

MATERIAŁ PRASOWY Warszawa, dn. 10.03.2021

**Czy zmiana przepisów budowlanych wpłynie na ceny mieszkań**

W jakim stopniu nowe przepisy dotyczące ochrony cieplnej budynków wpłyną na koszt realizacji inwestycji? Czy zmiana norm budowlanych przełoży się na wzrost cen mieszkań? Sondę przeprowadził serwis nieruchomości dompress.pl

**Andrzej Oślizło, prezes Develii**

Nowe przepisy prawa budowanego związane są m.in. ze zmniejszeniem zapotrzebowania budynków na energię nieodnawialną czy zastosowaniem w inwestycjach „cieplejszych” okien i wymagają od inwestorów spełnienia zaostrzonych warunków technicznych. Dodatkowe wymagania przełożą się na wzrost kosztów realizacji inwestycji, a co za tym idzie wzrost cen mieszkań w nowych projektach. Jednak należy mieć na uwadze, że energooszczędne budynki, w których wykorzystane są nowoczesne rozwiązania ekologiczne, np. panele fotowoltaiczne czy osiedla, na których zastosowano lampy solarne to docelowo niższe rachunki za prąd, czyli wymierne oszczędności dla mieszkańców.

**Mateusz Bromboszcz, wiceprezes zarządu ds. Prawno-Administracyjnych w Atal**

Nowe regulacje związane z oszczędnością energii i izolacją cieplną wiążą się z szeregiem wyzwań dla branży deweloperskiej m.in. niosą konieczność uwzględniania dodatkowych rozwiązań i źródeł zasilania. Wejście w życie nowych przepisów regulujących charakterystykę energetyczną budynków ma więc bezpośrednie przełożenie na wzrost kosztu prowadzenia inwestycji, co wynika z konieczności zastosowania dodatkowego wyposażenia technicznego i większego zapotrzebowania na materiały budowlane.

Trudno jeszcze prognozować, jakie dokładnie mogą to być wzrosty i czy przełoży się to na wyższe ceny mieszkań. Niemniej rosnące koszty prowadzenia inwestycji, wynikające m.in. z wyższych cen materiałów budowlanych i wykonawstwa, ciążą na branży budowlanej. Warto zaznaczyć jednak, że dotąd rosnące koszty inwestycji w naszym przypadku nie miały aż tak odczuwalnego, jak u konkurencji, przełożenia na ceny mieszkań. To zasługa naszego unikatowego modelu biznesowego, minimalizującego udział pośredników i bazującego m.in. na własnym generalnym wykonawstwie. Dzięki temu w znacznym stopniu kompensujemy rosnące koszty inwestycji i niezmiennie oferujemy mieszkania w atrakcyjnych cenach.

**Sebastian Barandziak, prezes Dekpol Deweloper**

Nowelizacja warunków technicznych dokonywana jest systematycznie co kilka lat ze względu na rozwój technologiczny zachodzący w branży budowlanej. Zmiany dotyczące podwyższenia energooszczędności budynków są jednocześnie znane z dużym wyprzedzeniem i deweloperzy na bieżąco się do nich dostosowują. Jest to długofalowy proces, który wpływa na zwiększenie kosztów inwestycji i stopniowy wzrost cen mieszkań. Wyższe wymagania obowiązujące od początku tego roku są już z reguły uwzględnione w realizowanych projektach. Powoli musimy już jednak przygotowywać się do kolejnych zmian, które doprowadzą do tego, że standardem będą m.in: systemy produkcji energii elektrycznej - instalacja fotowoltaiczna, systemy wentylacji z odzyskiem ciepła, pompy ciepła w układzie hybrydowym z układami ogrzewania konwencjonalnego, systemy ogrzewania niskotemperaturowego, tj. ogrzewanie podłogowe lub ścienne. Cena wytworzenia mieszkań może wzrosnąć, w zależności od standardu i wyposażenia oraz zastosowanych rozwiązań, od 200 - 300 zł netto do 600 zł netto/mkw. powierzchni mieszkania. Stawki uzależnione będą również od czynników zewnętrznych, m.in. ceny energii elektrycznej, paliw, podatki itp., a także podwyżki cen materiałów.  To z pewnością przełoży się również na dalszy wzrost cen mieszkań.

**Zuzanna Należyta, dyrektor ds. handlowych w Eco Classic**

Tego typu zmiany w przepisach są wprowadzane co jakiś czas i są odpowiedzią na postęp cywilizacyjny. Nie są to zbyt kosztotwórcze zmiany jeżeli deweloper stawia na jakość i dotrzymywanie norm. Nowe przepisy są często tylko potwierdzeniem tego co już jest stosowane w praktyce od dawna.

Dużo większym zagrożeniem są natomiast planowane zmiany w Ustawie Deweloperskiej, które znacząco podniosą koszt realizacji inwestycji deweloperskich, a co za tym idzie ceny mieszkań.

**Janusz Miller, dyrektor ds. sprzedaży i marketingu Home Invest**

Każda zmiana w przepisach, niosąca za sobą dodatkowe obowiązki po stronie dewelopera w zakresie realizowanych inwestycji, z pewnością przełoży się na ceny mieszkań. Zwiększenie kosztów realizacji projektów spowoduje wzrost cen ofertowych.

**Tomasz Czubak, dyrektor Przygotowania Projektów Deweloperskich w Jakon**

Zmiany w prawie budowlanym na pewno wpłyną na koszt realizacji inwestycji. Przyjęty współczynnik przenikania ciepła dla okien i ścian jest bardzo restrykcyjny. Na tle innych, europejskich państw Polska zdecydowanie najwyżej zawiesiła poprzeczkę w tym aspekcie. Zmiany te przełożą się na zmianę cen mieszkań, co będzie widoczne w drugiej połowie roku. Szacowany wzrost to 2-3 proc. w porównaniu do obecnych cen.

**Marcin Żurek, dyrektor działu inwestycji w Nickel Development**

Nowe przepisy budowlane ponad wszelką wątpliwość wpłyną na zwiększenie kosztów realizacji inwestycji. Zdecydowane podniesienie parametrów cieplnych dla przegród budowlanych oraz wymóg wykorzystania w części energii pierwotnej wynikają z proekologicznej postawy Parlamentu Europejskiego, który znowelizował dyrektywę dotyczącą charakterystyki energetycznej budynków.

Nowobudowane lub modernizowane budynki w krajach członkowskich Unii Europejskiej powinny osiągnąć status zeroenergetycznych z bardzo wyraźnym kierunkiem minimalizowania energii pierwotnej. W praktyce oznacza to, że wszystkie pozwolenia na budowę uzyskane od 2021 roku będą musiały spełnić nowe warunki techniczne. Dla przykładu współczynniki przenikania ciepła jeszcze w 2017 roku wynosiły dla ścian zewnętrznych 0,23 W/m2K, a dzisiaj jest to 0,2 W/m2K. W przypadku stolarki okiennej było to 1,1 W/m2K, a dzisiaj jest to 0,9 W/m2K. Takie dane jasno wskazują, że musimy szukać nowych rozwiązań dla przegród zewnętrznych przez zastosowanie materiałów znacznie droższych od tradycyjnego styropianu. Mogą to być choćby poliuretany, fenole itp. To konieczne, aby utrzymać optymalne grubości przegród, biorąc pod uwagę, że świadomi deweloperzy szanują każdy metr kwadratowy powierzchni użytkowej mieszkalnej.

W przypadku energii pierwotnej dyrektywy również zaostrzyły parametry. W 2014 roku wskaźnik Ep wynosił 120kWh/(m2/rok), natomiast dzisiaj nie może on przekroczyć 70kWh/(m2/rok). W konsekwencji niezbędne będzie zastosowanie bardzo nowoczesnych kotłów, wyposażenie budynków w pompy ciepła, rekuperację, czy fotowoltaikę.

W konsekwencji koszt tych wszystkich innowacji, przy rosnących cenach materiałów i paliw, niestety będzie musiał ponieść klient. Budżety inwestycyjne świadomych i odpowiedzialnych deweloperów niestety nie mają już przestrzeni na kompensację tych kosztów.

**Joanna Chojecka, dyrektor ds. sprzedaży i marketingu na Warszawę i Wrocław w Robyg SA.**

Oferowane przez nas budynki już od dłuższego czasu spełniały obecne wymagania dotyczące ochrony cieplnej. A nawet proponowaliśmy i proponujemy więcej, na przykład system Smart House bez dodatkowych opłat. Ponadto mamy bardzo atrakcyjne opcje wykończenia: specjalnie uszczelnione okna, rolety, etc. Zakładamy zatem, że nowe przepisy nie wpłyną na ceny naszych mieszkań, ale znacznie większy wpływ mogą mieć na wzrost cen nieruchomości na rynku.

**Jarosław Kozak, wiceprezes zarządu Waryński S.A. Grupa Holdingowa**

Zmiany w zakresie oporu cieplnego przegród budowlanych niewątpliwie przełożą się na wzrost kosztów realizacji inwestycji, zwłaszcza mieszkaniowych. Szacujemy, iż podniesienie parametrów dla otworów oraz ścian spowoduje wzrost kosztów realizacji o około 3-5 proc., co niechybnie spowoduje podniesienie cen sprzedaży mieszkań. Należy jednak pamiętać, że wyższe parametry oporu cieplnego przegród przekładają się na niższe zapotrzebowanie na energię cieplną, a tym samym na niższe koszty eksploatacji.

**Adrian Potoczek, dyrektor ds. Sprzedaży i Marketingu w Wawel Service**

Zmiany w przepisach spowodowały wzrost kosztów inwestycji, a co za tym idzie wzrost cen mieszkań. Plusem nowych przepisów jest poprawa izolacyjności przegród budowalnych oraz ślusarki okienno-drzwiowej, a także sposobu wykorzystania energii do ogrzewania i wentylacji budynku.

**Małgorzata Ostrowska, dyrektor Pionu Marketingu i Sprzedaży w J.W. Construction Holding S.A.**

Wielu ekspertów przewiduje, że wprowadzony od początku 2021 roku obowiązek podporządkowania się nowym restrykcyjnym normom dotyczącym efektywności energetycznej spowoduje, że inwestorzy będą musieli ponieść wyższe koszty budowy nawet o kilkanaście procent. To niewątpliwie wpłynie na wzrost cen mieszkań. Podwyżek wywołanych tą zmianą należy raczej spodziewać się w przyszłym roku, gdyż aktualnie są i będą kontynuowane inwestycje, które uzyskały pozwolenia na budowę wg starych przepisów. Niemniej jednak mieszkania nadal będą atrakcyjną inwestycją, nie tylko z powodu niskich stóp procentowych. Od wielu lat stosujemy w inwestycjach standardy promujące budownictwo energooszczędne i niskoemisyjne a zatem dostosowanie budynków do nowych norm nie będzie dla nas wyzwaniem.

Obecnie realizujemy projekt budowy domów drewnianych energooszczędnych i ekologicznych w cenie domów standardowych, które produkujemy w naszej fabryce i stawiamy w podmiejskim Osiedlu Villa Campina blisko Puszczy Kampinoskiej, a także oferujemy je klientom, którzy mają własne działki. Dzięki zastosowaniu ogrzewania podłogowego i pompy ciepła, cechują się one wyższą energooszczędnością niż standardowe. W przypadku domów budowanych w technologii szkieletowej nowe standardy nie przekładają się na ich cenę, a niskie koszty użytkowania niewątpliwie są dodatkowym atutem.

Autor: dompress.pl