

Koszty i ceny w budownictwie – stabilne kolejny rok

Warszawa, styczeń 2012 r.



mgr Mariola Gala-de Vacqueret
dr inż. Janusz Traczyk



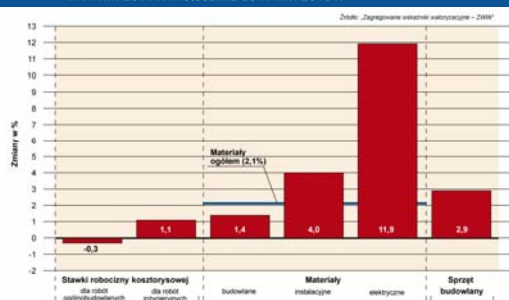
Rok 2011 można uważać za pozytywny w budownictwie.

Według danych GUS produkcja budowlano-montażowa w okresie 11 miesięcy ub. roku wzrosła w stosunku do analogicznego okresu roku poprzedniego o 16,6%.

Jednocześnie ceny czynników produkcji, a w konsekwencji koszty budowy utrzymywały się na niezmiennym poziomie.

To korzystna sytuacja szczególnie dla inwestorów.

Wykres 1. Zmiany w % cen czynników produkcji (robocizny, materiałów i sprzętu) w IV kw. 2011 r. w stosunku do IV kw. 2010 r.



Stawki robocizny kosztorysowej bez większych zmian

Od 2010 roku w systemie SEKOCENBUD odnotowuje się niewielkie tempo zmian stawek robocizny.

W minionym roku większą dynamiką zmian charakteryzowały się stawki dla robót inżynierskich, które wzrosły o 1,1% (patrz **wykres 1**) niż dla robót ogólnobudowlanych, których stawki spadły o 0,3%.

Przy czym stawka robocizny kosztorysowej (średnia dla całego kraju) w IV kw. 2011 r. wynosiła dla robót inżynierskich 13,91 zł/r-g, a dla robót ogólnobudowlanych inwestycyjnych 14,34 zł/r-g (**tabela 1**).

Tabela 1. Średnie krajowe stawki robocizny kosztorysowej (netto) i ich zmiany w %

Lp.	Rodzaje robót	IV kw.2011 r. (zł/r-g)	IV kw. 2011 r., IV kw. 2010 r. (w %)
1.	Roboty ogólnobudowlane inwestycyjne	14,34	-0,3
2.	Roboty ogólnobudowlane remontowe	14,06	1,2
3.	Roboty instalacji sanitarnych	13,77	0,8
4.	Roboty instalacji elektrycznych	14,02	1,1
5.	Roboty inżynierskie	13,91	1,1
6.	Roboty wykończeniowe o wysokim standardzie	16,17	-1,1

Tabela 2. Stawki robocizny kosztorysowej w robotach ogólnobudowlanych w wybranych województwach

Lp.	Województwo	IV kw.2011 r. (zł/r-g)
1.	Warmińsko-Mazurskie	12,20
2.	Lubelskie	12,35
3.	Świętokrzyskie	12,81
4.	Podkarpackie	13,08
5.	Zachodnio-Pomorskie	13,71
6.	Dolnośląskie	14,13
7.	Kujawsko-Pomorskie	14,15
8.	Podlaskie	14,35
9.	Opolskie	14,54
10.	Łódzkie	14,65
11.	Małopolskie	14,71
12.	Lubuskie	14,73
13.	Śląskie	15,23
14.	Pomorskie	15,70
15.	Wielkopolskie	15,84
16.	Mazowieckie	17,19
17.	Warszawa	19,64

Najniższa stawka wystąpiła w województwie warmińsko-mazurskim (12,12 zł/r-g dla instalacji sanitarnych), z kolei najwyższą odnotowano w Warszawie – w wysokości 19,64 zł/r-g.

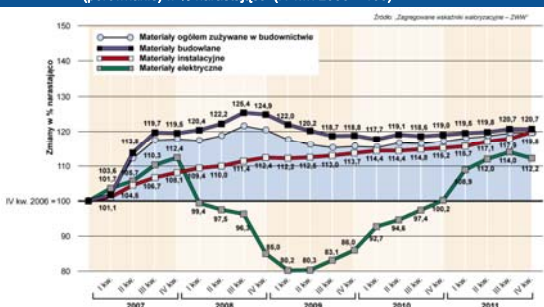
W tabeli 2 przedstawiono stawki robocizny kosztorysowej netto dla robót ogólnobudowlanych również w innych wybranych województwach.

Ceny materiałów –minimalne wzrosty i spadki

Do historii przeszedł już rok 2007, kiedy popyt na roboty budowlane był największy, a ceny materiałów rosły w niezwykłym tempie. Średnio ceny materiałów budowlanych podrożały tym okresie prawie o 20%, a ceny cegły i pustaków ceramicznych osiągały nawet 3-cyfrowe wzrosty.

Od 2008 roku badania rynku budowlanego wskazywały na stopniowe osłabienie trendu wzrostowego. Ceny materiałów zużywanych w budownictwie ogółem zmieniły się w tym roku o 2,2%, w następnym 2009 roku zanotowano spadek cen o 3,9%, a z kolei w 2010 roku nastąpił lekki wzrost o 1,2% (patrz wykres 2).

Wykres 2. Zmiany cen MATERIAŁÓW w poszczególnych rodzajach oraz ogółem (porównanie) w % narastająco (IV kw. 2006 = 100)



Wykres 3. Procentowe zmiany cen wybranych materiałów zużywanych w budownictwie w IV kw. 2011 r. w stosunku do IV kw. 2010 r.

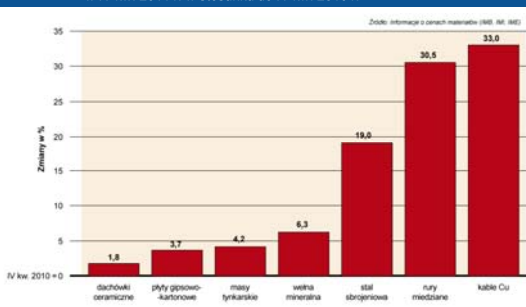


Tabela 3. Zmiany cen (w %) materiałów (budowlanych, instalacyjnych, elektrycznych) wg wybranych grup

Nr grupy	Nazwa grupy	IV kw. 2011 r. IV kw. 2010 r.
11	Wyroby hutnicze żelaza	12,7
17	Materiały wiążące oraz wapienne i gipsowe	-1,3
18	Materiały i wyroby ceramiczne, wapienno-piaskowe	-3,9
19	Elementy żelbetowe budownictwa kubaturowego	1,6
22	Elementy i wyroby betonowe	-0,4
25	Wyroby z ceramiki szlachetnej	3,8
27	Materiały drzewne, płyty i sklejk	2,4
50	Rury stalowe, stalowe preizolowane	4,1
51	Łączniki i kształtki do rur stalowych	6,9
53	Kształtki żeliwne	7,7
55	Rury i kształtki oraz elementy kamionkowe i ceramiczne	6,2
60	Grzejniki i osprzęt	2,0
67	Materiały do izolacji termicznej	7,3
70	Aparatura elektrotechniczna niskiego napięcia	-7,8
72	Osprzęt sygnalizacyjny	-4,3
79	Przewody elektroenergetyczne	20,6
80	Kable energetyczne, teletechniczne i sygnalizacyjne	21,9

Podobnie w roku 2011 większość cen materiałów podstawowych dla budownictwa pozostawała na stałym poziomie.

Średni wzrost w całym kraju dla materiałów ogółem wyniósł 2,1%, przy czym ceny materiałów budowlanych wzrosły o 1,4%, instalacyjnych – o 4% a elektrycznych – aż o 11,9%.

Dla poszczególnych grup materiałów zanotowano nieco większe ruchy cen – zarówno spadki, jak i wzrosty (co przedstawiono w tabeli 3).

Jak widać, największe wzrosty nastąpiły w grupach: hutnictwo żelaza (o 12,7%), kształtki żeliwne (o 7,7%), łączniki i kształtki do rur stalowych (o 6,9%) oraz przewody elektroenergetyczne (o 20,6%) i kable (o 21,9%).

Natomiast spadły ceny m.in. w grupach: materiały i wyroby ceramiczne oraz wapienno-piaskowe (o 3,9%), materiały wiążące i gipsowe (o 1,3%), oraz aparatura elektrotechniczna niskiego napięcia (o 7,8%).

Na **wykresie 3** przedstawiono, w jakim stopniu zmieniły się ceny podstawowych wybranych materiałów, mających duży udział w kosztach budowy. Warto pamiętać, że materiały stanowią od 60 do 64% całkowitych kosztów budowy budynku wielo- lub jednorodzinne, robocizna ma 10-18-proc. udział w tych kosztach, a praca sprzętu – od 3 do 9%.

Wykres 4. Zmiany cen najmu i pracy SPRZĘTU BUDOWLANEGO OGÓŁEM oraz wybranych jednostek (żurawie i rusztowania) w % narastająco (IV kw. 2006 = 100)



Ceny pracy i najmu sprzętu – lekkie wzrosty

Jak wynika z notowań systemu SEKOCENBUD, największe zmiany cen pracy sprzętu następowały w 2007 roku – wzrosły wtedy średnio o 10,6%, natomiast w 2008 roku wzrost ten wyniósł już tylko 3% (**wykres 4**).

Tabela 4. Zmiany cen obiektów (w %)

Grupa obiektów – budownictwa	IV kw. 2011 r. IV kw. 2010 r.
mieszkalniowe wielorodzinne	1,1
mieszkalniowe jednorodzinne	1,0
użyteczności publicznej	0,6
inżynieryjne	5,5

Koszty budowy budynków wielo- i jednorodzinnych wzrosły od stycznia do grudnia 2011 roku o ok. 1% (patrz **tabela 4**).

W IV kwartale 2011 roku np. cena 1 m² p.u. wybranego apartamentowca mieszkalno-biuroowego wynosiła 4099 zł/m², a na początku roku 4040 zł/m².

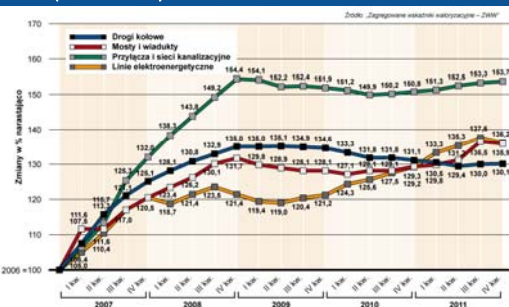


Ceny tego budynku, jak i wielu innych, przedstawiane i aktualizowane są w kwartalnym wydawnictwie systemu SEKOCENBUD „Biuletyn cen obiektów budowlanych – BCO”.

Podobnie zmieniły się koszty budowy obiektów użyteczności publicznej: odnotowano w ciągu roku ich wzrost jedynie o 0,6%. Natomiast koszty, jakie ponoszono podczas wykonywania obiektów z grupy inżynieryjnych, były w IV kw. 2011r. nawet o 5,5% wyższe niż w I kw. 2011 r. (linie elektroenergetyczne).

Koszty budowy mostów i wiaduktów w tym okresie wzrosły o 5,1%, a ceny dróg były niższe o prawie 1% w stosunku do IV kw. 2010 r. Zmiany kosztów robót w różnych grupach obiektów inżynieryjnych zostały podane na **wykresie 5**.

Wykres 5. Zmiany kosztów wznoszenia obiektów inżynieryjnych w % narastająco (I kw. 2006 = 100)



Zróżnicowanie stawek robocizny, cen materiałów, cen pracy sprzętu, a także narzutów kosztów pośrednich i zysku w poszczególnych województwach (regionach) kraju powoduje, iż koszty robót, a tym samym ceny obiektów są różne. Odchylenie cen obiektów kubaturowych w poszczególnych województwach od ceny średniej krajowej zaprezentowano na **wykresie 6**.

W Warszawie ceny obiektów są wyższe od cen średnich krajowych o 12,3%, a w województwie dolnośląskim – o 4,7%. Poniżej średnich cen krajowych są ceny obiektów kubaturowych m.in. w województwie świętokrzyskim (o 8,3%) oraz w województwie podkarpackim (o 6,9%).

Wykres 6. Regionalne zróżnicowanie cen obiektów kubaturowych – odchylenie w % od średniej krajowej



*Dziękujemy
za uwagę*