

RECTOR POLSKA SP. Z O.O.

Rok 2023 w budownictwie mieszkaniowym

Czy możemy już mówić o trendzie wzrostowym?

CHMIELOWIEC Tomasz

03.08.2023

Rok 2023 w budownictwie mieszkaniowym

1. Wstęp

Jesteśmy po świeżo opublikowanych danych z sektora budownictwa mieszkaniowego za I półrocze 2023 r. Wraz z tym raportem komunikowane są dane za poprzedni kwartał, ale już w rozbiciu na poszczególne województwa. I właśnie na danych regionalnych za I kwartał 2023 roku chciałbym się skupić, a dokładniej na statystykach dotyczących mieszkań, których budowę rozpoczęto.

Więc jeśli jesteś Generalnym Wykonawcą, inwestorem, producentem materiałów budowlanych lub przyszłym klientem te informacje będą dla Ciebie przydatne. Chciałbym pokazać zmianę potencjału każdego z województw i trend na koniec I kwartału 2023. Czy są województwa, gdzie mamy do czynienia z trendem wzrostowym? Sprawdźmy to.

2. Budowy rozpoczęte – ujęcie regionalne na koniec 1 kwartału 2023

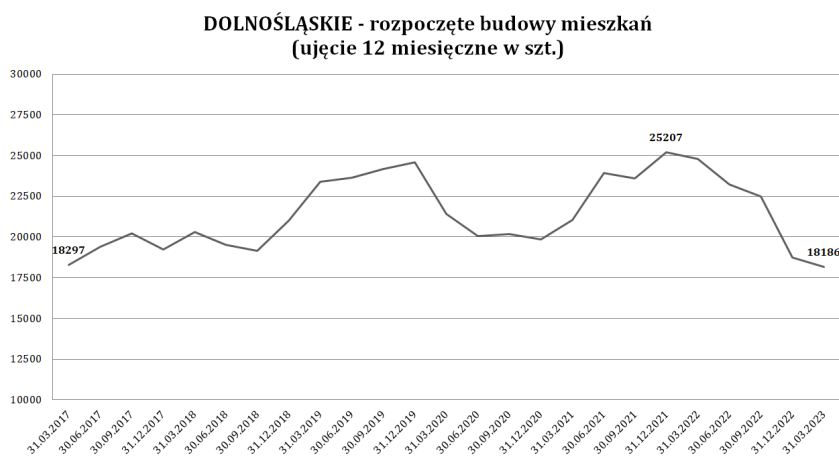
Zanim przejdziemy do danych szczegółowych – krótka informacja o rekordowym okresie, czyli roku 2021, kiedy liczba mieszkań, których budowę rozpoczęto w ujęciu 12-miesięcznym wyniosła ponad 277 tys. Dzisiaj, tzn. na koniec I półrocza 2023 roku mówimy o poziomie 166 tys. mieszkań w ujęciu rocznym (-40%). **Są to poziomy z końca 2015 roku.**

Nie wszystkie firmy działają na terenie całej Polski, lecz bardziej regionalnie. Dlatego zebrałem informacje nt. mieszkań, których budowę rozpoczęto w podziałem na województwa, z danymi na koniec I kwartału, które pokażą nam nie tylko potencjał, ale również trend. Tytułem wprowadzenia tylko nadmienię, że **65% wszystkich mieszkań, których budowę rozpoczęto, skoncentrowanych jest w 6 województwach** (w kolejności malejącej): mazowieckie, dolnośląskie, wielkopolskie, pomorskie, małopolskie i śląskie.

Poniżej graficzna ilustracja trendów w poszczególnych województwach w latach 2017-2022. **Pod pojęciem rozpoczęte budowy mieszkań uwzględniono również budowę domów jednorodzinnych.**

DOLNOŚLĄSKIE: TREND SPADKOWY

Minimum: 18186 (1kw. 2023) | Maksimum 25207 (4kw. 2021) | ostatni odczyt: 18186

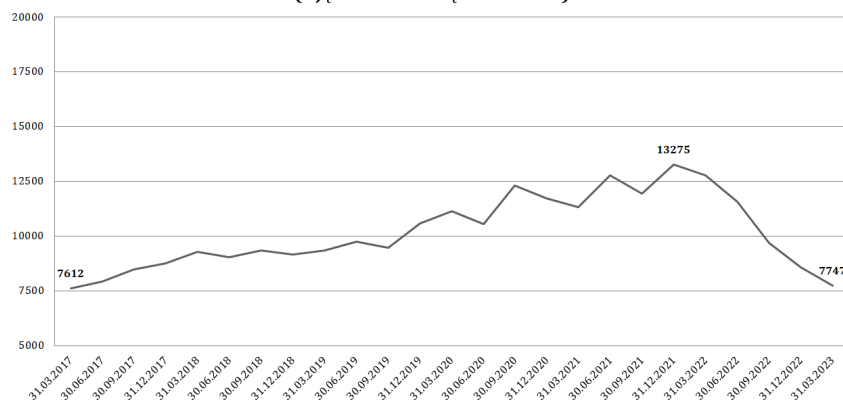


Rok 2023 w budownictwie mieszkaniowym

KUJAWSKO-POMORSKIE: TREND SPADKOWY

Minimum: 7612 (1kw. 2017) | Maksimum 13275 (4Q 2021) | ostatni odczyt: 7747

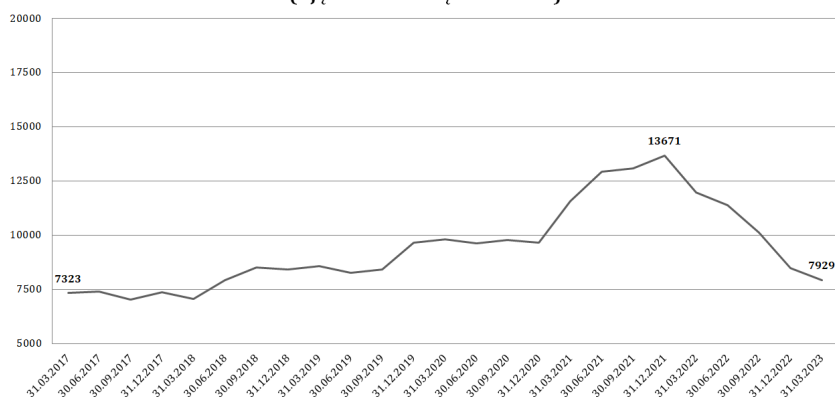
KUJAWSKO-POMORSKIE - rozpoczęcie budowy mieszkań
(ujęcie 12 miesięczne w szt.)



LUBELSKIE: TREND SPADKOWY

Minimum: 7323 (1kw. 2017) | Maksimum 13671 (4kw. 2021) | ostatni odczyt: 7929

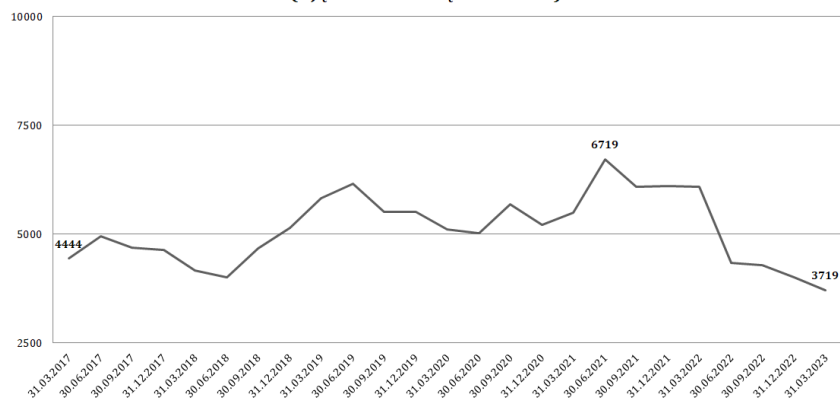
LUBELSKIE - rozpoczęcie budowy mieszkań
(ujęcie 12 miesięczne w szt.)



LUBUSKIE: TREND SPADKOWY

Minimum: 3719 (1kw. 2023) | Maksimum 6719 (2kw. 2021) | ostatni odczyt: 3719

LUBUSKIE - rozpoczęcie budowy mieszkań
(ujęcie 12 miesięczne w szt.)

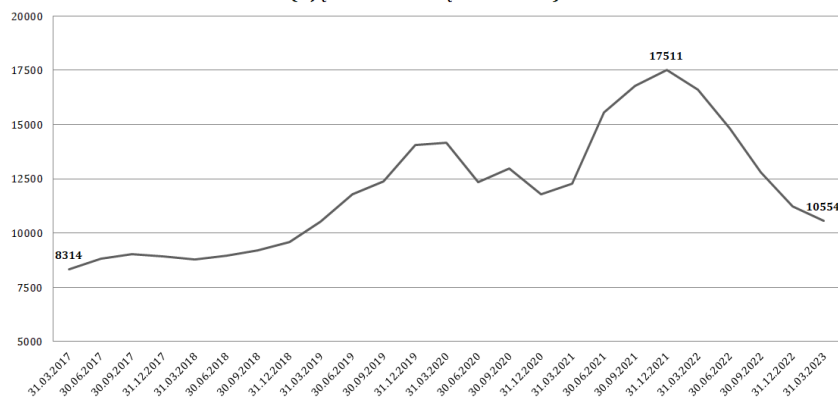


Rok 2023 w budownictwie mieszkaniowym

ŁÓDZKIE: TREND SPADKOWY

Minimum: 8314 (1kw. 2017) | Maksimum 17511 (4kw. 2021) | ostatni odczyt: 10554

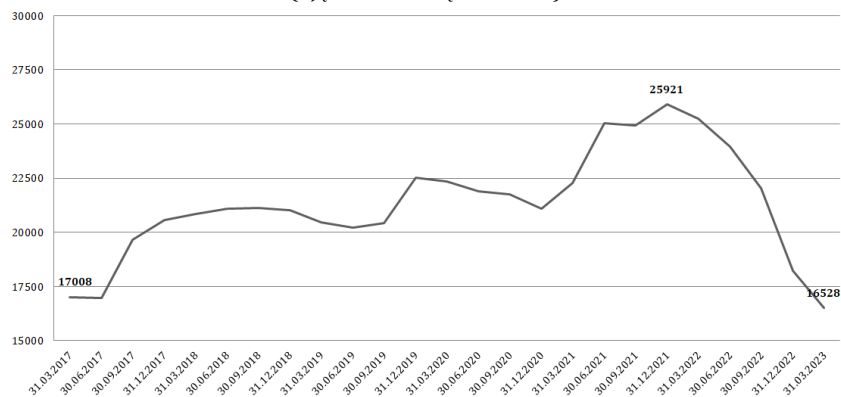
ŁÓDZKIE - rozpoczęte budowy mieszkań
(ujęcie 12 miesięczne w szt.)



MAŁOPOLSKIE: TREND SPADKOWY

Minimum: 16528 (1kw. 2023) | Maksimum 25921 (4kw. 2021) | ostatni odczyt: 16528

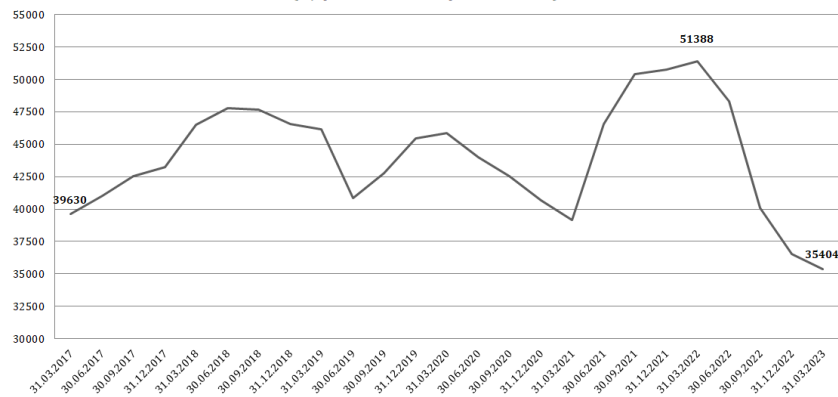
MAŁOPOLSKIE - rozpoczęte budowy mieszkań
(ujęcie 12 miesięczne w szt.)



MAZOWIECKIE: TREND SPADKOWY

Minimum: 35404 (1kw. 2023) | Maksimum 51388 (1kw. 2022) | ostatni odczyt: 35404

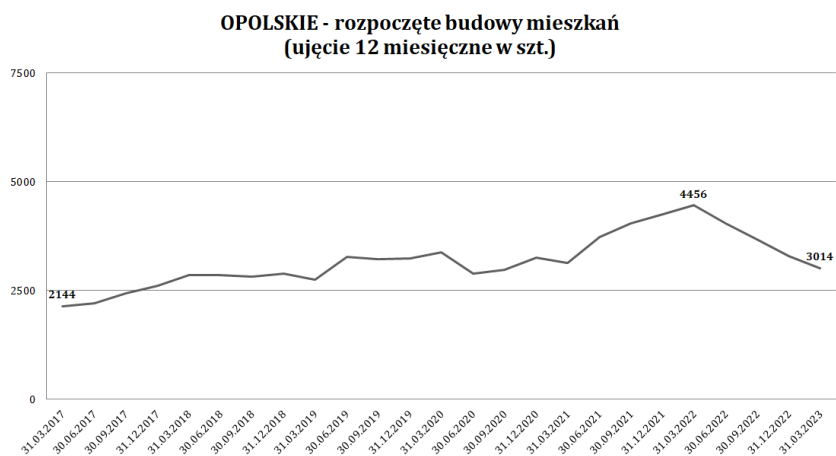
MAZOWIECKIE - rozpoczęte budowy mieszkań
(ujęcie 12 miesięczne w szt.)



Rok 2023 w budownictwie mieszkaniowym

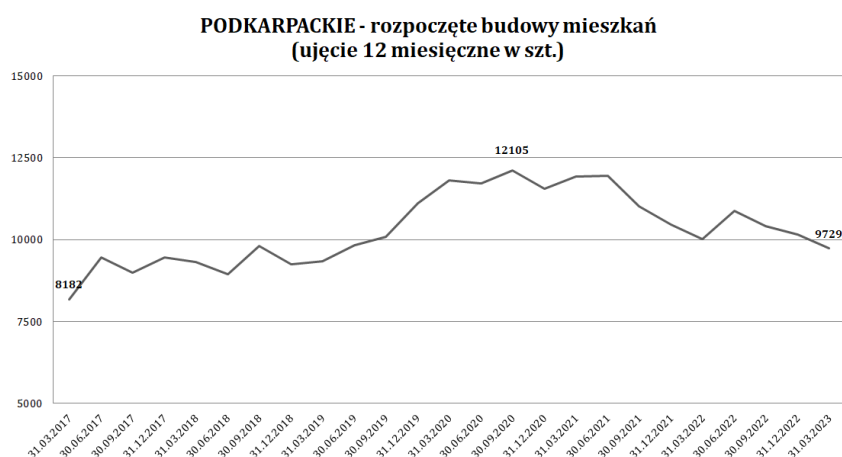
OPOLSKIE: TREND SPADKOWY

Minimum: 2144 (1kw. 2017) | Maksimum 4456 (1kw. 2022) | ostatni odczyt: 3014



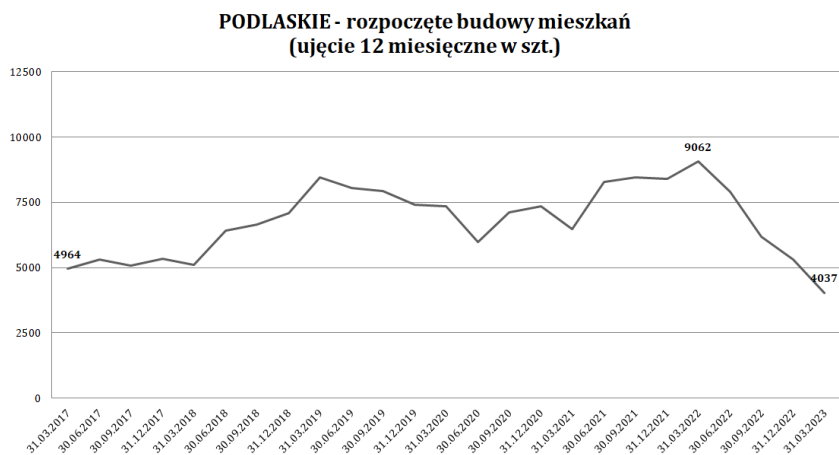
PODKARPACKIE: TREND SPADKOWY

Minimum: 8182 (1kw. 2017) | Maksimum 12105 (3kw. 2020) | ostatni odczyt: 9729



PODLASKIE: TREND SPADKOWY

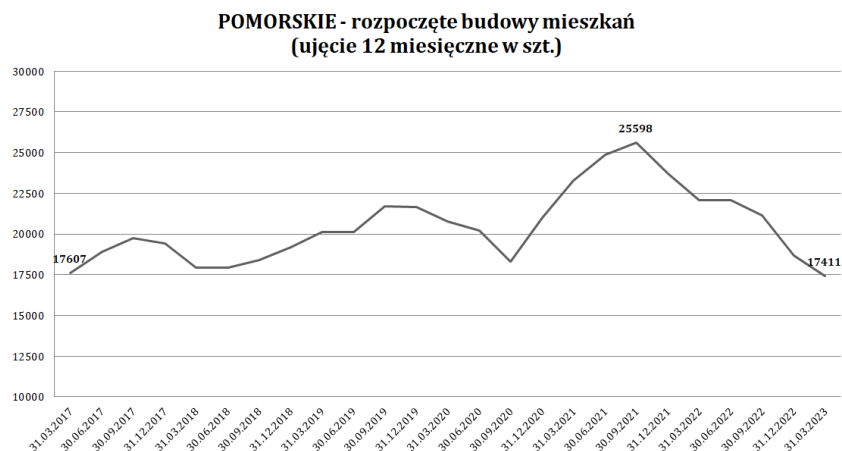
Minimum: 4037 (1kw. 2023) | Maksimum 9062 (1kw. 2022) | ostatni odczyt: 4037



Rok 2023 w budownictwie mieszkaniowym

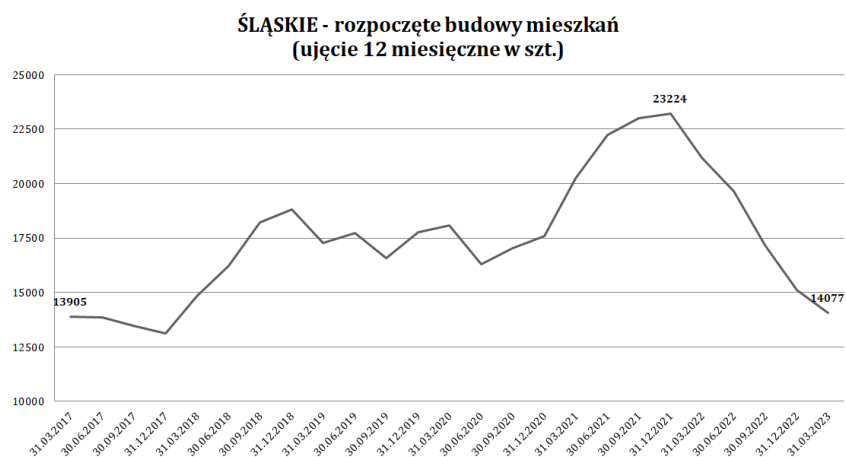
POMORSKIE: TREND SPADKOWY

Minimum: 17411 (1kw. 2023) | Maksimum 25598 (3kw. 2021) | ostatni odczyt: 17411



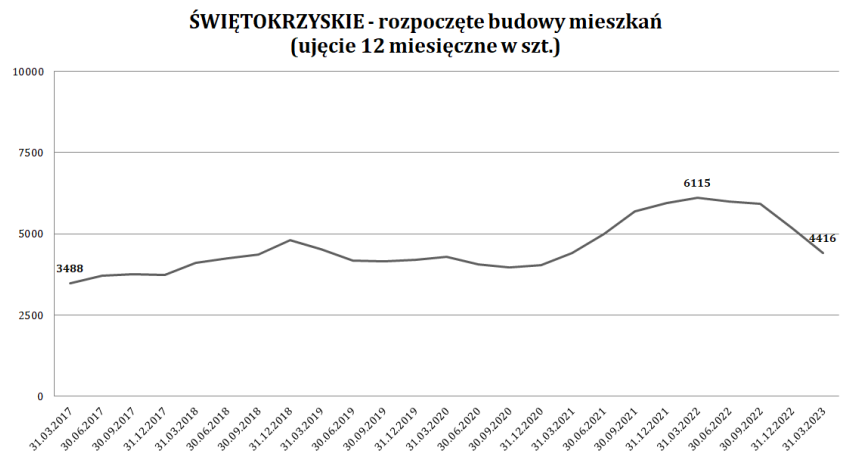
ŚLĄSKIE: TREND SPADKOWY

Minimum: 13905 (1kw. 2017) | Maksimum 23224 (4kw. 2021) | ostatni odczyt: 14077



ŚWIĘTOKRZYSKIE: TREND SPADKOWY

Minimum: 3488 (1kw. 2017) | Maksimum 6115 (1kw. 2022) | ostatni odczyt: 4416

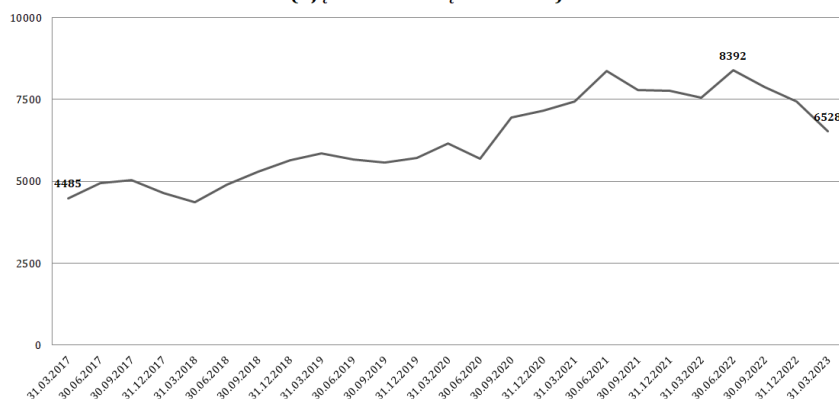


Rok 2023 w budownictwie mieszkaniowym

WARMIŃSKO-MAZURSKIE: TREND SPADKOWY

Minimum: 4485 (1kw. 2017) | Maksimum 8392 (2kw. 2022) | ostatni odczyt: 6528

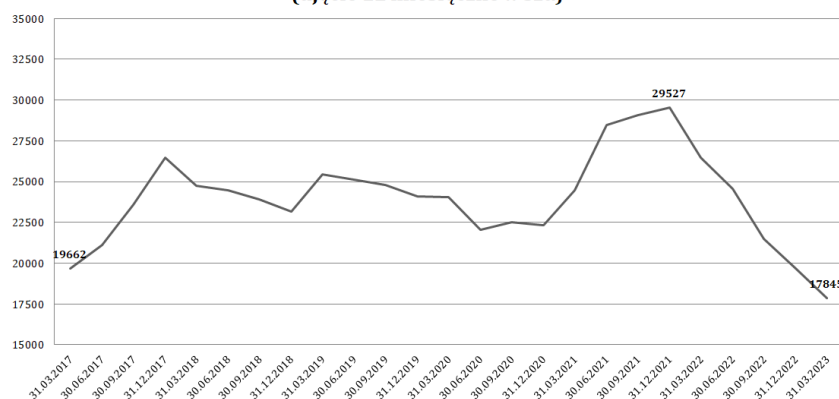
WARMIŃSKO-MAZURSKIE - rozpoczęcie budowy mieszkań
(ujęcie 12 miesięczne w szt.)



WIELKOPOLSKIE: TREND SPADKOWY

Minimum: 17845 (1kw. 2023) | Maksimum 29527 (4kw. 2021) | ostatni odczyt: 17845

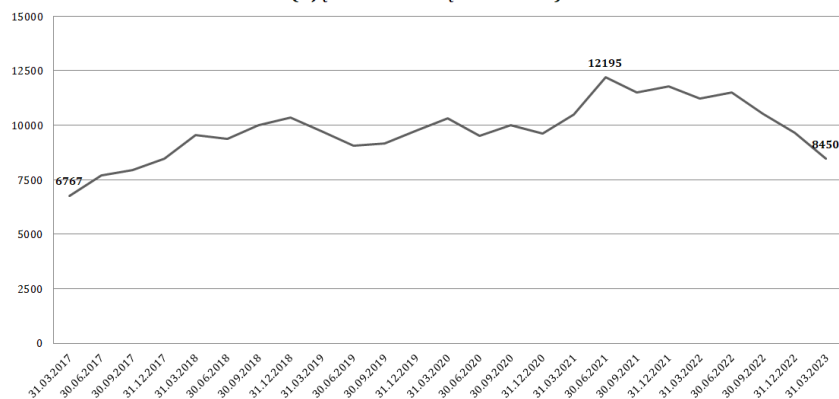
WIELKOPOLSKIE - rozpoczęcie budowy mieszkań
(ujęcie 12 miesięczne w szt.)



ZACHODNIOPOMORSKIE: TREND SPADKOWY

Minimum: 6767 (1kw. 2017) | Maksimum 12195 (2kw. 2021) | ostatni odczyt: 8450

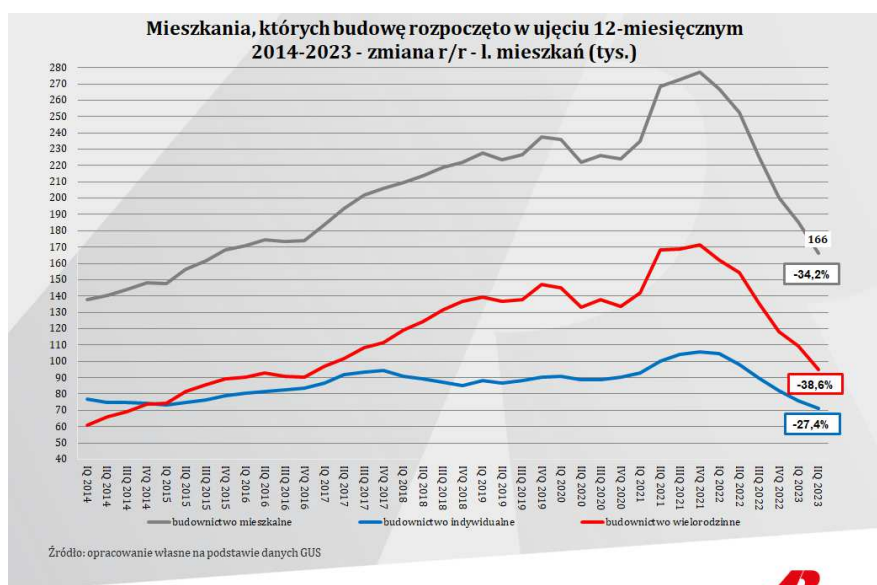
ZACHODNIOPOMORSKIE - rozpoczęcie budowy mieszkań
(ujęcie 12 miesięczne w szt.)



Źródło: opracowanie własne na podstawie danych GUS

Rok 2023 w budownictwie mieszkaniowym

3. Dane z podziałem na województwa podawane są z opóźnieniem, ale na zakończenie chciałbym uzupełnić niniejszą publikację o dane zagregowane dla całej Polski na koniec czerwca 2023 (w ujęciu 12-miesięcznym)



Na koniec czerwca 2023 roku mieliśmy 166 tys. mieszkań, których budowę rozpoczęto w ciągu ostatnich 12 miesięcy. Poziom ten odpowiada danym, jakie odnotowano po raz ostatni w 4kw. 2015 roku. W przypadku budownictwa wielorodzinnego cofnęliśmy się do 1kw. 2017 roku, a w przypadku jednorodzinnego do 3kw. 2014 roku.

Na postawione na początku pytanie, czy możemy już mówić o trendzie wzrostowym, należy odpowiedzieć: „na razie nie”.

4. Zakończenie

Podsumowując - czeka nas niepewne II półrocze 2023, choć już widać pierwsze ożywienie, choćby w przypadku kredytów mieszkaniowych (z częściową zasługą bezpiecznego kredytu 2%). Widzimy już stopniową stabilizację cen na rynku materiałów budowlanych, których wzrosty wyhamowały w ostatnich miesiącach. Wiele osób śledzi poziom inflacji, oczekując decyzji RPP w sprawie stóp procentowych.

Wysoki poziom inflacji spowodował jednocześnie wzrost liczby mieszkań kupowanych ze środków własnych. NBP szacuje, iż w siedmiu największych miastach, **udział zakupów gotówkowych wyniósł w 1kw. 2023 aż 82%**. Można wnioskować, zatem, iż Polacy, posiadający wolne środki pieniężne, uciekali w nieruchomości, chcąc chronić wartość pieniądza, który jeszcze w zeszłym roku tracił 18%.

Jedno jest pewne – za kilka miesięcy będziemy mądrzejsi i poznamy odpowiedzi na część pytań o trend rozwoju budownictwa mieszkaniowego. Podobne spadki obserwujemy również w przypadku pozwoleń na budowę, choć wciąż wiele z nich czeka „w zamrażarce” na odpowiedni moment.

Każdy cykl koniunkturalny ma dwa kierunki, a my po prostu od tego „w dół” się odzwyczailiśmy.