


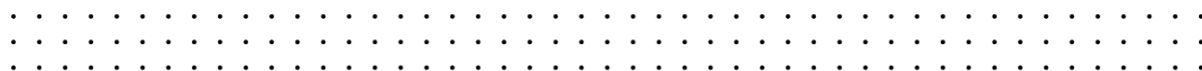
<p><b>Artykuł ekspercki:</b></p> <p>Rekordowe półrocze deweloperów</p>	<p><b>Data:</b></p> <p>01.10.2021</p>	<p><b>Osiedle Symbioza</b></p> 
--	---------------------------------------	--

## Rekordowe półrocze deweloperów

**Koronawirus ani nie przestraszył deweloperów, ani nie zahamował ich poczynań. Wręcz przeciwnie, pierwsze półrocze bieżącego roku było dla nich czasem iście rekordowym, gdyż rozpoczęto wtedy budowę niemal 88 tysięcy nowych mieszkań. Popyt utrzymuje się na stałym poziomie i wszystkie przesłanki wskazują na kontynuację wzrostów. Być może deweloperów czeka najlepszy rok w historii.**

### **Historyczne wyniki?**

Jak podaje HRE Investments, w pierwszym półroczu 2021 roku deweloperzy rozpoczęli budowę prawie 88 tysięcy mieszkań, co jest najwyższym wynikiem w historii. Należy jednak pamiętać, że w analogicznym okresie w 2020 roku, w związku z wybuchem pandemii, duża część deweloperów na kilka miesięcy



całkowicie wstrzymała się z rozpoczęciem realizowania nowych projektów. Według danych przedstawianych przez GUS powstało wtedy mniej niż 54 tysięcy mieszkań. Nie jest to mała liczba, ale ten wynik znacząco odbiega od tego, który deweloperzy osiągnęli w roku 2021. Bardziej rozsądne i zasadne wydaje się więc porównanie pierwszego półrocza 2021 roku do analogicznego okresu roku 2019, kiedy to rynek deweloperski stopniowo się rozgrzewał, a o Covid-19 nikt jeszcze nie słyszał. W czasie od stycznia do czerwca rozpoczęły się budowy około 66 tysięcy mieszkań, co i tak jest niższym wynikiem niż ten z pierwszego półrocza 2021 roku (HRE Investments).

Na uwagę zasługuje również liczba wydanych pozwoleń na budowę. Według danych przytoczonych przez HRE Investments, w pierwszym półroczu deweloperzy otrzymali decyzje pozwalające na budowę około 109 tysięcy mieszkań. W samym tylko czerwcu takich nowych zezwoleń było aż 18 tysięcy. Najnowsze dane są więc wyższe o 8%, porównując je do tych sprzed roku i o 3% w odniesieniu do maja 2021 roku. Okazuje się, że czerwiec był najlepszym miesiącem w historii, także biorąc pod uwagę liczbę realizowanych przez deweloperów projektów. W ciągu tego jednego miesiąca zaczęli oni wznosić prawie 15 tysięcy nowych mieszkań. To niemal 60% więcej niż przed rokiem w analogicznym okresie, jednak ze względu na covid, rozpoczynali oni wtedy dużo mniej nowych projektów (HRE Investments).

*- Porównanie liczby rozpoczętych budów do danych sprzed roku wypada na plus 2021, ale nie są to dane miarodajne. Lockdown, jaki miał miejsce w Polsce w okresie kwietnia i maja ubiegłego roku odcisnął bowiem piętno na rynku mieszkaniowym. Jednak już w wakacje 2020 popyt na nowe lokale znacząco się zwiększył. Do dużej*



*grupy osób, które chciały kupić mieszkanie, dołączyli posiadacze oszczędności, chcący uratować je przed rosnącą inflacją - mówi Bartłomiej Rzepa, członek zarządu spółki realizującej inwestycję Osiedle Symbioza.*

## **Popyt się utrzyma**

Oczywistym jest, że podaży nowych mieszkań nie byłoby bez ogromnego zainteresowania ludzi tym obszarem rynku. Popyt jest mocno wspierany bardzo tanimi kredytami, a ponieważ sytuacja na rynku pracy jest względnie dobra i wynagrodzenia stale rosną, to banki chętnie takich kredytów udzielają. Sytuacja ta może się zmienić, gdyby zostały podniesione stopy procentowe, przez co naturalnie wzrosłyby koszty kredytów mieszkaniowych. Mogłoby to istotnie ograniczyć popyt na nowe mieszkania i schłodzić rynek, jednak na ten moment jest to mało prawdopodobny scenariusz. - *Prawdopodobnie zaobserwujemy wzrost cen mieszkań w skali całego 2021 roku, jednak raczej nie mamy do czynienia z bańką na rynku nieruchomości podobną do tej, która pojawiła się w Polsce kilkanaście lat temu. Póki co popyt przeważa nad podażą i dużo czynników przemawia za faktem, że ten stan utrzyma się w najbliższych kwartałach. Co prawda, wg danych za pierwszy kwartał, wynagrodzenia rosną wolniej niż ceny mieszkań, jednak klienci dysponują znacznie lepszą siłą nabywczą, niż miało to miejsce w latach 2007-2008 - wynika z raportu przygotowanego przez Domu Maklerski Navigator. Dynamikę rynku tłumaczy Bartłomiej Rzepa - Zmiany cen wynikają z nierównowagi między popytem a podażą. Jeżeli popyt przewyższa podaż, to ceny mieszkań rosną. Popyt na mieszkania może się zmieniać gwałtownie, ale dostosowanie do niego podaży wymaga czasu, z uwagi na to, że przygotowanie inwestycji, zakończone uzyskaniem pozwolenia na budowę, trwa od 9 do nawet 12 miesięcy.*





Wszystko wskazuje na to, że rok 2021 będzie dla rynku deweloperskiego historyczny. Nie ma zauważalnych oznak tworzącej się bańki finansowej, popyt na mieszkania nie spada, wręcz rośnie ze względu na nieopłacalną ofertę lokat bankowych, podaż stara się nadążyć za oczekiwaniami klientów, a kredyty wciąż są łatwo dostępne. Wszystkie te czynniki już zdążyły sprawić, że pierwsze półrocze 2021 roku było dla deweloperów prawdziwie tłustym okresem.

.....

**Więcej informacji:**

**Aleksandra Maśnica,**

e-mail: [aleksandra.masnica@primetimepr.pl](mailto:aleksandra.masnica@primetimepr.pl)

tel. 12 313 00 87

