

Budownictwo w 2007 roku

22.02.2008, 13:25

Rok 2007 dla firm działających na polu rynku budowlanego upłynął pod znakiem dynamicznego rozwoju i znacznego wzrostu przychodów. W pierwszym półroczu 2007 roku wartość dodana w budownictwie wyniosła 26,1%, podczas gdy w tym samym okresie wartość dodana w przemyśle i usługach rynkowych kształtowała się na dużo niższym poziomie - wynika z raportu "Monitoring Rynku Budowlanego 2008" opracowanego przez ASM - Centrum Badań i Analiz Rynku Sp. z o.o.

W okresie od stycznia do grudnia 2007 roku dynamika produkcji budowlano-montażowej była większa o 15,7% w porównaniu do analogicznego okresu roku 2006. Wzrost dotyczył zarówno prac o charakterze inwestycyjnym (+18,3%), jak również remontowym (+9,5%). Najwyższą wartość wskaźnika dynamiki odnotowano w przypadku firm zajmujących się przygotowaniem terenu pod budowę (30,6%). Od roku 2006 najmniejszą dynamiką wzrostu cechują się firmy zajmujące się wykonywaniem robót budowlanych wykończeniowych.

W analizowanym okresie wartość tego wskaźnika dla tego typu przedsiębiorstw wyniosła 9%. Z pewnością w najbliższym czasie tak korzystna sytuacja dla firm przygotowujących tereny pod budowę oraz wykonujących roboty wznoszeniowe nie ulegnie zmianie. Jednak w dłuższej perspektywie, to właśnie firmy wykończeniowe odnotują największy wzrost. Związane to oczywiście będzie z zakończeniem wielu inwestycji, które aktualnie są w trakcie realizacji – a dodać należy że czas realizacji takich inwestycji to ok. 60 miesięcy.

[Kliknij aby powiększyć](#)



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

Mimo, iż w drugiej połowie 2007 roku dynamika wzrostu w budownictwie nie była już tak znacząca, jak choćby w pierwszym kwartale (40,1%), w dalszym ciągu jest to sektor gospodarki charakteryzujący się

najwyższą wartością dodaną. W trzecim kwartale 2007 roku wzrost wyniósł 12,6%. Jest to o 6 pkt. proc. więcej niż dynamika wartości dodanej w przemyśle. Warto podkreślić, że wskaźnik dynamiki w budownictwie cechuje się dużą fluktuacją w skali roku. Pierwsze miesiące 2008 roku powinny zatem przynieść zauważalny wzrost analogiczny do zmian obserwowanych w poprzednich latach.

Nieco niepokojąco mogą brzmieć informacje o spadku wskaźnika ogólnego klimatu koniunktury w budownictwie jaki miał miejsce pod koniec ubiegłego roku. Do czynników mających wpływ na klimat koniunktury w budownictwie zaliczyć należy: produkcję budowlaną – montażową na rynku krajowym (25,2%), sytuację gospodarczą (19,6%) oraz sytuację finansową przedsiębiorstw (17,7%). Należy podkreślić, że wartości analizowanych wskaźników w ostatnich miesiącach wyraźnie spadły.

[Kliknij aby powiększyć](#)



Wskaźniki ogólnego klimatu koniunktury w budownictwie (miesięcznie, %)

Mimo to, w opinii ASM nie należy wyciągać wniosków o odwróceniu trendu na rynku budowlanym. Zaistniała pod koniec roku sytuacja jest analogiczną do tej, jaka miała miejsce w roku 2006, a prognozy na najbliższy okres pozwalają przewidywać powrót tendencji rosnących.

Z całą pewnością do głównych przyczyn takiego spadku zaliczyć należy sezonowość prac budowlanych, których liczba w okresie zimowym, ze względu na warunki klimatyczne, spada. Poważnym, wskazywanym przez przedsiębiorców czynnikiem, stanowiącym barierę dla działalności ich przedsiębiorstw jest ciągły spadek siły roboczej. Aż 56,9% przedsiębiorców zwraca uwagę na niedobór wykwalifikowanych pracowników, co w porównaniu z rokiem 2006 daje wzrost o 5,2 pkt. proc. Kolejna, równie istotna bariera to koszty zatrudnienia, które są ściśle związane z trudnościami w obsadzeniu stanowisk. Jak wynika z opracowania „Monitoring Rynku Budowlanego Nr4” w III kwartale 2007 roku średnia płaca pracownika budowlanego wzrosła do poziomu 3 082,45zł. Przedsiębiorcy budowlani, aby mieć odpowiednią ilość pracowników muszą podnosić ich pensje, zniechęcając ich tym samym do wyjazdu za granicę lub też uciekać się do „podkupowania” pracowników swym konkurentom.

I właśnie na konkurencję na rynku, jako kolejny czynnik stanowiący barierę w działalności przedsiębiorstw wskazało 48,1% badanych. Innym czynnikiem są zwiększające się koszty materiałów budowlanych. Na problem ten wskazywało 40,9% badanych, a więc o 9 pkt. proc. więcej niż w roku 2006. Łatwiej natomiast, zdaniem przedsiębiorców, uzyskać kredyt. Tylko 7,9% wskazało ten element jako barierę w prowadzeniu ich działalności, co stanowi spadek o 4,7% w porównaniu z sytuacją z ubiegłego roku.

Stabilizacja, a nawet spadek cen materiałów budowlanych

Rok 2007 był na rynku materiałów budowlanych okresem silnych wahań cenowych. O ile w pierwszym kwartale zanotowane wzrosty nie odbiegały w sposób znaczący od wskaźnika inflacji, to już w połowie roku ceny niektórych produktów były o kilkadziesiąt procent wyższe od tych notowanych w styczniu. Dotyczyło to szczególnie materiałów wznoszeniowych.

Ze względu na dużą liczbę realizowanych inwestycji budowlanych oraz niewystarczającą podaż, koszty zakupu rosły w sposób znaczący. Warto przypomnieć, że w II kwartale 2007 r. ceny materiałów i wyrobów ceramicznych oraz silikatowych zwiększyły się aż o 33,6% w stosunku do I kwartału, zaś elementy i wyroby betonowe podrożały przeciętnie o 13,3%. W II kwartale 2007 roku rekordowy wzrost odnotowano w przypadku pustaków ceramicznych typu MAX, których cena zmieniła się aż o 116%! Bardzo silny wzrost kosztów zakupu dotyczył także cegieł i pustaków ceramicznych oraz wyrobów silikatowych. Ten trend utrzymał się również w III kwartale. Największy wzrost cen odnotowano wtedy w segmencie produktów wykorzystywanych do wznoszenia i ocieplania budynków (16%), wyraźnie podrożały również pokrycia dachowe i rynny (4,6%). Widać zatem, że silne zmiany w dalszym ciągu dotyczyły głównie materiałów stosowanych podczas wznoszenia budynków, natomiast produkty wykorzystywane do prac wykończeniowych charakteryzowały się bardziej stabilnymi zmianami cen.

Z czterech wybranych grup produktów (materiały izolacyjne i ogniotrwałe oraz betony, zaprawy i wyprawy, materiały wiążące oraz wapienne i gipsowe, elementy i wyroby betonowe, materiały i wyroby ceramiczne oraz wapienno-piaskowe) największy wzrost w IV kwartale ubiegłego roku dał się zauważyć w segmencie materiałów izolacyjnych i ogniotrwałych oraz betonów, zapraw i wypraw. Zmiana ukształtowała się na poziomie 1,7%. Niewielki wzrost cen nastąpił w grupie materiałów wiążących oraz wapiennych i gipsowych, jak również w segmencie elementów i wyrobów betonowych – odpowiednio 0,6% oraz 0,4%.

Z kolei zauważalny spadek miał miejsce wśród materiałów i wyrobów ceramicznych oraz wapienno-piaskowych. Cena w IV kwartale roku 2007 była niższa średnio o 2,2% w stosunku do III kwartału 2007. Potwierdza to zatem opinie o odwróceniu trendu cenowego, które miało miejsce szczególnie w grupie materiałów wznoszeniowych.

Obserwowane w połowie 2007 roku „szaleństwo cen” nie powinno się w najbliższym czasie powtórzyć, bowiem ceny niektórych materiałów osiągnęły już poziom zachodnioeuropejski. Biorąc pod uwagę możliwości nabywcze wykonawców robót, dalsze drastyczne wzrosty wydają się więc stosunkowo mało prawdopodobne. Warto także zauważyć, że producenci zaczęli rozbudowywać fabryki tak więc zasoby niektórych materiałów powinny stopniowo rosnąć. Poza tym przedłużona została ustawa o zwrocie osobom fizycznym niektórych wydatków związanych z budownictwem mieszkaniowym. Umożliwia ona odzyskanie części VAT za większość materiałów budowlanych na samodzielną budowę lub remont.

Zestawienie wszystkich wyżej wymienionych elementów dało efekt w postaci stabilizacji, a w niektórych przypadkach spadku cen materiałów budowlanych. Rok 2008 nie powinien przynieść gwałtownych wzrostów, jednak perspektywa długoterminowa może okazać się mniej optymistyczna w związku z organizacją przez Polskę Mistrzostw Europy w Piłce Nożnej w roku 2012. Biorąc pod uwagę obecny stan infrastruktury w Polsce, konieczne są olbrzymie inwestycje budowlane niezbędne do przeprowadzenia imprezy masowej o takiej skali. Niezbędne okażą się chociażby duże ilości cementu, który po raz kolejny może istotnie podrożeć. Należy pamiętać, że ograniczenia ekologiczne nałożone na polskie cementownie uniemożliwią znaczące podniesienie podaży. Problemu może nie rozwiązać również import, bowiem za granicą popyt na cement i inne materiały budowlane jest równie duży, jak w Polsce. Dodatkowo, problemem mogą okazać się organizowane w Wielkiej Brytanii Igrzyska Olimpijskie w 2012 roku. Tak duża i konkurencyjna, dla organizowanych przez Polskę Mistrzostw Europy w Piłce Nożnej, impreza może nie tylko pochłonąć część potrzebnych nam materiałów budowlanych, ale i być bardziej atrakcyjną dla naszych pracowników, którzy już teraz dużo chętniej podejmują współpracę z pracodawcami w Wielkiej Brytanii czy Irlandii niż w Polsce.

Obecnie potrzebna jest nowelizacja prawa budowlanego ułatwiającego rozpoczęcie inwestycji budowlanych. Prognozowany przez ASM wzrost produkcji budowlanej stwarza kolejne możliwości dla całej gospodarki, ale i ogromne wyzwanie właśnie dla Rządu oraz dla rynku pracy.

Ceny mieszkań

Rok 2007 był na rynku nieruchomości okresem stopniowego wyhamowywania boomu cenowego. O ile jeszcze w pierwszym półroczu koszty zakupu mieszkania rosły w sposób bardzo intensywny, to już druga połowa roku przyniosła stabilizację, a w niektórych miastach nawet spadki cen. Dotyczyło to szczególnie Wrocławia, Krakowa i Warszawy, gdzie ceny już w 2006 roku zbliżały się do poziomu niemożliwego do zaakceptowania przez wielu potencjalnych nabywców. Od połowy 2007 roku w żadnym z największych polskich miast nie dało się zaobserwować gwałtownych skoków wartości mieszkań, a niektórzy eksperci zaczęli wręcz mówić o zbliżającej się korekcie.

Co wpłynęło na zahamowanie wzrostu cen mieszkań? Czynnikiem należy wymienić tu kilka. Poziom cen za metr kwadratowy wzrastał znacznie szybciej niż przeciętne wynagrodzenie Polaków, co w sposób naturalny wykluczyło z grona potencjalnych nabywców wiele osób. Podobnie wzrost stóp procentowych miał istotny wpływ na spadek popytu, mimo wciąż atrakcyjnych ofert zaciągania kredytów mieszkaniowych składanych przez banki.

Szczególnie popyt na nowe mieszkania znacznie zmalał. Reagują na to inwestorzy, którzy kuszą darmowymi garażami, lub obniżkami cen równymi podatkowi VAT.

Z całą pewnością powrót tak gwałtownych wzrostów cen mieszkań nam już nie grozi, jednak w dalszym ciągu, choć znacznie wolniej będą one rosły.

Mimo iż badania rynku budowlanego prowadzone przez ASM pokazują pewne momenty spadkowe, to jednak dobry okres rozwoju na rynku budowlanym stanowczo nie zmierza ku końcowi. Jest to bardzo optymistyczna prognoza zarówno dla uczestników rynku budowlanego jak i dla całej gospodarki Państwa. Pamiętaj jednak należy o konieczności wsparcia tej gałęzi przez Rząd, a także o stałym monitorowaniu rynku, aby możliwe było przewidzenie spadku i zastosowanie odpowiednich środków zapobiegawczych.

www.asm-poland.com.pl

© 2002-2006 Kasat Sp. z o.o.