



**prof. dr hab. Jan B. Gajda, dr Rafał Zbyrowski \***

Uniwersytet Łódzki / Wydział Ekonomiczno-Socjologiczny

\*Uniwersytet Warszawski / Wydział Zarządzania

*jan.b.gajda@wp.pl, zbyrowskirafal@wp.pl*

## **Rola kosztów budowy w kształtowaniu cen mieszkań w Polsce**

Zakup nieruchomości odznacza się dużą kapitałochłonnością i prawdopodobnie z tego powodu wzbudza wiele emocji. Porównanie kosztów budowy 1 metra kwadratowego powierzchni użytkowej mieszkania (tzw. PUM) z jego ceną rynkową uwidacznia w naszym kraju zaskakująco dużą różnicę, która zarezerwowana jest na zysk dewelopera. Choć ostateczna marża osiągnięta z inwestycji musi być pomniejszona o podatki i inne koszty (np. działań marketingowych) to jednak jej wielkość może zaskakiwać, ponieważ znacznie przekracza wartości spotykane na innych ustabilizowanych rynkach mieszkaniowych (zwykle około 10-15%). Deweloperskie spółki giełdowe mają obowiązek publikowania raportów na temat prowadzonych inwestycji, które stanowią interesujące *case studies* w zakresie relacji pomiędzy kosztami i generowanymi przychodami.

Celem niniejszego opracowania jest empiryczna weryfikacja powyższej tezy, która coraz częściej pojawia się w źródłach dotyczących rynku mieszkaniowego w Polsce. Narzędziem przeprowadzonej analizy będzie model panelowy oszacowany na podstawie danych pochodzących z kilku dużych miast w Polsce. Z punktu widzenia prowadzonych badań interesująca wydaje się ocena zależności pomiędzy kosztem budowy 1 metra kwadratowego PUM, a jego ceną ofertową bądź transakcyjną. Relacja ta jest warunkowana w praktyce wieloma czynnikami specyficznymi dla danej inwestycji



takimi jak: szczegółowa lokalizacja, aktualna sytuacja na rynku mieszkaniowym, dostępność kredytów itd. Proponowany model panelowy pozwoli uwzględnić fundamentalne różnice pomiędzy poziomem cen i kosztów budowy dla wyszczególnionych miast Polski oraz jednocześnie wyciągnąć wnioski ogólne na temat rzeczywistej roli kosztów w kształtowaniu cen na rynku mieszkaniowym.