

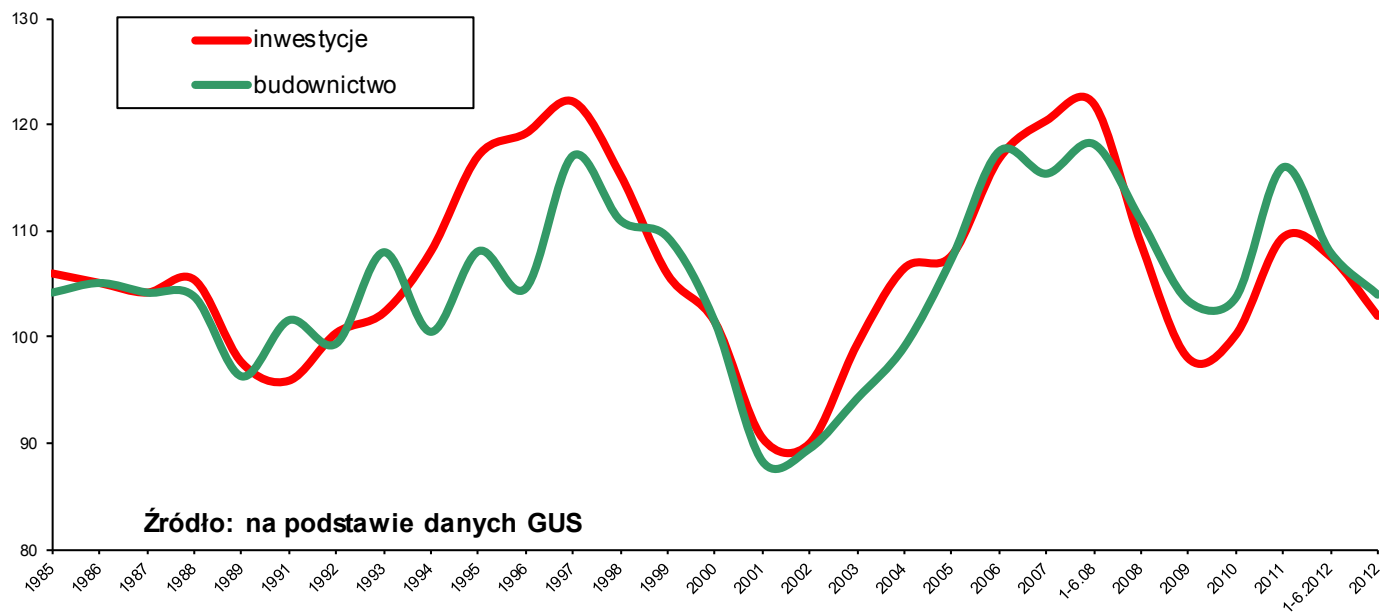
**Konferencja Polskiego Stowarzyszenia Producentów Rur i Kształtek
z Tworzyw Sztucznych
w dniu 29 – 30.11.2012**

AKTUALNA SYTUACJA W BUDOWNICTWIE

Prof. dr Zofia Bolkowska
Wyższa Szkoła Zarządzania i Prawa

**W budownictwie występują kryzysy co kilka lat. Coraz krótsze są okresy dobrej koniunktury.
Czy obecnie należy oczekiwać kolejnego regresu w budownictwie ?**

Tempo wzrostu inwestycji i budownictwa w latach 1990 - 2012



Spojrzenie retrospektywne na kryzysy w budownictwie

Najważniejsze wydarzenia.....

Transformacja polityczna i ekonomiczna. Przejście od gospodarki zarządzanej centralnie do gospodarki rynkowej wymagało od budownictwa działania w warunkach nowych dla przedsiębiorstw, które nie były do tego przygotowane. **Po zahamowaniu wzrostu w 1990 r. budownictwo szybciej niż inne dziedziny przystosowało się do gospodarki rynkowej.**

Napływ kapitału zagranicznego do sektora budownictwa szczególnie silnie zaznaczył się w drugiej połowie lat 90.tych, wprowadził na rynek budowlany potrzebny kapitał, nowe technologie, wzorce organizacyjne i marketingowe, przyczynił się do rozwoju wielu dziedzin budownictwa, ale równocześnie **polskie firmy budowlane z trudem** (i nie zawsze skutecznie) **konkurowały z bardziej doświadczonymi i posiadającymi środki finansowe inwestorami zagranicznymi.** **Doprowadziło to do głębokiego „załamania” na rynku budowlanym, które trwało od 2000 do 2003 r.**

Przystąpienie Polski do struktur Unii Europejskiej. Miało to i nadal ma znacznie kluczowe dla polskiego budownictwa, które znajdowało się w latach 2000 - 2003 w głębokim regresie. Napływ środków pomocowych z UE, otwarcie granic i zwiększenie współpracy z inwestorami zagranicznymi stały się impulsem rozwojowym dla budownictwa.

Spojrzenie retrospektywne na kryzysy w budownictwie

Najważniejsze wydarzenia.....

Kryzys na rynkach finansowych światowych i europejskich (który rozpoczął się w 2008 r.) nie ominął polskiej gospodarki, chociaż skutki są „łagodniejsze” niż w wielu krajach UE.

W budownictwie kryzys ten najsilniej odczuwał i nadal odczuwa:

- ❑ rynek nieruchomości i budownictwo mieszkaniowe (ograniczenie kredytów)
- ❑ budownictwo niemieszkalne i usługowe (zmniejszenie inwestycji zagranicznych).

Uważano, że budownictwo infrastrukturalne dzięki finansowaniu funduszami UE będzie „motorem” rozwoju.

Analiza minionych 20 lat wskazuje, że na kryzysy lub ograniczenia wzrostu w budownictwie wpływają uwarunkowania makroekonomiczne i czynniki wewnętrzne.

W latach 2000 – 2003 głęboki regres w budownictwie (o ¼ zmniejszyła się produkcja)

był wywołany kryzysem w gospodarce ale też występowała konieczność restrukturyzacji nienowoczesnego budownictwa, które nie mogło konkurować z firmami zagranicznymi.

Obecnie obok pogarszającej się sytuacji makroekonomicznej na ograniczenia wzrostu produkcji budowlanej wpływają głównie wewnętrzne trudności firm budowlanych związane ze sposobem zarządzania.

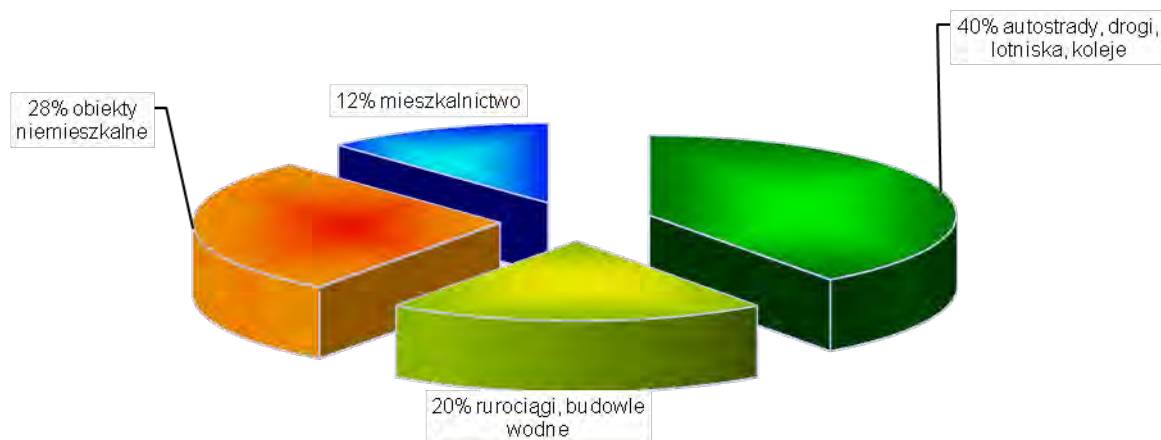
Już wcześniej przewidywano, że nadchodzi osłabienie tempa wzrostu w budownictwie ale zaskakuje gwałtowność i głębokość regresu.

Rynek budowlany i jego struktura

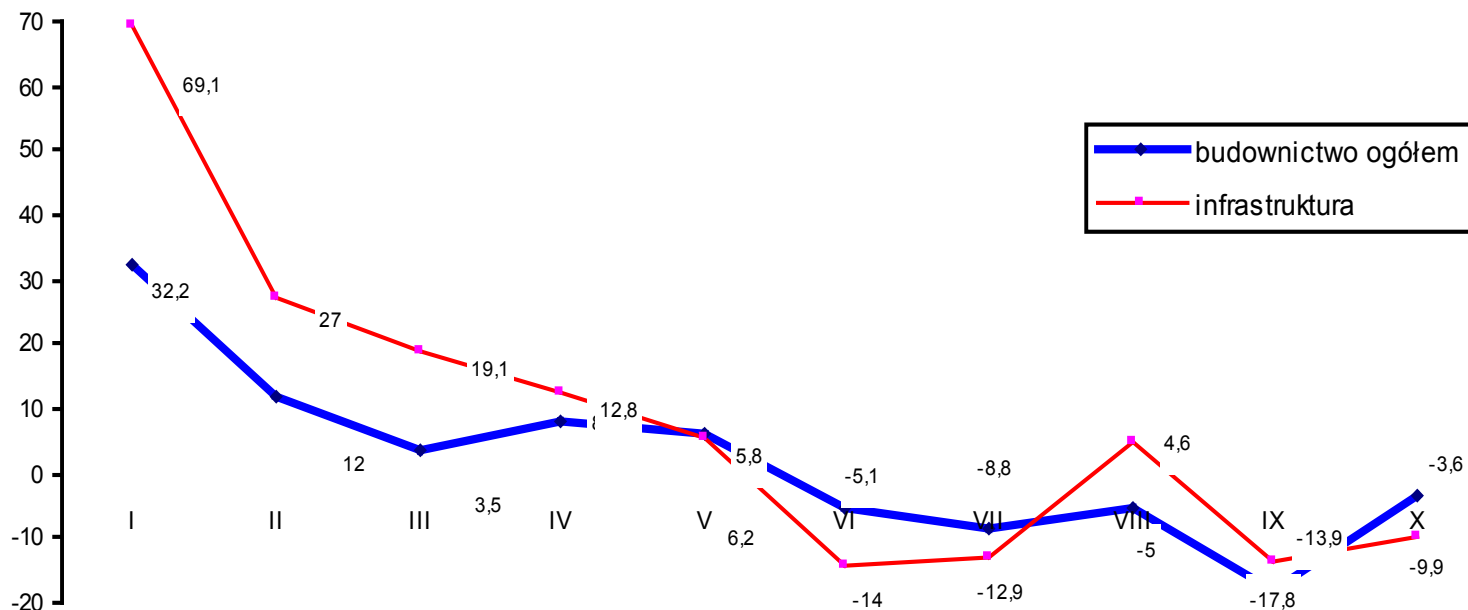
Wartość rynku budowlanego w 2011 r. oceniana była na około 190 mld zł.

W strukturze produkcji budowlanej największy udział mają przedsiębiorstwa realizujące autostrady, drogi, koleje, lotniska (około 40%), a łącznie z budowlami wodnymi i rurociągami 60%.

Przy tak dużym finansowym udziale w rynku programów infrastrukturalnych warto uczestniczyć w ich realizacji. Przedsiębiorstwa budowlane dostrzegały swoje szanse i zabiegały o uzyskanie kontraktów.



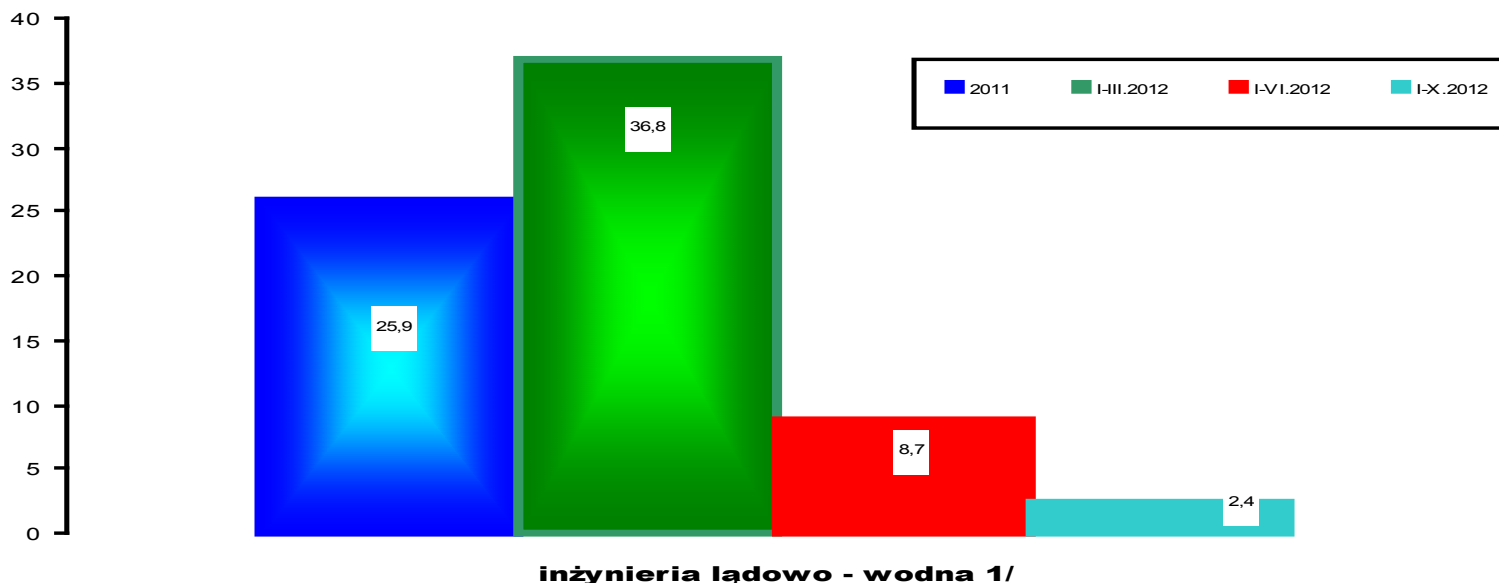
Jeszcze w pierwszych miesiącach 2012 sektor budownictwa osiągał wysokie wskaźniki wzrostu. Od czerwca z miesiąca na miesiąc sytuacja w budownictwie jest coraz gorsza; wyniki są niższe o 4% do 18% w kolejnych miesiącach.



Budownictwo infrastrukturalne było w ubiegłych latach „motorem” wzrostu budownictwa.

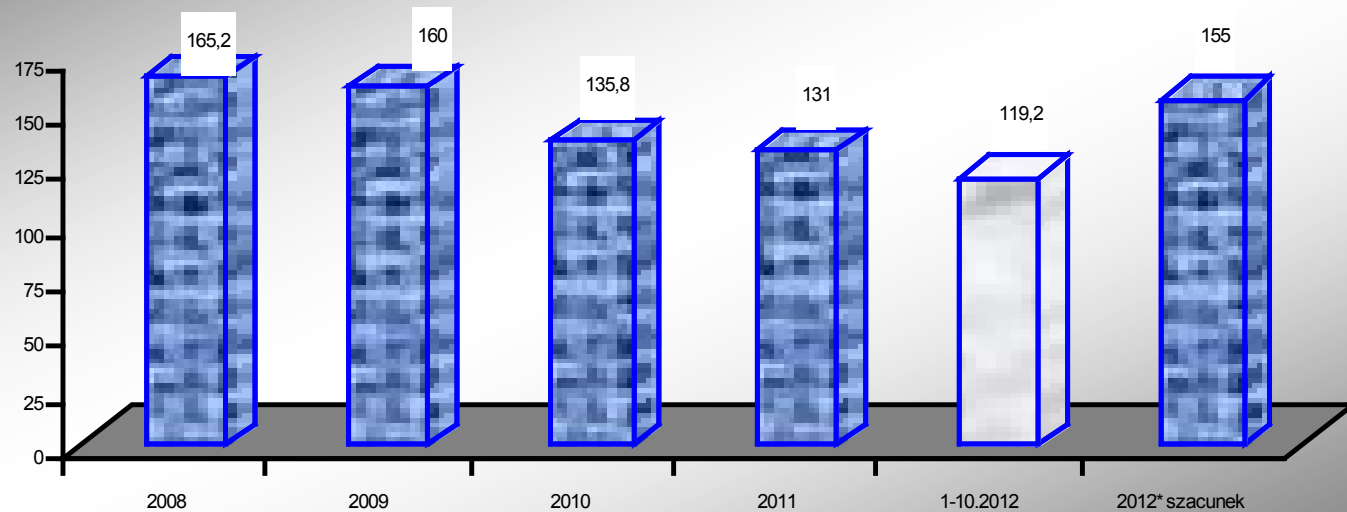
Od drugiego kwartału 2012 opóźnienia w realizacji zadań i upadłości firm hamują wzrost budownictwa.

1/Wskaźniki obliczone w cenach stałych



W 2012 roku liczba mieszkań oddanych do użytku będzie jeszcze niższa niż w 2008 (w tym roku wybudowano najwięcej mieszkań od 1990 roku)
W okresie I-X.2012 oddano do użytku o 18% więcej mieszkań niż rok temu ale rozpoczęto o 10% mniej.

Mieszkania oddawane do użytku
w tysiącach



Podstawowe przyczyny opóźnień w realizacji założonego celu przebudowy infrastruktury w Polsce

- ❑ Przedsiębiorstwa podjęły olbrzymie zadania znacznie przekraczające ich doświadczenie, umiejętności organizacyjne i logistyczne. Kłopoty zaczęły się od początku.**

- ❑ Zbyt niska (nierealna) była wycena kontraktów. W przetargach obowiązuje kryterium najniższej ceny. Przedsiębiorstwa „zachłannie” walczyły o kontrakty i zgłaszały niskie ceny.**
 - ❑ Przekraczane były koszty kontraktów**
 - nie tylko z powodu nierealnej (zbyt niskiej) ich wyceny,**
 - rosły ceny materiałów i płace (płace rosły ze względu na angażowanie wykwalifikowanych specjalistów i pośpiech w realizacji zadań).**

przyczyny opóźnień
c.d.

- ❑ Projekty były opracowywane „w ostatniej chwili”. Na ogół wymagały wielu zmian, obciążało to wykonawcę (nawet wtedy jeżeli zmiany nie zależały od niego).**
- ❑ Wykonawca ponosi ryzyko różnych zmian, a ma ograniczone możliwości rewaloryzacji kontraktów.**

Wszystkie te problemy ujawniały się, kiedy terminy oddawania obiektów do użytku nie były dotrzymywane, pieniędzy na wypłaty wykonawcom nie było i „lawinowo” wzrastały upadłości.

Wahaniom w produkcji budowlanej towarzyszyły zmiany na budowlanym rynku pracy i załamanie kondycji finansowej

Konsekwencją presji na przyspieszenie realizacji opóźnionych zadań infrastrukturalnych był w 2011 r. wzrost zatrudnienia i płac (co zwiększało koszty).

Od pierwszych miesięcy 2012 powstała groźba „rozregulowania” budowlanego rynku pracy na skutek ograniczania działalności i rosnącej liczby upadłości zakładów.

W okresie 10 miesięcy 2012 płace nominalne wzrosły o 0,4%, a przy inflacji 3,9% średniej za 10 mies. (w październiku 3,4%) spadały płace realne.

Sektor budownictwa jest pracodawcą dla około 600 tys. osób.

Regres działalności i upadłość firm budowlanych powodują zwolnienia z pracy, co powiększa rzeszę bezrobotnych.

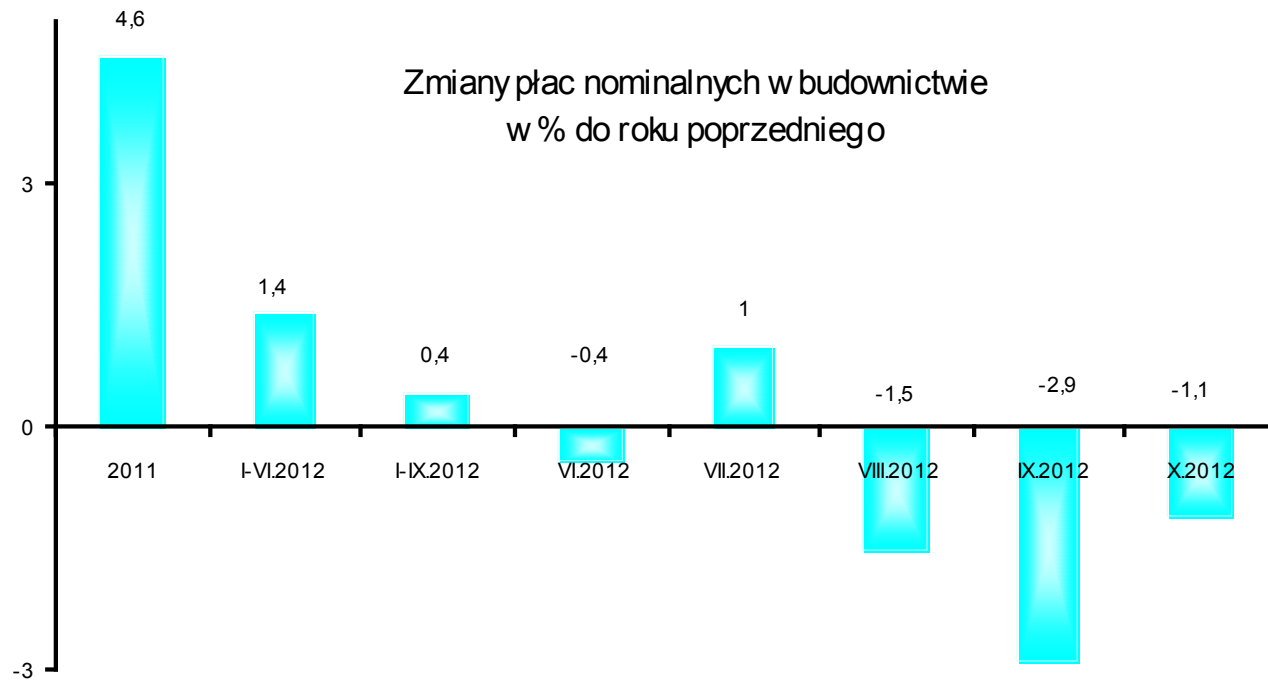
Małe firmy przechodzą do „szarej strefy”, zawieszają działalność.

Przypomnieć należy efekt mnożnikowy działalności budowlanej:

- 100 zatrudnionych w budownictwie kreuje 300 – 400 miejsc pracy w działach współpracujących** (usługi, projektowanie, transport, materiały budowlane, wyposażenie obiektów budowlanych).
- zmniejszenie zatrudnienia w budownictwie – ogranicza też miejsca pracy w dziedzinach współpracujących.**

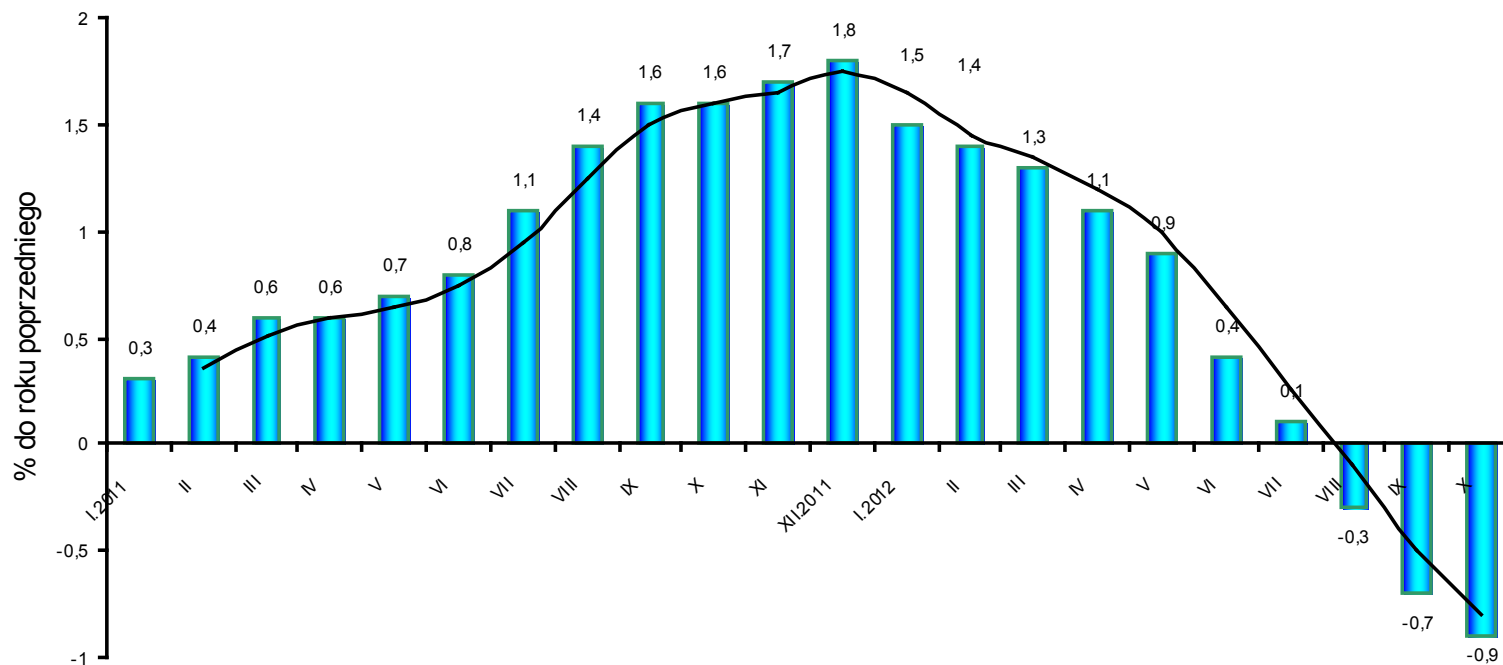
**W 2011 r. w przedsiębiorstwach budowlanych płace
wzrastały 4,6%, a w przedsiębiorstwach inżynierii lądowej i
wodnej o 9,2%.**

**W 2012 r. wzrost płac nominalnych był coraz mniejszy, a
płace realne malały.**



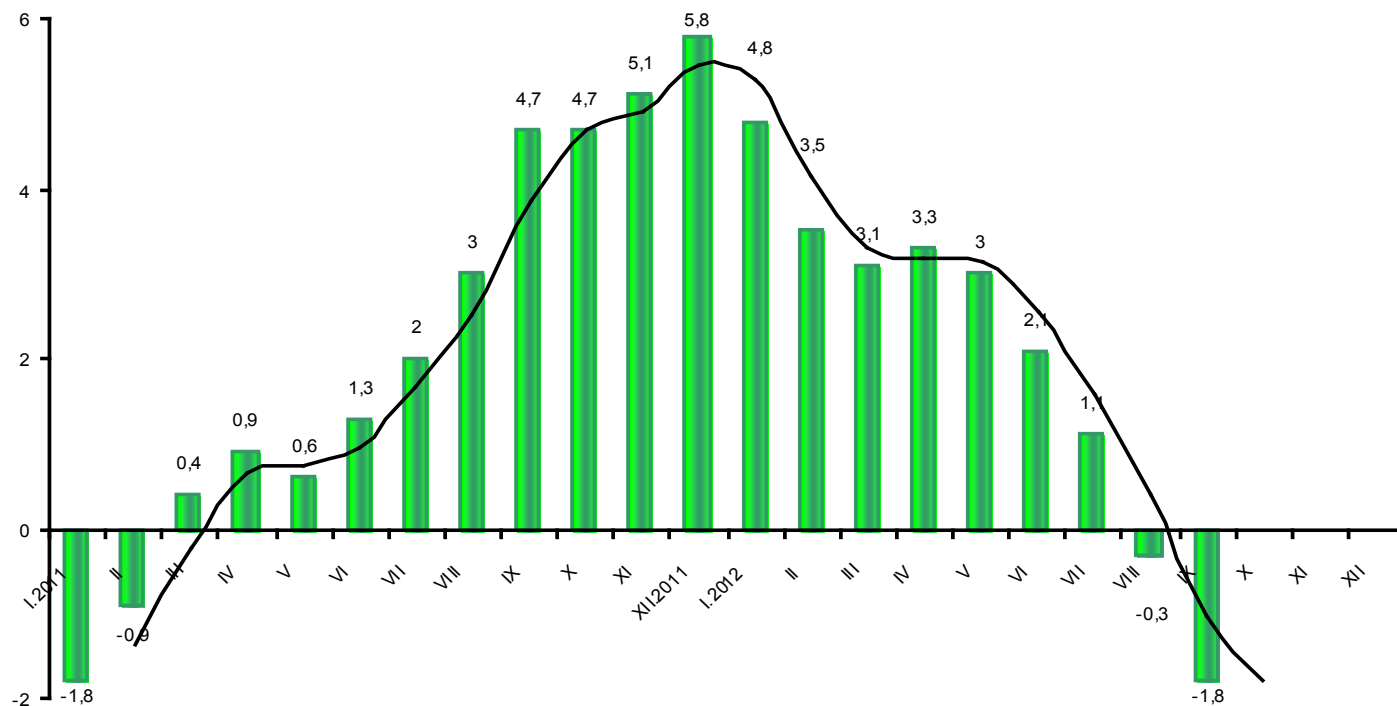
Przy słabym rynku tempo wzrostu cen produkcji budowlanej maleje

od 1,8% w grudniu 2011 do - 0,9% w październiku 2012



Po wzroście cen w 2011 r. maleją średnie ceny producentów mineralnych materiałów budowlanych

W 2011 r. ceny wzrastały – od spadku 1,8% w styczniu 2011 do wzrostu 5,8% w grudniu.
W 2012 – tempo wzrostu maleje; we wrześniu 2012 ceny były niższe niż rok temu o 1,8%.



Załamanie sytuacji finansowej w budownictwie

Już drugie półrocze 2011 r. wskazywało, że sytuacja finansowa w budownictwie może być zagrożeniem dla płynnego funkcjonowania przedsiębiorstw.

W pierwszym półroczu 2012 warunki finansowe uległy pogorszeniu, szczególnie w przedsiębiorstwach budujących autostrady, drogi i obiekty infrastrukturalne.

- ❑ Przekraczane były koszty i wzrastały straty.**
- ❑ Rosło zadłużenie i powstawały zatory płatnicze.**
- ❑ Coraz więcej przedsiębiorstw ogłaszało upadłości.**

W 3 kwartale 2012 sytuacja finansowa (choć nadal niekorzystna) uległa niewielkiej poprawie. Zmniejszyła się liczba firm przynoszących straty, Wynik finansowy netto w badanych przedsiębiorstwach po trzech kwartałach nadal był ujemny, ale nieco niższy niż w pierwszym półroczu.

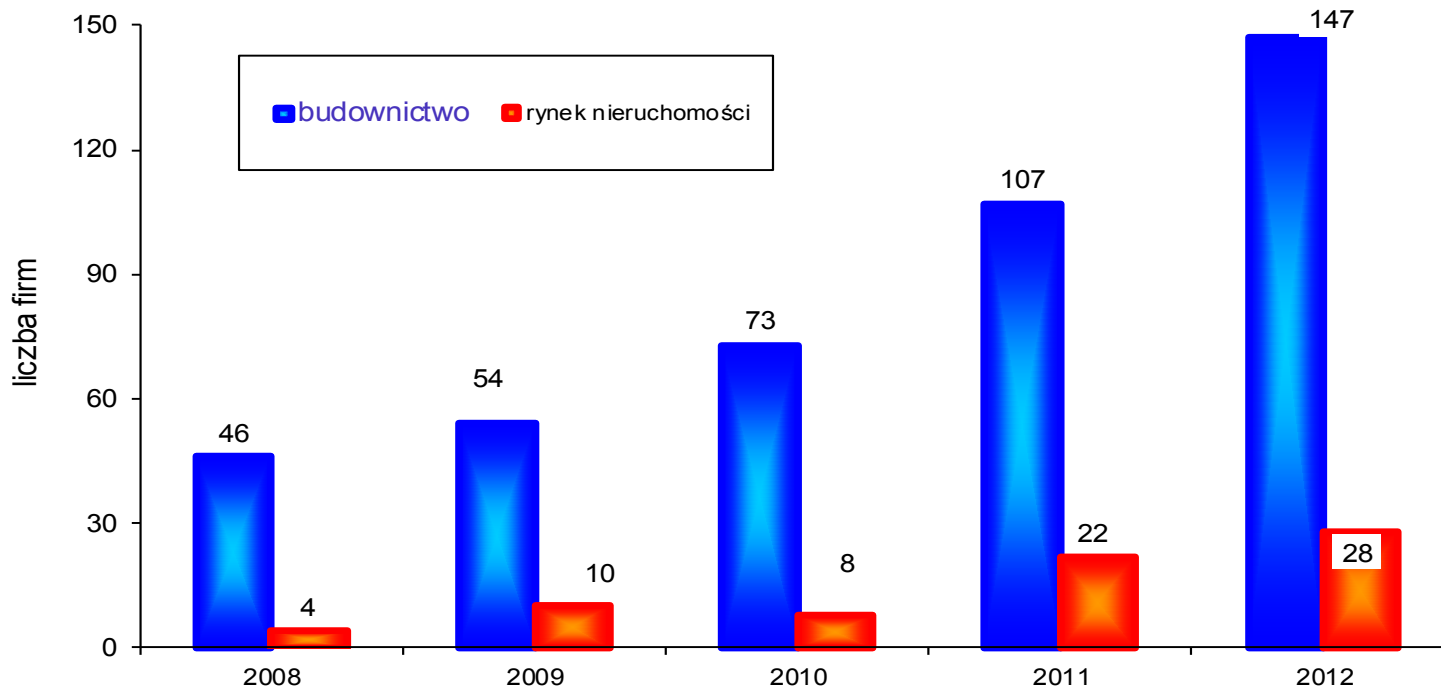
Upadłości występują we wszystkich działach gospodarki, ale najszybciej wzrasta liczba firm upadających w budownictwie.

W pierwszych trzech kwartałach 2012 r. polskie sądy ogłosiły upadłość 614 podmiotów, z tego 147 w budownictwie i 28 na rynku nieruchomości (prawie 30% wszystkich upadłości). 1/

Tak duża (a nawet większa) „fala” upadłości miała miejsce w latach 2001-2003 w czasie głębokiego kryzysu w budownictwie (ale wtedy były to głównie firmy małe, a teraz oprócz małych są też duże i bardzo duże).

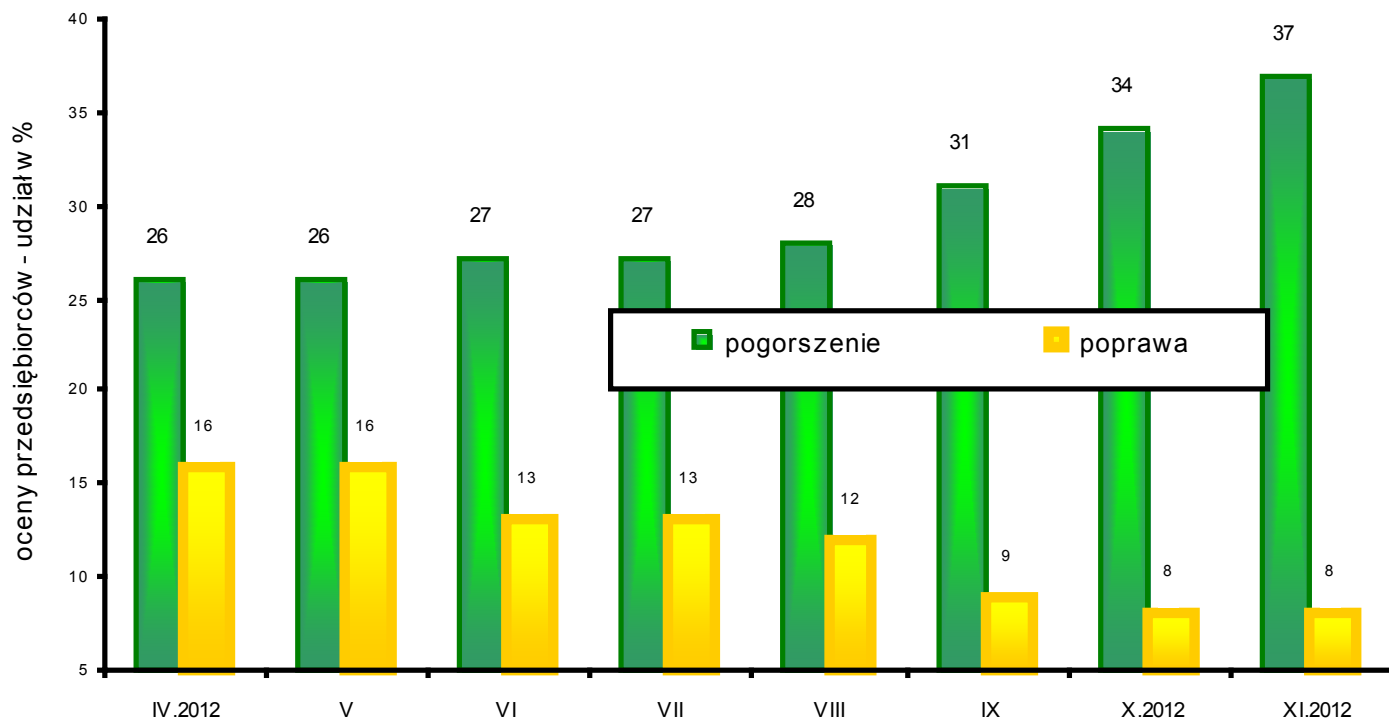
1/ są to tylko upadłości orzeczone przez sądy, liczba ta zwiększy się o firmy w trakcie upadłości i zagrożone upadłością

Postanowienia upadłościowe firm budowlanych i na rynku nieruchomości w Polsce w trzech kwartałach w latach 2008 - 2012



wg Ogólnopolskiego Informatora Upadłościowego Coface Poland

**O zagrożeniu kryzysem w budownictwie świadczą też
bardzo niskie oceny koniunktury wśród
przedsiębiorców.
Coraz więcej jest pesymistów.**



Perspektywy na najbliższe lata

Dane po 10 miesiącach wskazują, że rok 2012 jest już „stracony” dla budownictwa; nie uda się osiągnąć liczącego się wzrostu w skali całego roku mimo „konsumowania” dobrych wyników pierwszych miesięcy (jeżeli wzrost zostanie osiągnięty – to będzie niewielki).

Obserwacja kryzysów w budownictwie w minionych latach (występują one częściej niż w stabilnych działach gospodarki) wskazuje, że po głębokim spadku produkcji stosunkowo szybko nadchodzi koniunktura, kryzys wymusza restrukturyzację, „eliminowane” są z rynku przedsiębiorstwa najslabsze.

Dlaczego kryzys nie będzie trwał długo.....

Budownictwo charakteryzuje się dużym popytem potencjalnym, rozpoczęte projekty powinny być w najbliższym czasie kontynuowane, po doświadczeniach ostatnich lat przedsiębiorstwa (które zostaną na rynku) mogą realizować nawet trudne projekty.

Czynnikami osłabiającymi realność ocen prognostycznych są **niepewne źródła finansowania kontynuowanych oraz jeszcze nie rozpoczętych zadań infrastrukturalnych, mieszkaniowych, komercyjnych (oczekiwane środki unijne, finansowanie z budżetu centralnego, budżetów samorządów, inwestycje zagraniczne, kredyty mieszkaniowe).**

Sposób finansowania „inwestycji polskich” zaproponowany przez Premiera Rządu RP w wystąpieniu sejmowym w tzw „drugim exposé” może stworzyć szanse dla budownictwa na szybkie wychodzenie z kryzysu.