|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| Artykuł ekspercki:  Koniec optymizmu w branży deweloperskiej? | Data:  17.11.2016 | Grupa Geo |

Koniec optymizmu w branży deweloperskiej?

Najnowsze dane raportu GUS dotyczące wyników działalności deweloperów mogą być zaskakujące. Zanotowano spadek ilości pozwoleń i liczby rozpoczynanych budów. Dość ryzykowne wydaje się w takiej sytuacji mówić o tendencji, ale warto zadać pytanie - czy to koniec wzrostu koniunktury na rynku deweloperskim?

Hossa na rynku trwa już od kilku lat, do tej pory zarówno liczba pozwoleń, jak i ilość realnie rozpoczynających się budów stale rosła. Dowodziły tego wszystkie raporty ekspertów. Jednak najnowsze dane, przygotowane przez GUS, niespodziewanie pokazują, że w stosunku do roku poprzedniego, liczba inwestycji zmalała, i to znacznie. We wrześniu zaczęto budowę 6,6 tys. inwestycji, a to 10% mniej niż w sierpniu i aż o ponad 25% mniej niż w analogicznym okresie sprzed roku. To samo dotyczy pozwoleń na budowę, w tym roku to 8,4 tys. lokali, o 13% procent mniej niż w sierpniu i o 17% mniej niż w analogicznym okresie przed rokiem.

To jeszcze nie kryzys

- *Należy pamiętać, że podobne spadki, w przeciągu ostatnich lat, zdarzały się niejednokrotnie* – komentuje Piotr Kijanka Dyrektor ds. Sprzedaży i Marketingu w Grupie Deweloperskiej Geo. – *Czasem te okresy trwały dłużej, ale ogólna tendencja była wzrostowa. Jeden odczyt niczego nie przesądza. Nadchodzące zmiany będą wyzwaniem, ale nie należy wieścić kryzysu* – dodaje.

Porównywalna sytuacja miała miejsce w maju, kiedy to raporty donosiły o spadku na rynku. Wydano wówczas o jedną piątą mniej pozwoleń na budowę, niż w kwietniu, a o 25% spadła liczba rozpoczynających się inwestycji. Okazało się to być tylko chwilowym wahnięciem, bowiem już w czerwcu zarejestrowano kolejne rekordy - o 21% więcej oddanych lokali niż w roku poprzednim.

Nadchodzą zmiany

Pojedynczy przypadek to za mało, by wieścić załamanie na rynku, dlatego publikacja tych danych jest dobrym powodem aby przypomnieć, że nadchodzą zmiany, które mogą mieć wpływ na sytuację na rynku mieszkaniowym.

Przede wszystkim mowa o zakończeniu programu Mieszkanie dla Młodych. Środki z dopłat na 2017 rok, które nie zostały zarezerwowane w 2016 roku, najpewniej wyczerpią się już w pierwszym kwartale.

Dodatkowo, ma ruszyć nowy rządowy program Mieszkanie Plus, który będzie działał na innych zasadach i prawdopodobnie będzie mniej wspierał rynek nowych mieszkań. Program ten przewiduje wynajęcie za pół ceny mieszkania, które po latach lokatorzy będą mogli odebrać na własność. To oznacza, że po 30 latach najmu, wynajmujący dostanie pełne prawa do własności lokalu, za cenę około dwa razy mniejszą, niż gdyby kupił mieszkanie na rynku.

Należy pamiętać, że do tych czynników dochodzi możliwość podniesienia stóp procentowych, co będzie skutkować zwiększeniem kosztów kredytu i oprocentowaniem lokat, a to uderzy bezpośrednio w deweloperów, a dodatkowo od przyszłego roku banki będą wymagać 20-procentowego wkładu własnego przy zakupie mieszkania, a nie 15-sto, jak było do tej pory.

Niepewna przyszłość?

Nadchodzące zmiany nie przesądzają jednak o gwałtownym zakończeniu hossy w mieszkaniówce. – *Pamiętajmy, że we wrześniu wzrosła liczba oddanych inwestycji. To czas kiedy wiele budów, rozpoczętych w przeciągu ostatnich 3 lat ożywienia, zmierza ku końcowi. Wiele osób właśnie teraz odbiera wykończone mieszkania i wprowadza się do nich* – podkreśla Piotr Kijanka z Grupy Deweloperskiej Geo.

Choć deweloperzy nie chcą mówić o tendencji spadkowej, należy liczyć się ze zmianami. Czy to oznacza, że trwająca od kilku lat hossa zakończy się? Wszystko okaże się w najbliższej przyszłości.

. . . . . . . . . . . . . . . . .

Więcej informacji:

Katarzyna Krupicka

e-mail: katarzyna.krupicka@primetimepr.pl

tel. 12 313 00 87