

Date: 23.11.2009
Publication: Forum Branżowe
Title: Developers
Journalist: Maksymilian Miros

DEVELOPERZY

Pierwsze budynki wznoszone przez deweloperów pojawiły się w Polsce w 1993 roku. Od tamtej pory znaczenie tych inwestorów szybko rosło. W 1997 roku deweloperzy odpowiadali już za ponad 25 procent wszystkich oddawanych do użytku mieszkań.

Po ograniczeniu aktywności deweloperów w latach 2002 – 2004, w 2005 roku nastąpiło ponowne wyraźne ożywienie. Od tego czasu liczba mieszkań oddawanych do użytku przez firmy deweloperskie rośnie w szybkim tempie. W rekordowym pod tym względem roku 2008 deweloperzy oddali do użytku o 46,1 procent mieszkań więcej niż w 2007 roku. Był to dla firm deweloperskich najlepszy rok pod względem liczby oddanych do użytku mieszkań od początku ich działalności w Polsce. Oddano do użytku blisko 67 tys. mieszkań, co oznacza, że 4 na 10 mieszkań pochodziło właśnie od tej grupy inwestorów. Więcej mieszkań oddają do użytku tylko inwestorzy indywidualni.

Warszawa contra Opole

Zdecydowanie największą aktywność firmy deweloperskie prowadzą w województwie mazowieckim, zwłaszcza w Warszawie i okolicznych miejscowościach. W 2008 roku na Mazowszu oddały one do użytku prawie 21 tys. mieszkań, czyli ponad 30 procent wszystkich mieszkań oddanych do użytku przez te firmy. Na drugim miejscu znajduje

się województwo pomorskie, ale liczba mieszkań oddanych do użytku przez firmy deweloperskie była tam w 2008 roku blisko trzykrotnie mniejsza niż w mazowieckim i wyniosła 7,8 tysiąca. Po 5 tys. mieszkań deweloperzy wybudowali ponadto w województwach: małopolskim, dolnośląskim oraz wielkopolskim. Praktycznie brak aktywności odnotowano w województwie opolskim, gdzie oddano do użytku zaledwie 88 mieszkań.

Obecna sytuacja

W ciągu pierwszych ośmiu miesięcy bieżącego roku deweloperzy oddali do użytku ponad 48 tys. mieszkań, o 22,7 procent więcej niż w analogicznym okresie ubiegłego roku. Według szacunków, cały 2009 rok zakończy się liczbą mieszkań oddanych do użytku przez deweloperów na poziomie zbliżonym do 80 tys. Są to zniwa rozpoczętych inwestycji sprzed dwóch lat.

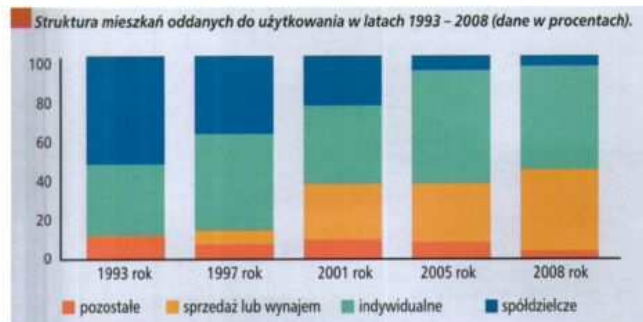
O sytuacji nowego budownictwa mieszkaniowego w systemie deweloperskim w najbliższych latach świadczyć może liczba nowych inwestycji mieszkaniowych, ale i bieżące zasoby oraz stan przygo-

towań do nowych inwestycji, w tym możliwości ich finansowania. W ciągu pierwszych ośmiu miesięcy bieżącego roku deweloperzy rozpoczęli budowę 24,4 tys. mieszkań, czyli niemal dwa razy mniej niż w analogicznym okresie w latach 2007 – 2008. Wyraźne ograniczenie rozpoczętych budów nastąpiło w III kwartale ubiegłego roku. Wynika z tego, że w najbliższych miesiącach deweloperzy będą oddawali do użytku stosunkowo dużą liczbę mieszkań. Wszystko wskazuje na to, że spadek nastąpi w drugiej połowie 2010 roku i trudno powiedzieć, jak długo potrwa. Pojawiły się już sygnały, na razie głównie w mediach, że deweloperzy zamierzają w najbliższych miesiącach rozpocząć nowe inwestycje mieszkaniowe. Jeżeli informacje te potwierdzą się, spadek podaży mieszkań powinien potrwać nie więcej niż rok.

Prześlanki do prognoz

Zbyt długie wstrzymywanie nowych inwestycji nie leży w interesie firm deweloperskich, które będą musiały uzupełnić swoje oferty o nowe mieszkania. Niektóre firmy, na przykład **Ronson**, mają już niewielkie zasoby mieszkań w ofercie. Inne, m.in. **J.W. Construction**, posiadają jeszcze stosunkowo dużo mieszkań do sprzedania. Mimo to obie przygotowują się już do nowych inwestycji. Innym przykładem może być **Polnord**, który szuka ziemi pod inwestycje, mimo że jego zasoby ziemi są obecnie największe wśród firm deweloperskich. Jednym z najważniejszych elementów przygotowania do rozpoczęcia budowy nowych mieszkań jest uzyskanie źródła finansowania. Instytucje finansowe stawiają obecnie dość wysokie wymagania deweloperom. Istotny jest zwłaszcza wkład własny inwestora, ale pojawiają się również takie wymagania, jak zapewnienie sprzedaży części mieszkań przed rozpoczęciem budowy. Jeżeli instytucje finansowe złagodzą nieco swoje wymagania, nowe inwestycje będą mogły ruszyć szybciej. Warto również podkreślić, że niektórzy deweloperzy finansują swoje projekty ze środków własnych. Wydaje się więc, że wzrost liczby budów, rozpoczynanych na początku 2010 roku, jest realny.

Na podstawie: „Kondycja branży deweloperskiej”, ASM – Centrum Badań i Analiz Rynku – oprac. **Maksymilian Miros**.



Forum Branżowe / Developers

The first buildings built by developers appeared in Poland in 1993. Since then, the importance of these investors has grown quickly. In 1997, developers were responsible for more than 25% of all deliveries of apartments. The article, based on a reported entitled “The Condition of the Real Estate Industry” by ASM Market Research and Analysis Centre, presents the situation on the real estate market in different provinces, with forecasts etc. According to the forecasts, pausing too long for new investment is not good for developers, who need to make offers for new developments. Some companies, like Ronson, have a low stock of apartments on offer and are already preparing for new investments.