

RAPORT O KOSZTACH W BUDOWNICTWIE

- III kwartał 2008 r.

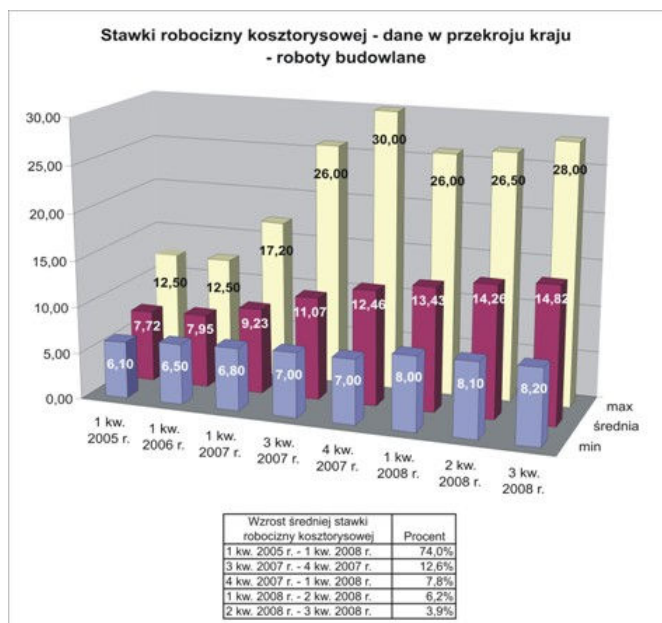
W chwili obecnej analitycy oceniają koniunkturę w budownictwie nieco mniej optymistycznie niż przed miesiącem i znacznie mniej korzystnie niż przed rokiem. Według GUS, przedsiębiorstwa odnotowują nieco wolniejszy, od zgłaszanego w lipcu, wzrost portfela zamówień. Również spada dynamika wzrostu produkcji budowlano-montażowej. I tak wzrost produkcji budowlano-montażowej był w sierpniu br. mniejszy niż w miesiącu poprzednim o 1,7%, natomiast w lipcu br. o 1,9% mniejszy niż w czerwcu. Przewidywania co do portfela zamówień i produkcji budowlano - montażyowej są obecnie bardziej ostrożne.

Jakie natomiast tendencje odnotowuje się przy analizie głównych cen czynników produkcji budowlanej: stawek robocizny kosztorysowej oraz cen materiałów budowlanych? Za materiał analityczny przyjęto informacje cenowe prezentowane przez firmę ORGBUD-SERWIS, będące wynikiem stałego monitorowania rynku budowlanego.

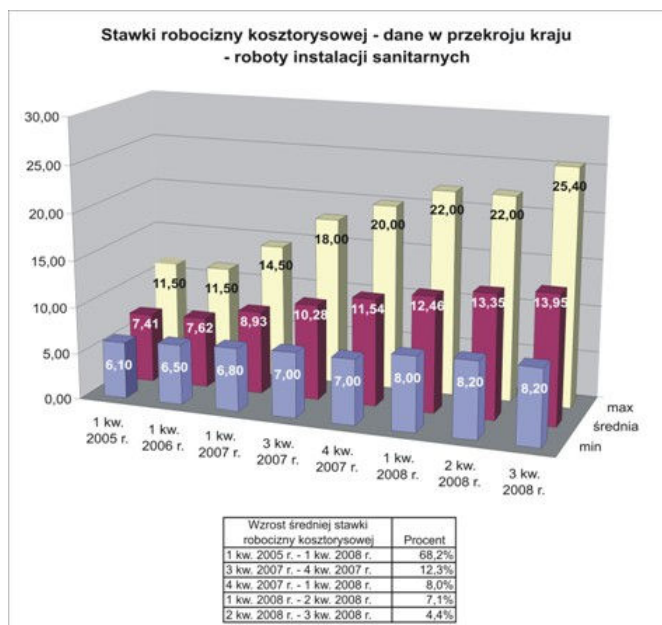
I. Stawki robocizny kosztorysowej, wskaźniki narzutów kosztów pośrednich i zysku.

Dynamika wzrostu stawek robocizny kosztorysowej wyraźnie wyhamowuje. Obecnie, w zależności od branży, można mówić o wzroście kwartalnym od 3,9% do 4,9%, gdy tymczasem w ubiegłym kwartale był to przedział od 5,4% do 7,1%. Dynamika zmniejszyła się o ok. 70% w stosunku do IV kwartału 2007 r. w którym odnotowano zmiany w przedziale od 12,3% do 13,2%. Zmiany wskaźników kosztów pośrednich i zysku praktycznie nie zmieniły się i kształtują się na poziomie: Kp - od 67% przy robotach inżynierskich do 71% przy robotach instalacji sanitarnych i elektrycznych, zysk Z - relatywnie dla tych robót - od 13% do 14%.

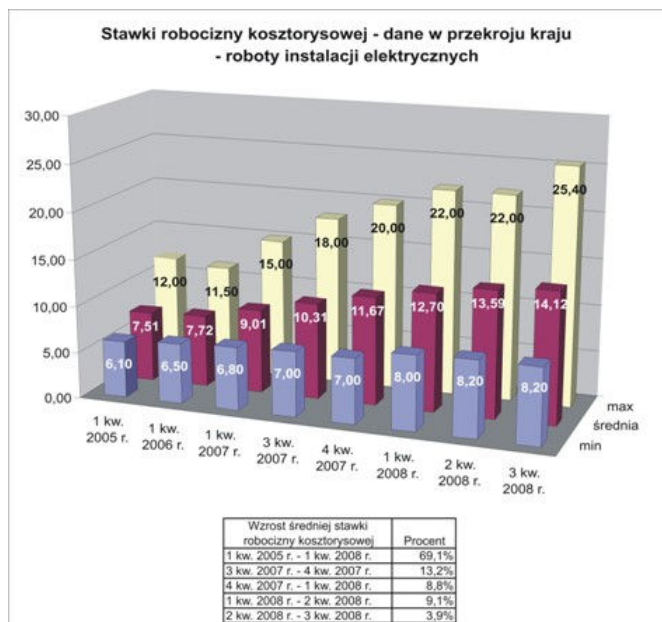
Wykres 1



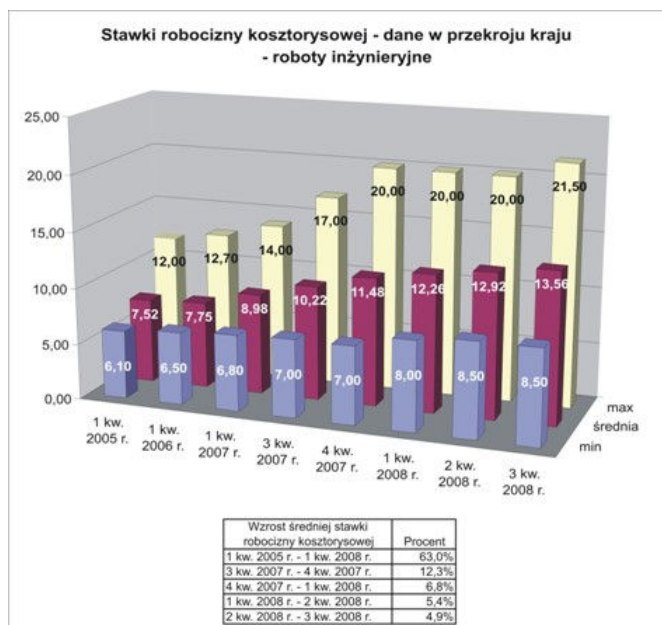
Wykres 2



Wykres 3



Wykres 4



II. Materiały budowlane, instalacyjne, elektryczne

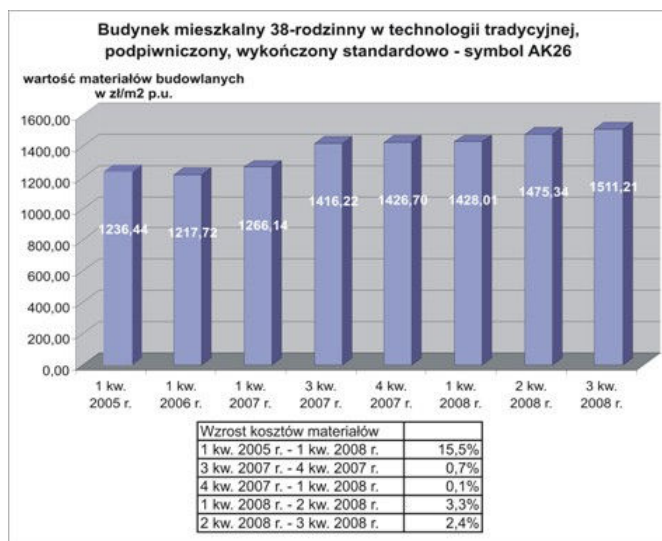
Jak zmieniają się ceny materiałów w produkcji budowlano - montażowej najlepiej jest prześledzić na przykładzie wybranych obiektów budowlanych. Analizy przeprowadzono w podziale na grupę materiałów budowlanych, oraz grupę materiałów instalacyjnych (sanitarne i elektryczne).

Zaprezentowane dane pokazują, w jak nierównomierny i różny sposób, na przestrzeni kilku lat zmieniały się koszty materiałów w realizacji inwestycji. Po okresie wysokich wzrostów cen, które miały miejsce pomiędzy końcem 2006 r. a końcem 2007 r., w I kwartale 2008 r. nastąpiła ich pewna korekta. W tej chwili ponownie rośnie sumaryczny koszt materiałów użytych do budowy, co prawda w niewielkim procencie, ponieważ w granicach od ok. 1% do 3%. Generalnie wzrost tych kosztów jest niemalże niezauważalny, ponieważ wciąż w mediach i w środowisku mówi się o spektakularnych obniżkach cen materiałów. Rzeczywiście miały one miejsce, ale poza praktycznie tylko okresem pomiędzy IV kwartałem 2007 r., a I kwartałem 2008 r. nigdy nie dotyczyły większości materiałów. W obecnym kwartale wyraźnie spadły ceny cegieł i pustaków ściennych lub stropowych, bez względu na surowiec z którego zostały wykonane, gdy tymczasem gwałtownie wzrosły ceny kształtowników i prętów stalowych, elementów żelbetonowych stropowych i dachowych, okien i drzwi balkonowych z PVC, rur stalowych itd.

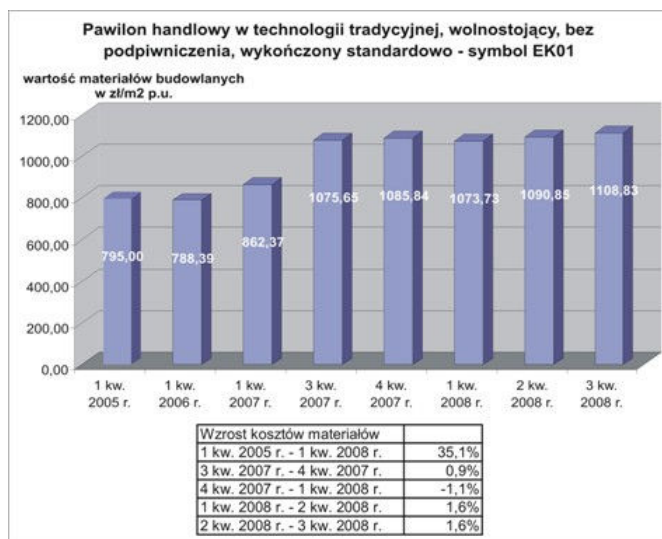
Zainteresowanych szczegółami zapraszamy do lektury wydawnictwa pt. "Informacyjny zestaw cen czynników produkcji budowlanej - ICCP" autorstwa firmy ORGBUD-SERWIS w którym, przy cenie każdego materiału podano w procentach zmianę do ubiegłego kwartału i do roku wstecz.

Poniżej zamieszczamy przykłady kształtowania się wartości materiałów budowlanych i instalacyjnych w realizacji obiektów budowlanych.

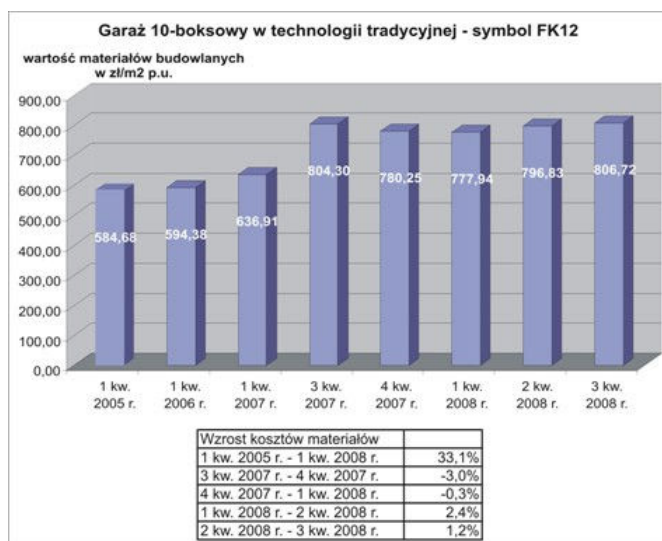
Wykres 5



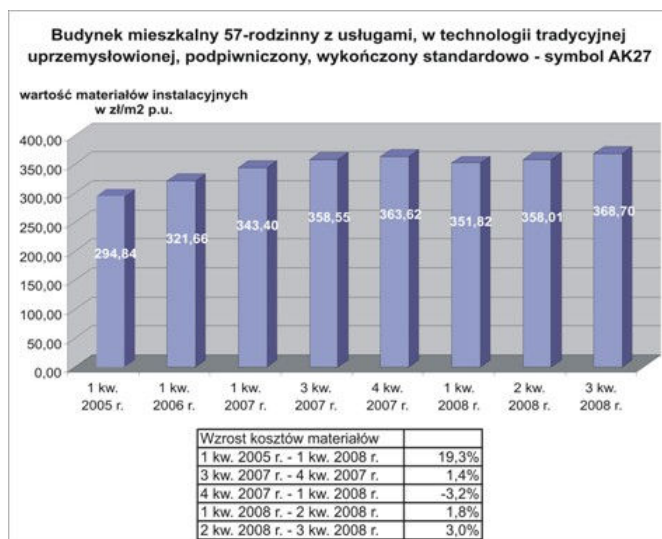
Wykres 6



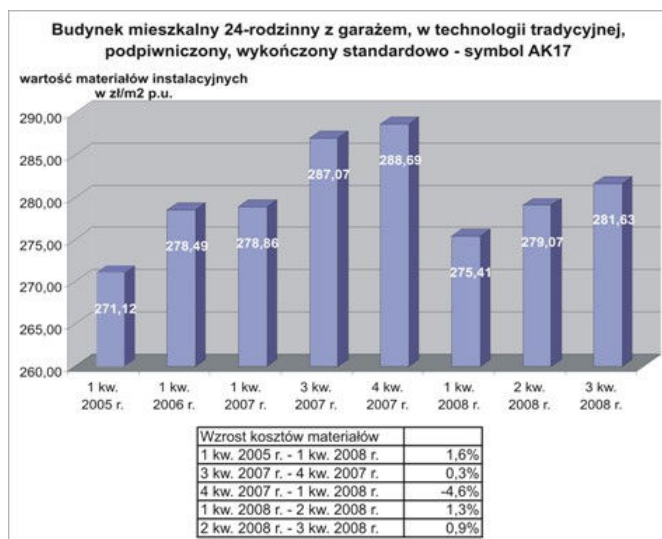
Wykres 7



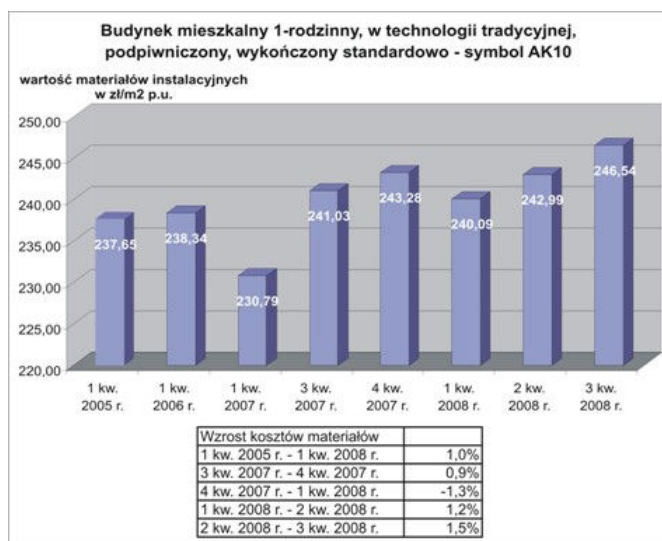
Wykres 8



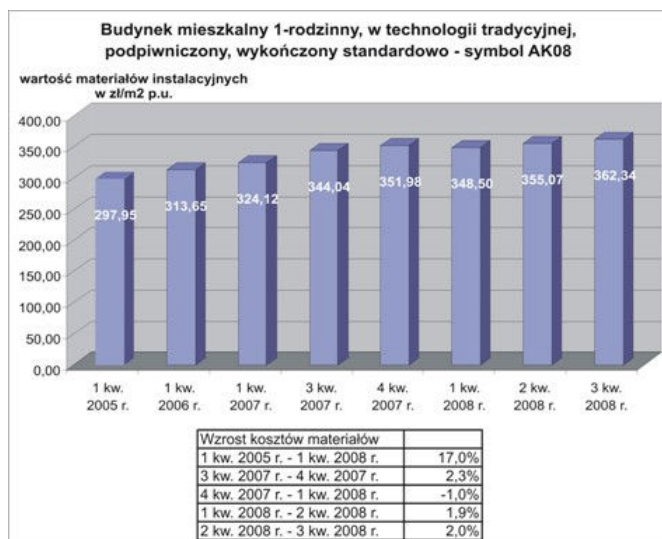
Wykres 9



Wykres 10



Wykres 11



III. Ceny obiektów

Zmiany cen obiektów uchwycono na przykładzie kilku rodzajowych grup obiektów: budynków mieszkalnych wielorodzinnych, jednorodzinnych, handlowo-usługowych i garażowych. W każdym przypadku finalne ceny obiektów wzrosły, ale z wyraźnie mniejszym procentem niż w kwartale wcześniejszym. Obecnie wzrosty cen badanych obiektów kształtują się na poziomie od 1,6% do 3%, w minionym okresie od 2% do 3,6%.

Wskaźniki wyrażone są w procentach odnoszących się każdorazowo do poprzedniego kwartału, któremu nadaje się wartość 100%. Stąd też dany wskaźnik określa zawsze procent zmiany cen w stosunku do poprzedniego kwartału. Tym samym, aby wyznaczyć wskaźnik dla okresów dłuższych niż jeden kwartał, wystarczy przemnożyć przez siebie wskaźniki kwartalne w odpowiednim przedziale czasowym, pamiętając że są to wskaźniki procentowe. Tak np. dla stanu surowego nadziemia budynków mieszkalnych wielorodzinnych w technologii tradycyjnej, wskaźnik wzrostu cen w ciągu roku, od IV kwartału 2007 począwszy, stanowić będzie iloczyn:

$$1,0514 \times 1,0240 \times 1,0353 \times 1,0303 = 1,1484 \text{ tzn. } 114,84 \%$$

Inaczej mówiąc cena wykonania stanu surowego nadziemia budynków mieszkalnych wzrosła w stosunku do III kwartału 2007 r. średnio o 14,84%.

Dla umożliwienia przeliczeń wartościowych, w kolumnie dotyczącej III kwartału 2007 podano wskaźniki cenowe odniesione do jednostek charakterystycznych wybranych obiektów lub grup obiektów i wyróżnionych w nich zakresów robót.

Budynki mieszkalne wielorodzinne w technologii tradycyjnej uprzemysłowionej, podpiwniczone, wykończenie standardowe

Stany obiektu, obiekt	Udział %	2007 r.		2008 r.			
		zł/m ² p. u.	wskaźniki ruchu cen - %				
		III kw.	IV kw.	I kw.	II kw.	III kw.	
Roboty ziemne	2,02	53,74	104,32	103,12	102,53	102,90	
Fundamenty	4,35	115,91	102,95	102,42	105,60	106,70	
Konstrukcja ścian podziemia	4,19	111,41	105,18	101,76	104,09	102,48	
Konstr. stropu nad piwnicą	4,00	106,36	106,62	103,29	103,13	103,41	
Zerowy-surowy podziemia	14,56	387,42	104,79	102,57	104,05	104,06	
Konstrukcja ścian nadziemia	15,62	415,66	104,66	102,11	104,01	102,35	
Konstr. stropów nadziemia	8,82	234,86	104,81	102,41	103,30	104,16	
Konstrukcja schodów	1,95	52,00	107,98	104,35	104,78	104,53	
Konstrukcja dachu	3,25	86,52	107,80	103,10	102,24	103,92	
Pokrycia dachowe	2,66	70,93	103,64	101,66	102,11	100,89	

Surowy nadziemna	32,31	859,97	105,14	102,40	103,53	103,03
Ścianki działowe	3,47	92,45	106,32	103,01	104,09	101,40
Tynki i okładziny wewnętrzne	8,61	229,28	108,13	104,30	103,93	103,27
Stolarka okienna	4,32	115,11	100,69	101,94	102,13	101,82
Stolarka drzwiowa	3,80	101,27	102,11	102,86	104,05	102,95
Podłoga, posadzki, podłogi	8,54	227,34	103,41	102,57	102,71	102,52
Elementy ślusarsko-kowalskie	0,90	23,90	112,09	103,06	109,16	106,10
Malowanie	1,59	42,32	109,36	105,64	105,05	104,98
Elewacja	5,49	146,03	104,33	103,25	102,87	102,06
Różne pozostałe	0,18	4,83	110,35	104,13	105,05	102,57
Wykończeniowy	36,91	982,53	104,97	103,25	103,52	102,71
Instalacje wodno-kanalizacyjne	4,59	122,27	103,94	102,82	103,67	102,73
Instalacje gazowe	1,27	33,73	103,71	103,63	103,12	102,59
Instalacje c.o.	6,07	161,47	104,25	103,33	103,52	102,93
Instalacje elektryczne	4,12	109,59	104,28	99,15	103,75	102,71
Instalacje teletechniczne	0,18	4,68	104,06	100,41	103,89	102,95
Instalacje	16,22	431,74	104,13	102,12	103,59	102,79
RAZEM OBIEKT	100,00	2661,66	104,86	102,69	103,61	103,02

Budynki mieszkalne jednorodzinne w technologii tradycyjnej - KOB1158 - wolnostojące, podpiwniczone, wykończenie standardowe, indywidualna kotłownia

Stany obiektu, obiekt	Udział %	2007 r.		2008 r.			
		zł/m² p. u.	wskaźniki ruchu cen - %				
		III kw.	IV kw.	I kw.	II kw.	III kw.	
Roboty ziemne	4,02	121,99	106,56	104,38	104,02	103,08	
Fundamenty	1,48	45,00	104,44	102,13	103,23	102,93	
Konstrukcja	12,53	379,97	104,21	100,00	100,51	100,50	
Zerowy-surowy podziemia	18,03	547,98	104,75	101,17	101,55	101,32	
Konstrukcja	28,69	870,00	108,05	102,13	102,08	101,02	
Pokrycia dachowe	6,76	205,00	104,88	102,33	103,41	101,10	
Surowy nadziemia	35,45	1075,68	107,44	102,16	102,33	101,04	
Ścianki działowe	1,78	54,00	103,70	100,09	99,91	99,82	
Tynki i okładziny wewnętrzne	4,75	145,02	103,45	103,33	103,23	105,00	
Stolarka z oszkleniem	7,62	230,98	101,30	102,56	101,67	102,05	
Podłóża, posadzki, podłogi	7,90	239,98	104,17	107,20	101,12	100,00	
Elementy ślusarsko-kowalskie	0,55	17,50	108,57	102,11	107,63	105,36	
Malowanie	1,30	40,00	107,50	104,88	104,21	103,19	
Elewacja	4,94	149,99	106,67	104,38	103,59	102,89	
Różne pozostałe	2,94	89,01	104,49	102,15	102,63	101,54	
Wykończeniowy	31,77	969,27	103,98	104,03	102,28	102,06	
Instalacje wodno-kanalizacyjne	6,02	182,98	102,73	102,13	102,60	101,52	

Instalacje gazowe	0,82	25,00	102,00	104,08	101,73	100,74
Instalacje c.o.	5,03	152,99	104,58	104,38	103,11	104,53
Instalacje elektryczne	2,87	87,00	103,45	97,11	102,86	101,22
Instalacje	14,74	449,06	103,46	102,04	102,78	102,49
RAZEM OBIEKT	100,00	3032,68	105,27	102,56	102,24	101,62

Budynki handlowo-usługowe w technologii tradycyjnej - KOB2728 - wolnostojące, bez podpiwniczenia, wykończenie standardowe

Stany obiektu, obiekt	Udział %	2007 r.		2008 r.			
		zł/m ² p. u.	wskaźniki ruchu cen - %				
			III kw.	IV kw.	I kw.	II kw.	III kw.
Roboty ziemne	2,18	38,50	104,42	103,23	102,60	102,16	
Fundamenty	7,89	139,24	103,57	102,76	104,70	101,28	
Zerowy-surowy podziemia	10,07	177,73	103,75	102,86	104,24	101,47	
Konstrukcja	33,91	598,18	106,67	103,13	103,03	102,21	
Pokrycia dachowe	3,82	67,32	104,35	104,17	104,00	102,56	
Surowy nadziemia	37,72	665,49	106,43	103,23	103,13	102,24	
Ścianki działowe	4,62	81,43	102,47	100,06	99,94	99,88	
Tynki i okładziny wewnętrzne	4,69	82,69	103,61	103,49	103,37	103,70	
Stolarka z oszkleniem	3,98	70,27	101,43	104,23	101,35	102,67	
Podłóża, posadzki, podłogi	10,68	188,44	104,74	104,52	103,37	102,33	
Elementy ślusarsko-kowalskie	3,60	63,56	106,35	102,99	108,99	106,38	
Malowanie	1,14	20,15	104,43	103,77	104,55	104,35	
Elewacja	3,54	62,41	104,76	104,85	102,60	102,82	
Różne pozostałe	2,61	45,97	106,52	104,08	107,84	104,55	
Wykończeniowy	34,85	614,91	104,20	103,59	103,60	102,99	
Instalacje wodno-kanalizacyjne	3,61	63,70	103,13	103,03	102,94	102,86	
Instalacje c.o.	5,00	88,15	103,37	103,26	102,11	102,99	
Instalacje wentyl.i klimat.	4,97	87,64	102,27	104,44	102,13	102,08	
Instalacje elektryczne	3,78	66,61	104,48	97,14	103,24	101,42	
Instalacje	17,35	306,09	103,25	102,20	102,52	102,37	
RAZEM OBIEKT	100,00	1764,22	104,83	103,14	103,30	102,45	

Budynki garażowe w technologii tradycyjnej - KOB2668 - wolnostojące, bez podpiwniczenia, wykończenie standardowe

Stany obiektu, obiekt	Udział %	2007 r.		2008 r.			
		zł/m ² p. u.	wskaźniki ruchu cen - %				
		III kw.	IV kw.	I kw.	II kw.	III kw.	
Roboty ziemne	7,44	118,34	110,17	105,54	104,23	103,85	
Fundamenty	17,47	277,77	102,55	99,29	100,36	100,36	
Zerowy-surowy podziemia	24,92	396,12	104,83	101,26	101,63	101,53	

Konstrukcja	38,28	608,48	102,17	102,12	101,15	100,44
Pokrycia dachowe	8,42	133,83	103,88	102,99	104,35	103,47
Surowy nadziemna	46,70	742,31	102,47	102,28	101,73	101,00
Tynki i okładziny wewnętrzne	3,46	54,98	109,09	104,80	100,19	103,17
Stolarka z oszkleniem	3,00	47,72	102,17	101,70	104,35	102,25
Podłoga, posadzki, podłogi	6,30	100,15	102,02	103,96	101,90	102,80
Elementy ślusarsko-kowalskie	4,24	67,41	104,48	102,86	103,06	101,08
Malowanie	0,97	15,42	105,26	106,25	105,18	102,91
Elewacja	2,33	37,11	108,11	103,75	105,76	102,30
Różne pozostałe	3,03	48,21	106,38	104,00	104,79	102,77
Wykończeniowy	23,34	371,00	104,86	103,69	103,05	102,43
Instalacje elektryczne	5,05	80,23	104,40	97,59	104,12	103,15
Instalacje	5,05	80,23	104,40	97,59	104,12	103,15
RAZEM OBIEKT	100,00	1589,66	103,72	102,12	102,14	101,59

Opracowała:

mgr inż. Renata Niemczyk
"ORGBUD-SERWIS"