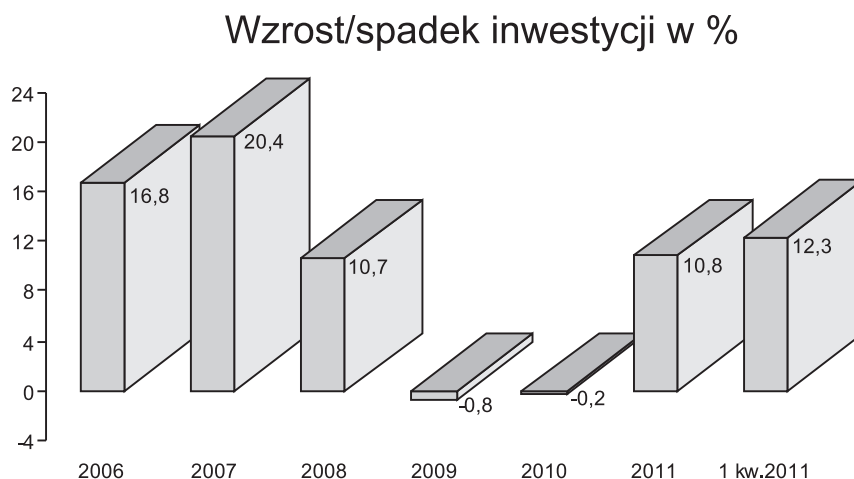


Czy rynek budowlany ma szanse na utrzymanie osiąganego obecnie wzrostu?

prof. dr Zofia Bolkowska

Dwa lata (2009 i 2010) były najgorsze dla budownictwa od czasu głębokiego regresu na początku poprzedniej dekady. Zadania, nawet priorytetowe realizowano z opóźnieniami lub przesuwano na dalsze terminy. Niekorzystne dla budownictwa były uwarunkowania makroekonomiczne. Gospodarka polska nie notowała wprawdzie spadku PKB i była jedynym lub jednym z niewielu państw w UE wykazującym wzrost, ale na działalność sektora budownictwa (niezależnie od wielu problemów nękających budownictwo od lat) wpływał słaby rynek inwestycyjny. Przedsiębiorstwa przemysłowe nie inwestowały oczekując na „lepsze czasy”, wprawdzie unijne środki pomocowe wspomagały budownictwo infrastrukturalne, ale nie wystarczało to dla zrównoważenia rynku inwestycyjnego. Znaczący wzrost inwestycji i budownictwa zanotowano w 2011 r. i w I kw. 2012. Są to dane jeszcze niepełne, obejmują inwestycje sektora przedsiębiorstw, bez inwestycji sektora rządowego i jednostek samorządu terytorialnego.



Wartość rynku budowlanego w 2011 roku szacowano na około 190 mld zł, w tym około 55% wartości wytwarzały przedsiębiorstwa zatrudniające >9 osób, które decydują o charakterze rynku i jego rozwoju¹.

W 2011 roku na rynku budowlanym nastąpiły korzystne zmiany, ale nie wszystkie utrzymują się w pierwszych miesiącach 2012 r.

- W 2011 r. wzrosła wartość produkcji budowlanej o 12%, w tym w przedsiębiorstwach >9 osób o ponad 16%. W okresie 4 miesięcy 2012 produkcja budowlana w przedsiębiorstwach >9 osób wzrosła o 13%.
- W 2011 r. ożywił się budowlany rynek pracy, ale początek 2012 r. charakteryzuje się mniejszym wzrostem zatrudnienia.
- W 2011 r. wzrosły płace, szczególnie w przedsiębiorstwach wykonujących projekty infrastrukturalne, w 2012 r. wprowadzie płace nominalne w budownictwie wzrastają, ale realnie przy inflacji wyższej niż wzrost płac występuje spadek przeciętnych płac.
- W 2011 r. notowano niewielki, ale stały wzrost cen produkcji budowlanej, pierwsze 4 miesiące 2012 r. – to zmniejszające się tempo wzrostu cen.

Przy wielu pozytywnych tendencjach pogorszyła się w 2011 roku kondycja finansowa firm budowlanych, a w I kwartale 2012 r. wystąpiły wszystkie negatywne zjawiska w sytuacji finansowej przedsiębiorstw budowlanych.

Wśród czynników wspomagających wzrost budownictwa w 2011 r. odnotować trzeba zmniejszające się trudności organizacyjne. Większość projektów były to zadania kontynuowane, a poprzednio najczęściej problemów stwarzało przygotowanie inwestycji do realizacji. Nie bez znaczenia była duża presja na realizację opóźnionych zadań infrastrukturalnych.

Równocześnie występowały czynniki hamujące wzrost budownictwa: utrzymywały się negatywne skutki kryzysu na rynkach finansowych, które odczuwane były głównie przez budownictwo mieszkaniowe i niektóre rodzaje budownictwa niemieszkalnego. Kryzys w krajach unijnych

¹Rynek budowlany charakteryzuje się dużym udziałem przedsiębiorstw małych, rzemieślniczych, rodzinnych i pracujących sezonowo, część z nich łatwo „przechodzi” do szarej strefy.

wzbudza niepokój wśród polskich inwestorów, którzy oczekują na stabilizację w gospodarce europejskiej, szczególnie w krajach związanych gospodarczo z Polską i inwestujących u nas, ale w budownictwie mieszkaniowym rozpoczyna się coraz więcej mieszkań, co stwarza szanse na odzyskiwanie równowagi.

Podstawowe wskaźniki charakteryzujące sytuację w budownictwie

Wyszczególnienie	2008	2009	2010	2011	1-4.2012
Inwestycje; zmiany w %	10,7	-0,8	0,2	10,8*	12,3*
Budownictwo; zmiany w % (>9 osób)	11,0	3,7	3,5	16,3	13,0
Budowa budynków	8,6	-1,1	2,8	2,0	7,5
Budowa obiektów inżynierii lądowo-wodnej	13,7	16,9	1,8	25,9	25,9
Roboty budowlane specjalistyczne	11,9	-5,3	7,7	29,8	7,5
Mieszkania oddane do użytku w tys.	165,2	160,0	135,8	131,0	46,5
Indywidualne	83,3	72,0	70,4	73,6	26,4
Na sprzedaż i wynajem	66,7	72,3	53,5	48,8	17,6
Mieszkania rozpoczynane w tys.	174,7	142,9	158,1	162,2	51,7
Indywidualne	96,3	89,8	86,5	90,5	25,0
Na sprzedaż i wynajem	67,1	44,3	63,0	64,7	24,9
Wzrost cen produkcji budowlanej w %	4,8	0,2	-0,1	1,0	1,3
Wzrost płac w budownictwie w %	13,0	2,8	2,2	4,6	3,2
Zatrudnienie w budownictwie wzrost w %	5,4	5,3	1,6	7,6	4,8
Rentowność netto w budownictwie w % (w zakładach >49 osób)	5,7	5,5	4,2	2,3	-1,0

Źródło: dane GUS */ inwestycje w sektorze przedsiębiorstw

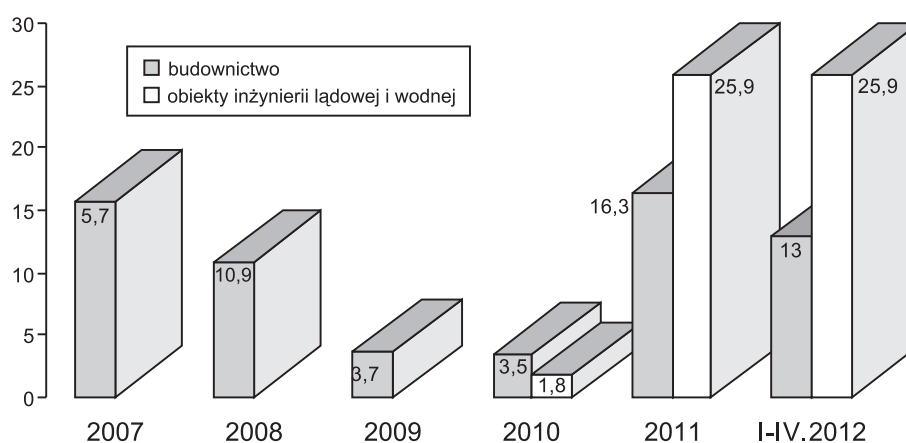
Uwaga: dane o inwestycjach i rentowność 1-3.2012

Dwie dziedziny budownictwa wymagają obszerniejszych ocen: budownictwo infrastrukturalne i mieszkaniowe.

Budownictwo infrastrukturalne – po bardzo słabych wynikach w 2010 roku osiągnęło w 2011 r. wysokie wskaźniki wzrostu. Opóźnienia zmniejszały się, są jednak nadal bardzo duże. „Przyspieszenie” przed EURO 2012 zmienia nieco ten niekorzystny stan.

Z informacji o najważniejszych grupach obiektów wynika, że w 2011 r. i w początkach 2012 r. największe zaangażowanie potencjału budowlanego koncentrowało się na obiektach infrastruktury drogowej (autostrady, drogi ekspresowe, mosty, wiadukty, estakady). Wprawdzie szybki wzrost wartości produkcji budowlanej miał miejsce w budownictwie kolejowym i drogach lotniskowych, ale przy niewielkim relatywnie udziale wartości przerobu budowlanego.

Budownictwo - % do roku poprzedniego



Budownictwo kubaturowe

Do działu „budynki” zalicza się budownictwo mieszkaniowe i niemieszkalne (usługowe). Rok 2008 był „dobrym” okresem dla budownictwa kubaturowego (podobnie jak dla całego sektora budownictwa). Mieszkań oddano do użytku najwięcej w całym okresie 20 lat. Wzrastało budownictwo usługowe (m.in. obiektów biurowych i handlowych wielkopowierzchniowych) oparte w znacznej mierze na inwestorach zagranicznych, którzy chętnie inwestowali w polskie budownictwo usługowe. Kryzys na rynkach finansowych zredukował inwestycje zagraniczne, banki „zaostrzyły” warunki udzielania kredytów. Zarówno wartość budownictwa kubaturowego, jak też liczba budowanych obiektów zmniejszała się. Inwestorzy zagraniczni niechętnie wracali na polski rynek, oczekując na stabilizację gospodarczą. Przedłużający się kryzys w wielu krajach unijnych może

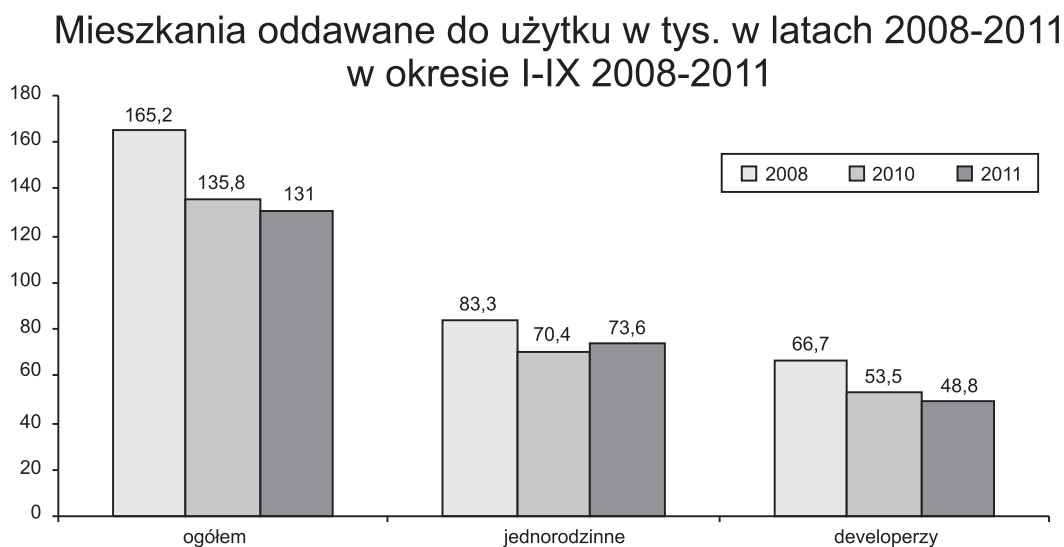
decyzje te jeszcze przesunąć w czasie. Wpływa to niekorzystnie na słabe wskaźniki wzrostu przedsiębiorstw budownictwa ogólnego.

Budownictwo mieszkaniowe od lat jest w słabej kondycji, a kryzys na rynkach finansowych trudności te pogłębił. Najwięcej mieszkań (165 tys.) oddano do użytku w 2008 r., a potem było coraz gorzej.

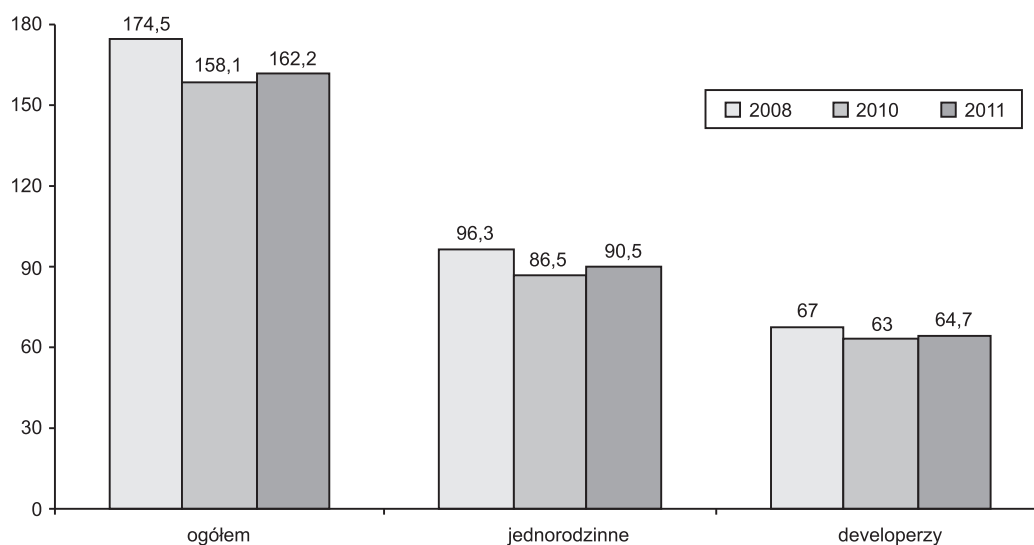
Wyniki budownictwa mieszkaniowego w latach 2010–2011 mogły wskazywać, że regres w budownictwie mieszkaniowym nie będzie tak głęboki, jak oceniano poprzednio. Wprawdzie mieszkań oddawano do użytku coraz mniej, ale zwiększała się liczba mieszkań rozpoczynanych.

Początek roku 2012 potwierdza te przewidywania, w okresie 4 miesięcy 2012 roku oddano do użytku o 25% więcej mieszkań niż rok temu, jednak osiągnięcie poziomu 2008 r. nie jest jeszcze w bieżącym roku realne.

Popyt na mieszkania nie wzrasta, potencjalni nabywcy mają trudności kredytowe, duża jest pula mieszkań już zakończonych i oferowanych do sprzedaży. Tak więc o przedłużającym się regresie (lub „odbudowie” rynku) budownictwa mieszkaniowego zadecyduje sytuacja deweloperów. W budownictwie jednorodzinnym inna jest sytuacja, ta dziedzina budownictwa finansowana jest w znacznej mierze środkami własnymi, przy mniejszym uzależnieniu od kredytów, budowa trwa dłużej, a wykonanie systemem gospodarczym stwarza korzystne warunki na „przewlekłość” prac.



Mieszkania rozpoczynane w tys. w latach 2008-2011



Oceniając wartość rynku budowlanego (w cenach bieżących) nie można pominąć tendencji zmian cen produkcji budowlanej.

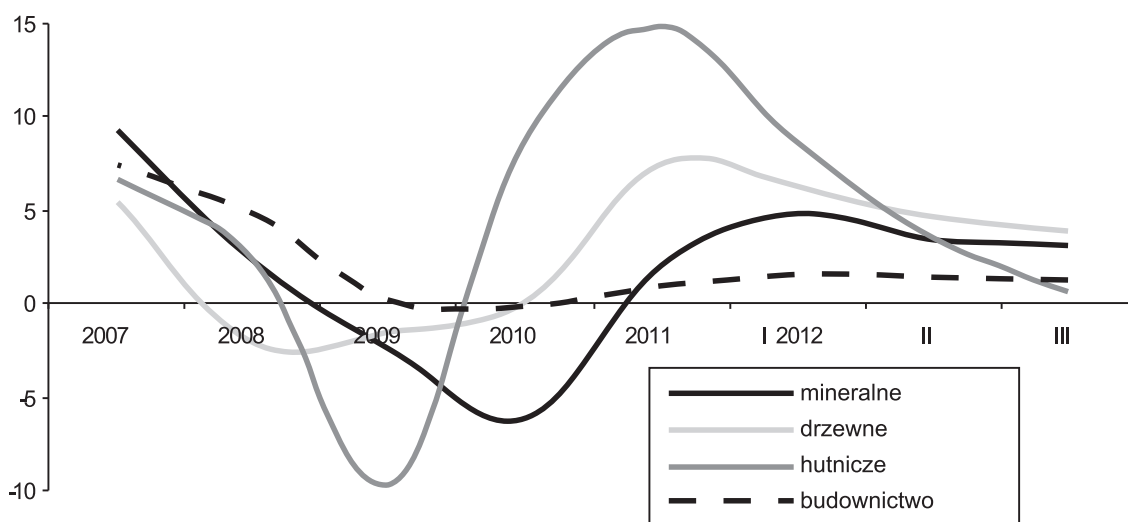
Ceny produkcji budowlanej wzrastały 8–10% rocznie w latach 2007–2008. Osłabienie koniunktury w gospodarce i w budownictwie spowodowało zmniejszenie tempa wzrostu cen, a od drugiego kwartału 2009 r. i w 2010 r. notowano spadek cen lub ich stabilizację. Wpływały na to malejące w owym czasie ceny materiałów budowlanych i umiarkowany wzrost płac (udział materiałów i płac – to około 2/3 kosztów produkcji budowlanej).

Ponadto przedsiębiorstwa nie mogły wywierać presji na ceny w okresie stagnacji lub niewielkiego ożywienia rynku budowlanego. Zmiany nastąpiły w 2011 r.

W kolejnych miesiącach 2011 r. notowano niewielki, ale systematyczny wzrost cen produkcji budowlanej – od 0,3% w styczniu do 1,8% w grudniu; w 2012 r. tempo wzrostu cen produkcji budowlanej słabnie, w kwietniu średni wskaźnik wzrostu cen wynosił 1,1%.

Presja na płace w 2012 r. jest mniejsza niż rok temu, a ceny materiałów nie wzrastają, a nawet w kolejnych miesiącach I kwartału 2012 r. obserwuje się stopniowo malejące tempo wzrostu cen producentów mineralnych materiałów budowlanych, drzewnych, hutniczych (są to najważniejsze materiały stosowane w budownictwie).

Zmiany cen w % produkcji budowlanej i producentów
materiałów stosowanych w budownictwie
Wskaźniki średnie wg GUS



Kilka słów o budowlanym rynku pracy

W 2010 r. rynek pracy był stabilny; przy słabnącej produkcji nie było presji ani na zatrudnienie, ani na płace. Oczekiwano, że w najbliższym czasie mogą nastąpić zmiany, ponieważ budownictwo ma do zrealizowania olbrzymie zadania, głównie infrastrukturalne, a przyspieszenie ich realizacji spowoduje wzrost zatrudnienia, szczególnie w grupie przedsiębiorstw specjalizujących się w budownictwie inżynierii lądowej i wodnej. I istotnie, w 2011 r. zatrudnienie w budownictwie wzrosło o 7,6%, a w przedsiębiorstwach realizujących roboty infrastrukturalne o 11,4%. Równocześnie wzrastały średnie płace; w budownictwie ogółem o 4,6%, a w infrastrukturze 9,2%.

W pierwszym kwartale 2012 r. zatrudnienie nie zwiększało się już tak dynamicznie jak rok temu, słabnący był też wzrost płac. Miało to miejsce we wszystkich rodzajach budownictwa, ale najmniej dotknęło przedsiębiorstwa realizujące opóźnione projekty infrastrukturalne. Jednakże inflacja – wynosząca w okresie pierwszych 4 miesięcy 2012 r. 4,1% – „pochłonęła” wzrost płac w budownictwie i realne płace zmniejszyły się.

Wyszczególnienie	2010	2011	1-4.2012
Wzrost zatrudnienia w % w przedsiębiorstwach budowlanych zatrudniających >9 osób	1,6	7,6	4,8
W tym przedsiębiorstwa inżynierii lądowej i wodnej	2,2	11,4	7,8
Wzrost płac w % w przedsiębiorstwach budowlanych zatrudniających >9 osób	2,2	4,6	3,2
W tym przedsiębiorstwa inżynierii lądowej i wodnej	2,1	9,2	2,9

GUS: Biuletyny Statystyczne

Obecnie największym problemem jest pogarszająca się kondycja finansowa budownictwa, co w konsekwencji doprowadza wiele firm do upadłości.

Już w 2011 r. niekorzystnie zmieniła się kondycja finansowa budownictwa². W 2011 niższa niż rok wcześniej była rentowność firm budowlanych; w 2010 roku budownictwo osiągnęło wskaźnik rentowności netto na poziomie 4,2%, w 2011 roku 2,3%, w I kwartale 2012 rentowność była ujemna. Niepokojąco wzrasta udział przedsiębiorstw nieprzynoszących zysku. Wzrastają zadłużenia zarówno po stronie należności za wykonane usługi, jak też zobowiązań, powstają zatory płatnicze, co nie tylko utrudnia bieżącą działalność firm budowlanych, ale wpływa na coraz więcej upadłości przedsiębiorstw budowlanych. Dotyczy to głównie przedsiębiorstw zaangażowanych w realizację projektów infrastrukturalnych.

Dane finansowe przedsiębiorstw budowlanych >49 osób publikowane przez GUS informują nie tylko o spadku rentowności netto, ale też o zwiększających stratach.

Wyszczególnienie	2010	2011	1-3.2012
Zysk netto w mln zł	5457	4790	959
Strata netto w mln zł	1081	2019	1156
Wskaźnik rentowności netto w %	4,2	2,3	-1,0
Udział % przedsiębiorstw wykazujących zysk w ogólnej liczbie badanych przedsiębiorstw	81,2	76,6	43,6
Liczba badanych przedsiębiorstw budowlanych	1830	1795	1700

GUS Biuletyn Statystyczny nr. 4 maj 2012

²Dane te publikowane przez GUS dotyczą przedsiębiorstw zatrudniających >49 osób.

Powszechna jest opinia (wynikająca również z badań ankietowych), że przedsiębiorstwa małe w porównaniu z firmami dużymi są w znacznie trudniejszej sytuacji na rynku budowlanym, zarówno pod względem popytu, jak też kondycji finansowej.

Z danych opublikowanych ostatnio przez GUS w „Wynikach finansowych podmiotów gospodarczych I–XII 2011” wynika, że najgorsze rezultaty osiągnęły duże przedsiębiorstwa budowlane, a najlepsze – firmy najmniejsze.

Dane dotyczą 5476 jednostek budowlanych o łącznej liczbie pracujących 356,4 tys osób w końcu grudnia 2011 r.

Średni wskaźnik rentowności netto tej grupy przedsiębiorstw wynosił 3,2%;

- | | |
|--|-------|
| – w przedsiębiorstwach zatrudniających 10–49 osób | 6,4%, |
| – w przedsiębiorstwach zatrudniających 50–249 osób | 3,2%, |
| – w przedsiębiorstwach zatrudniających >249 osób | 1,5%. |

Czy obecny relatywnie wysoki wzrost budownictwa będzie tendencją trwałą?

W 2011 r. nastąpił znaczny wzrost budownictwa, a pierwsze miesiące 2012 r. wskazują, że wysokie tempo wzrostu utrzymuje się w budownictwie infrastrukturalnym, natomiast w budownictwie kubaturowym wzrost jest mniejszy. Kontynuacja rozpoczętych projektów infrastrukturalnych wpływa na wzrost budownictwa. W pierwszym półroczu 2012, przy dużej presji na zakończenie zadań przed Euro 2012, budownictwo osiągnie jeszcze relatywnie wysokie wskaźniki wzrostu, ale w drugim półroczu tempo wzrostu zmniejszy się. W przewidywaniach zmian budownictwa wymienić można następujące czynniki pro wzrostowe i hamujące wzrost budownictwa.

Czynniki pro wzrostowe:

- Realizacja opóźnionych projektów infrastrukturalnych.
- Zmniejszające się trudności organizacyjne. W 2012 r. realizowane są głównie zadania rozpoczęte, które mają już „za sobą” przygotowanie inwestycji do realizacji, co stwarzało najwięcej problemów.
- Prawdopodobna jest poprawa sytuacji w budownictwie mieszkaniowym (wskazują na to dane po czterech miesiącach 2012).

Na osłabienie wzrostu budownictwa mogą wpływać:

- Psychologiczne uwarunkowania; wzrasta pesymizm przedsiębiorców budowlanych. Z badań ankietowych wynika, że coraz więcej przedsiębiorstw ocenia przyszłą koniunkturę negatywnie. W maju 2012 r. 26% ankietowanych przedsiębiorstw budowlanych uważało, że ich warunki działania są coraz gorsze. Rośnie niepewność odnośnie sytuacji gospodarczej; w maju 2012 r. 43% przedsiębiorstw budowlanych obawiało się nadchodzącego kryzysu.
- Zagrożenie zmniejszenia finansowania inwestycji infrastrukturalnych. Więcej jest wydawanych pozwoleń na budowę, ale nie rozpoczyna się nowych projektów infrastrukturalnych. Obawy budzi niepewność wsparcia w budżecie UE na lata 2013–2020.
- Dużym i zwiększającym się problemem jest pogarszająca się sytuacja finansowa przedsiębiorstw budowlanych.

Oczekiwania, że kontynuacja rozpoczętych i nowych projektów infrastrukturalnych będzie czynnikiem „prowzrostowym” dla budownictwa nie tylko w 2012 roku, ale jeszcze w kolejnych latach mogą okazać się nierealne. Niektóre zadania planowane do zakończenia w 2012 r. „przesuwają” się na dalsze lata, z niepewnym terminem ich zakończenia.

Realizacja Planu „Infrastruktura i Środowisko” oraz planu budowy dróg i autostrad będzie trwała znacznie dłużej niż przewidywano przy formułowaniu zadań. Mogłaby to być szansa na wzrost budownictwa w najbliższych latach, jednak przy korzystnych uwarunkowaniach na rynku inwestycyjnym, kredytowym i poprawiającej się sytuacji gospodarczej.

Wątpliwości budzi też optymizm po dobrych wynikach w początkach roku 2012 w budownictwie mieszkaniowym. Budownictwo kubaturowe (niemieszkalne) nie odnosi liczących się sukcesów. Inwestorzy zagraniczni już w czasie poprzedniego kryzysu ograniczali swój udział w realizacji wielu obiektów i jeszcze „nie zdążyli” wrócić na polski rynek budowlany, a obecna sytuacja na rynkach europejskich decyduje ich przesuwania w czasie.