



# Odwilż na koniec roku

**W 2011 roku sektor mieszkaniowy borykał się z wieloma trudnościami. Uwidacznia się to w porównaniu z wynikami z 2010 roku. Niemniej jednak koniec roku przynosi pewne ożywienie i nadzieję na kolejne kwartały.**

Tekst: Elżbieta Czerniec, Paweł Łuszcz  
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 styczeń-listopad 2011 r. przekazano do użytku 114040 mieszkań, tj. o 6,2% mniej niż w 2010 r. Najwięcej mieszkań oddano w październiku, a najmniej w lutym 2011 r.

Tendencja zachodząca w ciągu pierwszego półrocza utrzymała się i największym udziałem (56,3%) w przyroście nowych zasobów mieszkaniowych wykazali się inwestorzy indywidualni, którzy w okresie styczeń-listopad 2011 r. wybudowali 64225 mieszkań, czyli o 2,3% więcej niż przed rokiem. Deweloperzy w ciągu jedenastu miesięcy 2011 r. utrzymali drugą pozycję w rankingu oddanych do użytkownika mieszkań z ich liczbą 42917, co stanowi 37,6% ogólnej liczby. Ale jest to wynik mniejszy o 11,1% w stosunku do ubiegłego roku. Udziały budownictwa spółdzielczego (2915 oddanych mieszkań) oraz pozostałego – komunalnego, czynszowego i zakładowego (3983 mieszkania) – znacznie spadły, odpowiednio o 36,6% i 33,2%.

## Mieszkania, których budowę rozpoczęto

Od stycznia do listopada 2011 r. rozpoczęto budowę 153088 mieszkań, tj. o 2,0% więcej niż w analogicznym okresie 2010 r. Deweloperzy rozpoczęli budowę 59132 mieszkań, tj. o 2,1% więcej niż w 2010 r. Wzrostem w stosunku do roku poprzedniego, tj. o 3,8%, wykazali się również inwestorzy indywidualni – rozpoczęli budowę 87398 mieszkań. Natomiast największą zwyżkę zanotowano w budownictwie komunalnym, czynszowym i zakładowym – do 4573, tj. o 18,7%. Jedyny spadek w tej strukturze dotyczy mieszkań spółdzielczych – rozpoczęto budowę 1985 mieszkań, tj. o 51,2% mniej niż w roku ubiegłym. Analizując udziały rozpoczętych inwestycji mieszkaniowych, warto zaznaczyć, że ogromny spadek liczby mieszkań spółdzielczych przełożył się na niewielkie wzrosty pozostałych sektorów.

## Pozwolenia na budowę mieszkań

W ciągu jedenastu miesięcy 2011 r. wydano 168772

Mieszkania, których budowę rozpoczęto, według form budownictwa (listopad 2010 i 2011)



pozwoleń na budowę mieszkań, tj. o 4,8% więcej niż w roku ubiegłym. Najwięcej pozwoleń wydano, podobnie jak w latach 2009-2010, inwestorom indywidualnym – 89824, ale w stosunku do ubiegłego roku zanotowano tu niewielki spadek, o 2,5%. Natomiast budownictwo deweloperskie wykazuje się w tej kategorii znacznym wzrostem, aż o 18,6%. Jest to jedyna grupa inwestorów, która zanotowała wzrost, budownictwo spółdzielcze otrzymało mniej o 13,6% pozwoleń (2956), a pozostałe mniej aż o 27,7% (2594 pozwoleń).

Patrząc szczegółowo na sytuację w listopadzie 2011 r., można zauważyć, że zaznaczający się już w pierwszym półroczu wzrost udziału w strukturze mieszkań deweloperskich pozostaje aktualny. Odbywa się on kosztem pozostałych sektorów: budownictwo indywidualne straciło najwięcej – w listopadzie 2010 r. udział ten wynosił 57,3%, a w minionym roku 53,2%.

## Prognozy rozwoju mieszkalnictwa

Jedenaście miesięcy 2011 r. wykazuje najniższy wynik w ilości oddanych mieszkań w ciągu ostatnich pięciu lat. Porównując rezultaty mieszkaniówki do lat ubiegłych, można zauważyć wyjątkowo słabe wyniki w pierwszym półroczu, co mogło wróżyć zapaść rynku mieszkaniowego, ale optymizmem napawa fakt, że IV kwartał przyniósł zwyżki w stosunku do 2010 r. nie tylko w ilości oddanych mieszkań, ale i tych, których budowę rozpoczęto. Spadek dotyczy jedynie ilości wydanych pozwoleń. Ponieważ wyniki produkcji budowlano-montażowej są również wyższe niż w 2010 r., prognozując rozwój sektora mieszkalnictwa, spodziewamy się kontynuacji ożywienia sytuacji na rynku w 2012 r. Przewidujemy, że w 2012 r. zostanie oddanych do użytku 125 000 mieszkań, zatem nastąpi wzrost o 1% w stosunku do 2011 r. Mieszkaniówka wyjdzie na plus dzięki budownictwu przeznaczonemu na sprzedaż i wynajem. ■

Zachęcamy do zapoznania się z obszernymi opracowaniami ASM, aby zyskać wgląd w szczególności perspektywy prognostycznej. Osoby zainteresowane zakupem raportów branżowych prosimy o kontakt z Sylwią Prośniewską – Dyrektorem Działu Analiz Rynku Budowlanego ASM:  
s.prosniewska@asm-poland.com.pl;  
tel.: (24) 355 77 60.

Liczba mieszkań przekazanych do użytkowania w latach 2007-2010 oraz w okresie I-XI 2011

Typ budownictwa	2007	2008	2009	2010	I-XI 2011
Spółdzielcze	8 240	8 647	7 260	5 052	2 915
Indywidualne	71 643	83 338	71 971	70 441	64 225
Sprzedaż lub wynajem	45 653	66 703	72 326	53 505	42 917
Pozostałe	8 162	6 501	8 445	6 837	3 983
Ogółem	133 698	165 189	160 002	135 835	114 040

**Jedenaście miesięcy 2011 r. wykazuje najniższy wynik w ilości oddanych mieszkań w ciągu ostatnich pięciu lat. Porównując rezultaty mieszkaniówki do lat ubiegłych, można zauważyć wyjątkowo słabe wyniki w pierwszym półroczu, co mogło wróżyć zapaść rynku mieszkaniowego, ale optymizmem napawa fakt, że IV kwartał przyniósł zwyżki w stosunku do 2010 r.**

Liczba mieszkań, których budowę rozpoczęto w latach 2007-2010 oraz w okresie I-XI 2011

Typ budownictwa	2007	2008	2009	2010	I-XI 2011
Spółdzielcze	10 604	5 464	3 715	3 530	1 985
Indywidualne	110 452	113 226	102 947	98 934	87 398
Sprzedaż lub wynajem	117 505	101 139	63 411	68 581	59 132
Pozostałe	9 110	10 317	8 728	3 884	4 573
Ogółem	247 671	230 146	178 801	174 929	153 088

Liczba mieszkań, na które wydano pozwolenia w latach 2007-2010 oraz w okresie I-XI 2011

Typ budownictwa	2007	2008	2009	2010	I-XI 2011
Spółdzielcze	10 604	5 464	3 715	3 530	2 956
Indywidualne	110 452	113 226	102 947	98 934	89 824
Sprzedaż lub wynajem	117 505	101 139	63 411	68 581	73 398
Pozostałe	9 110	10 317	8 728	3 884	2 594
Ogółem	247 671	230 146	178 801	174 929	168 772

Mieszkania, na których budowę wydano pozwolenia, według form budownictwa (listopad 2010 i 2011)

