

Prowadzone w tych jednostkach analizy sporządzane są z punktu widzenia innych potrzeb, różnią się między sobą ostatecznymi wynikami, co jest spowodowane odmiennymi:

- źródłami informacji,
- wielkościami badanych populacji,
- metodami badawczymi,
- zakresami analiz.

Badania prowadzone w ORGBUD-zie opierają się na sprawozdawczości przedsiębiorstw resortu budownictwa i przemysłu materiałów budowlanych realizujących budynki mieszkalne. Obejmowały one zatem około 50% oddawanych w poszczególnych latach do użytku wielorodzinnych budynków mieszkalnych, co stanowiło od 65-80% p.u. mieszkań realizowanych przez gospodarkę społeczną. Nie obejmują natomiast danych o budynkach mieszkalnych realizowanych przez przedsiębiorstwa wchodzące w skład innych resortów. Jest to jednak znaczny zakres badań upoważniający do wnioskowań. Istotną zaletą prac badawczych wykonywanych w ORGBUD-zie jest to, iż charakteryzują one nie tylko ceny sprzedażne budynków mieszkalnych, ale również własne koszty przedsiębiorstw wykonawczych, podczas gdy pozostałe jednostki badające ten problem, ograniczają się wyłącznie do ujmowania cen płaconych przez inwestorów (tzw. bezpośredniego kosztu inwestorskiego). Jednak ceny sprzedażne przeliczane przez ORGBUD nie obejmują wartości instalowanych urządzeń typu: dźwigi osobowe, węzły cieplne, hydrofornie itp., gdyż nie są one zaliczane do wartości produkcji budowlano-montażowej, podczas gdy pozostałe jednostki ujmują te elementy w cenie płaconej przez inwestora<sup>2)</sup>.

Badania przeprowadzone w IKS-ie opierają się na danych objętych sprawozdawczością MAGTOS. Mają one szerszy zakres, bo obejmują 85-95% całości wielorodzinnego budownictwa mieszkaniowego realizowanego w kraju i dotyczą cen płaconych przez inwestorów wykonawcom, uwzględniając ponadto wartość zainstalowanych w budynkach urządzeń.

2) Ocenia się, że wartość tych urządzeń stanowi około 5% w stosunku do ceny sprzedażnej budynków. Por.: B.Misiak, L.Szindler: Analiza kształtowania się cen wielorodzinnych budynków mieszkalnych dla ludności nielicznej w 1980 r. Warszawa, IKS 1981 (maszynopis), s. 56.

## R o z d z i a ł 2

### ANALIZA ZMIAN KOSZTÓW I CEN JEDNOSTKOWYCH BUDYNKÓW MIESZKALNYCH W LATACH 1971-1980

#### 2.1. Ogólna charakterystyka wzrostu kosztów i cen jednostkowych budynków mieszkalnych w latach 1971-1980

Pomimo ogromnego znaczenia informacji o kosztach i cenach wielorodzinnego budownictwa mieszkaniowego nie ma do tychczas w Polsce jednolitego i pełnego systemu zbierania i przetwarzania danych w tej dziedzinie. Informacji takich nie opracowuje i nie publikuje Główny Urząd Statystyczny. Natomiast zbiera i przetwarza dane o kosztach i cenach wielorodzinnego budownictwa mieszkaniowego Instytut Organizacji Zarządzania i Ekonomiki Przemysłu Budowlanego "ORGBUD", resortowa placówka naukowo-badawcza MBiPMB. Ponadto prace badawcze w tym zakresie, ograniczające się jednak do cen płaconych przez inwestorów, prowadzą:

- Instytut Kształtowania Środowiska, wchodzący w skład resortu administracji, gospodarki terenowej i ochrony środowiska,
- Centralny Związek Spółdzielni Budownictwa Mieszkaniowego,
- Centrala Narodowego Banku Polskiego<sup>1)</sup>

1) W dalszej części pracy używane będą skrótowe formy nazw tych jednostek, a mianowicie: ORGBUD (Instytut Organizacji, Zarządzania i Ekonomiki Przemysłu Budowlanego), IKS (Instytut Kształtowania Środowiska), CZSBM (Centralny Związek Spółdzielni Budownictwa Mieszkaniowego), NBP (Centrala Narodowego Banku Polskiego).

Badania prowadzone przez CZSBM opierają się na wewnętrznych informacjach spółdzielczości. Dotyczą wielorodzinnych budynków mieszkalnych, których inwestorami były spółdzielnie mieszkaniowe. Jednak powierzchnia użytkowa tych obiektów stała się w poszczególnych latach okresu 1971-1980 od 55 do 75% powierzchni użytkowej zrealizowanej w całej gospodarce uspołecznionej. Jest to więc zakres badań wystarczający do wnioskowania. Należy zaznaczyć, że informacje CZSBM, podobnie jak informacje IKS, dotyczą cen płaconych przez inwestorów, które prócz wartości produkcji budowlano-montażowej obejmują także wartości zainstalowanych w budynkach urządzeń.

Badania cen jednostkowych budynków mieszkalnych prowadzone przez Centralę NBP opierają się na przyjętych od inwestorów obliczeniach z wykonania zadań inwestycyjnych w zakresie budownictwa mieszkaniowego. Zadania obejmują przy tym pewien kompleks mieszkaniowy (osiedle lub jego część), na który składa się większa ilość obiektów realizowanych z reguły przez kilka lat, podczas gdy wcześniej wymienione jednostki analizują dane w odniesieniu do poszczególnych obiektów, które są realizowane przeciętnie w okresie ostatnich kilkunastu miesięcy. Badania te obejmują od około 20-30% powierzchni użytkowej danej w danym roku w gospodarce uspołecznionej, a więc mogą stanowić co najwyżej uzupełniające źródło informacji do wnioskowania w problematyce cen budynków mieszkalnych.

Jak z powyższego wynika, najbardziej właściwą podstawę do analizy poziomu oraz zmian kosztów i cen jednostkowych wielorodzinnych budynków mieszkalnych stanowią badania ORGBUD-u i parte na nich informacje Ministerstwa Budownictwa i PMB, które przedstawia tabela 2.

Dane zawarte w tabeli 2 wskazują na bardzo poważny wzrost rzeczywistych kosztów 1 m<sup>2</sup> p.u. z 2691 zł w 1971 roku do 6213 zł 1980 roku, tj. o 135,5%. W tym samym czasie wystąpił zbliżony wzrost średnich cen 1 m<sup>2</sup> p.u. z 2673 zł do 6213 zł, tj. o 32,4%. Wzrost kosztów postępował dość systematycznie z roku na rok, chociaż w latach 1975-1979 charakteryzujących się wysokim poziomem budownictwa mieszkaniowego był on szczególnie udatny. Natomiast wzrost cen budynków mieszkalnych występo-

Tabela 2

Wielkość i dynamika przeciętnych kosztów i cen 1 m<sup>2</sup> p.u. wielorodzinnych budynków mieszkalnych w przedsiębiorstwach-resortu budownictwa i przemysłu materiałów budowlanych w latach 1971-1980

Lata	Koszty 1 m <sup>2</sup> p.u.		Ceny 1 m <sup>2</sup> p.u.		rok pop.=100	Zysk (+) w złotych	Strata (-) % do kosztu (8:2)	
	w złotych	1971=100	w złotych	1971=100			7	8
1	2	3	4	5	6	7	8	9
1971	2 691	100,0	-	2 673	100,0	-	- 18	- 0,7
1972	2 906	108,0	108,0	2 877	107,6	107,6	- 29	- 1,0
1973	3 093	114,9	106,4	2 974	111,3	103,4	-119	- 3,8
1974	3 274	121,7	105,9	3 023	113,1	101,6	-251	- 7,7
1975	3 615	134,3	110,4	3 139	117,4	103,8	-476	-13,2
1976	4 300	159,8	118,9	4 150	155,3	132,2	-150	- 3,5
1977	4 859	180,6	113,0	4 338	162,3	104,5	-521	-10,7
1978	5 280	196,2	108,7	4 394	164,4	101,3	-886	-16,8
1979	5 947	221,0	112,6	6 037	225,9	137,4	+ 90	+ 1,5
1980	6 337	235,5	106,6	6 213	232,4	102,9	-124	- 2,0

Źródło: Opracowanie własne na podstawie: Informacji MBiPMB o cenach, kosztach, rentowności oraz cyklach budowy w budownictwie mieszkaniowym w latach 1973-1980. Warszawa, MBiPMB 1981 (maszynopis) oraz W. Dłuski i inni: Analiza zmian cen i kosztów w budownictwie mieszkaniowym w 1973 roku. Warszawa, ORGBUD 1974.