



BUDOWNICTWO NA

■ Hossa w budownictwie trwa w najlepsze, a apetyt rośnie wraz z projektami związanymi z organizacją mistrzostw Euro 2012. Jak długo jednak sektor będzie korzystał z dobrej koniunktury?

Prognozy produkcji budowlano-montażowej są bardzo optymistyczne – zapewnia Anna Kałużna, analityk z firmy ASM Centrum Badań i Analiz Rynku. – Można oczekiwać, że korzystny klimat dla rozwoju rynku inwestycji budowlanych będzie kształtował się co najmniej przez kilka najbliższych lat, a średnioroczny wzrost osiągnie 25 proc.

Konkretną datę graniczną dla obecnej hossy wskazuje Szymon Jungiewicz, główny analityk rynku budowlanego firmy badawczej PMR. – Dobra koniunktura utrzyma się co najmniej do 2015 roku, kiedy wygasną środki unijne, przeznaczone na dofinansowanie projektów in-

frastrukturalnych w budżecie unijnym na lata 2007-13.

■ HOSSA Z ZADYSZKĄ

Oprócz unijnego zastrzyku gotówki, związanego z przedsięwzięciami infrastrukturalnymi, optymistyczne prognozy podpierane są też powierzeniem Polsce i Ukrainie organizacji mistrzostw Europy w piłce nożnej. Bowiem to właśnie sektor budowlany będzie największym beneficjentem tego wydarzenia (oczywiście oprócz kibiców). Skala zakładanych do 2012 roku inwestycji powoduje, że budowlanci nie muszą się obawiać o kontrakty.

Obecna sytuacja sektora związana jest również z dobrą kondycją polskiej gospodarki, która została rozpędzona do niespo-

tykanego od 1989 roku poziomu. Skłania to przedsiębiorców, samorządy i zwykłych obywateli do inwestowania. Rozbudowują się zakłady produkcyjne, inwestorzy zagraniczni lokują nowe fabryki w Polsce, infrastruktura, zwłaszcza w skali lokalnej, rozwija się, korzystając z pomocy unijnej, a budownictwo mieszkaniowe korzysta z większej zasobności portfeli Polaków.

– Dobre wyniki osiągane w branży budowlanej to przede wszystkim efekt wzrostu produkcji budowlano-montażowej, na który wpływ miał szybki wzrost portfela zamówień na roboty budowlane – wyjaśnia Anna Kałużna. – Istotnym stymulantem rozwoju sektora jest również wzrost inwestycji zagranicznych.

tomy wyhamowania. Tymczasem wszelkie znaki wskazują, że wzrost gospodarczy nie skończy się nagle.

– Poprawiająca się sytuacja makroekonomiczna i bardzo dobre prognozy podstawowych wskaźników na najbliższe lata to jeden z głównych powodów dobrej sytuacji sektora – zgadza się Szymon Jungiewicz.

Po kilku latach daje również znać o sobie impuls unijny, który zmobilizował krajowe firmy do większego wysiłku tuż przed wejściem Polski do UE. Wtedy też przeprowadzono spore inwestycje dostosowawcze, również w sektorze budowlanym, dające szansę na podjęcie konkurencji na otwartym rynku europejskim. Po integracji w wielu przypadkach pozwoliło to nie tylko na utrzymanie się w rynkowej grze, ale i na odważniejsze wyjście z ofertą za granicę.

– Polskie firmy są coraz bardziej zauważalne na rynkach zagranicznych – zgadza się Marek Garliński, prezes Prochem SA. – Nasza obecność w UE powoduje rozszerzenie rynków zbytu na produkty i usługi, co z kolei wymusza zwiększenie mocy twórczych przedsiębiorstw w każdej niemalże branży i powoduje wzrost inwestycji. Dodatkowo istnieje duże zainteresowanie inwestorów zagranicznych lokowaniem zakładów produkcyjnych w Polsce. Bardzo dobra, i stale poprawiająca się, sytuacja polskiej gospodarki wpływa również bezpośrednio na zdolność nabywczą obywateli, rośnie więc sprzedaż i zapotrzebowanie na mieszkania, wyposażenie, dobra konsumpcyjne.

■ KUP PAN CEGŁĘ (DROŻSZA O 400 PROC.)

Zjawiska gospodarcze mają jednak to do siebie, że nigdy nie jest tak dobrze, żeby nie mogło być jeszcze lepiej. Inwestycyjna bomba spowodowała np., że obserwujemy drastyczny wzrost cen materiałów budowlanych. Jak się zresztą okazuje, materiałowa

drożyzna nie tylko wpływa niekorzystnie na firmy budowlane, ale i krzyżuje plany inwestycyjne rządu, co skłoniło wicepremiera Przemysława Gosiewskiego do zapewnienia o determinacji tegoż rządu w podjęciu działań prowadzących do obniżki cen. W jaki sposób, mamy się dopiero dowiedzieć.

O ile jednak wpływ budowlanej drożyzny na plany infrastrukturalne administracji państwowej wydaje się niesprecyzowany, o tyle firmy budowlane wyraźnie odczuwają ostatnią galopadę cen. – Konsekwencją boomu inwestycyjnego jest długi czas oczekiwania na materiały budowlane oraz znaczny wzrost cen produktów – wskazuje Anna Kałużna. – Z badania cen materiałów budowlanych przeprowadzonych przez ASM widać, że średnio w I kwartale 2007 roku w stosunku do analogicznego okresu roku poprzedniego nastąpił 1,6-proc. ich wzrost. Inflacja w tym czasie wzrosła o 0,7 proc.

Najwyższy wzrost cen zanotowały materiały do wykończenia dachu oraz do wznoszenia i ocieplania budynków, czyli elementy tzw. ciężkiej budowlanki. Najniższy (rzędu 0,6 proc.) odnotowano w przypadku stolarki otworowej. Jak wskazuje nasza rozmówczyni, sposobem na zniwelowanie niedoboru materiałów mogłoby być zwiększenie mocy produkcyjnych fabryk już istniejących bądź też budowa nowych. Innym rozwiązaniem jest import materiałów budowlanych ze Słowacji, Czech czy Niemiec.

Wśród pozostałych czynników hamujących rozwój sektora, wskazać można na, podnoszone również przez przedstawicieli innych gałęzi przemysłu, utrudnienia administracyjne. Inwestycje budowlane są zresztą szczególnie narażone na urzędniczą dowolność w interpretacji prawa. A to daje wiele możliwości do administracyjnego widzimisię.

– Większość ekspertów, przedstawicieli pracodawców i analityków rynkowych ►

MAREK GARLIŃSKI
PREZES PROCHEMU

Hossa trwa, ceny rosną

■ Dobra koniunktura powinna się utrzymać jeszcze kilka lat, ale nikt niestety nie jest w stanie dokładnie przewidzieć, jak długo. Rynek jest zgodny co do jednego – hossa będzie trwała do momentu osiągnięcia równowagi cenowej, dopóki popyt na usługi budowlane będzie przewyższał podaż. Wzrost kosztów realizowania inwestycji będzie wpływał na weryfikację planów biznesowych przedsiębiorstw, zarówno w zakresie inwestycji przemysłowych, komercyjnych, jak i mieszkaniowych. Stale rosnące ceny materiałów budowlanych, jak i koszt pracy spowodują pogorszenie stopy zwrotu dla zleceniodawców i znaczne wydłużenie okresu zwrotu z inwestycji, co będzie czynnikiem wpływającym na obniżenie popytu.



FALI

Szacuje się, że w 2006 roku osiągnęły one wartość ponad 11 mld euro, czyli o 44 proc. więcej niż w roku poprzednim. Inwestycje bezpośrednio to praca przy nowych fabrykach, rozbudowach istniejących kompleksów i przenoszeniu linii produkcyjnych do Polski z zakładów zagranicznych. Firmy budowlane mają więc pełne ręce roboty.

– Korzystna sytuacja kształtowana jest również poprzez łatwo dostępne i nisko oprocentowane kredyty – kontynuuje Anna Kałużna. – Według danych NBP, w grudniu 2006 nastąpił 21,5-proc. wzrost kredytów konsumenckich w stosunku do analogicznego okresu roku poprzedniego.

Przedsięwzięcia budowlane są również dobrym wskaźnikiem długookresowych prognoz dla całej gospodarki, bowiem sektor jest wyczulony na wszelkie symp-

► od dawna wskazuje na konieczność zmian i uproszczenia najważniejszych ustaw normujących aktywność budowlaną, czyli Prawa budowlanego i Ustawy o przestrzennym zagospodarowaniu – mówi Szymon Jungiewicz. – Chodzi zwłaszcza o takie zmiany prawne, które w istotny sposób uprościłyby i przyspieszyły proces inwestycyjny, w szczególności uzyskiwanie pozwoleń budowlanych.

Na pełniejsze skorzystanie z dobrej koniunktury nie pozwalają także skomplikowane przepisy związane z korzystaniem z pomocy unijnej, chociaż w tym zakresie sytuacja w ostatnim czasie trochę się poprawia.

Jungiewicz wskazuje również na kolejny problem, który daje się we znaki branży, zwłaszcza w ostatnich miesiącach. – Bazując na wynikach badania koniunktury budowlanej przeprowa-

z mocami produkcyjnymi firm, zwłaszcza niedobór siły roboczej, wysokie koszty pracy oraz trudności związane z zaopatrzeniem w materiały budowlane.

Właśnie brak pracowników wskazywany jest jako jeden z najpoważniejszych hamulców w rozwoju sektora. Braki personalne (niedobór szacuje się na 150 tys. osób) już teraz dają się we znaki firmom budowlanym, a większość inwestycji związanych z organizacją Euro 2012 jeszcze przed nami. – Według badań ASM, brakuje zarówno wykwalifikowanej kadry, jak i pracowników niższego szczebla – mówi

Anna Kałużna. – Najbardziej poszukiwani są pracownicy budowlani, kierownicy budów, majstrzy, przedstawiciele handlowi, monterzy oraz operatorzy maszyn.

Nieciekawą sytuację widać nie tylko na placach budów, ale i w serwisach prasowych

drukujących ogłoszenia o pracy – w większości pracodawcy nie stawiają żadnych wymagań potencjalnym kandydatom. – Pracodawca gotowy jest na doszkolenie czy przekwalifikowanie – zauważa Anna Kałużna. – I właśnie takie podejście może być rozwiązaniem „palącej gorączki” niedoboru pracowników budowlanych.

Jednak nie tylko robotnicy niższego szczebla pozostawiają puste place budowy, emigracja zarobkowa dotyka także wyższej kadry pracowniczej i inżynierskiej. Marek Garliński, prezes Prochem SA, wskazuje na zwiększający się strumień specjalistów wyjeżdżających za granicę w poszukiwaniu lepiej płatnej pracy. – W tym przypadku rozwiązaniem może się okazać import siły roboczej do Polski – postuluje prezes Prochemu. – Na razie zjawisko to nie występuje na szeroką skalę, ale może w jakimś stopniu rozwiązać problem.

Najlepszym rozwiązaniem dla rynku byłoby oczywiście zatrzymanie w kraju absolwentów uczelni technicznych. – W tym kontekście przydatne okazuje się badanie PROinżynier, przeprowadzone przez nas wśród studentów uczelni technicznych – mówi prezes Garliński. – Wynika z niego bowiem, że place to dopiero drugi, po możliwościach rozwoju, motywator do pracy dla studentów. Oznacza to, że największym wyzwaniem dla pracodawców będzie stworzenie oferty łączącej akceptowalny poziom płac z czynnikami pozapłacowymi.

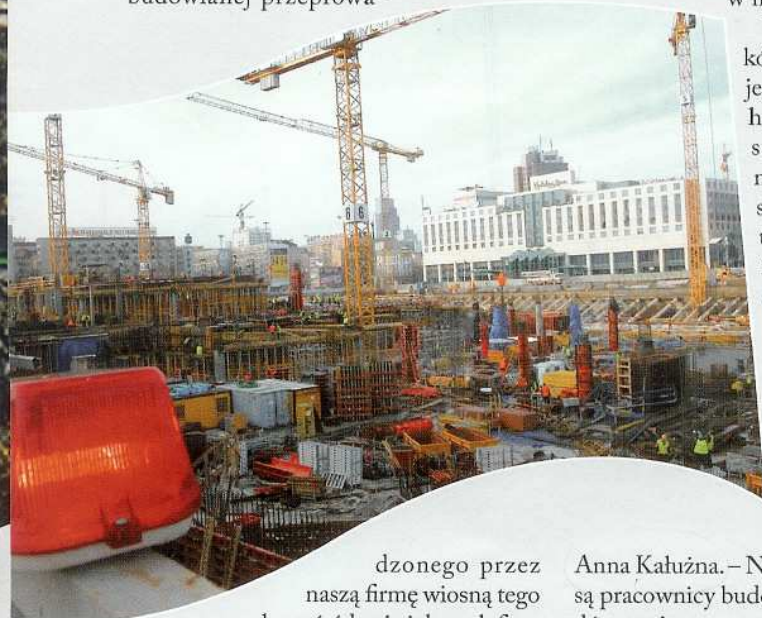
Rynek budowlany w Polsce AD 2007 można podsumować następująco: wicepremier ogłasza wołę obniżki cen materiałów budowlanych, robotnicy wyjeżdżają za granicę, firmy szykują się do inwestycji związanych z Euro 2012 i postulują uproszczenie procedur administracyjnych, a sektor korzysta na gospodarczej galopadzie. Wydaje się więc, że liczba plusów równoważy liczbę minusów.

ANNA KAŁUŻNA

ANALITYK Z FIRMY ASM CENTRUM BADAŃ I ANALIZ RYNKU

Zainwestujmy w ludzi

Przekwalifikowanie lub doszkolenie osób, w tym bezrobotnych, może być rozwiązaniem problemu niedoboru pracowników budowlanych. Przy finansowaniu szkoleń można byłoby w części uwzględnić środki unijne. W latach 2007-13 wdrożony zostanie Program Operacyjny Kapitał Ludzki, na który przewidziano blisko 11,5 mld euro. Nie należy również zapominać o edukacji młodzieży. Wprowadzenie reformy edukacji ograniczyło w znaczący sposób funkcjonowanie zasadniczych szkół zawodowych, kształcących właśnie pracowników wykwalifikowanych. Powrót do tego typu kształcenia, jednoczesna nauka z praktyką wykonywania zawodu, przyczyniłaby się do zwiększenia potencjału osób z branży budowlanej.



dzonego przez naszą firmę wiosną tego roku, wśród największych firm budowlanych działających w Polsce, najważniejszymi barierami na rynku budowlanym są obecnie problemy związane

SZYMON JUNGIEWICZ

GŁÓWNY ANALITYK RYNKU BUDOWLANEGO FIRMY BADAWCZEJ PMR

Wzrost i zagrożenia

Dobra koniunktura w sektorze budowlanym spowodowana jest m.in. kontynuacją trendu wzrostowego wartości dodanej brutto generowanej przez budownictwo, a także dynamicznie rosnącymi nakładami inwestycyjnymi firm, zwiększającą się aktywnością inwestorów zagranicznych oraz wzrostem przysługujących Polsce funduszy unijnych i poprawą efektywności ich wykorzystywania. Nie bez znaczenia jest także poprawa sytuacji materialnej ludności i dalszy wzrost rynku kredytów hipotecyjnych oraz impuls przyspieszający w postaci organizacji Euro 2012. Przed budownictwem stoją jednak także zagrożenia, zwłaszcza związane z brakiem pracowników, rosnącymi cenami materiałów oraz skomplikowanymi przepisami administracyjnymi w zakresie planowania przestrzennego oraz wykorzystania środków unijnych.



JAROSŁAW MAŚLANEK

ARCH.