

## **Mniej mieszkań oddawanych, coraz więcej zezwoleń na budowę**

Komentarz CEE Property Group do danych Głównego Urzędu Statystycznego o wynikach budownictwa w I połowie 2011 roku

Z danych GUS za I półrocze tego roku wynika, że trzeci rok z rzędu utrzymuje się tendencja spadkowa liczby oddawanych do użytkowania mieszkań w ciągu pierwszych sześciu miesięcy roku. Spadek ten jest coraz głębszy, porównując ten rok do 2010 i 2009. W porównaniu z I półroczem ub. roku największy zjazd liczby oddawanych do użytku mieszkań miał miejsce w spółdzielniach mieszkaniowych (ponad 59 proc.) i budownictwie czynszowym i komunalnym (49 proc.). Znacznie mniejszy wśród deweloperów (o 24 proc.), na których przypada w tej chwili 1/3 oddawanych mieszkań. Jedyną kategorią, w której dynamika jest dodatnia to “inwestorzy indywidualni”, gdzie przyrost po 6 miesiącach wyniósł 3,4 proc.

Ujemna dynamika liczby oddawanych mieszkań jest przede wszystkim wynikiem zamrożenia wielu inwestycji w III i IV kwartałach 2009 r. Dotyczy to głównie budownictwa deweloperskiego, które najboleśniej odczuło spadek popytu na mieszkania właśnie w 2009 r., reagując wstrzymaniem nowych projektów. Inwestorzy indywidualni, głównie budujący systemem gospodarczym domy indywidualne na rynkowe wahanie koniunktury nie reagują, stąd wzrost liczby oddawanych nieruchomości w tej kategorii. Największy przyrost liczby oddanych mieszkań miał miejsce w właśnie na słabo zurbanizowanych terenach woj. lubelskiego (ponad 26 proc.), świętokrzyskiego (16 proc.) i podkarpackiego (14 proc.), gdzie dominują inwestorzy indywidualni na terenach wiejskich.

W I półroczu deweloperzy rozpoczęli o 9,3 proc. mniej nowych projektów niż w tym samym czasie w 2010 r. Jest to efektem, podobnie jak i malejącej liczby oddawanych mieszkań, sytuacji po stronie podaży. “Nawis mieszkaniowy” jeśli chodzi o lokale deweloperskie sięga w skali kraju 32 tys. mieszkań, w

największych aglomeracjach jest to od 2- 4 tysięcy gotowych nie sprzedanych lokali.

Trzeba też wziąć pod uwagę, że w porównaniu z sytuacją sprzed 2008 r. wydłużył się okres sprzedaży nowych lokali, a zatem całkowitego zamykania projektów.

Dr Paweł Grząbka, Prezes Zarządu CEE Property Group zauważa jednak, że na rynku deweloperskim są też oznaki ożywienia. Świadczy o tym liczba wydanych zezwoleń na budowę. Ich liczba sięgnęła 35,2 tys. Lokali tj. o 23,6 proc. więcej niż w 2010 r. Zdaniem Pawła Grząbki „większość nowych lokali dotyczy z pewnością kolejnych etapów tych samych inwestycji. Widać to szczególnie w Warszawie, gdzie dobrze zlokalizowane projekty w tym roku wystartowały z budową etapów B i C na gruntach sąsiadujących z ukończonym etapem A. Do zwiększenia liczby zezwoleń przyczyniły się też informacje, że program Rodzina na Swoim będzie kontynuowany, co jeszcze w końcu 2010 r. nie było takie pewne.”

**Informacje o CEE Property Group**

**[www.CEEproperty.pl](http://www.CEEproperty.pl)**

**CEE Property Group** jest liderem na polskim rynku doradztwa w nieruchomości. Prowadzi regularne analizy i badania rynku nieruchomości w Polsce i Europie Środkowej. Współpracuje z instytucjami finansowymi, bankami i deweloperami w obszarze przygotowania i obsługi inwestycji. CEE Property Group współpracuje z inwestorami w obszarze pozyskania kapitałów na realizację inwestycji mieszkaniowych i komercyjnych.