Warszawa, 21-03-2022 r.

**Autor: Jarosław Jędrzyński, ekspert portalu RynekPierwotny.pl**

**Oczekiwane odbicie statystyk inwestycyjnych mieszkaniówki w lutym**

**Najnowsza informacja GUS, prezentująca wstępne wyniki budownictwa mieszkaniowego w lutym br., wskazuje na naturalne wzrostowe odreagowanie statystyk po ich styczniowym załamaniu. Pytanie jednak, czy oznacza to tylko krótkotrwałe odbicie czy początek powrotu do wysokiej formy, koniunktury inwestycyjnej na mieszkaniowym rynku pierwotnym.**

**Odreagowanie styczniowego tąpnięcia**

Początek bieżącego roku bardzo wyraźnie zasygnalizował perspektywę słabnięcia koniunktury inwestycyjnej rynku mieszkaniowego w kolejnych miesiącach. Mocno korekcyjny charakter styczniowych danych GUS solidarnie dotknął wszystkich trzech rodzajów statystyk inwestycyjnych mieszkaniówki, czyli:

* mieszkań oddanych do użytkowania,
* nowych pozwoleń oraz
* inwestycji rozpoczętych.

Jak tłumaczą eksperci portalu [RynekPierwotny.pl](https://rynekpierwotny.pl/) w przypadku budownictwa mieszkaniowego, niezależnie od stanu koniunktury rynkowej, dość mocno utrwaloną od lat tradycją jest widoczne hamowanie aktywności inwestycyjnej w pierwszych tygodniach każdego roku. W efekcie miesiąc styczeń jest od lat regularnie i niezawodnie najsłabszym miesiącem w mieszkaniówce pod względem statystyk nowo rozpoczynanych budów. Pojawia się więc wątpliwość, czy styczniowe hamowanie do minimalnych kilkuletnich wartości było tylko wypadkiem przy pracy, czy też może początkiem cyklicznego spowolnienia inwestycyjnego w mieszkaniówce.

Zdecydowanie najgorzej wypadły z początkiem roku najważniejsze dane, z punktu widzenia oceny bieżącej koniunktury, dotyczące nowych budów deweloperskich. Pociągnęły one za sobą przedmiotowe statystyki ogółem do poziomu jednego z najgorszych wyników miesięcznych w historii, i najsłabszego od grudnia 2018 roku.

Tymczasem w lutym nastąpiło dość jednoznaczne odreagowanie wolumenu nowych budów mieszkaniowych do poziomu ogółem blisko 18 tys. jednostek, czyli o ponad połowę w stosunku do styczniowego dna. Na taki wynik solidarnie zapracowali inwestorzy indywidualni i budujący na sprzedaż lub wynajem. Jednak o ile ci pierwsi rozpoczęli w dwóch pierwszych miesiącach nawet nieco więcej mieszkań niż w analogicznym okresie ub. roku, to deweloperzy wciąż mają na koncie mniej rozpoczętych budów rdr o ponad 16 proc.

**Nowe pozwolenia wciąż w cenie**

Z kolei w przypadku statystyk nowych pozwoleń na budowę lub zgłoszeń z projektem budowlanym, luty zaowocował korekcyjnym odreagowaniem, o nieco mniej spektakularnym wymiarze, niż w przypadku mieszkań rozpoczętych. GUS doliczył się ich ogółem w ubiegłym miesiącu 25,5 tys., czyli 15 proc. więcej w relacji mdm, ale jednocześnie ponad 6 proc. mniej rdr.

Co ciekawe jednak, w przypadku deweloperów wynik za dwa pierwsze miesiące br. na poziomie ponad 33 tys. decyzji administracyjnych, jest niemal identyczny z osiągniętym w okresie styczeń-luty 2021. Czyli rusza wyraźnie mniej nowych budów deweloperskich, ale nowe pozwolenia wciąż pozostają w cenie. A jak wiadomo statystyki nowych pozwoleń na budowę są bardzo wiarygodnym parametrem oceny potencjału popytowego rynku w przyszłych okresach przez deweloperów, nie sugerując tym samym spadku ich optymizmu inwestycyjnego.

**Mieszkania oddane w kierunku średnich wartości**

W ostatnich czasach bardzo mocnym ogniwem GUS-owskich danych sygnalnych budownictwa mieszkaniowego pozostawały statystyki mieszkań oddanych do użytkowania. Od siedmiu miesięcy ostro pięły się w górę aż do rekordowego od lat poziomu w ubiegłorocznym grudniu.

W tym przypadku po styczniowym osłabieniu mamy na tyle wyraźne odreagowanie, że bardzo prawdopodobny wydaje się powrót do średnich wartości z ostatnich miesięcy. Wynik w lutym ogółem 18,4 tys. był nie tylko wyższy mdm o jedną piątą, ale i rdr o kilkanaście procent. W rezultacie tegoroczny jak i zeszłoroczny okres styczeń-luty zaowocowały niemal identycznym wynikiem.

Statystyki mieszkań oddawanych do użytku nie zależą od aktualnej sytuacji rynkowej, ale są efektem stanu koniunktury inwestycyjnej sprzed około dwóch lat, a więc okresu odpowiadającego cyklowi budowlanemu w mieszkaniówce. W związku z tym, w tym przypadku, można liczyć na szybkie odbicie tych danych w kolejnych miesiącach, w odróżnieniu do bardziej problematycznych nowych pozwoleń i budów rozpoczętych.

Już za dwa tygodnie notowani na GPW deweloperzy mieszkaniowi zaprezentują swoje wyniki sprzedażowe za pierwszy kwartał br. Raczej przesądzony wydaje się istotny statystycznie spadek kontraktacji zarówno w relacji rok do roku jak i kwartał do kwartału. Trudno jednak jednoznacznie ocenić, czy bieżący, okresowy spadek popytu na nowe lokale będzie miał radykalny wpływ na długoterminowe widoki rodzimego mieszkaniowego rynku inwestycyjnego.

Prawdopodobnie już niebawem rozgorzeje medialna dyskusja nad wpływem wojny w Ukrainie na rozwój krajowej mieszkaniówki. Niekończący się strumień wojennych uchodźców, liczony już nie w setkach tysięcy, ale w milionach jednostek, zapewne nie pozostanie bez wpływu na jej perspektywy w długim terminie.

**\*\*\***

**RynekPierwotny.pl** – największy ogólnopolski portal zawierający oferty mieszkań i domów od deweloperów. Od ponad 12 lat pomaga osobom szukającym w wyborze i zakupie własnego „M”. Serwis zawiera oferty: domów, mieszkań, lokali użytkowych oraz lokali inwestycyjnych. Swoich klientów wspiera również poradami ekspertów oraz bazą wiedzy zawierającą najważniejsze kwestie związane z zakupem mieszkania na rynku pierwotnym.