

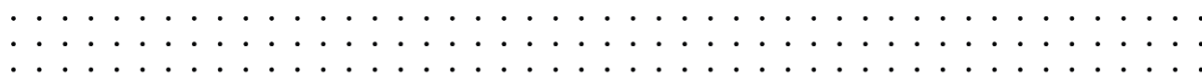
<b>Artykuł:</b> Jakie zmiany czekają branżę budowlaną w 2024 roku?	<b>Data:</b> 31.01.2024
---	----------------------------

## Jakie zmiany czekają branżę budowlaną w 2024 roku?

Rok 2024 może być dla budownictwa okresem dużych przemian. Dominują cztery kluczowe tematy: konieczność uregulowania równowagi między popytem a podażą, wzrost stosowania eko-rozwiązań, amplituda cen materiałów oraz wprowadzenie zmian w ustawie regulującej normy techniczne. Rosną więc nadzieje na ożywienie sektora, bo dotychczas panowały na nim dość umiarkowane nastroje.

### Rynkowa równowaga szansą na odbicie

Ubiegły rok był dla sektora budownictwa niepewnym czasem. Rosnące koszty materiałów, odpływ dużej liczby pracowników ze wschodu, dająca się we znaki inflacja czy brak waloryzacji kontraktów podpisanych przed wybuchem wojny w Ukrainie bezpośrednio przyczyniły się do drastycznego zmniejszenia optymizmu wśród uczestników tego rynku. Dziś mamy jednak pewne symptomy poprawy. Po wprowadzeniu "Bezpiecznego Kredytu 2%" pojawił się duży popyt na lokale, a na horyzoncie jawi się już kolejna państwowa inicjatywa, a więc "Mieszkanie na Start" - pytanie tylko, kiedy ujrzy ona światło dzienne. Utrzymanie trendu



wzrostowego w kontekście popytu musi nieść ze sobą zwiększenie podaży, a więc wiąże się ze wzmożonym zainteresowaniem budownictwem mieszkaniowym. Póki co buduje się jednak relatywnie niewiele. Według danych GUS w okresie jedenastu miesięcy 2023 r. wydano pozwolenia lub dokonano zgłoszenia budowy 219,1 tys. mieszkań - to o ponad 21 proc. w relacji r./r. Poza tym od stycznia do listopada 2023 r. rozpoczęto budowę 174,7 tys. mieszkań, tj. o ponad 8 proc. mniej niż przed rokiem - *Na rynku musi zapanować równowaga, a więc podaż powinna nadążać za popytem. Inaczej ceny nieruchomości będą wciąż windowane w górę, co w dłuższej perspektywie nie jest zjawiskiem pożądanym. Wyczekuje się też obiecanego przez rząd odblokowania środków z KPO, chociaż raz, że branża budowlana nie będzie ich pierwszym beneficjentem, a dwa, że uruchomienie środków nastąpi najwcześniej na przełomie roku. Realne efekty zastrzyku finansowego mogą być więc widoczne dopiero w 2025 r., jeśli nie później* - mówi Piotr Koszyk, członek zarządu Q3D Contract.

Budowa to jednak nie tylko zyski, ale również konieczne do poniesienia koszty. Te natomiast są w dużej mierze uzależnione od wahań cenowych w ciągu kolejnych miesięcy. W ostatnich latach ceny materiałów budowlanych szalały, chociaż ubiegły rok przyniósł odrobinę wytchnienia. Grupa PSB handel podaje, że ceny rosły, ale tylko w tempie zbliżonym do inflacji, tj. ok. 3 proc. rocznie. Ponadto grupa informuje, że w grudniu 2023 r. ceny materiałów budowlanych średnio spadły o 2,6 proc. r./r. i o 0,2 proc. w relacji miesiąc do miesiąca. Podkreślono również, że grudzień był czwartym miesiącem z rzędu ze spadkiem cen - *W dalszym ciągu obserwujemy na tym polu relatywnie duże wahania i chociaż obecnie ceny niektórych grup produktowych zaliczają spadki, to nie można być pewnym, co*



*przyniesie przyszłość. Z prognoz wynika, że mogą nas jeszcze czekać wzrosty, choć ich dynamika powinna być jednak mniejsza, odbiegająca od skrajnych pułapów, których byliśmy świadkami w ostatnich latach - mówi Piotr Koszyk.*

### **W kontrze do przestrzennego chaosu**

Ważne zmiany w budownictwie dotyczyć będą przede wszystkim aspektów technicznych - a w zasadzie ich aktualizacji. 1 kwietnia br. wejdzie bowiem w życie nowelizacja rozporządzenia przepisów w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie. Uszczelnienie prawa odnosi się przede wszystkim do tzw. „patodeveloperki”, czyli działań, które maksymalizują zyski kosztem wymogów dobrej architektury i potrzeb nabywców. Ministerstwo Rozwoju i Technologii wskazało, że w Polsce buduje się rocznie ok. 240 tys. mieszkań i większość z nich powstaje zgodnie z obowiązującymi przepisami i normami społecznymi, jednak trafiają się firmy, które nagminnie naginają ustalone normy - *W rynkowej praktyce oznacza to powstawanie niekomfortowych, ciasnych, pozbawionych podstawowych udogodnień mieszkań i osiedli z placami zabaw, które służą zabawie tylko w teorii. Można powiedzieć, że bezpośrednio koszty ponoszą w tym przypadku sami mieszkańcy i są to koszty wysokie, bo odnoszą się do jakości funkcjonowania w najbliższym otoczeniu - mówi Piotr Koszyk, członek zarządu Q3D Contract.*

### **Eko-budownictwo rośnie**

Kolejnym aspektem, który w bieżącym roku będzie istotny dla całego sektora, jest budownictwo ekologiczne. Powoli staje się ono standardem. Na znaczeniu zyskuje modułowa i elastyczna architektura, a także “inteligencja” budynków,



wyposażonych w systemy centralnego zarządzania ogrzewaniem, oświetleniem, wentylacją, klimatyzacją czy bezpieczeństwem. Inwestorzy sięgają po nowoczesne materiały, które są nie tylko trwałe i estetyczne, ale przede wszystkim ekologiczne – powstające z surowców odnawialnych, recyklingowanych czy odpadów przekształcanych na materiały o wyższej jakości. Jak podaje raport „Zrównoważone certyfikowane budynki 2023” wydany przez Polskie Stowarzyszenie Budownictwa Ekologicznego, od 2020 r. zainteresowanie certyfikowanymi inwestycjami w budownictwie mieszkaniowym regularnie wzrasta. Tylko w ciągu ostatniego roku wybudowano 53 inwestycje, co jest 45 proc. wzrostem r./r. Co za tym idzie, zielonym certyfikatem może pochwalić się już ponad 170 inwestycji w Polsce - *Motorem napędowym jest połączenie dwóch aspektów - po pierwsze europejskiej dyrektywy Energy Performance of Buildings Directive, zgodnie z którą od 2028 r. nowe budynki będą musiały spełniać warunki zeroemisyjności, a po drugiej rosnącej świadomości odbiorców rynku nieruchomości na temat ekologii i zrównoważonego rozwoju. To bowiem gwarancja realizacji budynku z bezpiecznych materiałów, z poszanowaniem środowiska oraz wydajności pod względem energetycznym* - mówi Piotr Koszyk.

Kluczowe dla budownictwa będzie w tym roku skoncentrowanie się na zrównoważonym rozwoju oraz adaptacji do nowych standardów technicznych. Również eko-budownictwo wskazuje kierunek, w którym branża musi podążać. Zmiany są nieuniknione, a ich skutki będą kluczowe dla kształtowania przyszłości tego dynamicznego sektora.

