


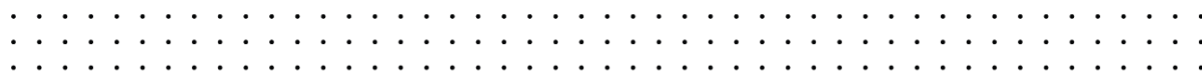
<p>Artykuł ekspercki:</p> <p>Koszty budowy idą w górę. Czy mieszkania zdrożeją?</p>	<p>Data:</p> <p>30.05.2018</p>	<p>Quelle Locum</p> 
--	---------------------------------------	--

Koszty budowy idą w górę. Czy mieszkania zdrożeją?

Deweloperzy nie mogą narzekać na brak klientów. Nowe mieszkania sprzedają się jeszcze przed zakończeniem budowy. Problemem jest jednak brak fachowców oraz drożące materiały, odbijające się na wzroście całkowitego kosztu budowy. Czy w najbliższym czasie możemy spodziewać się podwyżek cen mieszkań?

Mieszkaniówka nie zwalnia tempa

Rynek budownictwa mieszkaniowego przeżywa prawdziwy rozkwit. Według danych opublikowanych przez GUS, od stycznia do marca 2018 roku oddano do użytkowania więcej mieszkań niż w analogicznym okresie w 2017. Zwiększyła się także liczba mieszkań, których budowę już rozpoczęto, jak i lokali, na których powstanie wydano pozwolenie.



Ze wstępnych danych zamieszczonych przez GUS wynika, że w okresie omawianych trzech miesięcy deweloperzy wprowadzili na rynek 24898 mieszkań, a więc o 12,1 proc. więcej niż w tym samym okresie ubiegłego roku. Tendencję wzrostową o 8,5 proc. obserwuje się również w przypadku liczby mieszkań, których budowę już rozpoczęto. Wzrost dotyczy także wydanych pozwoleń. Od stycznia do marca 2018 roku deweloperzy otrzymali zgodę na budowę 43963 lokali (GUS, Budownictwo mieszkaniowe w okresie I-III 2018 r.).

- Firmy deweloperskie budują coraz więcej, ponieważ takie jest zapotrzebowanie rynku. Mieszkania sprzedają się jeszcze przed ukończeniem budowy - zwraca uwagę Grzegorz Woźniak ze spółki Quelle Locum, realizującej inwestycję Park Leśny Bronowice. - Tak duży popyt to efekt m.in. niskich stóp procentowych. Wielu klientów decyduje się ulokować fundusze w nieruchomościach, ponieważ lokaty bankowe nie przynoszą zysków - dodaje.

Drożeją materiały budowlane

Deweloperzy budują coraz więcej mieszkań, a tym samym zwiększa się zapotrzebowanie na materiały budowlane. Według danych GUS ceny produkcji budowlano-montażowej w lutym bieżącego roku były o 0,1 proc. wyższe niż w poprzednim miesiącu. W porównaniu z rokiem 2017 wzrost ten jest bardziej zauważalny. O 1,6 proc. podniosły się ceny produkcji budowlano-montażowej, a o 1,9 proc. ceny budowy budynków (GUS, Wskaźniki cen produkcji sprzedanej przemysłu oraz produkcji budowlano-montażowej w lutym 2018 r.).

Z analizy Grupy PSB, śledzącej ceny materiałów budowlanych, wynika, że w marcu tego roku w stosunku do marca 2017 najbardziej zdrożały płyty OSB i



drewno - 39,2 proc. O 11,1 proc. podrożały ściany i kominy, o 8,6 proc. izolacje termiczne, o 4,3 proc. wapno i cement, o 3,9 proc. chemia budowlana, o 4,4 proc. izolacje wodochronne, a o 2,9 proc. farby i lakiery (Grupa PSB Handel S.A., 11.04.2018 r.)

- Generalnie największe znaczenie we wzroście cen ma beton i stal. W tym przypadku nawet niewielka zmiana przekłada się na wyższe koszty budowy, gdyż ich zużycie jest bardzo duże - komentuje Grzegorz Woźniak.

Wyższe ceny materiałów budowlanych to także efekt zaostrzenia przepisów prawnych dotyczących poprawy efektywności energetycznej budynków. Od stycznia 2017 roku inwestorzy są zobowiązani do stosowania materiałów o lepszych właściwościach termoizolacyjnych, co przekłada się m.in. na wyższe ceny stolarki okiennej oraz drzwiowej, a także wyższe ceny materiałów do ocieplania budynku. Kolejne obostrzenia mają wejść w życie w 2021 roku.

- Wiele firm deweloperskich kładzie nacisk na używanie bardzo dobrych jakościowo materiałów, co podnosi całkowity koszt inwestycji. Nowe mieszkania są tańsze w utrzymaniu, ponieważ ich termoizolacja jest dużo lepsza - wyjaśnia Grzegorz Woźniak ze spółki Quelle Locum. - Trzeba wziąć pod uwagę też to, że na wzrost cen materiałów budowlanych wpływają rosnące ceny surowców, stosowanych do ich produkcji - dodaje.

Brakuje fachowców

Na całkowity koszt budowy wpływ ma również rosnący koszt robocizny oraz brak pracowników. Największy wzrost cen w porównaniu z 2017 rokiem dotyczy tynkowania i usług hydraulicznych, które zdrożały o 30 proc., instalacji



elektrycznych - 16 proc., wykonania elewacji z ociepleniem - 15 proc oraz usług murarskich i dekarских, które są droższe o 11 proc. (KB.pl)

- Duża część fachowców wyjeżdża za granicę bądź odchodzi już na emeryturę, a ci którzy decydują się pozostać w kraju, oczekują wyższych zarobków. Pomimo wsparcia imigrantów, w dalszym ciągu brakuje chętnych do pracy w budowlance - mówi Grzegorz Woźniak. - Taka sytuacja przekłada się na wzrost kosztów wykonawstwa, a tym samym ceny inwestycji mieszkaniowych. Szczególnie odbije się to na nowo powstających osiedlach - dodaje.

.....

Więcej informacji:

Aleksandra Maśnica

e-mail: aleksandra.masnica@primetimepr.pl

tel. 12 313 00 87

.....