

Mieszkaniówka: Polacy wolą domy

W listopadzie tego roku do użytku oddano o 2,8 tys. więcej mieszkań niż przed rokiem – wynika z danych GUS. Od stycznia do listopada liczba ukończonych budów wzrosła o 5,9 proc.

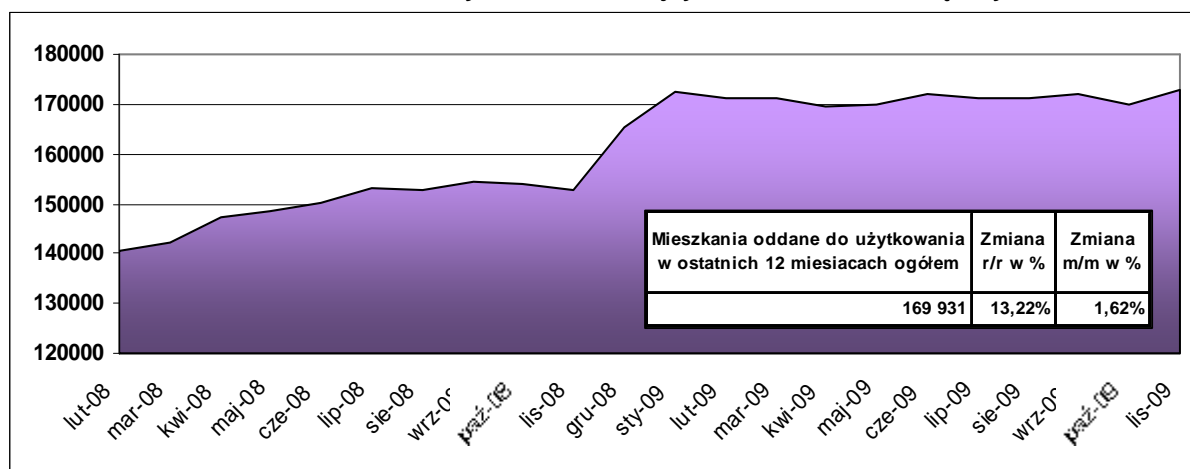
W skali 12 miesięcy (a więc porównując okres od grudnia 2008 do listopada 2009 z 12 miesiącami w okresie grudzień 2007 – listopad 2008) liczba oddanych do użytku mieszkań wzrosła o 13,2 proc. – więcej niż oczekiwaliśmy (po październiku było to 10,3 proc.). Listopad okazał się zaskakująco dobrym miesiącem pod względem kończonych budów – lepszym od listopada z ubiegłego roku.

Oczywiście cały czas należy pamiętać, że wyższa liczba budów kończonych w tym roku jest tylko echem hossy budowlanej w latach poprzednich. O bieżącej kondycji budownictwa mieszkaniowego lepiej informują inne dane GUS.

Liczba budów rozpoczętych w okresie styczeń-listopad była o 19,8 proc. niższa w tym samym okresie poprzedniego roku. Warto jednak pamiętać, że po październiku spadek sięgał 21,9 proc., a w wakacje przekraczał 25 proc. Zatem możemy mówić o poprawie dynamiki rozpoczynanych inwestycji mieszkaniowych. Jest to zasługą działań deweloperów, którzy co prawda rozpoczęli w omawianym okresie o 37,5 proc. mniej inwestycji niż w 2008 roku, ale pod koniec wakacji spadek ich aktywności dochodził do 50 proc. Zatem także w ich przypadku poprawa jest wyraźna i zdaje się obiecywać, że wbrew wcześniejszym zapowiedziom, w latach 2010-2011 nie będzie dziury podażowej spowodowanej niską aktywnością deweloperów (zresztą – jak pokazują inne dane, Polacy zdają się wcale nie czekać z utęsknieniem na nowe mieszkania – o czym niżej.) Zwłaszcza, że skala zmniejszenia ich aktywności jest zsynchronizowana – jak do tej pory – z dynamiką udzielonych kredytów hipotecznych, których w 2009 roku udzielono o 35 proc. mniej niż w 2008 roku (dane do III kwartału).

Tempa nie zwalniają inwestorzy indywidualni. Liczba budów rozpoczętych przez nich jest o 7 proc. niższa niż przed rokiem, ale przed miesiącem spadek wynosił 7,7 proc., a przed dwoma 8,2 proc. Także i w tej grupie inwestorów poprawa jest zatem widoczna z każdym kolejnym miesiącem. Udział inwestorów indywidualnych w nowych inwestycjach wynosi 64 proc. (przed miesiącem 65,5 proc.). Nadal więc to od inwestorów indywidualnych bardziej zależy przyszłość budownictwa mieszkaniowego w Polsce, w sytuacji gdy udział deweloperów w nowych inwestycjach spadł poniżej 30 proc.

Mieszkania oddane do użytkowania w kolejnych okresach 12-miesięcznych



Źródło: obliczenia Open Finance na podstawie danych GUS.

Liczba wydanych do końca listopada pozwoleń na nowe budowy spadła o 23,5 proc. Podobna dynamika (między 23-24 proc.) utrzymuje się od kilku miesięcy. Widać więc, że pod względem liczby uzyskiwanych pozwoleń sytuacja ustabilizowała się. Liczba pozwoleń dla deweloperów spadła o 38,9 proc. (niewiele mniej niż przed miesiącem), a dla inwestorów indywidualnych o 9,5 proc. (bez większych zmian w ostatnich miesiącach). Udział inwestorów indywidualnych w odebranych pozwoleniach wyniósł 57,9 proc., a deweloperów 35,2 proc. Jeśli dane GUS odzwierciedlają rzeczywistość, to nie jest nam daleko do stwierdzenia, że Polaków interesuje przede wszystkim budowa własnych domów, a nie ich zakup od deweloperów, co ma naturalnie swój sens ekonomiczny (budowa metra kwadratowego domu jest znacząco tańsza do zakupu metra kwadratowego nowego mieszkania).

Emil Szweda, Open Finance