|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| Artykuł ekspercki:  Droższe materiały budowlane determinują wzrost cen mieszkań | Data:  22.04.2021 | Quelle Locum |

Droższe materiały budowlane determinują wzrost cen mieszkań

W kolejnych miesiącach prognozowane są wzrosty cen nieruchomości na rynku pierwotnym. Powodem są m.in. podwyżki cen materiałów budowlanych, wykorzystywanych w procesie inwestycyjnym. W 2020 roku w grupie towarowej 20 materiałów, aż 19 odnotowało wzrost cen w skali rok do roku. W tym roku będzie podobnie.

Według danych GUS w 2020 r. ogólna liczba mieszkań,  których budowę rozpoczęto wyniosła prawie 224 tys. i była o 5,7% niższa niż przed  rokiem. Wydano i przyjęto jednak więcej  pozwoleń i  zgłoszeń na budowę, aż 276 tys., a więc o 2,8% więcej niż w 2019 r.  W kolejnych latach można spodziewać się więc wprowadzenia na rynek wielu nowych inwestycji. Jednak wszystko wskazuje na to, że będą one oferowane w wyższych cenach.

Na cenę mieszkania mają wpływ różne czynniki, w tym ceny materiałów budowlanych. Szacuje się, że to właśnie one stanowią ponad połowę kosztów budowy nieruchomości mieszkaniowej. Jeżeli ich ceny rosną, ma to bezpośrednie przełożenie na ceny mieszkań na rynku pierwotnym. Z taką sytuacją mieliśmy do czynienia w 2020 roku i nic nie prognozuje odwrócenia tego trendu w najbliższym roku.

Materiały budowlane drożeją

Dane GUS w zakresie budownictwa mieszkaniowego sygnalizują bardzo wysoką aktywność inwestycyjną mieszkaniowego rynku pierwotnego. Zwiększony popyt naturalnie determinuje  wzrost cen na rynku materiałów budowlanych. Potwierdza to analiza danych PSB.  Na 20 monitorowanych grup towarowych w 19 przypadkach odnotowano wzrosty. Ceny  materiałów hurtowych zwiększyły się ogółem o ok. 0,5%, natomiast tych z sektora dom i  ogród o ok. 2,3%.

Dynamika cen materiałów budowlanych w minionym roku wyniosła średnio +1,4%. Jak pokazuje analiza grupy PSB, z ujemną dynamiką sprzedaży  uplasowały się w  rankingu jedynie trzy grupy:  sucha zabudowa –0,2% (ceny wzrosły o 2,1%), ściany, kominy –6,1% (ceny spadły o 1,2%) oraz izolacje termiczne  –6,8% (przy spadku cen o 3,3%).  Najwyższą dynamikę cenową odnotowały produkty z grupy cement, wapno +7%,  a najniższą płyty OSB –4,7%.

Nie unikniemy kolejnych podwyżek

Na rynku materiałów budowlanych trwa hossa i ceny będą w dalszym ciągu rosły. - *Pomimo trudnych, pandemicznych warunków cały czas aktywnie działamy, realizując kolejne zamierzenia inwestycyjne. Jednak opracowując strategie i wyznaczając ceny oddawanych do sprzedaży mieszkań, musimy mieć na uwadze nowe realia. Wzrosły ceny na rynku materiałów budowlanych, szczególnie tych, których produkcja jest energochłonna. Większe są również koszty pracy. To powoduje, że ceny oferowanych mieszkań nie mogą być niższe*  – informuje Grzegorz Woźniak ze spółki Quelle Locum.

Na drożejące materiały budowlane, oprócz wzrostu popytu, ma wpływ gospodarka światowa. Ta boryka się w czasie pandemii z różnymi problemami. Na przykład Chiny - główny dostawca komponentów do produkcji materiałów budowlanych, ograniczyły produkcję głównie do własnych potrzeb.  Przez to w Polsce brakuje surowców do produkcji na przykład styropianu, płyt montażowych, a także farb i gruntów. Ceny tych produktów wzrosły już o 30 proc., a niektóre nawet o 100%.

Oszczędność długofalowa

Kolejnym powodem wzrostu cen materiałów budowlanych jest konieczność stosowania nowych zasad energooszczędności. Należy pamiętać, że to właśnie budynki odpowiadają za prawie 40% zużycia energii, co ma wpływ na kształtowanie poziomu efektywności energetycznej. Konieczność uwzględniania dodatkowych rozwiązań i źródeł zasilania jest wyzwaniem dla deweloperów. Wdrożenie w życie regulacji związanych z oszczędnością energii i izolacją cieplną powoduje, że proces budowlany jest kosztowniejszy.

*- Chociaż budowa energooszczędnych mieszkań jest droższa, to oszczędności są widoczne w dłuższym okresie. Termoizolacja jest o wiele efektywniejsza, a dzięki temu rachunki są niższe.*  *Korzysta na tym bezpośrednio właściciel nieruchomości* – wyjaśnia Grzegorz Woźniak ze spółki Quelle Locum.

Analizując te dane, można spodziewać się, że w kolejnych miesiącach proces budowlany będzie coraz droższy. Szacuje się, że wzrost cen nieruchomości na rynku pierwotnym będzie wynosił około 2-3 proc. w porównaniu do obecnych cen.