

ZDANIEM  
EKSPERTA

# BUDOWA BLOKU JEST DWA RAZY DROŻSZA NIŻ 20 LAT TEMU

Zmiany średniej rocznej ceny 1 mkw. powierzchni użytkowej budynku mieszkalnego oddanego do użytkowania (1999 r. - 2016 r.)

Rok ↓	Średnia roczna cena 1 mkw. powierzchni użytkowej budynku mieszkalnego oddanego do użytkowania*	Zmiana względem 1999 r. (1999 r. = 100)
1999 r.	2 133 zł	100
2000 r.	2 281 zł	107
2001 r.	2 510 zł	118
2002 r.	2 404 zł	113
2003 r.	2 238 zł	105
2004 r.	2 389 zł	112
2005 r.	2 439 zł	114
2006 r.	2 545 zł	119
2007 r.	2 816 zł	132
2008 r.	3 316 zł	156
2009 r.	3 892 zł	182
2010 r.	4 360 zł	204
2011 r.	3 858 zł	181
2012 r.	3 996 zł	187
2013 r.	4 025 zł	189
2014 r.	4 034 zł	189
2015 r.	3 970 zł	186
2016 r.	4 054 zł	190

\* Uwzględniono średnią arytmetyczną z czterech kolejnych kwartałów każdego roku.

Źródło: opracowanie własne na podstawie danych GUS / RynekPierwotny.pl

RynekPierwotny

LUKASZ GIZA / AGENCJA GAZETA



Wskaźnik odzwierciedla średni koszt wznoszenia budynków wielorodzinnych, a nie ich przeciętną cenę za 1 m kw.

Osoby pamiętające koszty budowy własnego domu z latwością mogą zauważyć zmiany cen materiałów budowlanych. Według przykładowych danych GUS-u średnia cena 25 kg cementu portlandzkiego wzrosła z 8,9 zł (2005 r.) do 10,6 zł (2016 r.). Takie podwyżki dotknęły również inwestorów wznoszących budynki wielorodzinne (przede wszystkim deweloperów). Warto zatem sprawdzić, jak od końca minionego wieku zmieniły się przeciętne koszty budowy bloków mieszkalnych.

## Koszty budowy nowych lokali z 2016 r. wcale nie są najwyższe...

Informacje na temat kosztów budowy nowych bloków podają m.in. firmy oferujące usługi kosztorysowe.

Takie dane nie sięgają jednak daleko wstecz. Informacje sprzed 15-18 lat znajdziemy jedynie na stronie GUS-u. Wspomniana instytucja publikuje wskaźnik określany jako „cena 1 m kw. powierzchni użytkowej budynku mieszkalnego oddanego do użytkowania”. Wbrew swojej nazwie ten wskaźnik odzwierciedla średni koszt wznoszenia budynków wielorodzinnych, a nie ich przeciętną cenę za 1 m kw. Główny Urząd Statystyczny bierze pod uwagę łączne nakłady poniesione przez inwestorów innych niż indywidualni (głównie deweloperów oraz nieliczne TBS-y, samorządy i spółdzielnie). W ramach informacji regularnie przesyłanych do GUS-u inwestorzy mieszkaniowi podliczają m.in. koszty zakupu i przygotowania gruntu, koszty wzniesienia oraz wykończe-

nia budynku, koszty zarządzania prowadzoną inwestycją oraz koszty ewentualnych kredytów.

„GUS-owski” wskaźnik kosztów budowy budynku wielorodzinnego zawsze jest publikowany co kwartał.

Przeciętny roczny koszt budowy 1 m kw. ukończonego budynku wielorodzinnego wzrósł z 2238 zł (2003 r.) do 4360 zł (2010 r.). Tak duży wzrost wynikał z wpływu kilku czynników. Do najważniejszych przyczyn można zaliczyć: akcesję Polski do UE, ożywienie gospodarcze z lat 2003-2007 oraz boom mieszkaniowo-kredytowy, który wywindował m.in. ceny materiałów budowlanych, robocizny i gruntów. Po zakończe-

niu wspomnianego boomu nastąpił spadek kosztów wzniesienia 1 m kw. ukończonych budynków wielorodzinnych. W tym kontekście trzeba przypomnieć, że budowa przeciętnego bloku przez dewelopera trwa około dwóch lat.

Trzeba też zwrócić uwagę, że obecne wartości wskaźnika kosztowego GUS-u są znacznie niższe od wyników z 2010 r. Tym niemniej wzrost przeciętnego kosztu budowy 1 m kw. bloku pomiędzy 1999 r. i 2016 r. jest bardzo duży. Analizowany wskaźnik od 1999 r. do 2016 r. wzrósł aż o 90 proc. Co więcej, w 2016 r. też były widoczne wzrosty. Po uśrednieniu kwartalnych danych ubiegłoroczny koszt budowy 1 m kw.

budynku wielorodzinnego wyniósł 4054 zł. To oznacza wzrost o 2,1 proc. względem 2015 r.

## Ubiegłoroczne podwyżki dotyczyły także kosztu budowy domów

W nawiązaniu do informacji na temat kosztu budowy mieszkań w blokach warto wspomnieć również o budownictwie jednorodzinym. Główny Urząd Statystyczny regularnie sprawdza zmiany kosztów budowy modelowego domu jednorodzinnego o powierzchni użytkowej 167,64 m kw. Wspomniany dom posiada częściowe podpiwniczenie, dwie kondygnacje oraz użytkowe poddasze. Główny budulec trójwarstwowych ścian nadziemnych to cegła „dziurawka”, pustaki ścienne ceramiczne typu „MAX” i warstwa izolacyjna z płyt styropianowych. Według założeń do pokrycia wielospadowego dachu wykorzystano dachówkę ceramiczną (tzw. karpiówkę).

Zgodnie z danymi GUS-u od grudnia 2015 r. do grudnia 2016 r. koszt budowy analizowanego domu wzrósł o 0,3 proc. Podobna zmiana (+0,5 proc.) dotyczyła domu jednorodzinnego bez podpiwniczenia (powierzchnia użytkowa: 162,80 m kw.). Ubiegłoroczne wzrosty na szczęście nie osiągnęły poziomu, który mógłby być bardzo odczuwalny dla inwestorów prywatnych. Taka sama sytuacja dotyczy również kosztów wznoszenia budynków wielorodzinnych przez inwestorów innych niż prywatni (przede wszystkim deweloperów). ●