

**NIERUCHOMOŚCI.** *Ożywienie w mieszkaniówce*

# Więcej nowych mieszkań w 2005

*W tym roku będzie więcej nowych mieszkań, bo niemal podwoiła się liczba wydanych pozwoleń na budowę w 2004 r. W ratuszu radość. – Jest źle – narzekają deweloperzy*

**DARIUSZ BARTOSZEWICZ**

**N**a wiosnę można się spodziewać ożywienia w budownictwie mieszkaniowym.

– Jest dużo lepiej, niż się wszystkim wydawało. W minionym roku wydaliśmy w Warszawie pozwolenia na budowę ok. 12 tys. mieszkań o powierzchni prawie miliona metrów kwadratowych – powiedział „Gazecie” Michał Borowski, naczelny architekt miasta.

Chodzi tylko o lokale w nowych blokach i na osiedlach, a także domy jednorodzinne.

## Powątpiewanie deweloperów

W ratuszu się cieszą, bo zapowiedź miliona metrów kwadratowych nowych mieszkań podważyłaby opinię, że wszelkie inwestycje padły, a obecna ekipa ma do nich dwie lewe ręce. Analitycy rynku i ludzie z branży są jednak bardziej powściągliwi. – Wrzucili pewnie do jednego worka wszystko – łącznie z remontami, budową poddaszy – powątpiewa Andrzej Halicki z Polskiego Związku Firm Developerskich.

Twierdzi, że liczba rozpoczętych projektów deweloperskich spadła ogromnie – „o jakieś 30 proc.” – a o złotych czasach z końca lat 90. można tylko marzyć.

– W naszych danych statystycznych nie uwzględniamy rozbudowy czy nadbudowy. To wszystko całkiem nowe inwestycje – kontruje natychmiast Marek Łapiński z Biura Naczelnego Architekta Miasta, który zbierał dane z dzielnic.

– Nie zmienia to tego, że są już firmy deweloperskie, które nie mają czym handlować. Sprzedały wszystko, a na nowe pozwolenia na budowę nie mogą się doczekać, bo załatwienie formalności trwa długo. Władze miasta na pewno nie mogą być z siebie zadowolone – uważa Andrzej Halicki.

Przypuszcza, że największa bryndza zaplanuje na warszawskim rynku nowych lo-

kali w 2006 r., kiedy skończą się wszystkie zapasy.

## Spadek zatrzymany

– Kiedy tylko firmy dostają pozwolenie na budowę, natychmiast rozpoczynają sprzedaż mieszkań. W tej chwili jest ich raptem 8-8,5 tys. – twierdzi Maciej Dymkowski, dyrektor ds. rozwoju w ogólnopolskim serwisie nieruchomości [www.tabelaofert.pl](http://www.tabelaofert.pl).

Uważa, że gdyby było tak dobrze w 2004 r., to na rynku pojawiłyby się więcej ofert sprzedaży. – Tak naprawdę tylko w trzech dzielnicach widać, że coś się dzieje. Na pewno sporo nowych mieszkań przybywa na Mokotowie, w Wilanowie i na Bemowie – mówi Maciej Dymkowski.

Np. trzech dużych deweloperów buduje na przedpolu Pałacu w Wilanowie ok. 1 tys. mieszkań. To PKO BP Inwestycje, Pekao Development i Robyq.

Przed hurraoptymizmem ostrzega też firma Reas Consulting uważnie badająca rynek mieszkaniowy. – Najlepiej było w 1999 r. Wtedy wydano w Warszawie 16,6 tys. pozwoleń na budowę – mówi Kazimierz Kirejczyk, prezes firmy Reas Consulting.

I przypomina, że potem mieliśmy już tylko zjazd: niecałe 15 tys. pozwoleń w 2001 r., poniżej 11 tys. w 2002 r. i wreszcie wielki dołek – ok. 6,9 tys. w 2003 r.

– Czyli w minionym roku było lepiej. Nastąpiło odwrócenie tendencji spadkowej. To dobry sygnał, dobra przeciętna, ale wciąż daleka od rekordów – uważa Kazimierz Kirejczyk.

## Ile pozwoleń na budowę i na co

Z gorących jeszcze statystyk przygotowanych przez ratusz wynika, że:

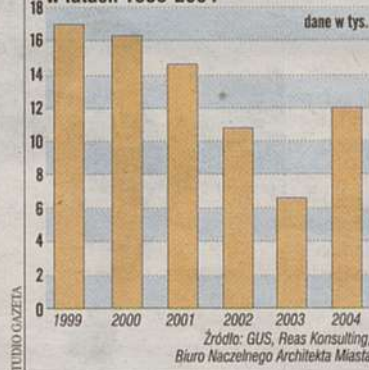
■ w 2004 r. wydano pozwolenia na budowę ok. 12 tys. mieszkań i domów jednorodzinnych;

■ zabudowa wielorodzinna – 806 tys. 488 m kw.;

■ zabudowa jednorodzinna – 164 tys. 77 m kw.

To nie oznacza, że wszystkie pozwolenia zostaną „skonsumowane” w postaci zrealizowanych projektów.

**Pozwolenia na budowę mieszkań i domów jednorodzinnych wydane w latach 1999-2004**



**DLA GAZETY**

**RYSZARD MATKOWSKI**

prezes zarządu  
J.W. Construction Holding SA

**P**rawie dwukrotny wzrost w 2004 roku liczby wydanych zezwoleń na budowę jest konsekwencją fatalnej sytuacji w tej dziedzinie w roku 2003 i trudno tu mówić o jakimś sukcesie. Opieszałość urzędników warszawskich – bo tylko tak można nazwać ten fakt – spowodowała, że znaczna część decyzji wydanych w 2004 dotyczyła wniosków złożonych rok wcześniej. Dlatego nie widzę żadnych powodów do zadowolenia: to tylko manipulowanie liczbami.

Na razie mamy do czynienia jedynie z sukcesem na papierze. Chciałbym, aby wzrost liczby zezwoleń na budowę był odczuwalny w praktyce i abym nie czekał półtora roku na taką zgodę! Może wreszcie samorządowe władze Warszawy odważą się i uchwalą miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego dla całego miasta, bo ich brak jest powodem znacznej zapaści w stołecznym budownictwie. Aby rozwiązać problemy mieszkaniowe Warszawy, trzeba co roku rozpoczynać budowę co najmniej 20 tysięcy mieszkań. W tej sytuacji liczba 12 tysięcy wydanych zezwoleń na budowę nie jest żadnym sukcesem.

not. BART