

SEZON OBAW I NADZIEI

Kryzys już za nami, czy wciąż polskiej gospodarce zagraża? Liczba pozwoleń na budowę mieszkań i rozpoczynanych budów będzie w 2010 r. malała, a może zacznie rosnąć? Jest oczywiście więcej pytań, na które chcieliby znać odpowiedź inwestorzy, wykonawcy, producenci materiałów budowlanych, kupcy budowlani. Ale nawet tylko na dwa, wcześniej postawione, analitycy i publicyści odpowiadają z asekuracją: „pod warunkiem, że...”, „jeśli jednak pojawią się nowe okoliczności...”, „wiele zależy od...” – takie i podobne zwroty mają zabezpieczać każdego formułującego prognozę przed wpadką. Dlatego poniżej zamiast prognozy przedstawiamy kilka faktów. Czytelnik sam może wyciągnąć wnioski, jakie mu pasują.

Ceny z księżycą, a klienci na Marsie

Największe namiętności wyzwała budownictwo na sprzedaż lub wynajem, zwane powszechnie deweloperskim. Wiadomo, „każda pliszka swój ogonek chwali”. Ale

pliszki będące na usługach deweloperów zdecydowanie przeginają. Nawet, gdy siłą się na obiektywizm i zauważają budownictwo indywidualne, to przecież wymieniają je zawsze na drugim miejscu, po budownic-

twie na sprzedaż lub wynajem. To już nawet nie jest odwrócenie proporcji: metraż budownictwa indywidualnego co najmniej 2-krotnie przekracza metraż w budownictwie deweloperskim, więc odwraca-

jąc proporcje media niechby i poświęcały 2 razy więcej uwagi deweloperskiemu..., tymczasem można odnieść wrażenie, że deweloperzy zdobyli 90% powierzchni gazet, czasopism i miejsca w portalach internetowych. „Medialne podchody deweloperów” koncentrują się na popycie, podaży i cenach metra kwadratowego. Na przełomie sezonów 2009/2010 eksperci prognozują, że „Ceny mieszkań nie będą niższe”, co oznacza, że eksperckim zdaniem: pierwsze miesiące 2010 r. mogą być dobrym momentem na kupno mieszkania, gdyż „druga połowa roku ma przynieść wzrost cen mieszkań o 5–10%, a powodem wzrostu cen, zwłaszcza małych mieszkań, będzie m.in. to, że na rynek trafi ich znacznie mniej niż w 2009 r., ... bowiem liczba rozpoczętych inwestycji i wydanych pozwoleń na budowę spadła o blisko 20%”. Reasumując: popyt będzie przeważał nad podażą, więc ceny pójdą w górę.

Takie opinie rozjuszają wielu internautów, zapewne najczęściej tych, którzy mieszkań nie mają. Traktują głosy deweloperów i niektórych dziennikarzy jako propagandę, mającą skłonić klientów do kupowania mieszkań po przyjętych aktualnie cenach, które – zdaniem większości – są mocno zawyżone. Tytuł „Ceny z księżycą, a klienci na Marsie” wybraliśmy z jednego z postów w burzliwej dyskusji na onet.pl. Podobne debaty, zawsze gorące, internauci toczą niemal codziennie także na innych komunikatorach.

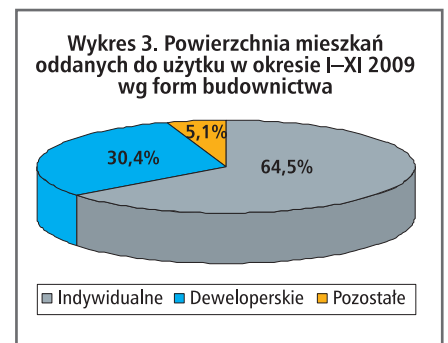
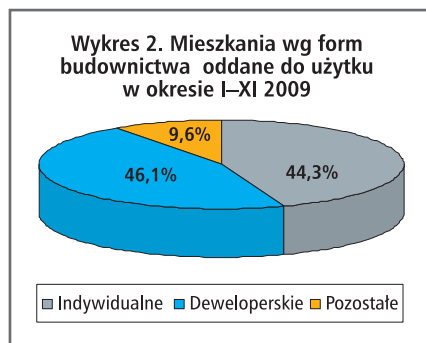
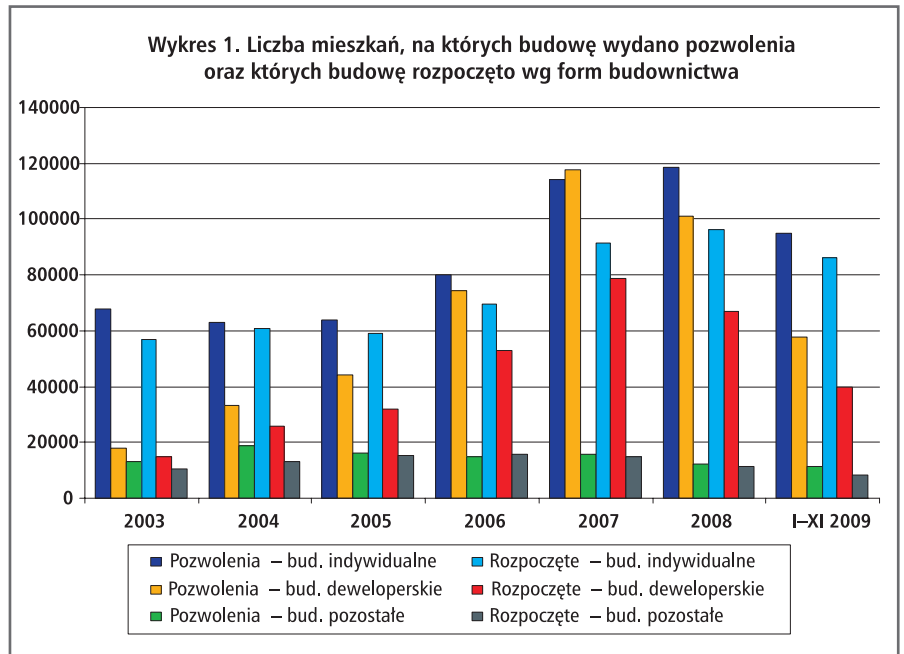
Ważne proporcje

Porównajmy, jak się ma sytuacja z budownictwem deweloperskim i indywidualnym (realizowanym w systemie gospodarczym). Wykresy oddają fakty systematycznie zestawiane przez GUS*.

Wykres 1 pokazuje, że owszem liczba pozwoleń i mieszkań rozpoczętych w budownictwie deweloperskim wyraźnie spada, gdy spadek w budownictwie indywidualnym jest daleko mniejszy. Nawet jeśli w grudniu 2009 r. GUS odnotuje jakąś zmianę trendu*, i tak obraz nie zmieni się zasadniczo – budownictwo indywidualne utrzyma, a zapewne nawet powiększy swoją przewagę nad deweloperskim.

Wykres 2 dokumentuje wprawdzie największy sukces w całej historii budownictwa deweloperskiego w Polsce – liczba mieszkań na sprzedaż lub wynajem oddanych do użytku w okresie I–XI 2009 r. przewyższa liczbę mieszkań w budownictwie indywidualnym, ale już **wykres 3** oddaje inny wymiar

* Pisząc ten artykuł nie dysponujemy jeszcze danymi statystycznymi za cały 2009 r.



zagadnienia, szczególnie istotny dla rynku materiałów budowlanych. Okazuje się, że łączna powierzchnia mieszkań deweloperskich jest przeszło 2 razy mniejsza, w porównaniu z powierzchnią mieszkań budowanych indywidualnie. Sięgając dalej w poprzednie lata, zorientujemy się, że proporcje te kształtowały się jeszcze bardziej korzystnie dla budownictwa indywidualnego: w 2008 r. indywidualne – 69%, deweloperskie – 26%, pozostałe – 5%; w 2007 r. indywidualne – 72%, deweloperskie – 22%, pozostałe – 6%; w latach wcześniejszych przewaga ta była nawet 4 czy 5-krotna.

Powierzchnia mieszkań interesuje szczególnie zarówno wykonawców, jak i producentów materiałów budowlanych oraz kupców. To od powierzchni najbardziej zależy czas i rodzaj pracy do wykonania. To powierzchnia niemal wprost przekłada się na zapotrzebowanie na materiały wytwarzane w branżach kluczowych, grupujących producentów materiałów ściennych, dachowych, stolarki otworowej, dociepleń, izolacji, chemii budowlanej, materiałów wykończeniowych. Przy szacunku należnym budownictwu deweloperskiemu – dewelo-

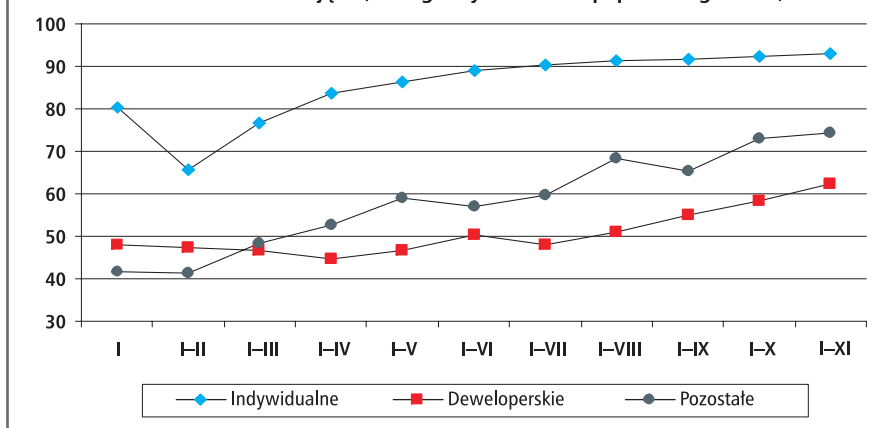
perzy są dobrymi klientami wielu akcjonariuszy Grupy PSB – o kondycji rynku budowlanego w Polsce wciąż decyduje budownictwo indywidualne.

Krzywe rosną, ale...

Wykres 4 wprowadza nieco optymizmu. Dokumentuje przyspieszone od sierpnia 2009 r. wydobywanie się budownictwa deweloperskiego z bardzo „głębokiego dołka”. Budownictwo indywidualne też miało zły miesiąc (luty), ale akurat w tym przypadku silne okresowe załamanie należy wiązać z zimą, ostrzejszą w porównaniu z poprzednimi.

Niestety, deweloperom nadal ciężą tysiące wybudowanych w latach 2008-2009 mieszkań, na które nie znaleźli nabywców. Ile jest dokładnie takich lokali – trudno powiedzieć, ale liczyć trzeba w dziesiątkach tysięcy, przy czym najwięcej świeżych pustostanów stoi w wielkich miastach. Duży znak zapytania wisi też nad polityką kredytową banków, wyjątkowo silnie narażonych na kolejne (oby nie nastąpiły!) wstrząsy na światowych rynkach finansowych. Bez kredytu budownictwo deweloperskie nie istnieje. Natomiast budowanie indywidual-

Wykres 4. Dynamika liczby mieszkań których budowę rozpoczęto w 2009 roku narastająco (analogiczny okres roku poprzedniego=100)



ne, w systemie gospodarczym, daleko mniej zależy od kondycji sektora bankowego.

A co słycać w powiatach...

Skoro budownictwo deweloperskie realizowane jest generalnie w wielkich miastach, to i wielkie media skupiają uwagę na aglomeracjach. Polska powiatowa wydaje się mniej interesująca. Zakładamy, że pozytywnie wyróżniają się jednak tutaj Czytelnicy Głosu PSB. Najczęściej składy budowlane tworzące sieć PSB, mają siedziby w miejscowościach małych i średniej wielkości. Aktywność na rynkach lokalnych dopinguje PSB do szukania informacji na poziomie powiatów. Statystyka oficjalna (GUS) publikuje dane o powiatach co kwartał** (po 3 miesiącach od opisywanego okresu) i co kwartał wydajemy Barometr Budownictwa PSB z tabelami (3 tysiące liczb) pozwalającymi śledzić, jak zmienia się sytuacja w budownictwie mieszkaniowym na szczeblu powiatowym. Najbardziej znamienne jest silne zróżnicowanie sytuacji. Powiat, oczywiście powiatowi nie równy, ale niektóre dysproporcje szokują, co oddają tabele.

Tabela 1. Mieszkania których budowę rozpoczęto w trzech kwartałach 2009 r.

Liczba mieszkań w przedziale	Liczba powiatów
od 1 do 50	22
od 51 do 100	73
od 101 do 200	127
od 201 do 300	61
od 301 do 500	54
od 501 do 1000	28
od 1001 do 2000	10
od 2001 do 6086	4

** Niestety, materiały kwartalne GUS nie zawierają danych o mieszkaniach rozpoczętych w powiatach w rozbiu na formy budowania.

Tabela 2. Największe wzrosty i spadki liczby rozpoczynanych mieszkań I-IX 2009 r. wobec I-IX 2008 r.

Województwo	Największy wzrost		Największy spadek	
	Powiat	Liczba mieszkań	Powiat	Liczba mieszkań
Dolnośląskie	świdnicki	223	m. Wrocław	2775
Kujawsko-Pomorskie	m. Toruń	267	m. Bydgoszcz	846
Lubelskie	lubelski	214	m. Chełm	100
Lubuskie	m. Gorzów Wlkp.	258	świebodziński	267
Łódzkie	m. Łódź	428	sieradzki	213
Małopolskie	m. Nowy Sącz	203	m. Kraków	1260
Mazowieckie	grójcecki	190	m. st. Warszawa	11902
Opolskie	oleski	2	m. Opole	255
Podkarpackie	m. Rzeszów	415	m. Krosno	83
Podlaskie	moniecki	22	m. Białystok	634
Pomorskie	starogardzki	164	m. Gdańsk	1260
Śląskie	m. Ruda Śląska	192	m. Gliwice	567
Świętokrzyskie	kielecki	89	m. Kielce	104
Warmińsko-Mazurskie	etcki	92	m. Olsztyn	746
Wielkopolskie	koniński	53	m. Kalisz	209
Zachodniopomorskie	mysliborski	62	m. Szczecin	855

Z tabeli 1 dowiadujemy się, że najwięcej powiatów (127) zanotowało rozpoczęte budowy mieszkań w przedziale liczbowym 101–200. Rekordy padły w powiatach: m.st. Warszawa (6086 mieszkań rozpoczętych), miasta Kraków (5229), miasta Gdańsk (2712) i w powiecie poznańskim (2508).

W tym samym okresie w powiecie miasta Świętochłowice rozpoczęto budowę zaledwie 4 mieszkań. Kupcy ze Świętochłowic nie powinni jednak załamywać rąk. Z Barometru PSB dowiedzą się, że tuż obok, w powiecie miasta Ruda Śląska liczba mieszkań, których budowę rozpoczęto w okresie I-IX 2009 r. sięgnęła 325. Dobrze mieć takich sąsiadów...

Tabela 2 dokumentuje zjawiska równie dynamiczne, zarazem potwierdza, że budownictwo deweloperskie ucierpiało w badanym okresie zdecydowanie bardziej, niż indywidualne.

Wyjaśnijmy – skoro w wielkich miastach przeważa budownictwo deweloperskie, a na prowincji indywidualne, to oczywistym jest, że za rekordowymi spadkami liczby rozpoczynanych mieszkań, kryją się generalnie biorąc lokale na sprzedaż lub wynajem, natomiast wzrosty dotyczą najczęściej budownictwa indywidualnego. Zsumowane największe spadki w powiatach reprezentujących poszczególne województwa (Barometr Budownictwa PSB zawiera pełne

rankingi) niemal 8-krotnie przeważają nad analogicznie zsumowanymi wzrostami w powiatach wyróżniających się w tych samych województwach na plus. Minusowy rekord przypadł w analizowanym okresie Warszawie.

Nie będzie prognozy, nie będzie też podsumowania. Z przedstawionych informacji wynika jedynie, że to indywidualne budownictwo, realizowane na polskiej prowincji zdominuje rynek mieszkaniowy w 2010 r. Możemy przyjmować załady, że to właśnie w nie miejskich powiatach oddanych zostanie najwięcej metrów kwadratowych powierzchni użytkowej mieszkań.

Joanna Ziach
Miroslaw Ziach