



” Wzrost cen materiałów budowlanych i ich wpływ na ceny mieszkań i domów

Monika Kubisz
Koordynator Systemu AMRON

ANALIZA CENTRUM AMRON

7 marca 2022

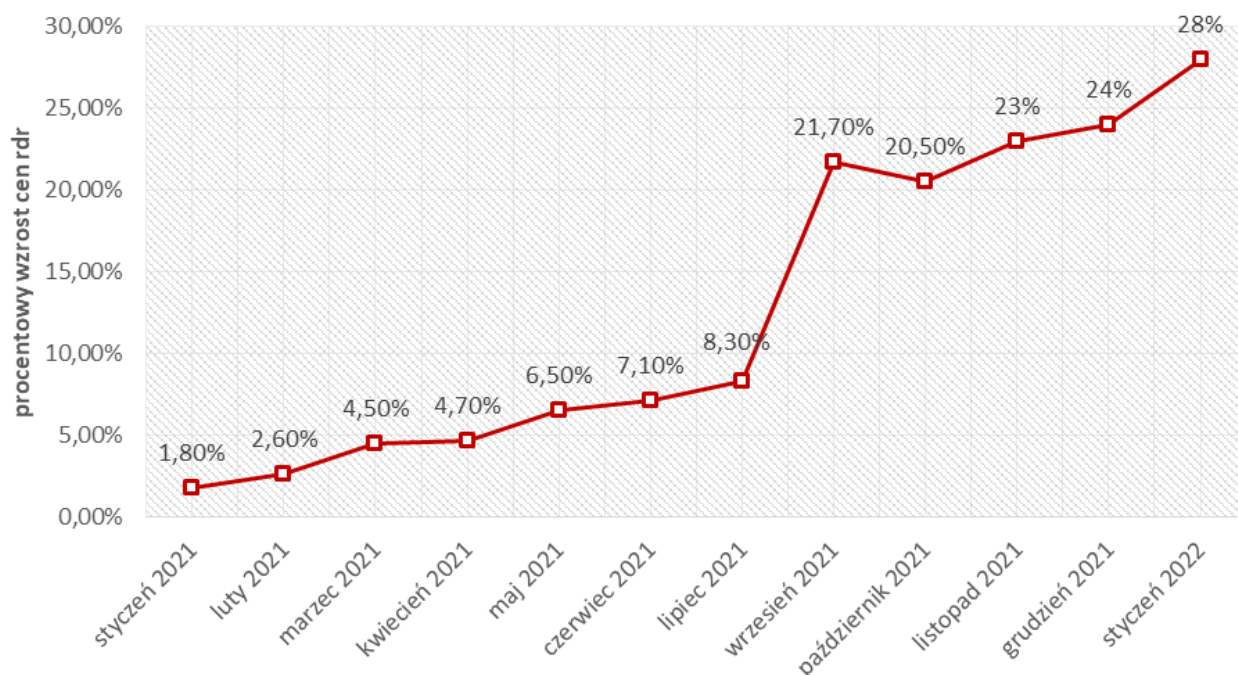




Koszt budowy mieszkań i domów jest uzależniony od wielu czynników, takich jak technologia, koszt materiałów budowlanych, koszt wykonania prac, koszt projektu budowlanego, powierzchnia budynku czy standard wykończenia. Z roku na rok koszty budowy rosną, co jest spowodowane przede wszystkim rosnącymi cenami materiałów budowlanych, wzrostem kosztów zatrudnienia oraz niską podażą gruntów inwestycyjnych, a co za tym idzie – wzrostem cen gruntu. Rosnące koszty ponoszone przez deweloperów wpływają zatem na ceny mieszkań i domów. Na niezwykle wysokie stawki za metr kwadratowy wpływa także duży oraz niedostosowany do podaży popyt, zarówno ze strony inwestorów, jak i konsumentów, którzy po wybuchu pandemii koronawirusa zaczęli przywiązywać większą wagę do warunków mieszkaniowych.

Zgodnie z raportami Grupy PSB Handel S.A. dotyczącymi zmian cen materiałów dla budownictwa oraz domu i ogrodu, ceny w okresie I-XII 2020 roku w porównaniu z analogicznym okresem 2019 roku wzrosły średnio o 1,4%. W styczniu 2021 roku po raz ostatni odnotowano umiarkowany średni wzrost cen materiałów budowlanych rok do roku na poziomie 1,8%. W miesiącu tym zakończyła się wielomiesięczna stabilizacja wspomnianych stawek i w kolejnych miesiącach widoczny był wyraźny wzrost. Na poniższym wykresie przedstawiono średnie zmiany cen rok do roku materiałów budowlanych w okresie styczni 2021 – styczni 2022.

WYKRES 1. ŚREDNIE ZMIANY CEN MATERIAŁÓW BUDOWLANYCH R/R



źródło: opracowanie własne na podstawie raportów Grupy PSB Handel S.A.; brak danych dla sierpnia 2021

W pierwszym półroczu 2021 roku ceny rosły w umiarkowanym tempie, by w drugim osiągnąć nieprawdopodobnie wysokie wartości. W styczniu 2022 roku ceny materiałów budowlanych w stosunku do cen ze stycznia 2021 roku były wyższe o 28%.



W raporcie Grupy PSB Handel S.A. dotyczącym zmian cen materiałów budowlanych oraz do domu i ogrodu w styczniu 2022 roku odnotowano wzrosty cen we wszystkich 20 grupach towarowych. Zostało to przedstawione w poniższej tabeli.

TABELA 1. ZMIANY CEN MATERIAŁÓW BUDOWLANYCH W STYCZNIU 2022 ROKU (ZMIANA R/R)

GRUPA TOWAROWA	ZMIANA CEN ROK DO ROKU
izolacje termiczne	68%
plyty OSB	54%
sucha zabudowa	54%
ściany, kominy	27%
dachy, rynny	27%
otoczenie domu	22%
izolacje wodochronne	21%
instalacje, ogrzewanie	20%
wykończenia	18%
ogród i hobby	17%
oświetlenie, elektryka	16%
plytki, łazienki, kuchnie	16%
narzędzia	16%
stolarka	15%
wyposażenie, AGD	14%
chemia budowlana	13%
dekoracje	12%
motoryzacja	10%
farby, lakiery	10%
cement, wapno	6%

źródło: opracowanie własne na podstawie raportów Grupy PSB Handel S.A.

Trzy grupy towarowe: izolacje termiczne, płyty OSB oraz sucha zabudowa wyróżniają się na tle pozostałych niezwykłą skalą wzrostu, odpowiednio na poziomie 68%, 54% i 54%. Ceny cementu i wapnia wzrosły w styczniu 2022 roku o 6% w stosunku do cen ze stycznia 2021 roku. Jest to niewielka zwyżka, najmniejsza z całej stawki, jednak w związku z rosnącymi kosztami pozyskiwania zezwoleń na emisję CO², a co za tym idzie ograniczaniem produkcji przez polskie firmy i wzrost importu tych materiałów z krajów nienależących do Unii Europejskiej, w których ograniczenia emisji CO² nie obowiązują, można spodziewać się wzrostu cen także tej grupy towarowej.

Potwierdzeniem analiz Grupy PSB Handel S.A. są raporty przygotowane przez Stowarzyszenie Wykonawców Elewacji, w których także podkreślono wzrost cen styropianu i wełny elewacyjnej, należących do izolacji termicznych. W analizie podano, że w listopadzie 2020 roku metr sześcienny styropianu kosztował 100 zł, a metr kwadratowy wełny elewacyjnej o grubości 15 cm- 30,8 zł, natomiast w listopadzie 2021 roku ceny te kształtowały się na poziomie odpowiednio 220 zł i 58,5 zł.



W 2021 roku odnotowano także bardzo duży wzrost cen stali i szkła. Warto wspomnieć również o rosnących cenach sprzedaży drewna. W opublikowanym w październiku 2021 roku komunikacie Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego średnia cena sprzedaży drewna, obliczona według średniej ceny drewna uzyskanej przez nadleśnictwa za pierwsze trzy kwartały 2021 roku wyniosła 212,26 zł za 1 m³. W analogicznym okresie 2020 roku cena ta wynosiła 196,84 zł za 1 m³. Wzrost cen drewna to skutek spadku podaży drewna z Lasów Państwowych oraz wzrostu popytu ze strony sektora budowlanego, a także sektorów wykorzystujących drewno na dużą skalę, jak np. meblarskiego.

Gwałtowny wzrost cen materiałów budowlanych ma wiele przyczyn. Jedną z nich jest pandemia koronawirusa i wprowadzony w 2020 roku lockdown. Na początku światowa gospodarka zamarła, zamówienia na surowce i materiały budowlane zostały ograniczone. Po odwołaniu lockdownu branża budowlana zaczęła wykupywać wszystkie zapasy, by obsłużyć nowe zamówienia. Wzrosty cen materiałów budowlanych są zatem wynikiem odmrożenia gospodarki, zwiększonego popytu i utrudnionego importu surowców. Kłopoty surowcowe są pogłębiane podwyżkami cen gazu, ropy naftowej i energii elektrycznej.

Ceny materiałów budowlanych rosną, co utrudnia działalność firm budowlanych. Podwyżki ostatecznie uderzą w odbiorcę końcowego. Firmy budowlane, które realizują długie kontrakty, marzą muszą pokryć różnice między złożoną ofertą a obowiązującymi na rynku cenami. W konsekwencji drożeją inwestycje oraz rosną ceny mieszkań, domów i nieruchomości komercyjnych.

Za podwyżkami cen nieruchomości stoi silny popyt i niska podaż, rosnące ceny gruntów, wysokie koszty wykonawstwa oraz wspomniane powyżej coraz droższe materiały budowlane. Według danych zamieszczonych w komunikatach Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego cena metra kwadratowego powierzchni użytkowej budynku mieszkalnego w IV kwartale 2020 roku wnosila 5 012 zł, a w IV kwartale 2021 roku - 5 134 zł.

Zgodnie z raportem portalu Kalkulatory Budowlane koszty budowy domu do stanu deweloperskiego w styczniu 2022 roku to:

- około 342 tys. zł netto – dom parterowy o powierzchni 100 m²,
- około 410 tys. zł netto – dom z poddaszem o powierzchni 140 m²,
- około 470 tys. zł netto – dom z piwnicą i poddaszem o powierzchni 195 m².

W styczniu 2021 roku były to koszty odpowiednio: 300 tys. zł netto (wzrost o 14%), 358 tys. zł netto (wzrost o 14,5%) oraz 412 tys. zł netto (wzrost o 14%).

W najnowszym Raporcie AMRON-SARFIN podkreślono, że kilkukrotna podwyżka stóp procentowych NBP, wysoka i rosnąca inflacja oraz sytuacja polityczna nie wpłynęły w IV kwartale 2021 roku na stabilność rynku mieszkaniowego i ceny mieszkań w większości największych polskich miast nadal rosły. Największe wzrosty cen w IV kwartale 2021 roku w stosunku do cen z III kwartału 2021 roku, osiągające poziom odpowiednio 3,34% i 3,20%, zaobserwowano na rynkach wrocławskim i warszawskim. Średnia cena transakcyjna 1 m² mieszkania w Warszawie wyniosła w IV kwartale 2021 roku 11 082 zł. W analo-



gicznym okresie 2020 roku cena ta kształtowała się na poziomie 10 081 zł, zatem roczny wzrost cen wyniósł 9,93%. Był to najniższy wzrost średnich cen wśród największych polskich miast. W Krakowie odnotowano wzrost na poziomie 15,85%, we Wrocławiu - 13,42%, a w Gdańsku - 13,14%.

Przewidywanie cen surowców i materiałów budowlanych oraz cen mieszkań i domów w 2022 roku nie jest łatwe z uwagi na dalsze problemy z podażą, wysokimi cenami logistyki i energii oraz nową rzeczywistością gospodarczą, w której inflacja przekracza 9%, a stopa referencyjna NBP rośnie. Nieokreślone są również konsekwencje wojny na Ukrainie, które z pewnością wpłyną nie tylko na rynek surowców i nieruchomości, ale na wszystkie dziedziny życia.



MONIKA KUBISZ

Koordinator Systemu AMRON

e-mail: monika.kubisz@amron.pl

Centrum AMRON

Centrum AMRON to profesjonalny ośrodek analityczno-badawczy, świadczący usługi w zakresie monitorowania i analiz rynku obrotu nieruchomościami. Od ponad 10 lat z powodzeniem dostarczamy naszym klientom i partnerom zweryfikowaną informację o rynku nieruchomości, wyjaśniamy zjawiska na nim zachodzące, a także zapewniamy dostęp do rzetelnej informacji gospodarczej. Specjalizujemy się w badaniu zmian cen transakcyjnych nieruchomości i ich wpływu na perspektywę rozwoju polskiego rynku mieszkaniowego – jako jedyny podmiot na rynku obrazujemy zmiany na rynku kredytów hipotecznych, dzięki uzupełnieniu danych z AMRON danymi z Systemu SARFiN. W odróżnieniu od innych podmiotów zajmujących się analizą rynku nieruchomości, nasze opracowania prezentują rzeczywisty obraz rynku, oparty na cenach transakcyjnych. Zapewniamy wielostronny obraz rynku nieruchomości oparty na kompleksowej analizie czynników makro- i mikroekonomicznych oraz szerokim horyzoncie czasowym, uwzględniającym dane historyczne, bieżące oraz prognozy.

NOTA PRAWNA

Dane wykorzystane w niniejszej analizie zebrane zostały z dołożeniem należytej staranności i rzetelności. Mimo to Centrum AMRON zastrzega, iż przedstawione informacje mają charakter wyłącznie poglądowy i nie mogą być traktowane jako usługi doradztwa ani jakiegokolwiek inne usługi. Centrum AMRON nie ponosi jakiegokolwiek odpowiedzialności za skutki wykorzystania informacji zawartych w analizie, a w szczególności z tytułu jakiegokolwiek decyzji lub działania podjętego na podstawie tych informacji. Niniejsza publikacja jest chroniona prawami autorskimi – każdorazowe upowszechnienie całości lub części analizy wymaga powołania się na źródło prezentowanych danych.