



W ciągu dziesięciu miesięcy bieżącego roku w budownictwie mieszkaniowym notowano spadek aktywności inwestycyjnej. Aktywność inwestorów indywidualnych pozostawała na nieco niższym poziomie niż działających w segmencie budownictwa wielorodzinnego. Deweloperzy, pomimo posiadanego znacznego portfela mieszkań na sprzedaż, uruchamiali w tym roku kolejne projekty w budownictwie mieszkaniowym.

Według danych GUS w ciągu dziesięciu miesięcy br. w segmencie budownictwa mieszkaniowego odnotowano w Polsce spadek zarówno liczby rozpoczynanych budów, jak i wydanych pozwoleń na budowę. W tym okresie inwestorzy rozpoczęli 127 002 budowy tj. o 10,4 proc. mniej niż w analogicznym okresie poprzedniego roku.

Deweloperzy ciągle budują

W pierwszych 10 miesiącach 2012 r. deweloperzy w segmencie budownictwa wielorodzinnego rozpoczęli budowę 54 070 mieszkań – o 8,5 proc. mniej niż w analogicznym okresie ub.r. Deweloperzy rozpoczynali nowe budowy, mimo posiadanego znacznego portfela mieszkań na sprzedaż.

Inwestorzy indywidualni byli w tym roku nieco mniej aktywni. Liczba rozpoczętych inwestycji w segmencie budownictwa jednorodzinnego w ciągu dziesięciu miesięcy br. spadła o 11,7 proc. w porównaniu do analogicznego okresu ub.r. i wyniosła 72 932 domów. Przyczyną były trudne warunki pogodowe na początku roku i utrudnienia związane z dostępem do kredytów mieszkaniowych oraz brak perspektyw szybkiej poprawy sytuacji gospodarczej.

Inwestorzy indywidualni chcieliby budować

W ciągu dziesięciu miesięcy 2012 r. inwestorzy uzyskali w całym sektorze budownictwa mieszkaniowego 141 378 pozwoleń na budowę domów i mieszkań tj. o 9,5 proc. mniej niż w analogicznym okresie roku poprzedniego. Inwestorzy indywidualni są bardziej aktywni od deweloperów w zakresie nowych pozwoleń na budowę. W tym okresie uzyskali pozwolenia na budowę 76 300 domów. To lepsze wyniki w porównaniu z deweloperami, chociaż roczna stopa liczby uzyskanych pozwoleń na budowę wyniosła -8,9 proc.

Wielu indywidualnych inwestycji jeszcze nie rozpoczęto ze względu na zaostrzoną politykę kredytową banków i niepewny rozwój sytuacji finansowej. Różnica pomiędzy liczbą pozwoleń wydanych w okresie od listopada 2009 r. do października br., a więc tych pozwoleń, które są ciągle ważne, a liczbą rozpoczętych w tym okresie budów wynosi 16 723 domów jednorodzinnych.

W ciągu pierwszych 10 miesięcy 2012 deweloperzy uzyskali pozwolenia na budowę 65 178 mieszkań w budynkach wielorodzinnych. Roczna stopa liczby uzyskanych przez nich pozwoleń na budowę mieszkań wyniosła -10,1 proc. Jedynie w czterech pierwszych miesiącach br. deweloperzy mogli pochwalić się bardzo dobrymi wynikami zarówno w zakresie liczby rozpoczętych budów, jak i uzyskanych pozwoleń na budowę. W dużej mierze wynikało to ze zmian przepisów – deweloperzy chcieli wprowadzić do sprzedaży mieszkania w nowych inwestycjach jeszcze przed wejściem w życie ustawy deweloperskiej, która nałożyła na nich wiele nowych obowiązków.

Prognozy dla budownictwa mieszkaniowego

Prognozy dla kierunku rozwoju rynku budowlanego w 2013 stawiane są ostrożnie ze względu na bardzo zachowawcze oceny dalszego rozwoju gospodarczego w Polsce. Segment budownictwa jednorodzinnego rozwijał się w ostatnich latach stabilnie, jednak w kwietniu br. nastąpił zarówno spadek liczby rozpoczętych nowych inwestycji, jak i liczby uzyskanych pozwoleń przez inwestorów indywidualnych.

– Zmniejszenie aktywności klienta indywidualnego w tym roku wynikało głównie z dwóch czynników: z utrudnionego dostępu do kredytów oraz obawy dotyczącej własnej przyszłości. Spodziewamy się, że w kolejnym roku Polacy będą mogli łatwiej odnaleźć się w nowych warunkach i wrócić do stabilnego planowania oraz realizacji inwestycji budowlanych – mówi Cezary Szeszuła, prezes zarządu Xella Polska.

Pozytywny wpływ na zwiększenie sprzedaży w ostatnich miesiącach tego roku może mieć wygaśnięcie z końcem grudnia rządowego programu Rodzina na swoim. Część nabywców, która planuje zakup mieszkania, będzie chciała skorzystać z możliwości uzyskania pomocy finansowej na warunkach oferowanych w jeszcze obowiązującym programie Rodzina na Swoim.

Nowe programy, Mieszkanie dla Młodych dla ludzi do 35 roku życia w zakupie pierwszego własnego mieszkania na rynku pierwotnym i propozycja Narodowego Funduszu Ochrony Środowiska i Gospodarki Wodnej mająca na celu wsparcie energooszczędnego budownictwa mieszkaniowego także dają nadzieję na poprawę sytuacji w 2013 r., szczególnie w budownictwie wielorodzinnym.

Beneficjenci programu Mieszkanie dla Młodych mają otrzymać 10 proc. wartości odtworzeniowej do 50 m² powierzchni mieszkania na pokrycie wkładu własnego przy zaciągnięciu kredytu hipotecznego. Kwota ta będzie wyższa o 5 proc. w przypadku posiadania dziecka w momencie zakupu mieszkania, a o dodatkowe 5 proc. gdy rodzina ciągu 5 lat powiększy się o kolejne dziecko. W programie określono limity wielkości nabywanego mieszkania oraz jego maksymalną cenę. Wielkość mieszkania nie może przekroczyć 75 m², a cena 1 m² powierzchni użytkowej nie może być wyższa od średniej dwóch ostatnio ogłoszonych wartości wskaźnika przeliczeniowego kosztu odtworzenia 1 m² powierzchni użytkowej budynków mieszkalnych*. Program Mieszkanie dla Młodych może wejść w życie w drugiej połowie 2013 r. lub na początku 2014. Został pozytywnie przyjęty zarówno przez deweloperów, jak i banki – głównie ze względu na jego obecność jako czynnika wspierającego budownictwo mieszkaniowe.

Program Narodowego Funduszu Ochrony Środowiska i Gospodarki Wodnej obejmie osoby budujące dom jednorodzinny lub kupujące dom czy też mieszkanie od dewelopera lub spółdzielni mieszkaniowej. Zgodnie z założeniami tego projektu dofinansowanie budowy domu pasywnego wyniesie 50 tysięcy złotych, a energooszczędnego 30 tysięcy złotych. Kupujący mieszkanie w budynkach pasywnych otrzymają wsparcie do 16 tysięcy złotych, a w budynkach energooszczędnych do 11 tysięcy złotych brutto. Wprowadzenie tego projektu może spowodować znaczny wzrost zainteresowania energooszczędnymi rozwiązaniami dla budownictwa.

Dobrym sygnałem dla rynku mieszkaniowego mogą być przewidywania dotyczące złagodzenia polityki kredytowej banków – w najbliższych miesiącach oczekiwane są dalsze obniżki marż ze strony banków. Analitycy przewidują także utrzymanie trendu spadkowego stóp procentowych w kolejnych miesiącach. Kredytobiorcy powinni odczuć obniżkę stóp procentowych już w styczniu przyszłego roku.

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

* jako koszt odtworzenia 1 m² powierzchni użytkowej budynków mieszkalnych rozumie się średni koszt budowy 1 m² powierzchni użytkowej budynków mieszkalnych. Wysokość tego wskaźnika ustala się odrębnie dla miast będących siedzibą wojewody lub sejmiku województwa i odrębnie dla województwa. Jego wyliczenie następuje w oparciu o aktualne dane urzędu statystycznego oraz własne analizy wojewody.

###

XELLA Polska Sp. z o.o. oferuje energooszczędne materiały budowlane: YTONG, YTONG ENERGO, MULTIPOR 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 \(PRESS BOX\)](#)