

FUNDACJA WSZECHNICY BUDOWLANEJ
OWEOB Promocja

**Rynek budowlany i ceny w badaniach
oraz statystyce – lipiec 2012**
Budownictwo po 6 miesiącach 2012 roku

Prof. dr Zofia Bolkowska
Wyższa Szkoła Zarządzania i Prawa

Czy nadchodzi kolejny kryzys w budownictwie ?

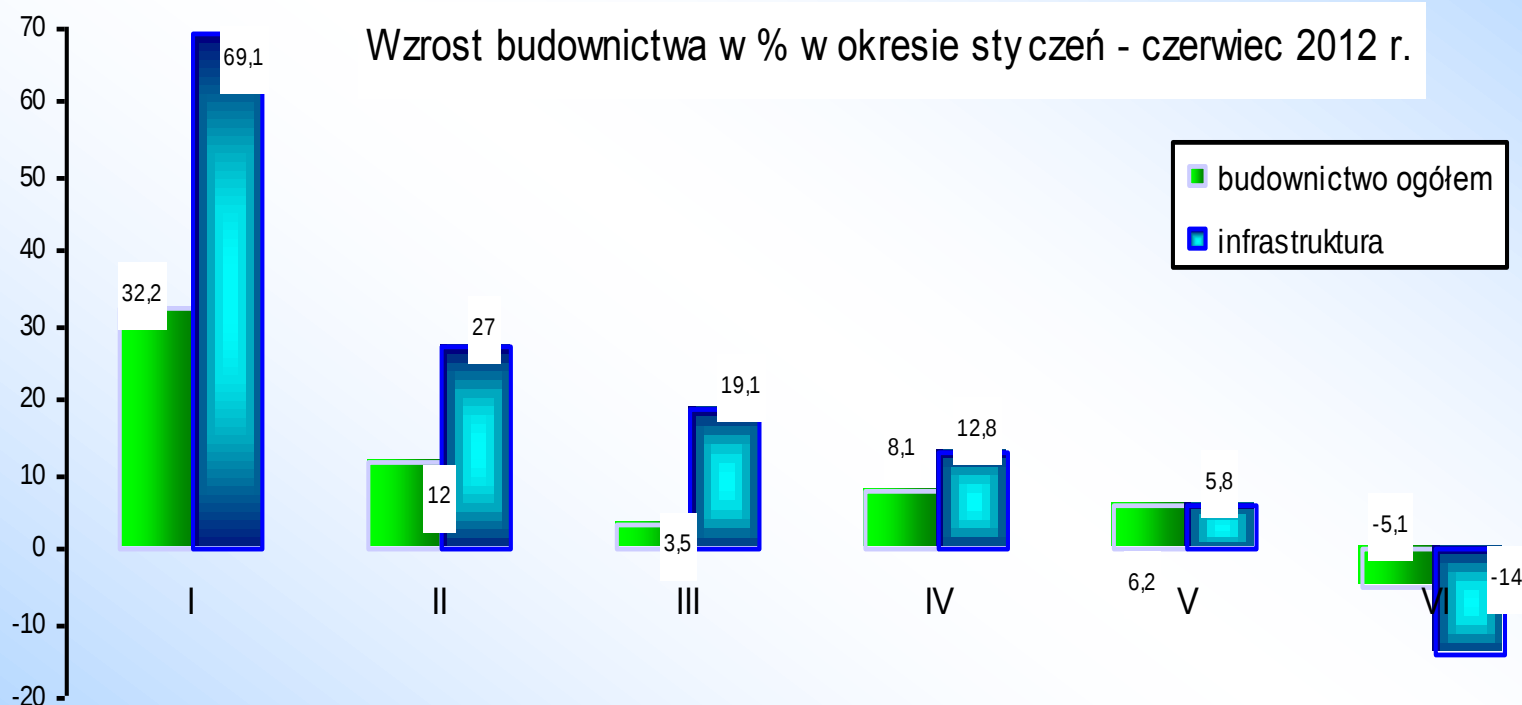
W budownictwie występują co kilka lat kryzysy lub osłabienie wzrostu.

**Coraz krótsze są okresy dobrej koniunktury.
Na kryzysy lub osłabienia wzrostu w
budownictwie wpływają uwarunkowania
makroekonomiczne i czynniki wewnętrzne
związane ze sposobem zarządzania.**

**Kryzys w gospodarce w latach 2000 – 2001 miał
decydujący wpływ na głębokie załamanie w
budownictwie. Obecnie w gospodarce nie ma
kryzysu, a zahamowanie osiąganego wysokiego
wzrostu produkcji budowlanej wynika głównie z
wewnętrznych trudności firm budowlanych.**

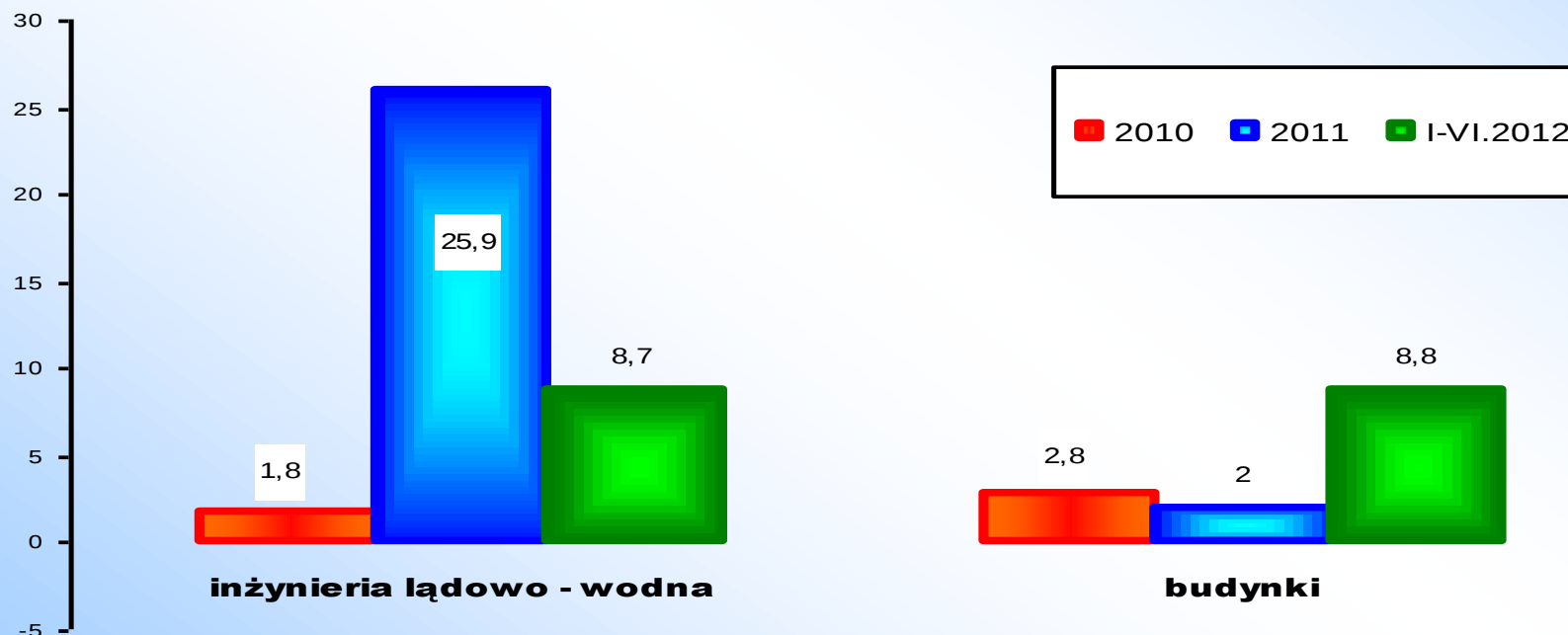
Tamto wzrostu produkcji budowlanej w 2012 r. w miesiącach od stycznia do czerwca.

W okresie styczeń – czerwiec 2012 wzrosła wartość produkcji budowlanej o 8%, ale w czerwcu nastąpił spadek o ponad 5%.



Przesunięcia w strukturze realizowanych robót

W 2011 r. i w pierwszych miesiącach 2012 budownictwo infrastrukturalne było „motorem” wzrostu budownictwa. W drugim kwartale 2012 budownictwo infrastrukturalne słabnie, a obserwuje się przyspieszenie budownictwa kubaturowego,



Zmiany na rynku budowlanym w okresie 6 miesięcy 2012

Wzrastała produkcja budowlana, ale tempo wzrostu zmniejszało się, w drugim kwartale „konsumowano” wzrost produkcji z pierwszych miesięcy 2012 roku.

Zatrudnienie wzrastało wolniej niż rok temu.

Niższe były płace realne.

Pogorszyła się w I kwartale 2012 roku kondycja finansowa firm budowlanych.

Co wpływało na działalność budownictwa w pierwszych miesiącach 2012 r.

- ❑ Występowała presja na realizację opóźnionych zadań infrastrukturalnych – przed Euro 2012, ale sytuacja w budownictwie infrastrukturalnym była coraz gorsza .**
- ❑ Wzrost notowało budownictwo mieszkaniowe i niemieszkalne.**
- ❑ Negatywny wpływ na działalność firm budowlanych miały trudności finansowe.**
- ❑ Zwiększał się pesymizm przedsiębiorstw budowlanych; wyniki ankietowych badań koniunktury wskazują na rosnący brak zaufania do gospodarki.**

Opóźnienia w infrastrukturze

Podstawowe przyczyny

- ☐ **Przedsiębiorstwa podjęły olbrzymie zadania znacznie przekraczające ich doświadczenie, umiejętności organizacyjne i logistyczne. Kłopoty zaczęły się od początku realizacji programów przebudowy infrastruktury.**
- ☐ **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, ponieważ:**
 - **nierealna była ich wycena,**
 - **rosły ceny materiałów i płace (płace rosły ze względu na angażowanie wykwalifikowanych specjalistów i pośpiech w realizacji zadań),**
 - **liczne były zmiany w projektach.**

Podstawowe przyczyny opóźnień

c.d.

Nie wszystko zależało od wykonawców, były też przyczyny niezawinione przez nich

- ☐ **Projekty były opracowywane „w ostatniej chwili”. Na ogół wymagały wielu zmian, obciążało to wykonawcę (nawet wtedy jeżeli zmiany nie były z winy wykonawcy).**
- ☐ **Obowiązujące przepisy są niekorzystne dla wykonawcy.**
- ☐ **Wykonawca ponosi ryzyko niemal wszystkich zmian; np. wzrostu cen materiałów, VAT, zmian w podatkach.**

Nastąpiło załamanie sytuacji finansowej w budownictwie

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

W I kwartale 2012 warunki finansowe uległy dalszemu pogorszeniu, szczególnie w firmach budujących autostrady, drogi i obiekty infrastrukturalne.

Przekraczane były planowane koszty kontraktów

- ❑ Nisko, nierealnie wyceniane były koszty

- ❑ Zwiększały się płace

- ❑ Wzrastały ceny materiałów

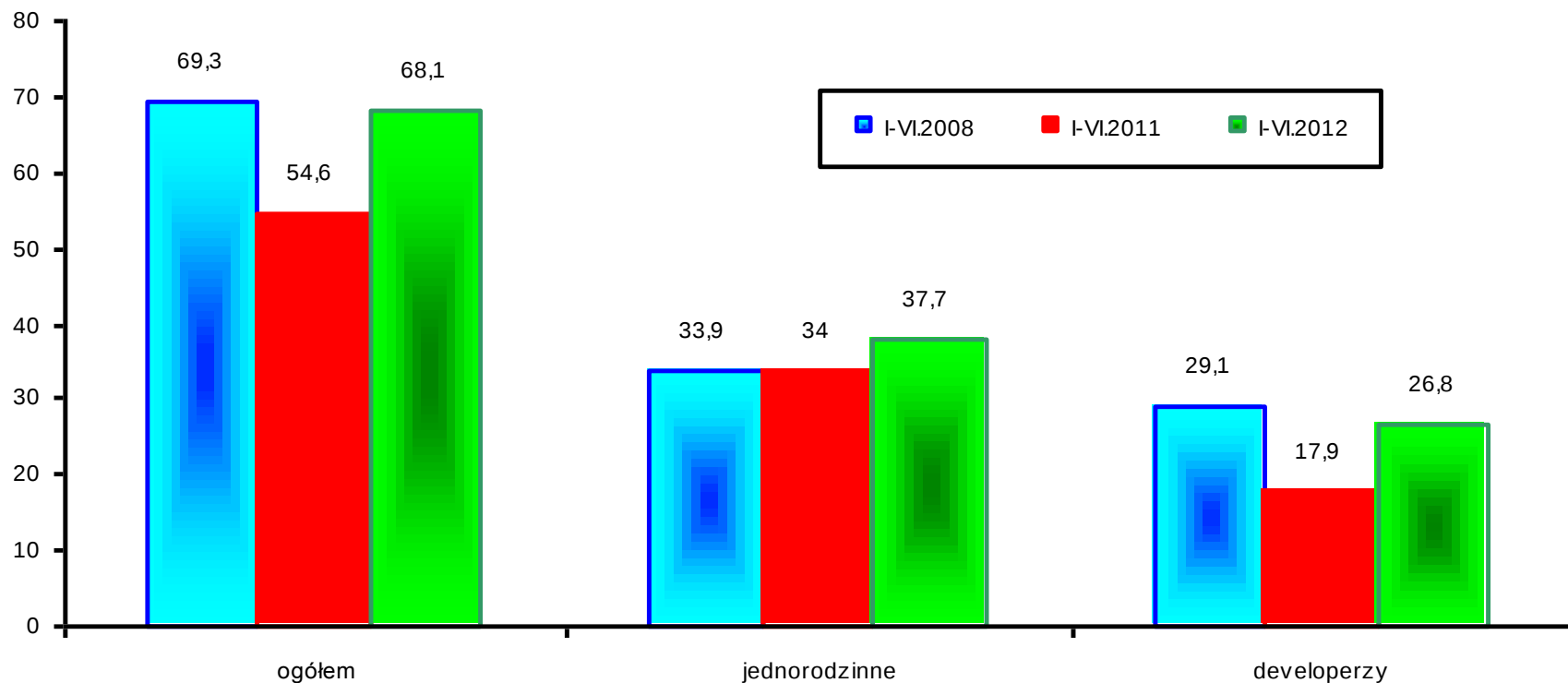
W podsumowaniu 2011 r. oceniano, że końca kryzysu w budownictwie mieszkaniowym nie widać...

Wyniki 6 miesięcy 2012 r. wskazują, że sytuacja w budownictwie mieszkaniowym może poprawić się wcześniej niż zakładano poprzednio.

Porównanie 6 miesięcy 2012 z takim samym okresem 2008 r. (najlepszy rok w całym 20.leciu) wskazuje, że różnice są mniejsze niż szacowano poprzednio.

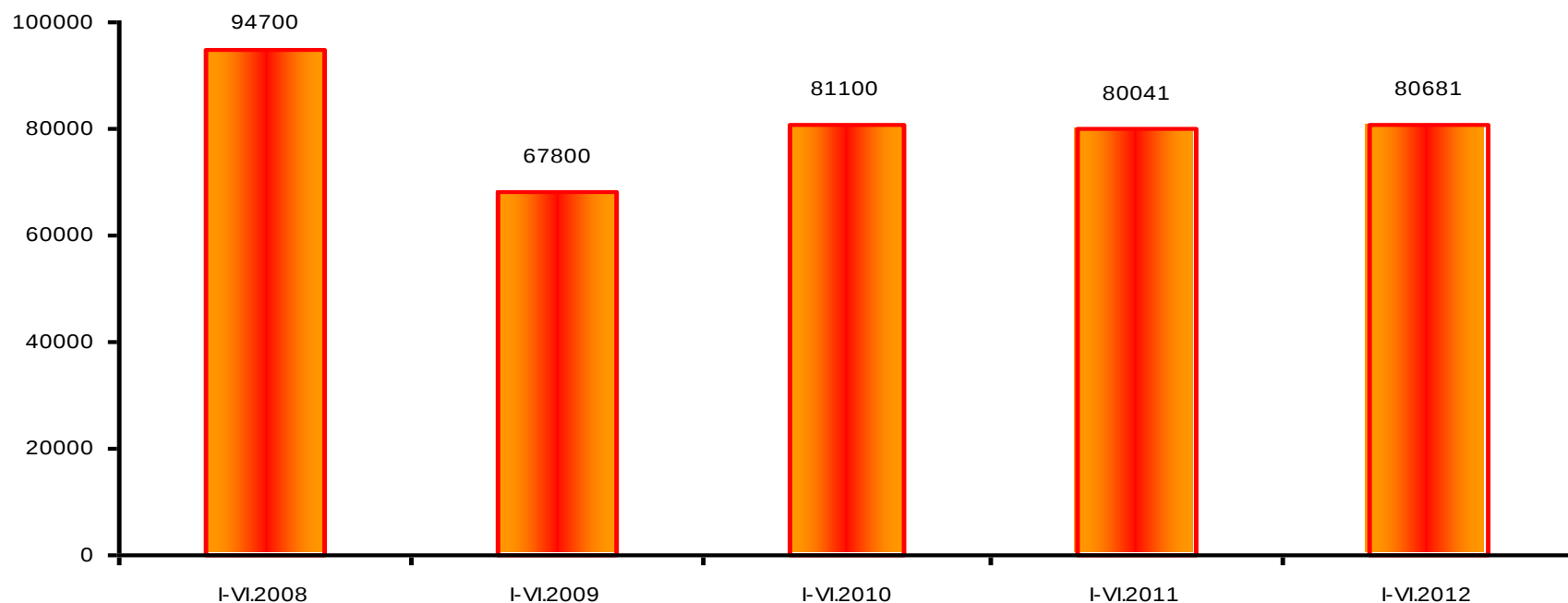
Jednak popyt na mieszkania nie wzrasta. Wzrost budowanych mieszkań indywidualnych nie zaskakuje (większość są to mieszkania na wsi), ale dla kogo budują developerzy?

W 1 półroczu 2012 oddano do użytku prawie tyle więcej mieszkań co w półroczu 2008, a mieszkań jednorodzinnych nawet więcej.



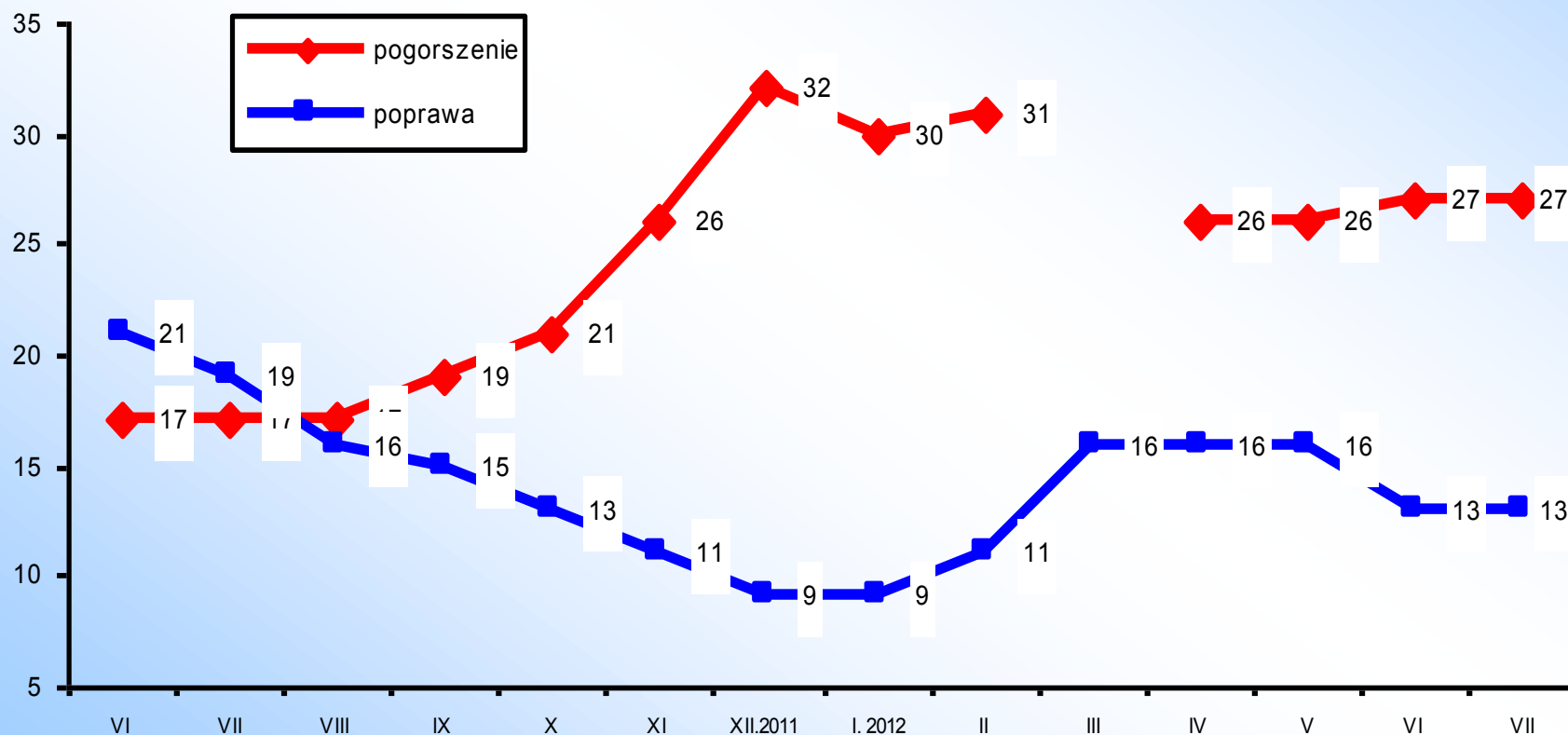
Mieszkania rozpoczynane w pierwszym półroczu w latach 2008 – 2012 w tys.

Liczba mieszkań rozpoczynanych w 1 półroczu utrzymuje się w ostatnich 3 latach na poziomie nieco ponad 80 tys. jest to około 15% mniej niż w 2008 r. – najlepszym w minionym 20 leciu .



Bardzo niskie oceny koniunktury

Od połowy 2011 r. więcej jest pesymistów, niż optymistów.

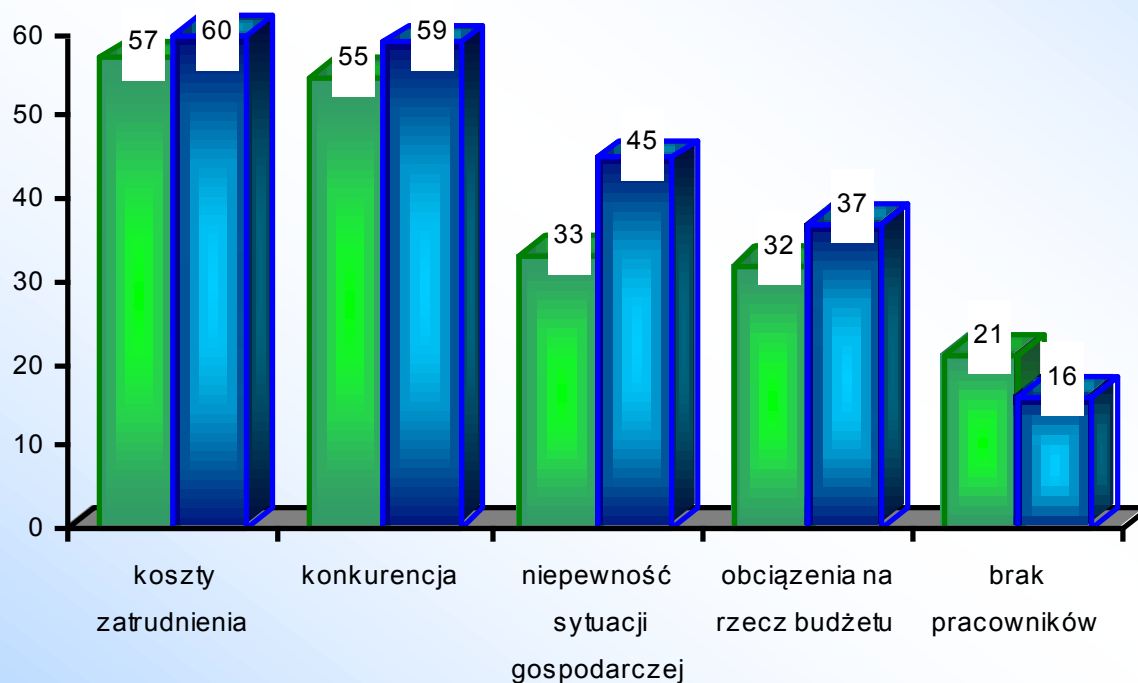


Wyniki badań ankietowych

Co przeszkadza przedsiębiorcom najbardziej w realizacji zadań...

wg badań ankietowych w lipcu 2012

W największym stopniu wzrasta niepewność sytuacji gospodarczej



BUDOWLANY RYNEK PRACY

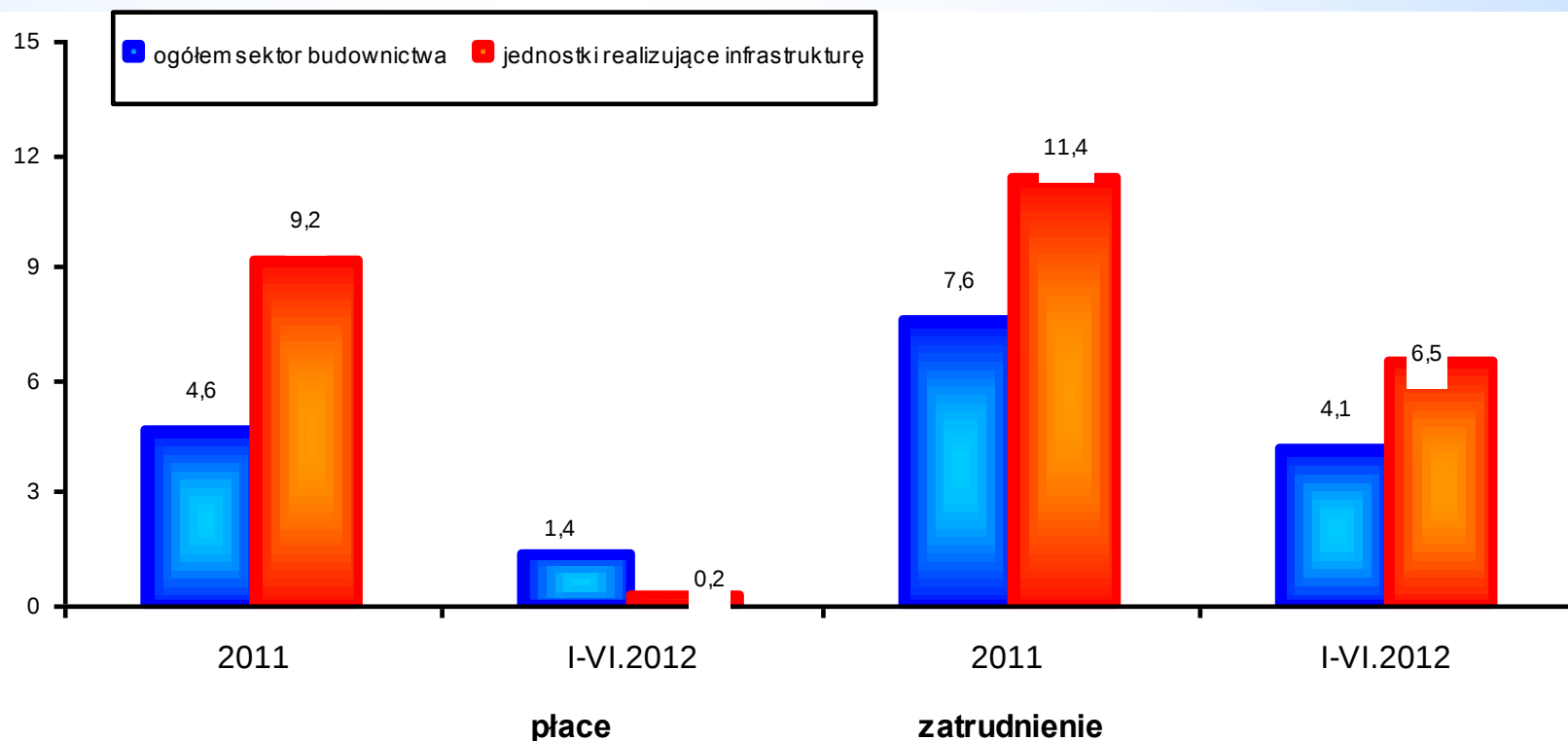
Przyśpieszenie realizacji zadań infrastrukturalnych wpływało w 2011 r. na wzrost zatrudnienia i wzrost płac, szczególnie w grupie przedsiębiorstw specjalizujących się w budownictwie drogowym.

W okresie 5 miesięcy 2012 r. zatrudnienie wzrastało wolniej niż rok temu.

Miał miejsce spadek płac realnych.

W 2011 r. w przedsiębiorstwach realizujących zadania infrastrukturalne zatrudnienie i płace wzrastały szybciej niż średnio w sektorze.

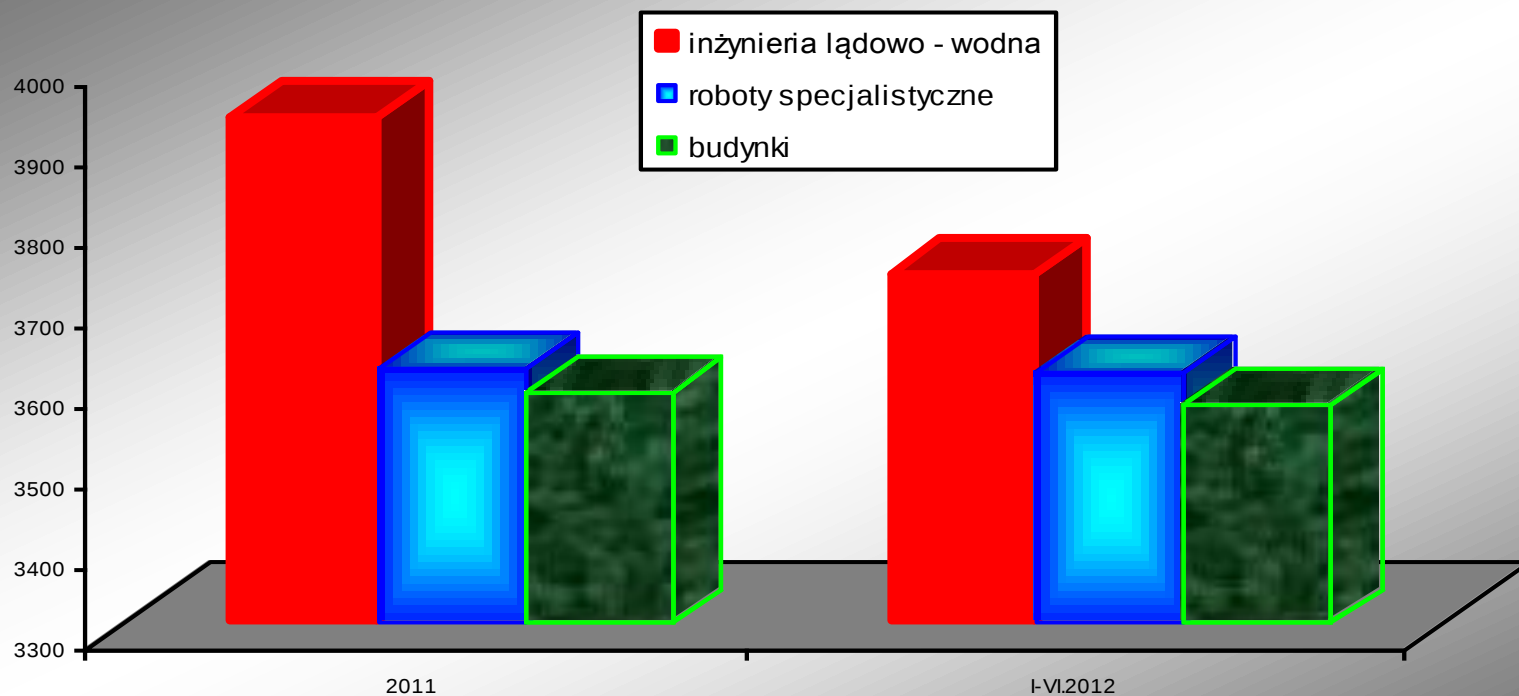
W pierwszych miesiącach 2012 r. płace w grupie przedsiębiorstw inżynierii lądowej i wodnej nie wzrastały.



Poziom płac w podstawowych rodzajach robót budowlanych 2011 - 2012

(średnie miesięczne wynagrodzenie w zł w przedsiębiorstwach > 9 osób)

**Nadal poziom płac w przedsiębiorstwach inżynierii
lądowej i wodnej jest najwyższy.**



Ceny produkcji budowlanej

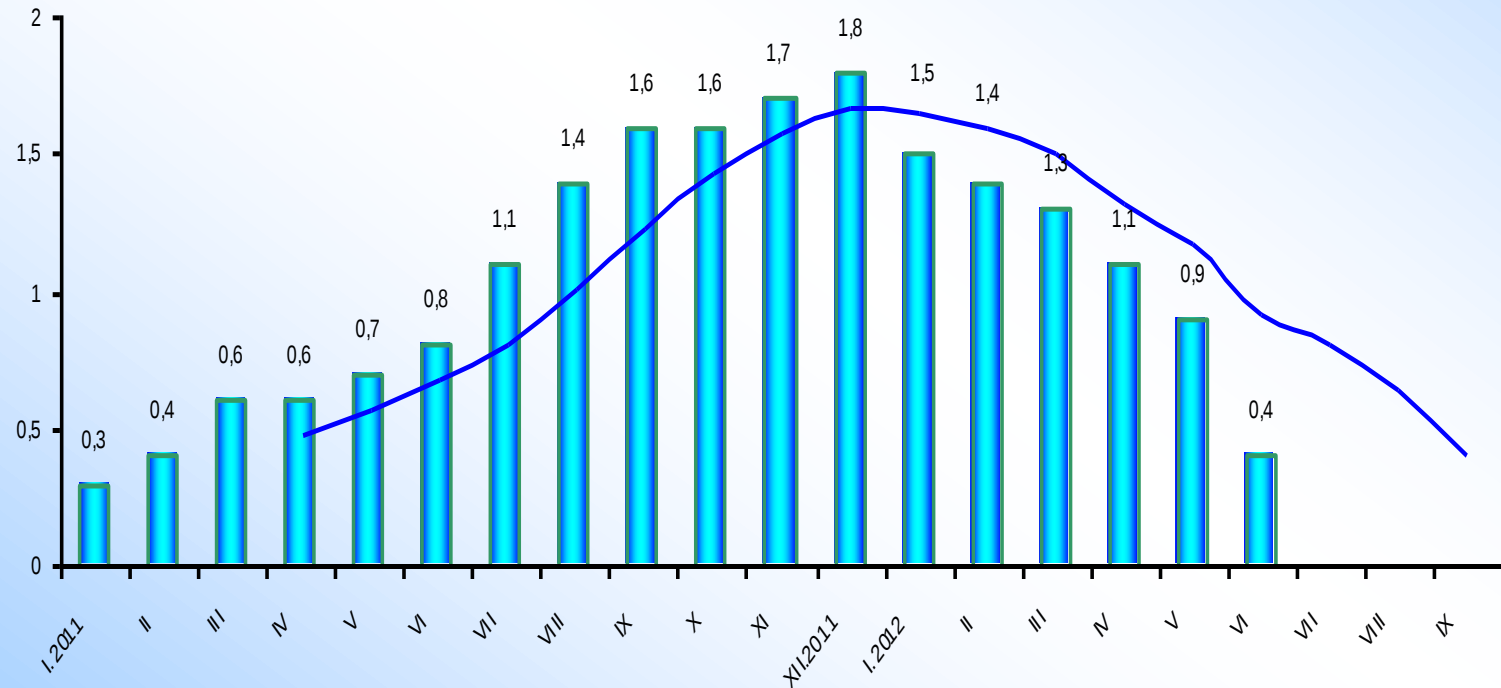
W 2011 r. wzrastały ceny produkcji budowlanej (wzrost był niewielki ale systematyczny).

W pierwszych miesiącach 2012 roku tempo wzrostu cen zmniejszyło się. Grudniu 2011 wskaźnik wzrostu cen wynosił 1,8%, a w czerwcu 2012 tylko 0,4%.

Również ceny materiałów budowlanych po okresie wzrostu w 2011 r. od stycznia 2012 r. powoli maleją.

Ceny produkcji budowlanej

W 2011 r. powoli ale systematycznie wzrastały, w 2012 – tempo wzrostu maleje
Wskaźniki średnie wg GUS i prognozowane wg funkcji średniej ruchomej
od 1,8% w grudniu 2011 do 0,4% w czerwcu 2012

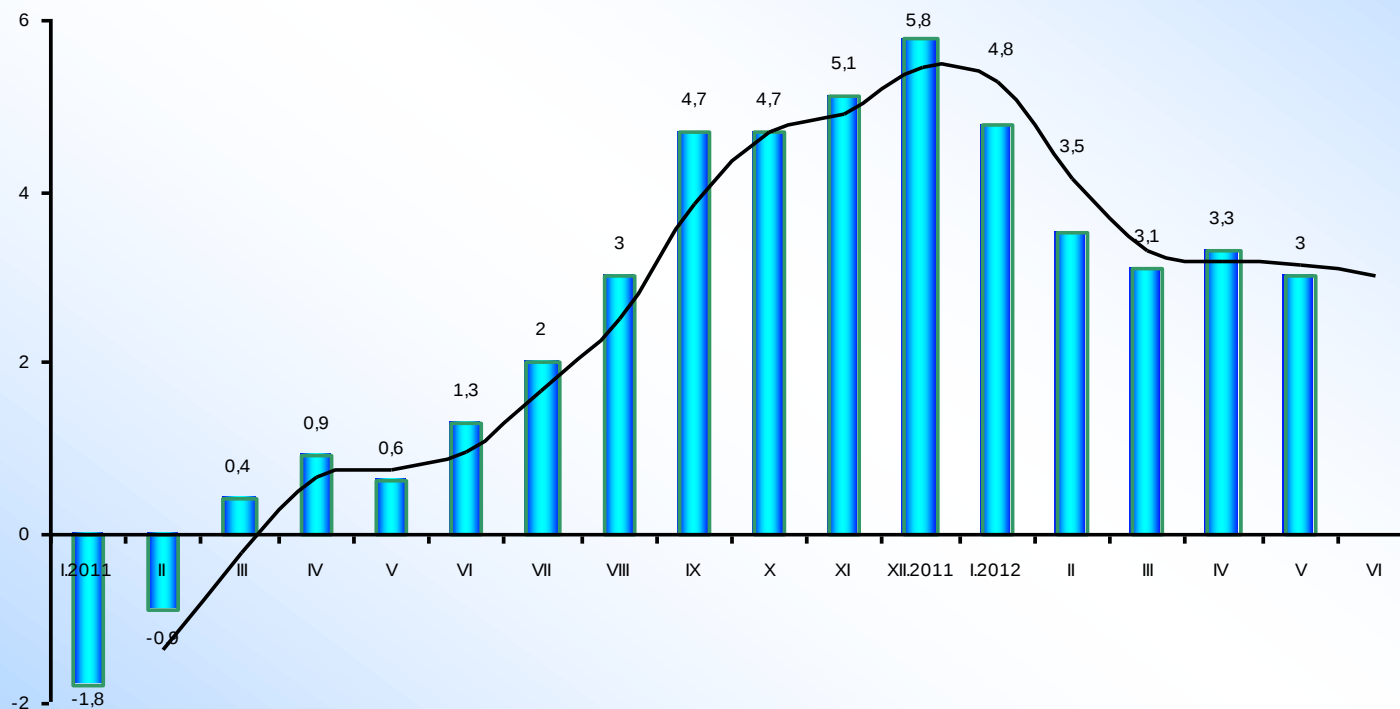


Ceny producentów mineralnych materiałów budowlanych

W 2011 r. ceny wzrastały – od spadku 1,8% w styczniu do 5,8% wzrost w grudniu.

W 2012 – tempo wzrostu maleje

Wskaźniki średnie wg GUS i prognozowane wg funkcji średnia ruchoma



Pogorszenie sytuacji finansowej przedsiębiorstw budowlanych nastąpiło już w drugim półroczu 2011 r.

W I kwartale 2012 warunki finansowe uległy dalszemu pogorszeniu, szczególnie w firmach budujących autostrady, drogi i obiekty infrastrukturalne.

- **Malejąca rentowność firm budowlanych;**

W 2010 roku BUDOWNICTWO OSIĄGNĘŁO WSKAŹNIK RENTOWNOŚCI NETTO na poziomie 4,2%,

W 2011 roku 2,3%, a w 1 kwartale 2012 wynik netto był ujemny (-1%).

Wzrastały straty, szczególnie w przedsiębiorstwach realizujących projekty infrastrukturalne.

- **Rośnie zadłużenie, powstają zatory płatnicze**

- Przedsiębiorstwa sygnalizują opóźnienia w terminach ściągania należności za wykonane roboty i usługi, opóźniają się też wypłaty podwykonawcom.

- PRZEDSIĘBIORSTWA W TRUDNEJ SYTUACJI FINANSOWEJ ZACIĄGAŁY KREDYTY KRÓTKOTERMINOWE, KTÓRE w 2011 r. do marca 2012 r. WZROSŁY PRAWIE 80%.

- **W 1 kwartale 2012 r. 56% przedsiębiorstw budowlanych nie przynosiła zysku.**

- **UWAGA ! Dane GUS o sytuacji finansowej w II kwartale 2012 będą opublikowane w końcu sierpnia.**

Rok 2012 ?

- W pierwszym półroczu 2012 wzrost produkcji budowlanej jest jeszcze wysoki, nadal na wzrost wpływa budownictwo infrastrukturalne.
- **W drugim półroczu (po EURO 2012) – nie będzie już „presji” na realizację zadań – tempo wzrostu zmniejszy się.**
- Bardzo „groźna” jest słabnąca kondycja finansowa sektora przedsiębiorstw; coraz więcej jest firm pracujących ze stratą i nieregulowanymi należnościami z tytułu dostaw i usług.
- Zwiększa się pesymizm przedsiębiorstw budowlanych; wyniki ankietowych badań koniunktury wskazują na rosnący brak zaufania do gospodarki.
- W skali całego roku 2012 budownictwo będzie wzrastało, nawet gdyby drugie półrocze wykazywało niskie wskaźniki, zostaną „skonsumowane” wyniki pierwszego półrocza.

Rok 2012 i dalsze lata ?

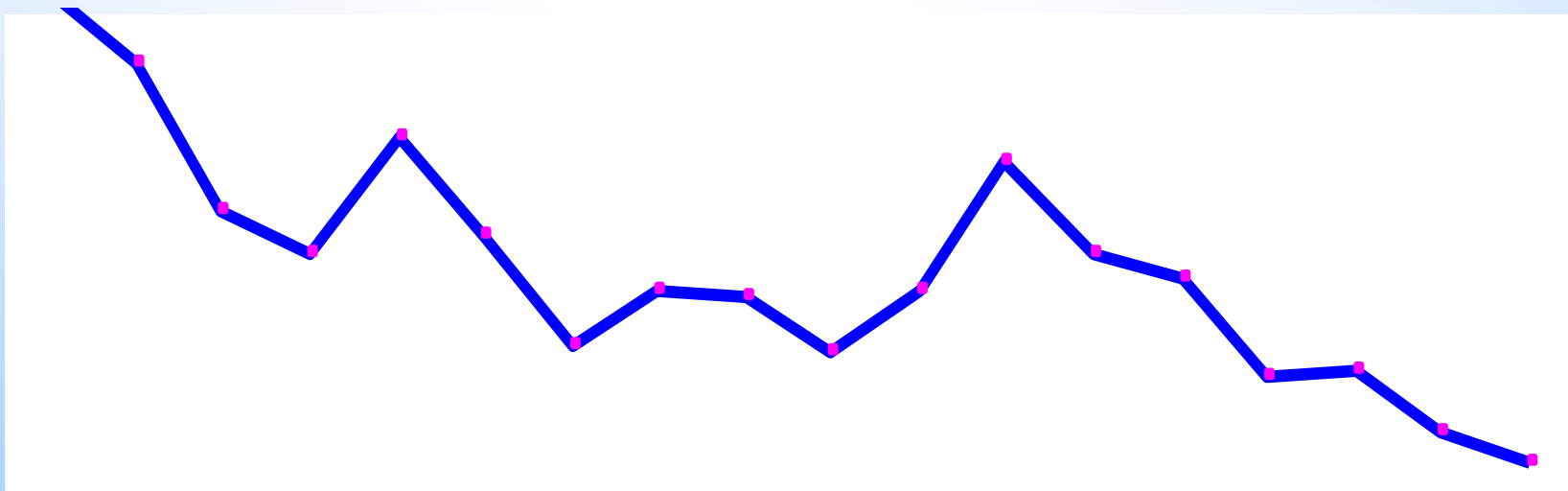
- ❑ W pierwszym półroczu 2012 wzrost produkcji budowlanej jest jeszcze wysoki, nadal na wzrost wpływa budownictwo infrastrukturalne.**
- ❑ W drugim półroczu (po EURO 2012) – nie będzie już „presji” na realizację zadań infrastrukturalnych. Wzrost będzie coraz słabszy, może nawet produkcja zmniejszać się.**
- ❑ W skali całego roku 2012 nie będzie spadku produkcji, „skonsumuje się” efekty pierwszego półrocza. Ponadto wzrasta budownictwo kubaturowe i specjalistyczne.**

Rok 2012 i dalsze lata ? cd

- Jest wiele czynników trudnych do realnych przewidywań: czy przełamanie regresu na rynku inwestycyjnym będzie trwałe, czy nastąpi powrót inwestorów zagranicznych na polski rynek budowlany (budownictwo niemieszkalne), źródła finansowania kontynuowanych i jeszcze nie rozpoczętych zadań infrastrukturalnych (oczekiwane środki unijne, finansowanie z budżetu).**
- Bardzo „groźna” jest słabnąca kondycja finansowa sektora budownictwa, jest mało realna znacząca poprawa jeszcze w tym roku.**
- Budownictwo jest sektorem o dużym potencjale, rozpoczętych zadaniach i nadal niezaspokojonym zapotrzebowaniu na usługi budowlane. Aktualna sytuacja wskazuje, że należy liczyć się ze zmniejszeniem wzrostu ale nie upadłością branży. Upadłość kilku firm – to jeszcze nie „katastrofa” całego sektora.**

Mineralne materiały budowlane

Po sześciu miesiącach 2012 roku



Wzrost produkcji w przemyśle mineralnych materiałów budowlanych w 2011 był wysoki – statystyczny wskaźnik wzrostu wynosił 14,4%. Ale tempo wzrostu w kolejnych kwartałach było coraz mniejsze

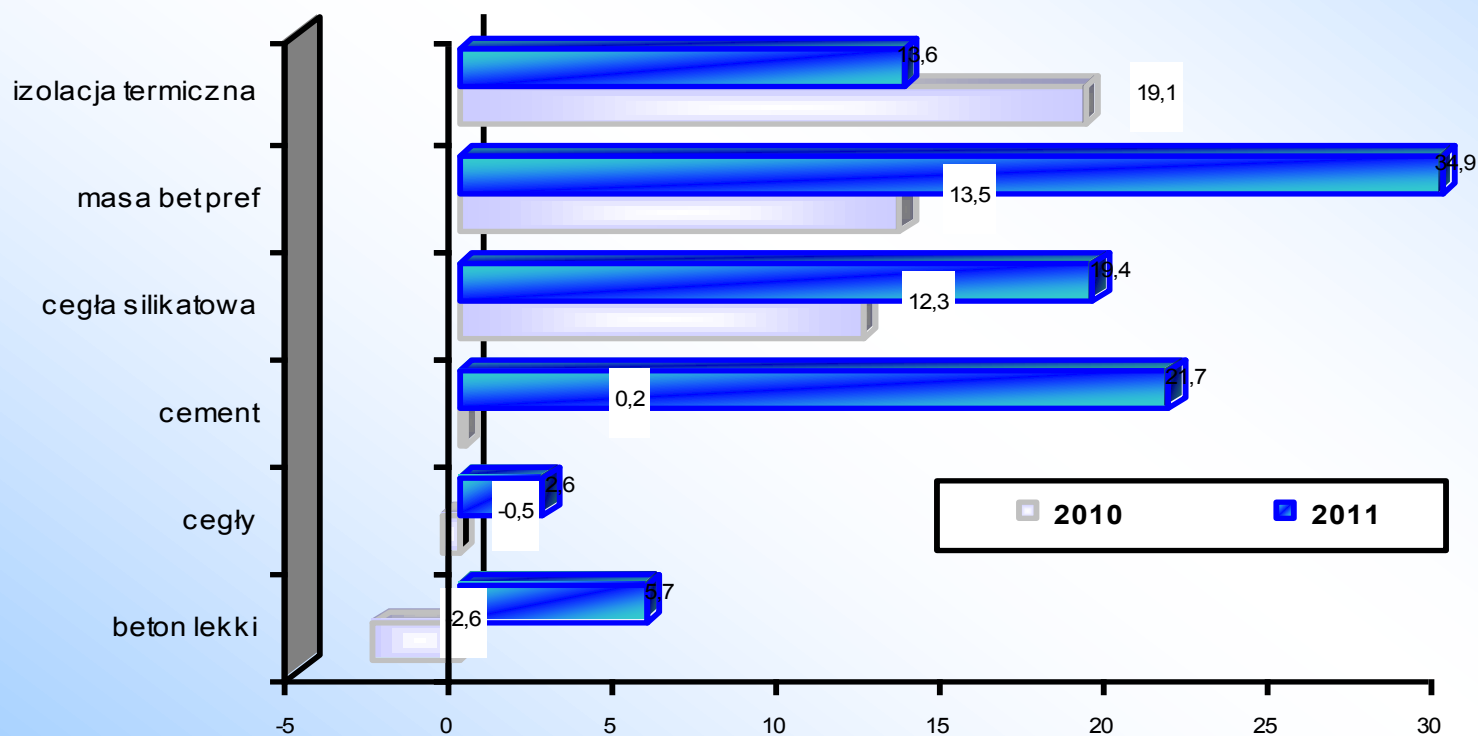
W 1 kwartale 2012 wzrost wartości produkcji sprzedanej mineralnych materiałów wynosił 2,5% ale już w lutym wyniki uległy pogorszeniu, a w marcu były jeszcze słabsze.

W kwietniu produkcja mineralnych materiałów wzrosła o 2,6% w porównaniu z rokiem ubiegłym, w maju była niższa o 4,4%, w czerwcu produkcja była również niższa niż rok temu (o 7,6%).

W 2 kwartale 2012 produkcja mineralnych materiałów budowlanych była niższa o 2,9%, a w półroczu o 0,7%.

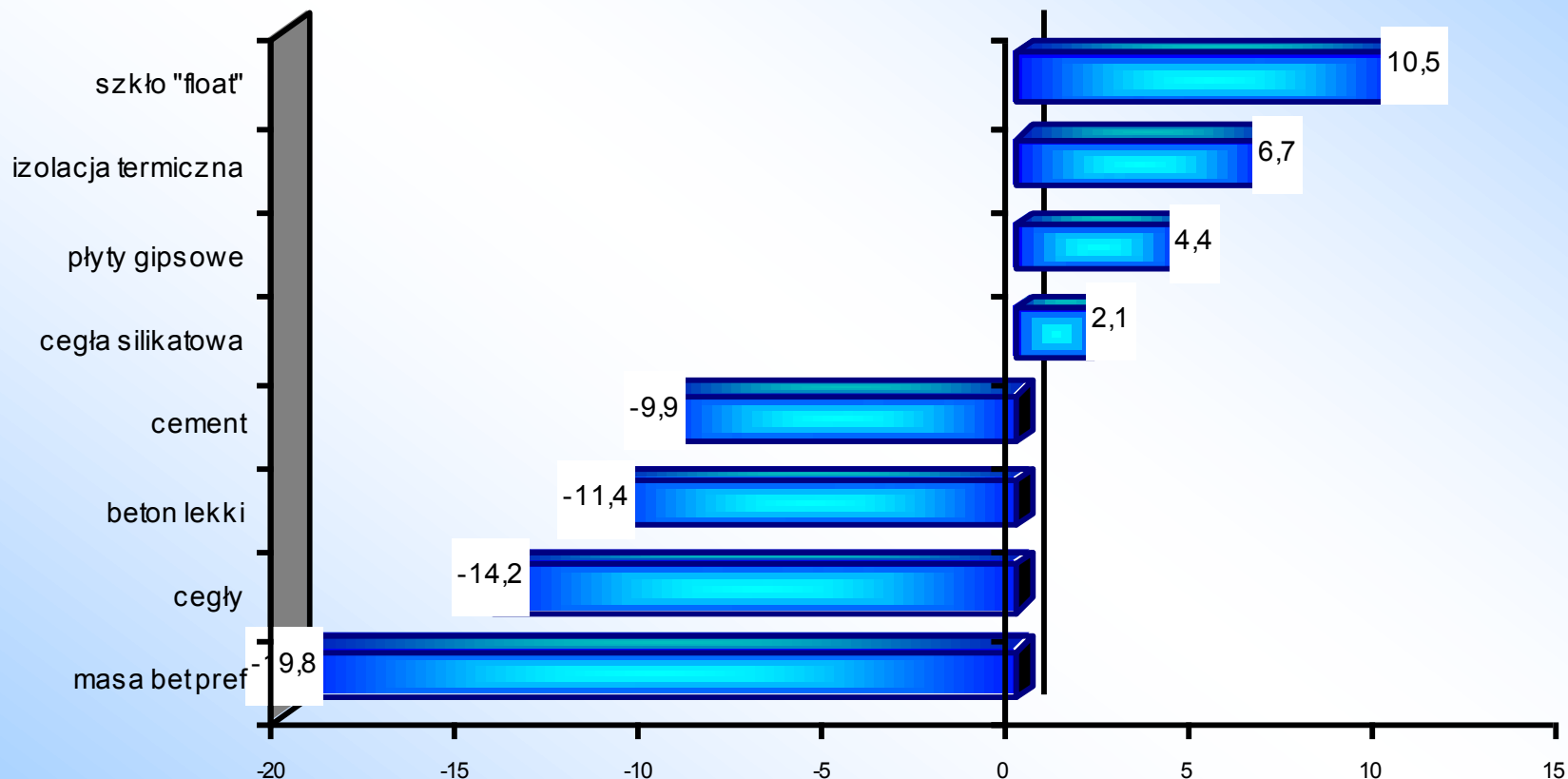
Ilość produkcji wybranych grup materiałów budowlanych w 2010 i 2011 roku w % do roku ubiegłego

Niemal wszystkie najważniejsze wyroby – wzrastały.



Ilość produkcji wybranych grup materiałów budowlanych w I-VI 2012 roku (w % do roku poprzedniego).

W 2 kwartale 2012 zwiększyła się liczba wyrobów, które nie osiągały
produkcji roku poprzedniego.



Statystyczny wzrost produkcji mineralnych materiałów budowlanych w 2011 był wysoki , mimo wahan w poszczególnych miesiącach i słabszych wyników w końcu roku. Pierwsze półrocze 2012 charakteryzuje się tendencją zmniejszającego się tempa wzrostu wartości produkcji sprzedanej.

Ilościowe wskaźniki produkcji w okresie 6 miesięcy 2012 są również słabe.

Dane o produkcji materiałów budowlanych w okresie pierwszego półrocza 2012 r. wskazuje, że oczekiwana dobra sytuacja w tym przemyśle - jeszcze nie nadchodzi.

DZIĘKUJĘ ZA UWAGĘ