3%, a dachy i rynny o 4%. Najmniejszy wzrost, bo o 0,6% zanotowano w przypadku farb, drewna, ścian, stropów oraz kominów.

Według analizy firmy badawczej PMR, większość przedsiębiorstw budowlanych w 2017 roku odczuło wzrost cen materiałów, a podobny odsetek firm prognozuje dalszą tendencję wzrostową. Zdaniem respondentów najbardziej w bieżącym roku podrożała stal oraz beton.

Z badania wynika, że wykonawcy nie zabezpieczają się przed tym wzrostem. Spośród analizowanej grupy, aż 60% deklaruje przełożenie rosnących kosztów bezpośrednio na ceny usług.

*- Rzeczywiście ceny materiałów budowlanych rosną, ale raczej jest to powolny wzrost* - zauważa prezes Grupy Deweloperskiej START. - *Sytuacja ta nie odbija się na wszystkich firmach budowlanych. Niektórzy przygotowali się do tego poprzez stosowanie terminowych kontraktów lub wcześniejsze kupowanie potrzebnych grup materiałów. U nich podwyżki nie powinny mieć miejsca* - dodaje.

Rośnie koszt robocizny

Na wzrost kosztów wykonawstwa wpływ mają także rosnące ceny robocizny oraz niedobór pracowników. Podwyższenie od 2017 roku płacy minimalnej o 8% wpłynęło na wzrost wynagrodzeń zarówno pracowników najniżej opłacanych, jak i tych znajdujących się na wyższych stanowiskach. Według raportu PMR w lipcu i sierpniu średnie wynagrodzenie w firmach budowlanych zwiększało się o 7-8% w ciągu 12 miesięcy. Kolejny rok zapowiada się bardzo podobnie. Zgodnie z decyzją Rady Ministrów, płaca minimalna w 2018 r. będzie wyższa o 5%, a więc o 100 zł i wyniesie 2100 zł. Natomiast minimalna stawka godzinowa zwiększy się z 13 zł do 13,7 zł.

- *Należy pamiętać, że* *wysoka stawka robocizny często ma związek z bardzo dobrą jakością wykonania, która liczy się dla inwestorów coraz bardziej*. *Na rynek trafia więcej mieszkań o wyższym standardzie, gdzie zatrudnia się wyspecjalizowane ekipy, a także używa lepszych jakościowo materiałów. Nowe mieszkania okazują się tańsze w utrzymaniu, gdyż np. termoizolacja jest dużo lepsza niż w starszym budownictwie* - wyjaśnia Marek Szmolke.

Ceny materiałów budowlanych sukcesywnie się zwiększają, a koszty generalnego wykonawstwa rosną. Nie jest to rewolucyjny wzrost, a raczej naturalne kształtowanie się cen rynkowych. Jednak w dłuższej perspektywie czasu można spodziewać się wzrostu cen nieruchomości na rynku pierwotnym.

---------------------------

**Więcej informacji**:   
Katarzyna Krupicka  
e-mail: [katarzyna.krupicka@primetimepr.pl](mailto:katarzyna.krupicka@primetimepr.pl)  
tel. 12 313 00 87