**Deweloperzy budują tyle co przed rokiem**

**To najpewniej spory popyt na mieszkania powoduje, że deweloperzy znowu muszą rozpoczynać dużo nowych inwestycji. W efekcie w sierpniu wystartowało tyle projektów co przed rokiem. W mieszkaniach Polacy upatrują bezpiecznej przystani dla kapitału, a trend ten wzmacniają rekordowo niskie stopy procentowe, czyli tanie kredyty i niemal nieoprocentowane lokaty.**

Deweloperzy kolejny miesiąc mogą zaliczyć do udanych. Szczególnie dobrą wiadomością może być liczba noworozpoczynanych projektów. W ich ramach wystartowały budowy prawie 11 tysięcy nowych mieszkań. Jest to wynik niemal taki sam jak przed rokiem. Informacje te mogą sugerować, że w biurach sprzedaży deweloperów nie brakuje kupujących. Na pierwsze twarde dane, które będą mogły potwierdzić to przypuszczenie, poczekamy jeszcze 2-3 tygodnie. Póki co taki rozwój wydarzeń potwierdza nie tylko skłonność deweloperów do uruchamiania nowych inwestycji, ale też ruch w internecie.

**Otoczenie wspiera mieszkania**

Z tego drugiego wynika, że po pierwszym uderzeniu epidemii zainteresowanie mieszkaniami w dużych miastach szybko się odbudowało. Jeszcze w lipcu było ono trochę niższe niż w analogicznym okresie przed rokiem, ale już dane za sierpień i wrzesień dają nadzieję na poprawę zeszłorocznych wyników.

Powody? W niepewnych czasach wiele osób zwraca się w kierunku rynku mieszkaniowego widząc w nim bezpieczną przystań dla kapitału. I choć teraz wynajem mieszkań jest biznesem trudniejszym niż przed rokiem, to wciąż wizja rocznego zarobku odpowiadającego 4% wartości nieruchomości wiele osób może kusić. Gdy do tego dodamy historię, która (inflacja), to otrzymamy prosty przepis na wzrost zainteresowania mieszkaniami.

Trend ten jest dodatkowo wzmacniany niskimi stopami procentowymi. Te skutkują niskim oprocentowaniem kredytów i tylko fakt, że banki bardzo rygorystycznie podchodzą do udzielania takich kredytów chłodzi potencjalny popyt na mieszkania. Z drugiej jednak strony niemal zerowe stopy procentowe powodują też, że bliskie zeru jest przeciętne oprocentowanie lokat bankowych. Dla wielu posiadaczy depozytów, którzy przy okazji odnawiania lokat zderzają się z najgorszą ich ofertą w historii, mogą dziś rozważać zakup nieruchomości na wynajem.

**Mniej pozwoleń i sierpień gorszy od lipca**

Aby jednak nie było tak kolorowo musimy też odnotować niepokojące informacje płynące z najnowszej publikacji urzędu statystycznego. I tak porównując dane o dokonaniach deweloperów warto zwrócić uwagę na spadek liczby pozwoleń na budowę względem analogicznego okresu przed rokiem. W tym wypadku erozja o 11,7% jest niepokojąca, ale są to dane na tyle zmienne, że z łatwością mogą być jeszcze odrobione w kolejnych miesiącach.

Szczyptę pesymizmu znajdziemy też w danych GUS w ujęciu miesiąc do miesiąca (m/m). Porównujemy w nich sierpniowe dokonania deweloperów do tych z lipca. W tym wypadku mamy do czynienia z wyraźnymi spadkami w każdym z badanych obszarów (mieszkania oddane do użytkowania, rozpoczęte budowy i wydane pozwolenia). Gorsze dane mogą wynikać z zawirowań administracyjnych. Chodzi o to, że w wyniku epidemii sparaliżowana została praca urzędów wydających decyzje o pozwoleniu na budowę czy oddaniu do użytkowania. Potem mieliśmy do czynienia z ich odmrożeniem i wysypem zaległych decyzji, a teraz sytuacja może wracać do normy.

Bartosz Turek, główny analityk HRE Investment