

Warszawa, 13 sierpnia 2024 r.

D.036.53.2024 04505.02

Szanowny Pan

Jacek Tomczak

Sekretarz Stanu

Ministerstwo Rozwoju i Technologii

Szanowny Panie Ministrze,

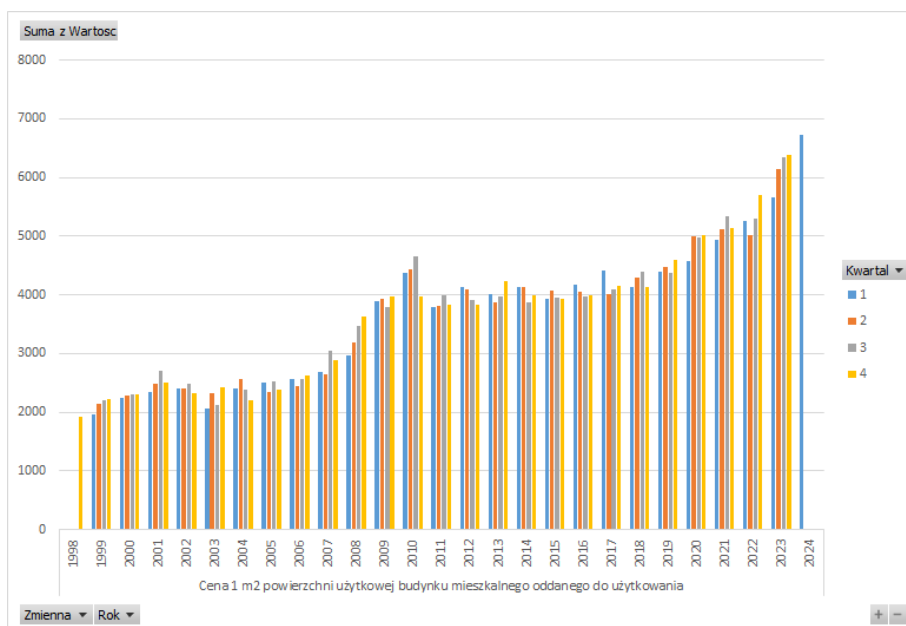
w odpowiedzi na prośbę dotyczącą wyrażenia opinii Instytutu, przekazuję **analizę dotyczącą wzrostu cen materiałów i wyrobów budowlanych oraz wpływu tego wzrostu na ceny nowych mieszkań od 2011 roku.**

1. ITB nie prowadzi statutowo badań własnych w zakresie ekonomicznych aspektów rynku budowlanego, w związku z czym do analizy wykorzystano dane zewnętrzne. Na potrzeby niniejszej opinii posłużono się danymi GUS¹ i uzupełniającą PSB².
2. W badaniach GUS określa się ceny 1 m² powierzchni użytkowej budynku mieszkalnego, z uwzględnieniem nakładów na wzniesienie budynku, obejmujących wszystkie koszty poniesione od momentu rozpoczęcia do momentu zakończenia budowy, zarówno kubaturowe jak i pozakubaturowe, których rozliczenie jest możliwe w momencie przekazania budynku do użytkowania. W przypadku przekazania budynku do wykończenia mieszkań przez przyszłych użytkowników, wykazuje się wartość kosztów poniesionych do momentu przekazania budynku. W kosztach budowy uwzględnia się:
 - a. koszty nabycia działki budowlanej,
 - b. koszty przygotowania działki budowlanej i uzbrojenia zewnętrznego,
 - c. koszty wzniesienia budynku,
 - d. dodatkowe koszty budowy, takie jak koszty m.in.: dokumentacji, ekspertyz i doradztwa projektowego, opłaty związane z zawarciem umów notarialnych i wpisów do księgi wieczystej, nadzoru, kierowania budową i rozliczania robót, koszty finansowania, tj. uzyskania kredytu i spłaty odsetek.
 - e. w kosztach budowy uwzględnia się też podatek VAT naliczony i zapłacony w związku z realizacją danej inwestycji budowlanej w przypadku, gdy nie podlega on zwrotowi lub odliczeniu od podatku VAT należnego.

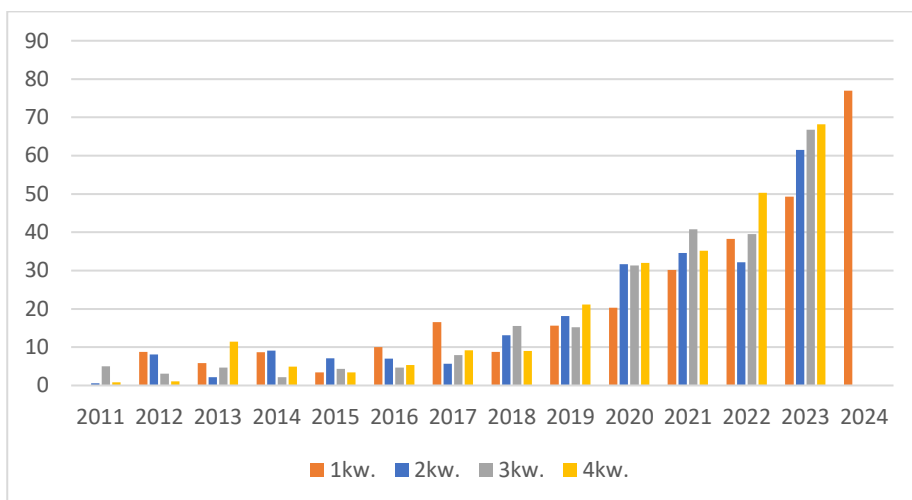
¹ <https://stat.gov.pl/obszary-tematyczne/przemysl-budownictwo-srodki-trwale/budownictwo/cena-1-m2-powierzchni-uzytkowej-budynku-mieszkalnego-oddanego-do-uzytkowania,8,3.html>

² <https://www.grupapsb.com.pl/centrum-prasowe/trendy-cenowe>

3. Przez cenę 1 m² powierzchni użytkowej budynku mieszkalnego rozumie się w metodologii GUS przeciętne dla całego kraju ww. nakłady poniesione przez inwestorów na budowę nowych budynków mieszkalnych (innych niż jednorodzinne i zbiorowego zamieszkania) w przeliczeniu na 1 m² powierzchni użytkowej budynku, wyznaczone jako średnia ważona, w której wagę stanowi powierzchnia użytkowa budynków mieszkalnych oddanych do użytkowania w poszczególnych województwach. We wskaźniku uwzględnia się nakłady poniesione na budowę nowych wielomieszkaniowych budynków mieszkalnych przez inwestorów innych niż indywidualni. Wskaźnik ten wyliczany jest wyłącznie dla celów określonych w ustawie z dnia 30 listopada 1995 r. o pomocy państwa w spłacie niektórych kredytów mieszkaniowych, udzielaniu premii gwarancyjnych oraz refundacji bankom wypłaconych premii gwarancyjnych (Dz.U. 2023 poz. 1446 (art. 3b, ust. 4)) oraz wykorzystywany jest także w odwołujących się do niego innych ustawach. Zgodnie z zastrzeżeniem GUS, wskaźnik nie może być więc wykorzystywany jako cena 1 m² powierzchni użytkowej budynków mieszkalnych oddanych do użytkowania - oferowana na rynku mieszkaniowym - lub do analiz takich cen.
4. W związku z takim zastrzeżeniem GUS, przyjęto że dane na temat zmian wartości cen zostaną wykorzystane wyłącznie do oceny jakościowej, względnych zmian cen 1 m² powierzchni użytkowej budynków mieszkalnych. Na rys. 1 pokazano wartości wyznaczone przez GUS według ww. założeń, od 1998 roku do I kwartału 2024 roku, a na rys. 2 wartości zmiany w punktach procentowych w odniesieniu do wartości z 1 kw. 2011 roku, czyli dla okresu objętego analizą.



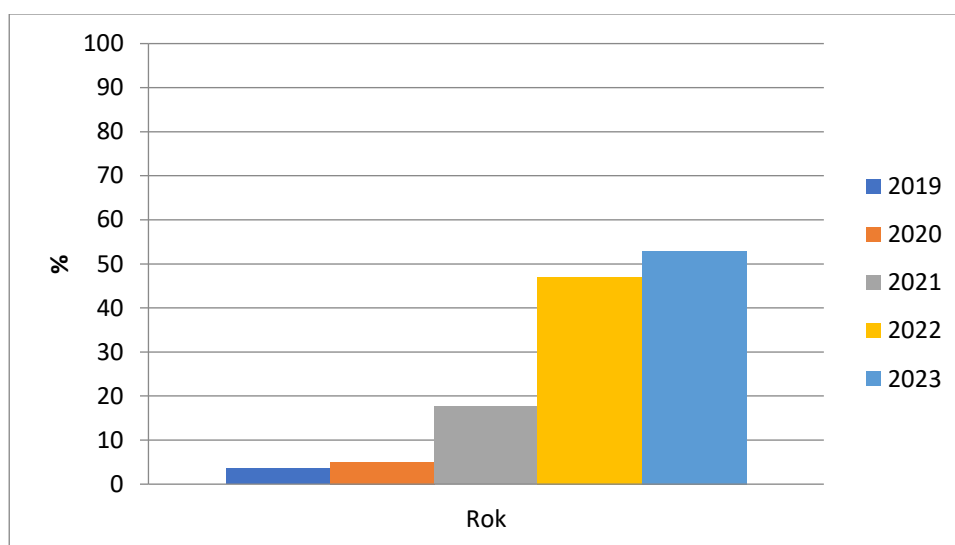
Rys. 1. Wykres zmiany ceny 1 m² powierzchni użytkowej budynku mieszkalnego oddanego do użytkowania wg GUS



Rys. 2. Wykres zmian wartości cen 1 m² powierzchni użytkowej budynku mieszkalnego oddanego do użytkowania wg GUS, w punktach procentowych w odniesieniu do wartości z 1 kw. 2011 roku, do I kw. 2024

5. Jak wynika z wykresu na rys. 2 od początku 2011 roku miał miejsce wzrost wartości cen 1 m² powierzchni użytkowej budynku mieszkalnego o 77 %.
6. Przebieg zmian, w odniesieniu do wartości z początku 2011 roku, można podzielić na okresy:
 - a. do 3 kw. 2019 roku, w którym wzrost jest relatywnie niski i nie przekracza 20 % w okresie około 8 lat,
 - b. okres od 2020 roku, kiedy miał miejsce znacznie większy wzrost cen: 30 % - 40 % w czasie od 2020 roku do 3 kw. 2022 roku, następnie w 4 kw. 2022 roku wzrost osiągnął wartość 50 %, a w 2023 roku około 70 % w odniesieniu do wartości 1 kw. 2011 roku.
7. Na podstawie udostępnionych danych GUS nie można dokładnie ustalić ilościowego udziału i wpływu wzrostu cen materiałów budowlanych na ceny mieszkań, chociaż z opisu metodologii GUS wynika, że pełne dane źródłowe powinny zawierać taką informację.
8. W związku z tym, że największa dynamika zmian cen 1 m² powierzchni budynków mieszkalnych dotyczy drugiego ww. okresu, w dalszej analizie skupiono się na zmianach w latach od 2019 roku. Zmiany cen materiałów budowlanych w tym okresie przyjęto na podstawie rocznych analiz Grupy PSB Handel S.A.
9. Zgodnie z informacjami PSB, ceny materiałów budowlanych oferowanych przez PSB, w 2019 r., w porównaniu do 2018 r. wzrosły średnio o 3,6%. Najwyższe wzrosty (powyżej średniej) odnotowano w grupach towarowych: ściany, kominy, cement, wapno, otoczenie domu, chemia budowlana, sucha zabudowa oraz farby, lakiery. Spadek cen odnotowano w grupach: izolacje termiczne oraz płyty OSB. Ceny materiałów budowlanych w 2020 r., w porównaniu do 2019 r. wzrosły średnio o 1,4%. Najwyższe wzrosty (powyżej średniej) odnotowano w grupach towarowych: cement, wapno, ogród, stolarka, instalacje, ogrzewanie, chemia budowlana, farby, lakiery, wykończenia, oświetlenie, elektryka, sucha zabudowa, płytki, łazienki, kuchnie. Spadek cen odnotowano w grupach: izolacje wodochronne, ściany, kominy, izolacje termiczne oraz płyty OSB. Ceny materiałów budowlanych w 2021 r., w porównaniu do 2020 r. wzrosły średnio o 12%. Wzrosty nastąpiły we wszystkich grupach towarowych, a najwyższe wzrosty (powyżej średniej) odnotowano w grupach towarowych: płyty OSB, izolacje termiczne, sucha zabudowa, dachy,

rynny, instalacje, ogrzewanie. Ceny materiałów budowlanych w 2022 r., w porównaniu do 2021 r. wzrosły średnio o 25%. Najwyższe wzrosty (powyżej średniej) odnotowano w grupach towarowych: izolacje termiczne, ściany, kominy, sucha zabudowa, izolacje wodochronne, cement, wapno, dachy, rynny. Ceny materiałów budowlanych w 2023 r., w porównaniu do 2022 r. wzrosły średnio o 4%. Najwyższe wzrosty (powyżej średniej) odnotowano w grupach towarowych: cementy, wapno, farby, lakiery, chemia budowlana, sucha zabudowa, wykończenia, instalacje, ogrzewanie, stolarka, płytki, łazienki, kuchnie, narzędzia. Spadek cen odnotowano w grupach: dachy, rynny, izolacje termiczne oraz płyty OSB, drewno. **Biorąc 2018 r., jako rok bazowy, skumulowany wzrost średnich cen materiałów budowlanych wyniósł w 2023 roku 53% - rys. 3.**



Rys. 3. Wykres skumulowanego wzrostu cen materiałów budowlanych w latach 2019 - 2023, według danych PSB

10. W tym samym okresie, według GUS, nastąpił **wzrost wartości cen 1 m² powierzchni użytkowej budynku mieszkalnego o 55 %, a więc procentowo wzrost cen materiałów budowlanych był w tym okresie zbliżony. Ponieważ wzrost wartości cen materiałów nie przekracza wartości wzrostu wskaźnika cen 1 m² powierzchni użytkowej, pozostałe składniki nakładów uwzględnianych według GUS musiały również łącznie generować porównywalny wzrost i wpływ na wartość cen 1 m² powierzchni użytkowej budynku mieszkalnego.**
11. Wzrost cen materiałów budowlanych w Polsce, w tym czasie wynikał z kilku kluczowych czynników, takich jak **wzrost cen surowców, problemy z łańcuchami dostaw oraz perturbacje w globalnej gospodarce, wzrost cen energii i kosztów emisji, wzrost kosztów pracowniczych, które to czynniki decydowały o tak wyraźnym wzroście cen.**
12. Należy również zauważyć, że w analizowanym okresie od 2011 roku zmieniały się wymagania techniczne w odniesieniu do budynków mieszkalnych w Polsce. W wyniku wdrożenia postanowień dyrektywy w sprawie charakterystyki energetycznej budynków, kolejno w 2014, 2017 i 2021 roku weszły w życie zmiany przepisów technicznych, które stopniowo zaostrzały wymagania energetyczne w odniesieniu do m.in. budynków mieszkalnych. Wymagania były wprowadzane na podstawie kryterium optimum (minimum) ekonomicznego łącznych kosztów inwestycyjnych i eksploatacyjnych, co jest korzystne dla nabywców mieszkań. Oznacza to jednak, że budynki mieszkalne w analizowanym okresie były wznoszone według różnych, stopniowo zaostrzających

się wymagań, których spełnienie wprowadzało konieczność zastosowania np. lepszej pod względem izolacyjności cieplnej techniki budowlanej w przegrodach budynku, bardziej energooszczędnych okien i drzwi, a także pociągnęło za sobą konieczność zastosowania, wcześniej w mniejszym stopniu wykorzystywanych, rozwiązań w zakresie np. wentylacji pomieszczeń oraz źródeł i instalacji grzewczych w budynkach. Po raz pierwszy w Polsce w 2014 roku wprowadzono również wymagania w zakresie ochrony budynków przed przegrzewaniem w okresie letnim. Najistotniejsze zmiany wymagań energetycznych miały miejsce od 2021 roku, od kiedy obowiązuje standard niemal zero energetyczny, co było wymogiem wdrożenia postanowień dyrektywy w sprawie charakterystyki energetycznej budynków.

13. Zmiany poziomu cen materiałów budowlanych kształtują się na ogół bardziej jednorodnie w całym kraju w porównaniu do cen nowych mieszkań, które wyraźnie różnią się w zależności od lokalizacji, co w szczególności dotyczy to większych miast, a wynika ze znacznego zróżnicowania kosztów działek budowlanych oraz kosztów pracy. W warunkach znacznych zmian cen materiałów, jakie zaobserwowano w ostatnich latach dodatkowe znaczenie ma fakt, że realizacja budowy, w wielu przypadkach trwa więcej niż 2 lata, a ustalenie ceny sprzedaży dla nabywcy następuje przeważnie na początkowym etapie realizacji inwestycji. Z uwagi na możliwość wzrostu kosztów, m.in. cen materiałów budowlanych, w umowach z wykonawcami robót budowlanych stosuje się klauzule waloryzacyjne. Poniesienie wyższego kosztu realizacji inwestycji, determinuje zwiększenie cen nowych mieszkań, przy czym w warunkach niesłabnącego popytu na mieszkania, inwestorzy mogą pozwolić sobie na ustalenie z góry wyższej ceny dla nabywców mieszkań, jako alternatywę dla stosowania waloryzacji, kierując się wysokim poziomem ochrony konsumenta oraz potencjalnie prokonsumencką interpretację prawa w spornych sytuacjach.
14. **Reasumując można stwierdzić, że z porównania informacji z ww. źródeł wynika, że wzrost cen materiałów i wyrobów budowlanych miał wpływ i został w całości uwzględniony w cenie 1m² powierzchni użytkowej budynków mieszkalnych w analizowanym okresie.**

Z wyrazami szacunku,

dr inż. Robert GERYŁO

Dyrektor Instytutu Techniki Budowlanej

/ kwalifikowany podpis elektroniczny /