

Budownictwo sektorem o najwyższym wzroście w gospodarce

Budownictwo w 2007 roku – podsumowanie

■ SYLWIA PROŚNIEWSKA

Istota sektora budowlanego

Budownictwo jest niewątpliwie branżą, której dynamika wzrostu w gospodarce jest najwyższa. W pierwszym półroczu 2007 r. wartość dodana w budownictwie wyniosła 26,1% (z czego w I kwartale wzrost wyniósł 40,1%, w II kwartale 17,7%). W tym samym okresie wartość dodana w przemyśle i usługach rynkowych kształtowała się na dużo niższym poziomie. Obrazowo przedstawia to zamieszczony obok wykres.

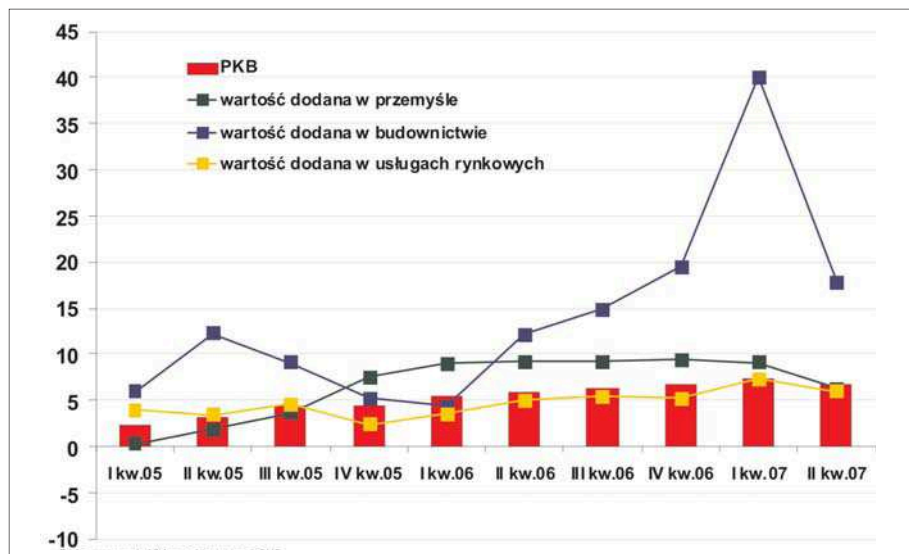
Produkcja budowlano-montażowa – wskaźnik najlepiej oddający sytuację na rynku budowlanym

Bilans trzech kwartałów 2007 r. przyniósł informację o ponad 20-proc. wzroście produkcji budowlano-montażowej w stosunku do roku poprzedniego. Tymczasem przyrost zanotowany we wrześniu wyniósł „jedynie” 0,2%. W opinii ASM nie jest to jednak oznaka schłodzenia koniunktury na rynku budowlanym. To jedynie efekt wysokiej bazy odniesienia roku poprzedniego.

Reasumując, od stycznia do września 2007 r. produkcja budowlano-montażowa wzrosła o 20,3% w stosunku do analogicznego okresu roku poprzedniego. W okresie tym zanotowano pozytywne efekty zarówno jeśli chodzi o prace o charakterze inwestycyjnym (wzrost o 21,8%), jak i remontowym (wzrost o 16,5%).

W stosunku do analogicznego okresu roku poprzedniego największy wzrost produkcji, bo o 35,4%, wystąpił w jednostkach zajmujących się przygotowaniem terenów pod budowę. Tego typu inwestycje oznaczają, że w najbliższym czasie powinny być kontynuowane kolejne etapy procesu budowlanego. Najmniejszą dynamiką wzrostu cechowały się z kolei firmy, których głównym przedmiotem działalności

ka – trzy kwartały 2007 r. nie przyniosły istotnych rozstrzygnięć związanych z organizacją przez Polskę Mistrzostw Europy w piłce nożnej w 2012 r., nie mówiąc już o wdrożeniu jakichkolwiek działań w praktyce. Co prawda prognozujemy, że wydarzenie to znacząco wpłynie na wzrost popytu na usługi budowlane, a przez to na kondycję szeroko rozumianego sektora budowlanego, jednak na efekty należy jeszcze poczekać. Konieczność stworzenia bazy infrastrukturalnej (sieć autostrad

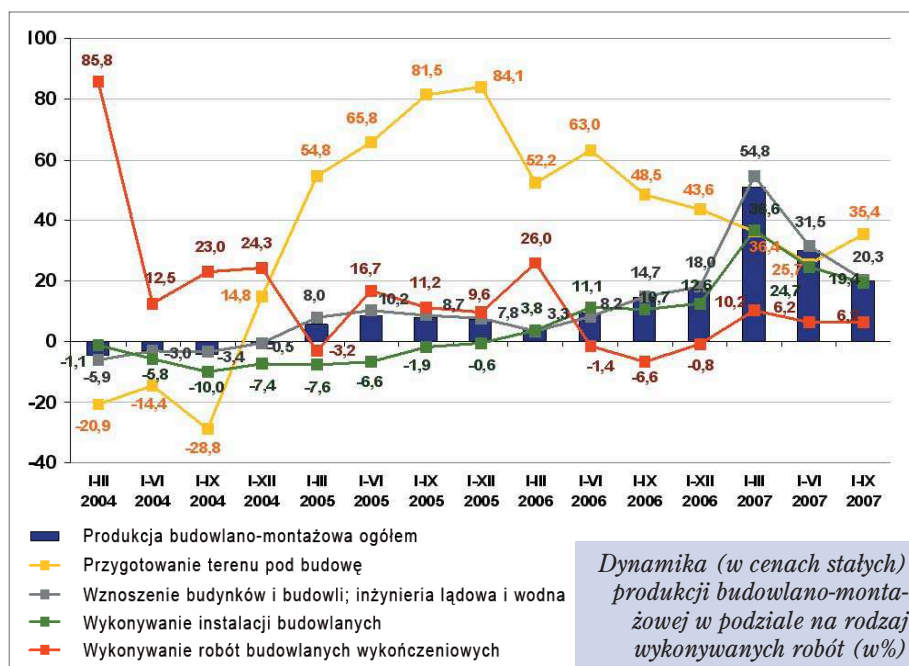


PKB i dynamika wartości dodanej w przemyśle, budownictwie i usługach rynkowych (%) (rok poprzedni = 100)

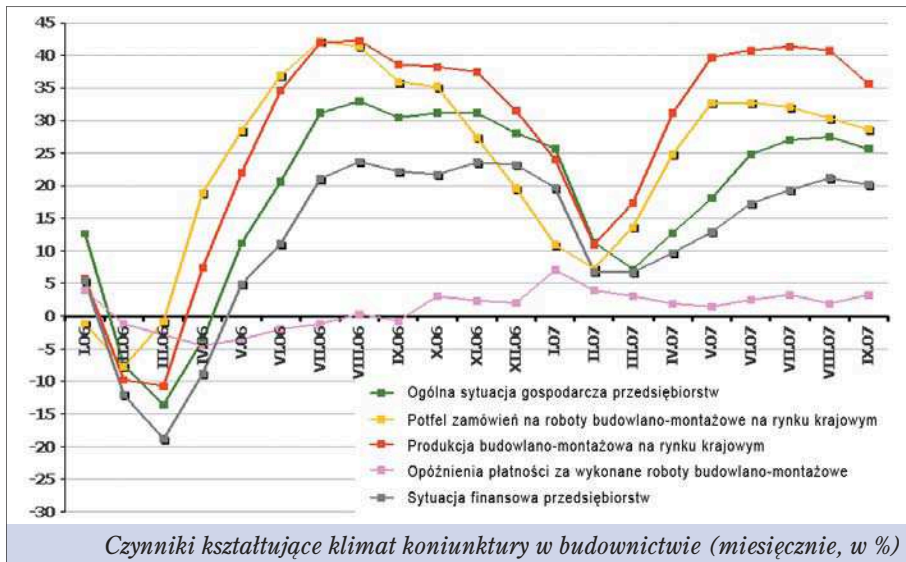
jest wykonywanie robót budowlanych wykończeniowych (6,2-proc. wzrost).

Kolejny temat, do którego warto nawiązać, to kwestia organizacji mistrzostw Euro 2012. Jednoznacznie można stwierdzić, że efektów przygotowań jeszcze nie odnotowała statystyka

i dróg ekspresowych), budowa stadionów, renowacja dworców w strategicznych z punktu organizacji miastach, zaplecza hotelowego, to tylko część zadań, które narzuca na Polskę organizacja tego przedsięwzięcia. I o ile trwają prace związane z rozbudową dróg, to



Dynamika (w cenach stałych) produkcji budowlano-montażowej w podziale na rodzaj wykonywanych robót (w%)



jednak w przeważającej części są to inwestycje finansowane ze środków UE i nie, realizowane celowo w związku z mistrzostwami 2012.

Wskaźnik koniunktury w budownictwie

Ogólna sytuacja w budownictwie w trzech kwartałach 2007 r. oceniana była przez przedsiębiorców dość optymistycznie. Lokomotywą napędzającą korzystny klimat koniunktury w sektorze był wysoki portfel zamówień na roboty budowlano-montażowe, produkcja budowlano-montażowa realizowana na rynku krajowym, jak i sytuacja finansowa badanych przedsiębiorstw.

Efekt był widoczny w postaci nastrojów firm budowlanych: we wrześniu 2007 r. poprawę koniunktury sygnalizowało 37% przedsiębiorstw, a jej pogorszenie zaledwie 6%. Pozostałe przedsiębiorstwa uznały, że ich sytuacja nie uległa zmianie. Należy dodać, że najkorzystniejszą sytuację w budownictwie oceniały firmy, których zatrudnienie mieści się w granicach od 50 do 249 osób. Najbardziej z kolei sytuacja przedstawiała się w przedsiębiorstwach najmniejszych (zatrudnienie od 10 do 49 osób).

Bariery działalności przedsiębiorstw

Koszty zatrudnienia pracowników (58,6%) oraz niedobór wykwalifikowanego personelu (58,3%) to dwie najczęściej wskazywane przez przedsiębiorców przeszkody w prowadzeniu działalności budowlanej. Jak można było przeczytać w prasie, „żeby zatrudnić

nowego pracownika, firma musi podkupić go od konkurencji albo zniechęcić do wyjazdu za granicę”.

Niewiele mniejszy odsetek badanych jako bariery wskazywał również na konkurencję ze strony innych przedsiębiorstw (5,5%) oraz ceny materiałów budowlanych (45,9%). Warto podkreślić, że w porównaniu z rokiem poprzednim odsetek „budowlańców” uskarżających się na konkurencję zmniejszył się o 10,3 pkt. proc., z kolei o 11,7 pkt. proc. zwiększyła się bariera związana z niedoborem pracowników.

Budownictwo to jednak nie tylko wyniki przedsiębiorstw budowlanych, koniunktura firm z branży czy nastroje uczestników rynku budowlanego – budownictwo to również sektor mieszkaniowy/nieruchomości, budownictwo inżynieryjne czy rynek materiałów budowlanych.

Wyniki mieszkaniówki

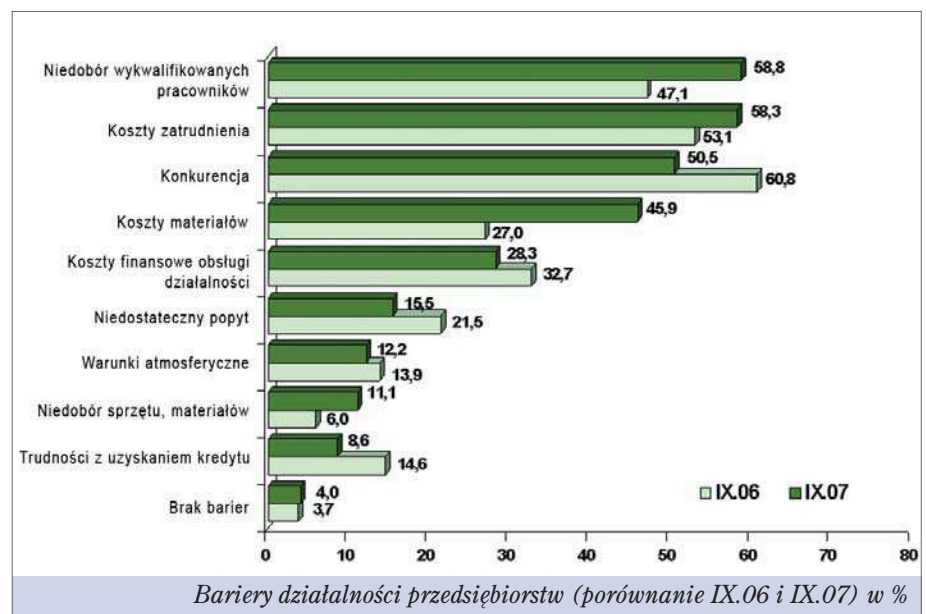
W pierwszych trzech kwartałach 2007 r. przekazano do użytku 82 245 mieszkań.

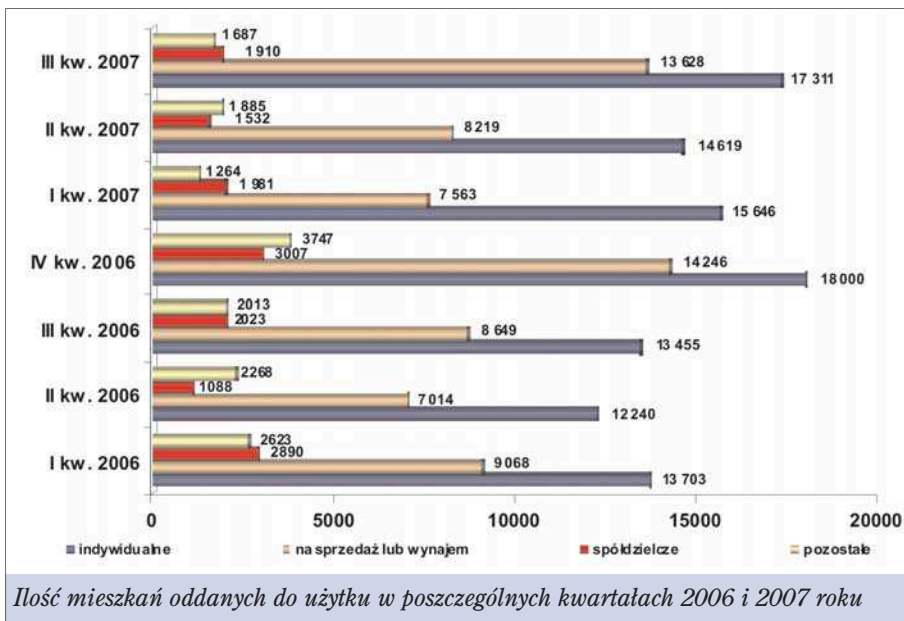
W stosunku do analogicznego okresu roku poprzedniego oznaczało to wzrost ilości oddawanych lokali o 13,9%

Lepszy wynik od ubiegłorocznego odnotowano w przypadku inwestorów indywidualnych, którzy w I-III kw. 2007 r. przekazali do eksploatacji 47 576 lokali, czyli 20,8% więcej niż w analogicznym okresie roku poprzedniego. 21-proc. wzrost zauważalny był również w przypadku mieszkań przeznaczonych na sprzedaż bądź wynajem (w omawianym czasie oddano 29 410 lokali) oraz w budownictwie zakładowym (wzrost o 24,9% w stosunku do I-III kw. 2006 r., tym samym ilość oddanych mieszkań oddanych do użytku kształtowała się na poziomie 221 mieszkań).

Z kolei spadek w omawianym okresie czasu miał miejsce w przypadku budownictwa komunalnego (spadek o 36,9%), społeczno-czynszowego (spadek o 29,1%) oraz spółdzielczego (spadek o 9,1%).

Charakteryzując strukturę mieszkań oddanych do użytku w okresie od stycznia do września 2007 r., można stwierdzić, że blisko połowa, bo 54,6% dotyczyła budownictwa realizowanego przez inwestora indywidualnego. Ponad jedną trzecią (33,7%) stanowiły mieszkania przeznaczone na sprzedaż bądź wynajem, zaś w mniejszym odsetku oddano do użytku lokale budownictwa spółdzielczego i pozostałe formy, takie jak: społeczne czynszowe, komunalne oraz zakładowe.





W stosunku do analogicznego okresu roku poprzedniego nastąpił nieznaczny wzrost ilości mieszkań oddawanych przez inwestorów indywidualnych (o 3,1 pkt. proc.) oraz deweloperów (o 2 pkt. proc.). Z kolei spadek odnotowano w przypadku lokali w budownictwie spółdzielczym (spadek o 1,6 pkt. proc.) i pozostałych typach budownictwa (spadek o 3,5 pkt. proc.).

Ceny mieszkań

Rok 2007, głównie jego pierwsza połowa, przyniósł niespodziewany, niezwykle dynamiczny wzrost cen nieruchomości; przede wszystkim tych przeznaczonych do zamieszkania. To zjawisko, bolesne dla inwestorów, a korzystne dla właścicieli budynków z rynku pierwotnego i wtórnego, zyskało wtórny impuls wzrostowy. Po burzliwych, bardzo dynamicznych wzrostach zakupu mieszkania, które miały miejsce w ciągu ostatnich kilkunastu miesięcy (rok 2006 i połowa 2007), pod koniec roku obserwowaliśmy powolny proces związany z ich urealnieniem. Gorączka zakupowa nadal wydaje się lekko słabnąć, inwestorzy stają się coraz bardziej wymagający. W praktyce oznaczać to będzie znaczne zróżnicowanie cen metra kwadratowego w zależności od lokalizacji, standardu mieszkania (co charakterystyczne jest dla krajów wysoko rozwiniętych). Wydaje się, że rynek nieruchomości mieszkaniowych w większym stopniu będzie należał do kupujących.

Urealnienie cen metra kwadratowego na rynku polskim wydawało się

wręcz nieuniknione. Tym bardziej, że zdolności kredytowe „przeciętnego Kowalskiego” w dobie galopujących cen mieszkań są dość niskie.

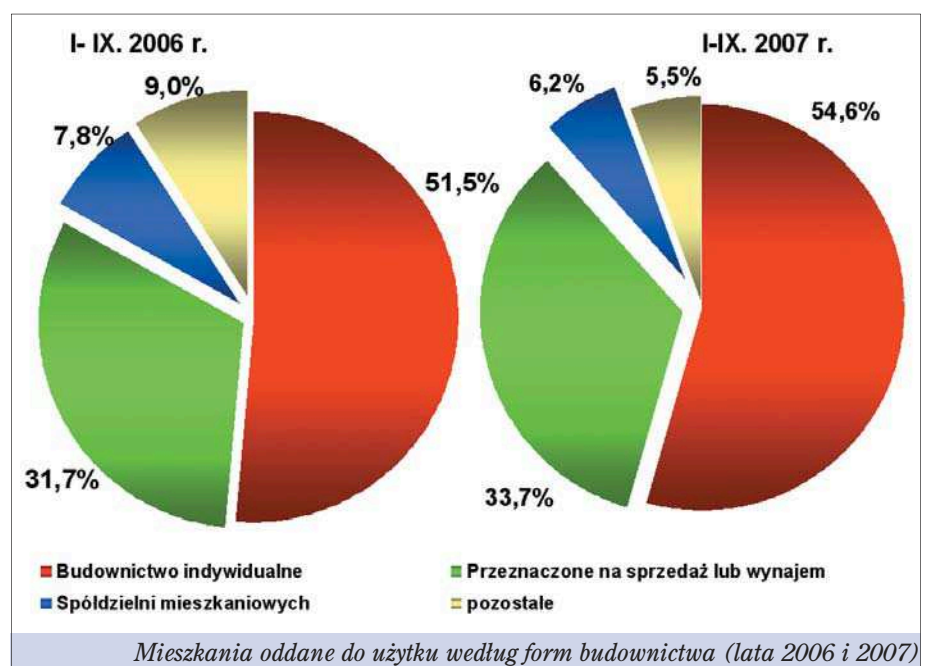
Popyt na nowe mieszkania dość wyraźnie osłabł w porównaniu z okresem poprzednim. Inwestorzy coraz częściej „kuszą” nabywców darmowymi garażami albo obniżkami cen równymi podatki VAT. Już teraz na rynku zauważalne są „twarde” negocjacje między kupującymi a sprzedającymi.

Pamiętajmy jednak, że choć w najbliższym czasie „galopada” cen mieszkań nam nie grozi, to jednak nie oznacza to ich stabilizacji. Ceny nadal będą rosły, jednak w zdecydowanie niższym tempie niż to miało miejsce dotychczas. Przyczyn jest kilka:

- lokali mieszkalnych jest w dalszym ciągu za mało w stosunku do potrzeb;
- ceny mieszkań w Polsce są wciąż niższe niż w krajach Unii Europejskiej;
- większych podwyżek należy spodziewać się w mniejszych miastach;
- wysokie ceny gruntów budowlanych na obszarach miejskich;
- rosnące ceny materiałów budowlanych oraz koszty robocizny.

Ceny materiałów budowlanych

Z kolei analiza cen materiałów budowlanych w III kwartale 2007 r. pokazała, że ceny materiałów budowlanych wzrosły średnio o 4,8% w stosunku do poprzedniego kwartału tego roku. Inflacja w tym samym okresie wzrosła o 1,9%. Mielśmy więc do czynienia z wyższym wzrostem cen materiałów w sektorze budowlanym aniżeli wzrostem cen w innych dziedzinach. Był on z pewnością związany z trwającym wciąż w kraju „boomem” budowlanym, a jego źródeł można było upatrywać w szeregu czynników, których natężenie wpływu zmieniało się w zależności od konkretnego sektora. Największy wzrost cen (16%) zanotowano w segmencie produktów wykorzystywanych do wznoszenia i ocieplania budynków. Mniejszy od poprzedniego, ale także relatywnie znaczny wzrost, bo na poziomie 4,6%, odnotowano w segmencie pokryć dachowych i rynien. Wyraźnie mniejszy przyrost cen zanotowano w sektorach związanych z pracami wykoń-



czeniuowymi, a więc w grupie asortymentowej okien i drzwi (3%), chemii budowlanej (2,4%), elementów wykończenia podłóg i ścian (2,3%), a przede wszystkim wśród materiałów instalacyjnych, gdzie wzrost cen uplasował się na poziomie inflacji.

Gorączka budowlana, którą mieliśmy okazję obserwować w 2007 r., dała efekt w postaci gigantycznego wzrostu popytu na materiały budowlane i związanych z tym problemów asortymentowych producentów tych materiałów, powiązanych ze zjawiskiem niewystarczającej podaży. Zjawisko to, które stało się źródłem szeregu zawirowań cenowych w 2007 r., było często efektem m.in. braku surowców, takich, jak choćby kruszywa naturalne (zwłaszcza te wysokiej jakości), czy tzw. „gips sztuczny”, pozyskiwany w procesie odsiarczania spalin. W efekcie wszystko to było zaczątkiem windowania cen na rynku materiałów budowlanych. Mniejsze zmiany cen dały się zauważyć wśród tych produktów, które budowlancy wykorzystują w dalszych etapach inwestycji, jak prace wykończeniowe. Mieliśmy tu więc do czynienia z opóźnionym efektem budownictwa w odniesieniu do materiałów wykończeniowych – duża liczba rozpoczętych od podstaw inwestycji sprawiła, że dynamicznie wzrósł popyt na te materiały, które wykorzystywane są w początkowych fazach budów, natomiast nie widać było jeszcze podobnego zjawiska w odniesieniu do grupy asortymentowej materiałów wykończeniowych, bo zwyczajnie na tym etapie budowlancom ich jeszcze nie potrzeba. Końcówka roku przyniosła lekkie wyhamowanie wzrostu cen. Jak zapewniał Sławomir Ziółek z Polskich Składów Budowlanych, „obecnie wszyscy producenci krajowi dysponują zapasami magazynowymi”. Rozwiążą się więc problemy podażowe obecne na rynku od dłuższego czasu, co zaowocować ma ustabilizowaniem się „szalejących” cen niektórych materiałów. ■

■ Sylwia Prośniewska

Autorka artykułu jest Dyrektorem Działu Projektów Własnych ASM.

Artykuł napisany na podstawie „Monitoring rynku budowlanego 2007”

Wydarzenia w branży

Poznań, 23.01.2008 r.

Zmiana terminu POLEKO 2008

Listopadowy termin Międzynarodowych Targów Ochrony Środowiska POLEKO jest już tradycją. W tym roku jednak nastąpił w niej wyłom. Z uwagi na odbywającą się w Poznaniu ogromną konferencję klimatyczną ONZ tegoroczna edycja największych targów ekologicznych w Nowej Europie odbędzie się w dniach 27–30 października 2008 r.

14 Konferencja Klimatyczna w Poznaniu

Zmiana terminu podyktowana jest organizacją 14 Konferencji Stron Ramowej Konwencji Narodów Zjednoczonych w sprawie zmian klimatu, która odbędzie się w dniach 1–12 grudnia 2008 r. na terenach Międzynarodowych Targów Poznańskich. Jak poinformował resort środowiska, 17 stycznia Minister Środowiska prof. Maciej Nowicki oraz Sekretarz Wykonawczy Ramowej Konwencji NZ w sprawie Zmian Klimatu Yvo de Boer podpisali w Bonn umowę między rządem RP i Sekretariatem Konwencji. W trakcie uroczystości Minister Maciej Nowicki podkreślił, że Konferencja w Poznaniu będzie kluczowym etapem na drodze do osiągnięcia porozumienia w sprawie międzynarodowych regulacji prawnych, określających zobowiązania państw po roku 2012, a które mają być przyjęte w Kopenhadze, w 2009 roku.

– Poznań będzie punktem krytycznym, jeśli chodzi o osiągnięcie wspólnego porozumienia co do znaczenia instrumentów technicznych i finansowych, niezbędnych do podjęcia efektywnych działań powstrzymujących globalne ocieplenie – stwierdził Sekretarz Wykonawczy Yvo de Boer.

POLEKO się zmienia

Zmianie uległ nie tylko termin Targów, lecz także ich formuła. W tym roku po raz pierwszy POLEKO towarzyszyć będą Międzynarodowe Targi Techniki Komunalnej KOMTECHNIKA – nowa propozycja Międzynarodowych Targów Poznańskich dla firm oferujących rozwiązania dla szeroko rozumianego sektora usług użyteczności publicznej. Targi KOMTECHNIKA powstały poprzez wyodrębnienie z zakresu tematycznego POLEKO prężnie rozwijającej się ekspozycji specjalnej – Parku Techniki Komunalnej. Tematyka tego wydarzenia obejmuje: utrzymanie dróg, ulic i placów, sprzątanie i wywóz nieczystości, utrzymanie zieleni miejskiej i terenów rekreacyjnych, transport zbiorowy (w tym komunikację miejską) oraz targowiska, hale i inne obiekty komunalne. Organizacja nowych Targów w tym samym terminie co POLEKO wynika z faktu, iż docelowa grupa zwiedzających – przedstawiciele samorządów lokalnych i zakładów komunalnych – jest dla obu tych wydarzeń wspólna.

20 lat minęło

Tegoroczna edycja POLEKO będzie wyjątkowa także z innego względu. Już po raz dwudziesty spotkają się w Poznaniu specjaliści z zakresu ochrony środowiska. Z tej okazji organizatorzy przygotowują dla wystawców specjalne rabaty. Organizowane będą także jubileuszowe wystawy i spotkania.

Informacje dla mediów:

Tomasz Wojciechowski

Międzynarodowe Targi Poznańskie Sp. z o.o.

Zespół PR Produktów

tel. kom 061 869 25 87

e-mail: tomasz.wojciechowski@mtp.pl