



W ujęciu statystycznym, w pierwszych czterech miesiącach bieżącego roku, w polskim budownictwie mieszkaniowym notowano stabilny rozwój. Bardzo dobrymi wynikami mogą pochwalić się deweloperzy. Aktywność inwestorów indywidualnych pozostawała na nieco niższym poziomie niż w okresie styczeń-kwiecień 2011 r.

Według danych GUS w ciągu czterech pierwszych miesięcy br. w segmencie budownictwa mieszkaniowego odnotowano w Polsce wzrost zarówno liczby rozpoczynanych budów, jak i wydanych pozwoleń na budowę. W tym okresie inwestorzy rozpoczęli 51 722 budowy tj. aż o 8,2 proc. więcej niż w analogicznym okresie poprzedniego roku.

Lepsze wyniki deweloperów niż inwestorów prywatnych

Pozytywne trendy rozwoju odnotowano głównie w segmencie budownictwa wielorodzinnego. Deweloperzy rozpoczęli w tym okresie budowę 26 684 mieszkań w budynkach wielorodzinnych – aż o 29,9 proc. więcej niż w pierwszych czterech miesiącach ub.r. Dla porównania w ub.r. odnotowano negatywną stopę liczby rozpoczętych inwestycji narastająco w analogicznym okresie. Liczba nowo rozpoczętych wówczas przez deweloperów inwestycji była niższa o 6 proc. w porównaniu do roku poprzedniego.

Inwestorzy indywidualni, którzy w tym okresie roku są zazwyczaj nieco mniej aktywni niż deweloperzy, napotkali w tym roku na bariery wynikające z trudnych warunków pogodowych i utrudnienia związane z dostępem do kredytów mieszkaniowych. W tym okresie banki podwyższały marże, zmieniały zasady kalkulowania zdolności kredytowej w związku z wejściem w życie nowych przepisów rekomendacji S, a część podniosła wymagany udział wkładów własnych.

Liczba rozpoczętych przez nich inwestycji w ciągu czterech pierwszych miesięcy br. spadła o 8,1 proc. w porównaniu do analogicznego okresu ub.r. i wyniosła 25 038 domów.

W ciągu czterech pierwszych miesięcy 2012 r. uzyskano w całym sektorze budownictwa mieszkaniowego 57 503 pozwolenia na budowę mieszkań tj. o 8,9 proc. więcej niż w analogicznym okresie roku poprzedniego. Warto podkreślić, że w trzech poprzednich latach roczne stopy dotyczące liczby uzyskanych pozwoleń na budowę w budownictwie mieszkaniowym w pierwszych czterech miesiącach roku były niższe i wynosiły odpowiednio w 2009 r. -19 proc., w 2010 r. -12,3 proc., a w 2011 r. +2,3 proc.

Te pozytywne wyniki są przede wszystkim zasługą deweloperów, którzy uzyskali pozwolenia na budowę 29 199 mieszkań w budynkach wielorodzinnych. Roczna stopa liczby uzyskanych przez nich pozwoleń na budowę mieszkań wyniosła aż 26,7 proc., podczas gdy w poprzednich trzech latach wartości tego wskaźnika - uzyskane w pierwszych czterech miesiącach danego roku - były niższe i wynosiły odpowiednio: w 2009 r. -24,3 proc. w 2010 r. 24,1 proc. a w 2011 r. +6,5 proc.

Szczególnie dobre wyniki, zarówno w zakresie liczby rozpoczętych budów, jak i uzyskanych pozwoleń na budowę odnotowano w kwietniu br., co uzyskało statystyczne odzwierciedlenie w bardzo dobrych wynikach czterech

pierwszych miesiącach br.

Należy jednak mieć na uwadze, że te dobre rezultaty deweloperów są najprawdopodobniej związane ze zmianą przepisów od maja br. – deweloperzy chcieli wprowadzić do sprzedaży mieszkania w nowych inwestycjach jeszcze przed wejściem w życie ustawy deweloperskiej tj. przed 28 kwietnia br. Przepisy te nałożyły na deweloperów szereg nowych obowiązków: konieczność zawarcia umowy deweloperskiej w formie aktu notarialnego, prowadzenie rachunków powierniczych prowadzonych przez banki i konieczność przygotowania prospektu informacyjnego, zawierającego szczegółowe informacje dot. sytuacji prawnej i finansowej, zarówno całej firmy, jak i konkretnej inwestycji.

Inwestorzy indywidualni uzyskali w tym okresie pozwolenia na budowę 28 304 domów jednorodzinnych. W tym segmencie rynku nie osiągnięto wzrostu liczby pozwoleń na budowę – roczna stopa liczby uzyskanych pozwoleń na budowę wyniosła -4,9 %.

Szacując potencjał rynku domów jednorodzinnych należy uwzględnić jednak fakt, iż w okresie boomu wydano znaczną liczbę pozwoleń. Część tych inwestycji jeszcze nie rozpoczęto z uwagi na zrewidowanie planów inwestycyjnych w obliczu utrudnień w dostępie do kredytów bankowych i niepewnego rozwoju sytuacji finansowej.

Aktualnie różnica pomiędzy liczbą pozwoleń wydanych w okresie od maja 2008 do kwietnia br., a więc tych pozwoleń, które są ciągle ważne, a liczbą rozpoczętych w tym okresie budów wynosi 29 859 domów jednorodzinnych.

Prognozy dla budownictwa mieszkaniowego

W nadchodzących miesiącach kontynuacja pozytywnych trendów w segmencie budownictwa wielorodzinnego stoi pod znakiem zapytania. Należy pamiętać, że w ofercie deweloperów pozostaje wciąż duża liczba mieszkań gotowych do zamieszkania. Nie wiadomo, ile inwestycji, na które deweloperzy już uzyskali pozwolenia na budowę, zostanie faktycznie rozpoczętych jeszcze w tym roku.

Segment budownictwa jednorodzinnego rozwijał się w ostatnich latach stabilnie. Jednak w kwietniu br. nastąpił spadek zarówno liczby rozpoczętych nowych inwestycji, jak i liczby uzyskanych pozwoleń przez inwestorów indywidualnych. Znalazło to odzwierciedlenie w gorszych wynikach czterech pierwszych miesięcy br.

– *Prognoza rozwoju budownictwa mieszkaniowego na cały 2012 rok jest trudna do określenia. Po pierwszym kwartale tego roku wydawało się, iż należy oczekiwać wzrostów, jednak kwiecień i pierwsze dni maja br. pokazują pewne symptomy spowolnienia szczególnie w segmencie budownictwa jednorodzinnego. Wydaje się, że jest to z jednej strony spowodowane utrudnieniami w dostępie do finansowania inwestycji, a z drugiej strony wynika z pogorszenia nastrojów klientów indywidualnych, którzy w obliczu pojawiających się prognoz wystąpienia kryzysu spodziewają się zmiany na niekorzyść ich sytuacji materialnej i pojawienie się problemów w finansowaniu ich inwestycji* – **mówi Cezary Szeszuła, prezes zarządu Xella Polska.**

Zagrożeniem stabilnego rozwoju budownictwa jednorodzinnego są przewidywania dotyczące dalszego zaostrzania polityki kredytowej banków - w najbliższych miesiącach oczekiwane są dalsze podwyżki marż ze strony banków. Niepewność rozwoju sytuacji finansowej na rynkach światowych też nie skłania inwestorów prywatnych do realizacji nowych inwestycji. Rosnąca inflacja i ostatnia podwyżka stóp procentowych powoduje wzrost kosztów obsługi już zaciągniętych kredytów.

Komentarz Anny Waszczuk, analityka Xella Polska, producenta materiałów budowlanych SILKA i YTONG.

Anna Waszczuk, analityk rynku Xella Polska, producenta SILKA i YTONG



###

XELLA Polska Sp. z o.o. oferuje energooszczędne materiały budowlane: YTONG, YTONG MULTIPOR, YTONG ENERGO i SILKA. Priorytetami Xelli są jakość produkcji – polskie zakłady były wielokrotnie nagradzane w tej kategorii; a także profesjonalne wykonawstwo – od 2012 roku dostępna jest innowacyjna usługa „szkolenie na budowie”, Xella rozwija również autorski program edukacyjny dla szkół i uczelni technicznych – Akademia Murowania SILKA YTONG.

Xella prowadzi sprzedaż poprzez sieć dystrybucji na terenie Polski oraz w krajach takich jak: Litwa, Łotwa, Ukraina, obwód Kaliningradzki. W grupie zatrudnionych jest około 700 osób.

Więcej informacji w serwisach: www.ytong-silka.pl, www.budowane.pl, www.ZdrowaBudowa.pl, www.akademiamurowania.pl

Xella Polska

[Więcej informacji z firmy Xella Polska \(PRESS BOX\)](#)