**Budowa domu w 2018 roku będzie dużo droższa**

**Ostatni rok w budownictwie to coraz lepsza koniunktura i wzrosty cen. Według GUS produkcja budowlano-montażowa wzrosła w I połowie 2017 roku o 7,6%, a druga połowa roku po podliczeniu danych nie powinna być gorsza. Znów mamy coraz więcej dróg w budowie, a deweloperzy oddają rekordową liczbę mieszkań. To wszystko ma również wpływ na koszty budowy domu jednorodzinnego przez prywatnych inwestorów. Serwis Kalkulatory Budowlane postanowił sprawdzić, jak zmieniły się te koszty na przestrzeni ostatniego roku.**

Analizy kosztorysów identycznych domów jednorodzinnych wykazały, że w 2018 roku za wybudowanie domu zapłacimy średnio 8% więcej niż przed rokiem. Przy budowie pod klucz modelowego domu o powierzchni 140 m2 (parter + poddasze) oznacza to wydatek wyższy o około 27 000 zł. W 2017 roku taki dom mogliśmy postawić za ok. 340 000 zł (budowa na już uzbrojonej działce aż do wykończenia pod klucz, bez ogrodu), tymczasem w 2018 analogiczna inwestycja będzie nas kosztowała około 367 tysięcy zł.

Doprowadzenie powyższego budynku do:

•stanu surowego zamkniętego będzie kosztowało ok. 165 tys. zł (wzrost o 7,6 tys. zł),

•do stanu deweloperskiego wyniesie ok. 111 tys. zł (wzrost o 12,5 tys.)

•do stanu pod klucz i wyposażenie – 91 tys. zł (wzrost o 7 tys. zł)

Analogiczne wyceny zostały przeprowadzone również dla domów o innych rozmiarach – 100 m2 oraz 200 m2 i wykazały zbliżone rezultaty. W obu przypadkach ceny były wyższe od 5 do 10%.

Kompletne koszty budowy domu wraz ze szczegółowym omówieniem znajdują się w tym miejscu.

**Co konkretnie podrożało?**

Za wzrost cen w przeważającej większości odpowiadają koszty robocizny. Popyt na usługi murarskie, tynkarskie, czy dekarskie rośnie w błyskawicznym tempie, a liczba rąk do pracy spada. Rynek już nie tylko posiłkuje się, ale w dużym stopniu zależy od imigrantów, głównie z Ukrainy. Pomimo tego firmy wciąż narzekają na brak odpowiedniej liczby chętnych do pracy.

W stosunku do 2017 roku najbardziej wzrosły między innymi ceny usług takich jak:

•prace murarskie (ceny wyższe o ok. 11%)

•usługi dekarskie (również ok. 11% drożej)

•wykonania elewacji z ociepleniem (15%)

•tynkowanie (ok. 30%)

•usług elektrycznych (~16%)

•montaż suchej zabudowy (~10%)

•usługi hydrauliczne (~30%)

Powyższa lista to tylko przykłady, bo ceny robocizny rosną praktycznie w każdej branży. To jednak nie wszystko. Wyższe będą również wydatki inwestorów na materiały budowlane. Wzrost jest wywołany nie tyle przez wzrost cen materiałów (który oczywiście ma miejsce), ale też z powodów prawnych.

W 2017 roku weszły w życie również nowe przepisy prawa budowlanego, które wymusiły na inwestorach wyższe wydatki na niektóre materiały budowlane. Przepis narzucają na inwestorów osiągnięcie odpowiedniego współczynnika Ep – łączącego parametry izolacyjne budynku z rodzajem ogrzewania. W praktyce wymuszają one zastosowanie lepszego ocieplenia budynku, okien oraz odpowiedniego rodzaju ogrzewania (preferowane są odnawialne źródła energii).

Skutkiem wprowadzenia tych przepisów są wzrosty cen:

•okien (średni koszt okien do domu wzrósł o 15%)

•materiałów do ocieplenia budynku (zapłacimy około 20% więcej)

•wyposażenie kotłowni (40% - głównie z uwagi na wyższe koszty zakupu pieca)

**W kolejnych latach będzie drożej**

Na ten moment nic nie zapowiada, aby trend na rynku budowlanym miał się odwrócić. W 2018 roku deweloperzy planują oddać jeszcze więcej mieszkań, a program budowy dróg krajowych z obecnej perspektywy budżetowej UE jeszcze bardziej się rozkręci. Z drugiej strony budowlańcy wciąż wyjeżdżają za granicę i tylko niewielu decyduje się na powrót. To wszystko sprawia, że coraz trudniej znaleźć fachową firmę budowlaną, która w dodatku miałaby wolne terminy. A jeżeli już się to uda, ceny ich usług są zwykle bardzo wysokie.

Kolejnym czynnikiem powodującym wzrost cen będzie dalsze zaostrzanie przepisów związanych z parametrami izolacyjnymi budynku. Od roku 2021 normy zostaną zaostrzone bowiem aż o 35%. To wymusi na inwestorach dużo lepsze ocieplenie oraz zastosowanie droższych, ale jednocześnie czystszych źródeł energii.

**Alternatywne technologie szansą na tańsze domy**

Pewną szansą dla inwestorów stają się alternatywne technologie budowy. Liczba domów prefabrykowanych, opartych na szkielecie drewnianym, stalowym czy wykonanych z keramzytu z roku na rok rośnie. Coraz częściej słyszy się również o domach drukowanych. W praktyce wszystkie powyższe technologie opierają się na składaniu domów z gotowych elementów przygotowanych wcześniej w fabryce.

Zastosowanie prefabrykatów skraca czas budowy nawet do tygodnia (nie licząc wykonania płyty fundamentowej). Elementy są natomiast hurtowo produkowane w fabrykach i wraz ze wzrostem produkcji koszt pojedynczego elementu spada. Wprawdzie w większości wciąż nie mamy przekonania do nowych technologii, ale może się okazać, że za kilka lat przekonają nas do nich czynniki ekonomiczne. Po prostu domy prefabrykowane staną się tańsze o 30-40%, a ich jakość i trwałość będzie stale rosnąć wraz z rozwojem technologii produkcyjnych.