

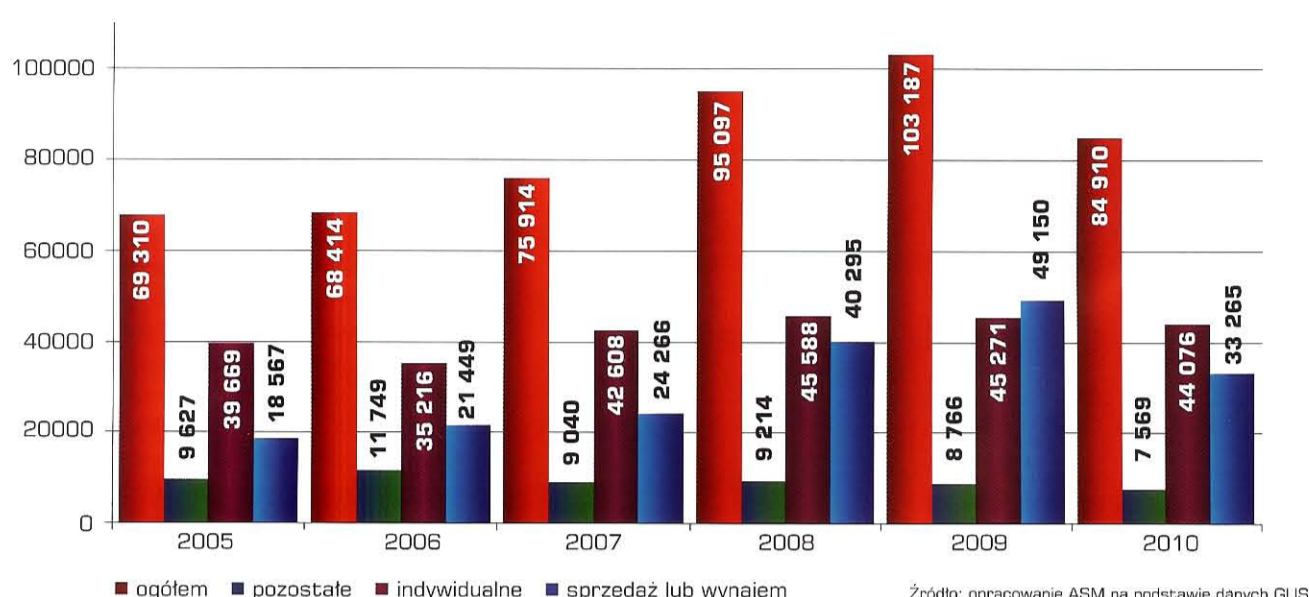
Mieszkańcówka nie zaskakuje...

Budownictwo mieszkaniowe nie zaskakuje. Obecnie obserwujemy tendencję idącą dokładnie w tym kierunku, który przewidywaliśmy.

TEKST Sylwia Prośniewska – Dyrektor Działu Projektów Własnych
Adam Sakowski – Główny Statystyk
ASM – Centrum Badań i Analiz Rynku Sp. z o.o.

ASM - CENTRUM BADAŃ I ANALIZ RYNKU SP. Z O.O.

MIESZKANIA ODDANE DO UŻYTKU W OKRESIE OD STYCZNIA DO SIERPNI W LATACH 2005-2010 (SZT.)



W okresie od stycznia do sierpnia br. przekazano do użytku 84,9 tys. mieszkań, tj. 17,7% mniej niż w analogicznym okresie roku poprzedniego. Największe spadki w tym okresie zanotowało najbardziej „kapryśne” budownictwo na sprzedaż lub wynajem (realizowane głównie przez deweloperów) i jest to spadek rzędu 32,3%. W opozycji uplasowało się zdecydowanie stabilne mieszkalnictwo realizowane przez inwestorów indywidualnych (spadek ozaledwie 2,6%, czyli 44,1 tys. mieszkań oddanych do użytku).

Przyglądając się temu miernikowi w ujęciu miesięcznym cyklu dwuletniego, widać, że mieszkalnictwo w 2010 r., począwszy od stycznia odnotowywało straty w stosunku do 2009 r. Przez cztery miesiące br. strata ta wynosiła w okolicach 9,1 – 9,5 tys. mieszkań, z wyjątkiem marca (tu różnica zmniejszyła się do poziomu 7,4 tys., co przez chwilę pozwalało sądzić, że wychodzimy z impasu). Kolejne miesiące pogłębiały jednak sytuację i właściwie począwszy od kwietnia, mamy do czynienia z trendem spadkowym (w maju różnica wyniosła ponad 10 tys. mieszkań,

w czerwcu ponad 12 tys., z kolei miesiące wakacyjne przyniosły następujące wyniki: lipiec – spadek 17,5 tys., sierpień – spadek 18,2 tys.).

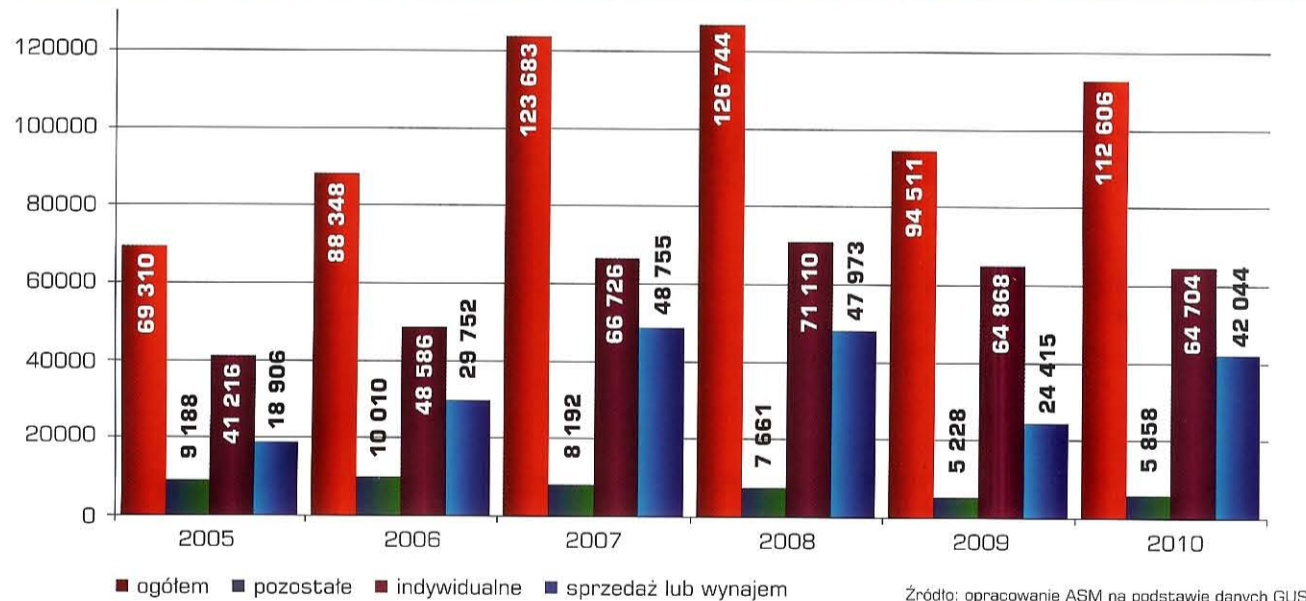
DOBRE PERSPEKTYWY

To, co napawa optymizmem na najbliższe miesiące, to fakt, że rozpoczęto budowę blisko 20% większej ilości mieszkań niż przed rokiem, co jest jednocześnie efektem koniunktury okresu poprzedniego i boomu dotyczącego wydawanych pozwoleń. W strukturze mieszkań rozpoczętych 57,5% stanowią lokale własności indywidualnej, przy czym mieszkania te właściwie utrzymują swoją pozycję (w stosunku do analogicznego okresu roku poprzedniego jest ich zaledwie o 0,3% mniej). Mieszkania deweloperskie stanowią 37,3% udziału, ale jednocześnie jest ich 72,2% więcej niż przed rokiem (!). Należy zaznaczyć, że wskaźnik mieszkań rozpoczętych jest ściśle skorelowany z mieszkaniami w budowie, których już piąty miesiąc z rzędu przybywa (pod koniec sierpnia było ich 698,0 tys.).

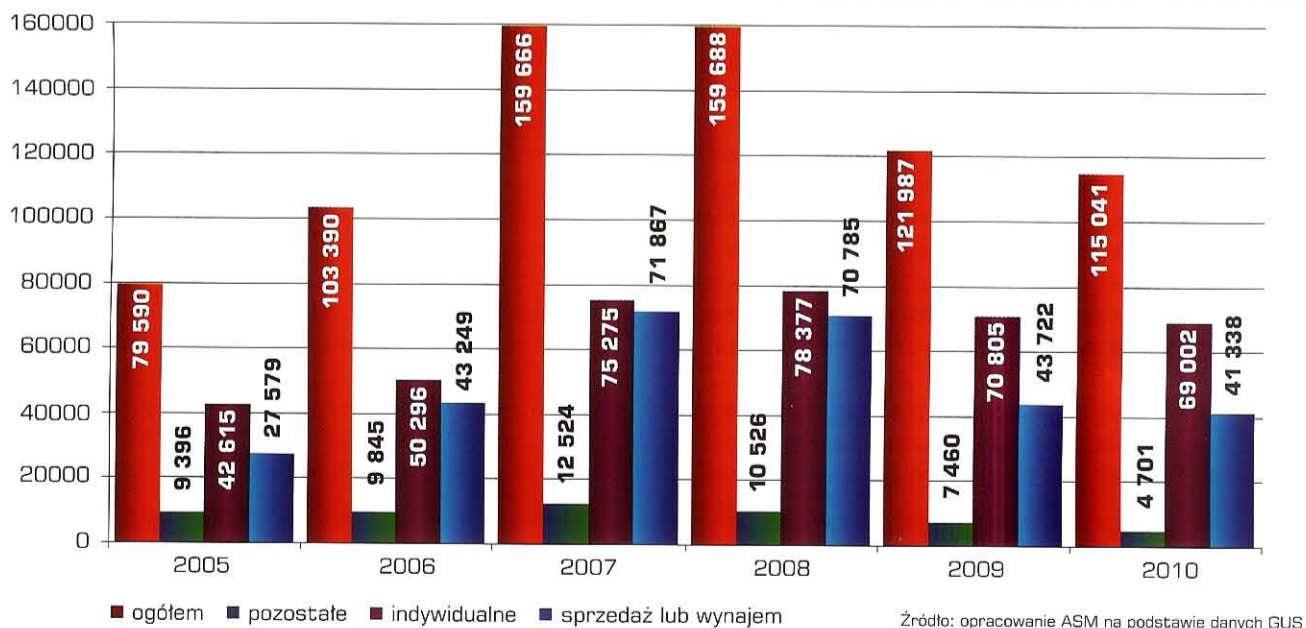
4 profiokno 4/2010

raporty z rynku

MIESZKANIA, KTÓRYCH BUDOWĘ ROZPOCZĘTO W OKRESIE OD STYCZNIA DO SIERPNI W LATACH 2005-2010 (SZT.)



MIESZKANIA, NA KTÓRE WYDANO POZWOLENIA W OKRESIE OD STYCZNIA DO SIERPNI W LATACH 2005-2010 (SZT.)



Aktywność graczy rynkowych „produkujących” na rynek polski łącznie ponad 95% mieszkań (czyli deweloperów i „Kowalskich”) w kontekście wystąpienia o pozwolenia na budowę utrzymała się na zbliżonym poziomie w stosunku do sytuacji sprzed roku (zanotowano tu spadek o 5,5%). Niewielkie spadki objęły obydwa typy budownictwa (indywidualne -2,6%; na sprzedaż lub wynajem -5,1%).

W kontekście przedstawionych danych, a tym samym tendencji na rynku budownictwa mieszkaniowego, utrzymujemy swoje prognozy, że bieżący rok zakończy się 10,3% spadkiem mieszkań przekazanych do użytku w stosunku do analogicznego okresu roku ubiegłego.

Na prognozowaną wielkość nowych mieszkań w 2010 r. w dalszym ciągu będzie wpływać cykl koniunkturalny z lat 2007-2008 w przypadku budownictwa deweloperskiego oraz rozpoczęte budowy inwestorów indywidualnych jeszcze w roku 2005. Analizując podstawowe wskaźniki rynku mieszkaniowego, widać, że obecna niepewność co do

kształtu mieszkalnictwa w 2010 r. w znacznie większym stopniu jest zdeterminowana często zmieniającą się sytuacją rynkową deweloperów niż inwestorów budujących na własny rachunek.

Patrząc na bieżące dane dotyczące wielkości oferty deweloperów, widać, że sukcesywnie się ona powiększa. Również dane dotyczące liczby wydanych kredytów hipotecznych przez banki wskazują na „ocieplanie” się rynku. Sytuację tę odzwierciedla także wzrost liczby rozpoczynanych nowych budów, które świadczą o tym, iż firmy już w tej chwili zaczęły budowę przyszłej oferty mieszkań. Sądzymy również, że ogólna liczba pozwoleń wydawanych na budowę w końcu 2010 r. utrzyma ujemną dynamikę i będzie o ok. 3,7% niższa niż w roku 2009. Na sytuację tę przełoży się zapas pozwoleń w rękach deweloperów. Podsumowując, rynek branży mieszkaniowej będzie w znaczącym stopniu zależał od skłonności inwestorów do ryzyka oraz ogólnej koniunktury panującej wśród krajów UE. □