

# Coraz droższa budowa osiedli

W górę idą ceny materiałów budowlanych i gruntów. Rosną też koszty robocizny. Budowa mieszkań jest coraz droższa. Klienci na razie akceptują podwyżki, a nawet spieszą się z zakupem, obawiając się kolejnego wzrostu cen.

ANETA GAWROŃSKA

Wybudowanie 1 mkw. PUM (powierzchnia użytkowa mieszkania, materiały i robocizna, bez kosztów gruntu) w 2020 r. kosztowało w Warszawie średnio 5,4 tys. zł. W 2019 r. średnie koszty były nieco wyższe (5,55 tys. zł). Ale jeszcze w 2018 r. było to 4,5 tys. zł, w 2017 r. - 3,85 tys., a w 2014 - 3,65 tys. zł - podaje firma Emmerson Evaluation. Tyle średnie. Z kolei maksymalny koszt budowy 1 PUM w stolicy sięga 7,1 tys. zł, a minimalny to 3,85 tys. zł.

Twarde koszty budowy w ostatnich latach rosły też w miastach regionalnych (Kraków, Poznań, Wrocław, Gdańsk, Gdynia, Szczecin, Rzeszów, Toruń, Bydgoszcz, Łódź, Lublin, Katowice). Przeciętny koszt wybudowania 1 mkw. PUM w 2020 r. wyniósł tam 4,7 tys. zł. W 2019 r. było to 4,8 tys., w 2018 - 4,2 tys., w 2017 - 3,85 tys., a w 2014 - 3,1 tys. Maksymalny koszt w 2020 r. to niemal 6,9 tys., a minimalny - niespełna 5,4 tys. zł. W Poznaniu średni koszt wybudowania 1 PUM wynosi 5,25 tys. zł, w Krakowie - 4,9 tys. zł, w Wrocławiu - 4,7 tys. zł, a w Gdańsku - 4,9 tys. zł. Robert Korczyński, członek zarządu Emmerson Evaluation, zwraca uwagę na bardzo dużą rozpiętość kosztów budowy, na co wpływ ma standard inwestycji.

## Granica akceptacji

Rosnące koszty budowy przekładają się na ceny mieszkań. A do ceny mkw. lokalu trzeba doliczyć jeszcze cenę działki. Z analiz Emmerson Evaluation wynika, że nowe mieszkania drożały w ub.r. od 4 do 13 proc. Budowanie raczej nie będzie tańsze. Coraz droższa jest robocizna, w górę idą ceny materiałów budowlanych. Np. niektóre profile sta-

lowe w ciągu roku podrożały o 40 proc., a blachy - o 70 proc.

Sebastian Bienkowski, dyrektor ds. projektów w Eiffage Immobilier Polska, wskazuje też na wzrost cen materiałów instalacyjnych bazujących na aluminium, a także materiałów do izolacji termicznej budynku. - Tylko ceny wełny i styropianu wzrosły o niemal 20 proc. - mówi. Podkreśla, że często to dodatkowy koszt - w zależności od wielkości inwestycji od kilkuset tysięcy do kilku milionów złotych.

Zdaniem Grzegorza Woźniaka, prezesa Quelle Locum, ten rok może przynieść duże wahania cen materiałów, co oznacza spore trudności dla deweloperów i firm budowlanych. - Ceny mieszkań ustala się przed budową, a kontrakty budowlane podpisuje się na bazie prognozy cen materiałów - tłumaczy. - Przewidywane wahania zazwyczaj wymuszają zakładanie sporych marginesów dla dalszych zwiększeń cen, aby zachować bezpieczeństwo inwestycji.

Robert Korczyński ocenia, że deweloperzy będą się starali bronić swoich marż, podnosząc ceny i przeliczając rosnące koszty na nabywców

5,4 tys. zł

to średni koszt budowy 1 mkw. PUM (powierzchni użytkowej mieszkania) w Warszawie

lokali. - Popyt na mieszkania jest bardzo duży, pozostaje więc pytanie, w którym miejscu będzie ta górna granica cen, po której osłabnie - mówi.

Schodzenia deweloperów z marż w czasach dobrej koniunktury nie wyobraża sobie



Popyt na nowe mieszkania jest bardzo duży. Klientów wyższe ceny na razie nie odstrasza

Jarosław Jędrzyński, ekspert portalu RynekPierwotny.pl. Podaje, że średnia marża deweloperska liczona na podstawie raportów spółek giełdowych to 24-25 proc. - Najlepsze firmy chwalą się poziomem 25-35 proc. - wskazuje. - Szacujemy, że marże reszty firm deweloperskich są niższe od

o 70 proc.

zdrożały w ciągu roku blachy; niektóre profile stalowe są droższe o 40 proc.

średniej dla branżowych z 0,2-3 pkt proc. Najniższa średnia marża zanotowana w dekadzie 2011-2020 to 21 proc.

Jarosław Jędrzyński podkreśla, że deweloperzy nie mogą obciążać zwyczajami kosztów budowy własnych marż, bo już

w przewidywalnej przyszłości ich zysk spadłby do zera. - Siłą rzeczy przeliczają więc na kupujących. A ci raczej nie mają wyjścia i muszą podwyżki zaakceptować - mówi.

Jego zdaniem klienci mogą nawet przyspieszyć decyzje o zakupie mieszkań, obawiając się zwyczaj cen. - Koszty budowy mieszkań w tym roku znajdują się dodatkowo pod presją nowych warunków technicznych dotyczących parametrów energooszczędności - przypomina ekspert RynkuPierwotnego. A to, jak przewiduje Jędrzyński, w połączeniu z inflacją, rosnącymi płacami, droższymi materiałami spowoduje co najmniej kilkuprocentowy wzrost kosztów inwestycji deweloperskich.

## Ziemia i ESG

Zdaniem Joanny Chojek, dyrektor ds. sprzedaży w spółce Robyg, na wzrost cen

mieszkań mocno wpływają rosnące ceny ziemi. Nie bez znaczenia jest też coraz większe zaangażowanie deweloperów w ESG, czyli zrównoważone budownictwo.

- Obejmuje ono zarówno ekologiczne rozwiązania technologiczne, jak smart house, coraz wyższe wskaźniki efektywności energetycznej, inwestycje w infrastrukturę publiczną czy donacje na rzecz potrzebujących i lokalnych społeczności - wyjaśnia dyr. Chojek. - Dziś nie wybuduje się osiedla, jeśli firma nie podpisze umowy drogowej, czy nie zobowiąże się do inwestycji w publiczną infrastrukturę. I dobrze. Takie zaangażowanie deweloperów jest niezbędne - zaznacza.

Dyrektor Chojek spodziewa się, że mieszkania, w zależności od lokalizacji, zdrożeją w tym roku od 5 do 10 proc. - Od początku roku podrożały średnio o 4 proc. - wskazuje, tłumacząc podwyż-

ki wzrostem cen gruntów, zwłaszcza w atrakcyjnych dzielnicach dużych miast. Przypomina też, że Robyg ma własną spółkę Robyg Construction, dzięki czemu może trzymać koszty w ryzach.

Zdaniem Cezarego Grabowskiego, dyrektora sprzedaży w Bouygues Immobilier Polska, ceny mieszkań wzrosną o ok. 6-8 proc. Dyrektor przypomina, że główne powody dotychczasowych podwyżek, oprócz wysokich kosztów budowy i ziemi, to mniejsza oferta mieszkań i duża liczba chętnych na nie, w tym inwestorów.

Cezary Grabowski podkreśla też, że ceny gruntów rosną szybciej niż mieszkania. - W miastach, w których budujemy, czyli we Wrocławiu, Warszawie i Poznaniu, zwyczaj były bardzo wyraźne. Według danych serwisu Otodom we Wrocławiu średnie ceny ofertowe działek budowlanych wzrosły w lutym 2021 r. o 13,8 proc. (r./r.), w Warszawie - o 7,5 proc., w Poznaniu - o 10,4 proc.

Bartłomiej Rzepa ze spółki budującej osiedle Symbioza w Krakowie podaje, że w porównaniu z 2017 r. ceny ofertowe gruntów blisko tej inwestycji wzrosły o 50 proc. - Deweloperzy dłużej też czekają na pozwolenia na budowę. Trudniej jest też o kredyt na inwestycję - zauważa.

O deficycie gruntów mówi również Sebastian Bienkowski. - A to skłania deweloperów do większej elastyczności i rozważania projektów nietypowych, wymagających np. remediacji, rewitalizacji, ponoszenia dodatkowych kosztów w infrastrukturę lokalną czy zmiany planów miejscowych - zauważa dyrektor z Eiffage Immobilier. /©©

@ masz pytanie, wyślij e-mail do autorki

a.gawronska@rp.pl