

6

Potencjał budownictwa na progu nowej perspektywy 2014 - 2020

prof. dr Wiktoria Bolkowska¹

Wstęp

Udział budownictwa w tworzeniu PKB jest relatywnie niewielki (wynosi 6 – 8%), ale budownictwo spełnia ważne funkcje społeczne. Od sektora budownictwa zależy rozbudowa takich dziedzin jak szeroko pojęte budownictwo infrastrukturalne, przemysłowe, usługowe. Wiele dziedzin (np. mieszkalnictwo, infrastruktura komunalna, inwestycje proekologiczne) w odczuciu społecznym wpływa na poziom stopy życiowej.

Budownictwo oddziałuje silnie na rynek pracy zarówno pozytywnie (szybko „wchłania” pracowników nawet o niskich kwalifikacjach), jak też negatywnie (w okresie dekoniunktury lub mniejszej intensywności robót zwiększa bezrobocie). Podkreślić należy efekt „mnożnikowy” budownictwa; szacuje się, że 100 osób zatrudnionych bezpośrednio w budownictwie tworzy, co najmniej 300 - 400 dodatkowych miejsc pracy, a także inicjuje produkcję w innych sektorach.

¹ Wieloletni pracownik instytutów naukowych polskich (Instytut Organizacji i Zarządzania Budownictwa, Instytut Gospodarki Materiałowej), instytutów zagranicznych (Institut National d ' Étude et de Recherche du Bâtiment "INERBA" w Algierii) oraz szkół wyższych. Promotor kilkudziesięciu prac magisterskich i dyplomowych.

Autorka ponad 300 prac naukowo - badawczych, publikacji i monografii (książki, artykuły, skrypty) o następującej tematyce: funkcjonowanie rynku budowlanego i wybranych segmentów rynku przemysłu przetwórczego (m.in hutnictwo, przemysł materiałów budowlanych, przemysł drzewny), porównania międzynarodowe, polityka inwestycyjna i budowlana. Realizacja (autorka) programów finansowanych przez Komitet Badań Naukowych; m.in GRANTy przyznane w wyniku konkursu otwartego. Autorka wielu ekspertyz i analiz marketingowych zamawianych przez firmy polskie i zagraniczne, w tym również w wyniku wygranych konkursów.

Do istotnych cech funkcjonowania budownictwa należy niestabilność rynku; przy stosunkowo długich cyklach produkcyjnych (nawet kilka lat od powstania koncepcji do oddania gotowego obiektu do użytkowania) zmieniają się warunki otoczenia: zmienia się popyt, zmieniają się ceny środków określających koszty robót budowlanych, pojawiają się trudne do przewidzenia bariery. Stąd wahania w produkcji budowlanej są głębsze i częściej występują niż w stabilnych dziedzinach gospodarki.

W referacie zostaną omówione zmiany, jakie nastąpiły w polskim budownictwie po wstąpieniu do UE. Są one wielostronne: zmieniły się źródła finansowania budownictwa, uwarunkowania rynkowe przeobraziły strukturę rodzajową budownictwa, Polska zmniejszyła zacofanie infrastrukturalne, ale pojawiają się też zagrożenia.

1. Charakterystyka rynku budowlanego

1.1. Tendencje zmian polskiego sektora budownictwa

Sektor budownictwa charakteryzuje się dużym wzrostem produkcji przy znacznych wahaniami zarówno sezonowych jak też wynikających z kryzysów. Zwiększał się udział firm zagranicznych i z kapitałem mieszanym; około 1/5 wartości rynku budowlanego są to przedsiębiorstwa zagraniczne i o kapitale mieszanym. Zmieniała się struktura rynku budowlanego: zmniejszał się udział budownictwa mieszkaniowego, wzrastało budownictwo infrastrukturalne. W najbliższych latach nastąpi wzrost udziału budownictwa kolejowego i energetycznego.

Sektor budownictwa jest zróżnicowany i rozdrobniony, firmy małe mają znaczenie lokalne, usługowe. Podstawą działalności sektora są przedsiębiorstwa duże i bardzo duże. W ostatnich 2 latach liczba zakładów na rynku budowlanym zmniejszyła się ze względu na zgłaszane upadłości, a kryzys zmienił relacje determinujące rynek.

1.2. Wolumen i struktura rynku budowlanego

Wartość rynku budowlanego szacowana była w 2011 r. na około 190 mld zł w cenach bieżących. W kolejnych 2 latach uległa zmniejszeniu do 156 mld zł. W okresie 2 lat wartość rynku budowlanego zmniejszyła się o około 20%.

Do wartości rynku budowlanego zalicza się produkcję budowlano-montażową zrealizowaną na terenie kraju systemem zleceńowym przez duże i średnie (o liczbie pracujących 10 osób i więcej osób) przedsiębiorstwa budowlane i niebudowlane, szacunkową wartość produkcji budowlano-montażowej przedsiębiorstw

małych (do 9 pracujących) oraz wartość robót budowlano-montażowych zrealizowanych systemem gospodarczym.

Pojęcie „produkcja budowlano-montażowa” – odnosi się do wartości wykonanych robót budowlano-montażowych, przy czym zakres tych robót obejmuje: przygotowanie terenu pod budowę, wznoszenie kompletnych obiektów budowlanych lub ich części raz inżynierię lądową i wodną, wykonywanie instalacji budowlanych, roboty budowlane wykończeniowe.²

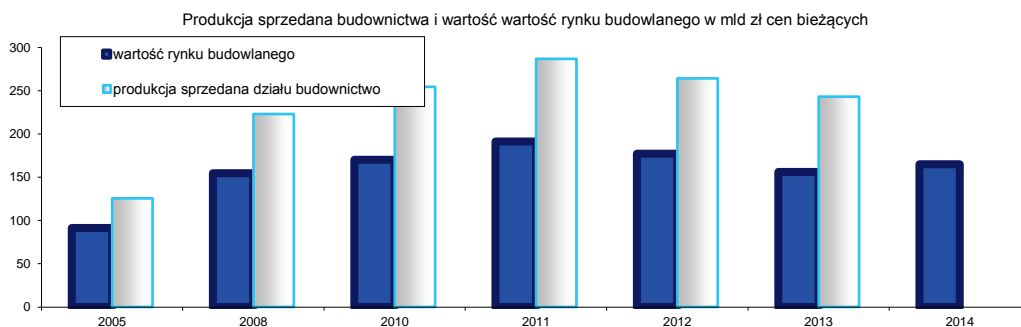
Tabela 1. Wartość rynku budowlanego i produkcja sprzedana działu budownictwa w mld zł cen bieżących

Wyszczególnienie	2005	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014*
Wartość rynku budowlanego w mld zł 1/	91,3	154,6	163,6	170,2	191,3	177,4	156,4	165,0
Produkcja sprzedana działu budownictwa w mld zł 2/	125,6	223,1	244,8	254,5	286,9	264,3	243,2	

1/GUS Budownictwo Wyniki działalności 2013

2/ GUS Mały Rocznik Statystyczny 2014 oraz szacunki własne

*/ przewidywania

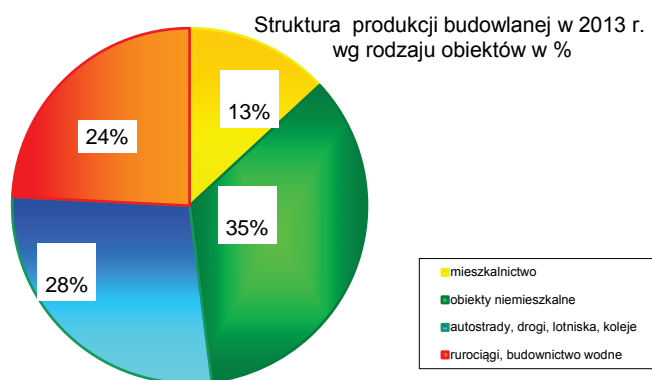


Źródło: dane GUS i szacunki własne

Strukturę rynku budowlanego ocenia się wg rodzaju działalności, liczby i wielkości przedsiębiorstw budowlanych, udziału przedsiębiorstw budowlanych zagranicznych i własności mieszanej na polskim rynku.

² W statystyce rejestrowana jest też produkcja sprzedana działu budownictwa, która obejmuje oprócz produkcji budowlano – montażowej również działalność budowlaną polskich przedsiębiorstw poza granicami, wartość prac naukowo-badawczych, projektowych, geodezyjno-kartograficznych, wartość wyrobów gotowych i półfabrykatów wykonanych przez jednostki budowlane i sprzedawanych na zewnątrz.

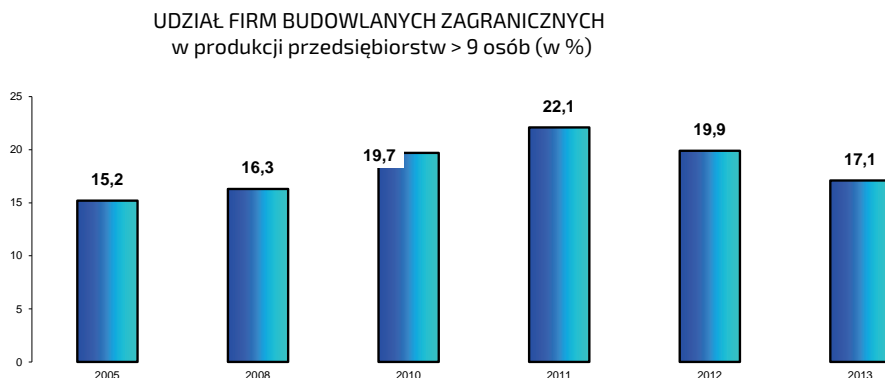
W strukturze budownictwa miały miejsce istotne zmiany z punktu widzenia przeznaczenia realizowanych obiektów. Po wejściu Polski w struktury Unii Europejskiej podjęto duże programy infrastrukturalne i drogowe współfinansowane funduszami unijnymi. W tym czasie ograniczono budownictwo mieszkaniowe m.in. na skutek trudności w finansowaniu budowy mieszkań (kryzys na rynkach finansowych spowodował zmniejszenie kredytów na cele mieszkaniowe, ponadto pogorszyły się warunki uzyskania kredytów, wzrosły koszty kredytów).



Sektor budownictwa jest zróżnicowany i rozdrobniony, silnie powiązany i uzależniony od wielu różnych dziedzin gospodarki, małe firmy, które wypełniają lokalne nisze popytowe, w okresach dekonunktury łatwo zawieszają działalność, przechodzą do szarej strefy, ale też elastycznie wchodzą na rynek. W systemie REGON firm małych zatrudniających do 0 - 9 osób było zarejestrowanych w 2 kw. 2014 ponad 380 tys. (95% wszystkich firm budowlanych zarejestrowanych), a wykonały one blisko 40% wartości rynkowej budownictwa. Na działalność i charakter rynku budowlanego wpływają przedsiębiorstwa zatrudniające > 9 osób, które są względnie stabilnie. W połowie 2014 roku takich przedsiębiorstw (zarejestrowanych w systemie REGON) było 16265, w tym dużych zatrudniających 500 osób i więcej było 159.

Po wejściu Polski w struktury unijne coraz więcej przedsiębiorstw zagranicznych podejmowało działalność w Polsce. W latach 2005 – 2011 przy dwukrotnym wzroście wartości rynku budowlanego przedsiębiorstwa zagraniczne zwiększyły swoją działalność ponad 3 krotnie. Lata 2012 – 2013 przy zmniejszeniu działalności budowlanej o około 20% przedsiębiorstwa zagraniczne ograniczyły działalność o 1/3. Wg danych GUS w 2013 udział przedsiębiorstw zagranicznych i o własności 102

mieszanej w produkcji budowlanej wynosił 17%, a dwa lata wcześniej w 2011 r. 22%.



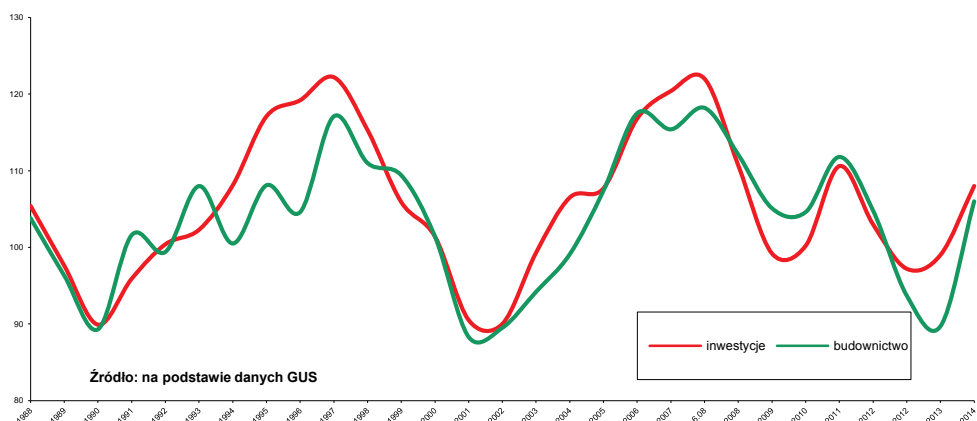
2. Wahania rozwoju budownictwa

2.1. Kryzysy w budownictwie

Budownictwo charakteryzuje się szybkim wzrostem ale równocześnie jest narażone na wahania koniunkturalne i kryzysy częściej niż inne działy gospodarki, działa w warunkach niestabilnego rynku.³ Wykonywane prace znajdują się pod wpływem okresowych (nieprzewidywalnych) zmian klimatycznych. Cykle produkcyjne w budownictwie są długie, często kilkuletnie, w tym czasie zmieniają się warunki otoczenia, pojawiają się trudne do przewidzenia bariery. Niezależnie od tych powtarzających się z różną intensywnością wahań – w ostatnich latach występowały w budownictwie kryzysy, które były uzależnione od warunków makroekonomicznych (m.in. wielkość inwestycji, dostępność kredytów, dysponowanie środkami własnymi). Doświadczenia wskazują, że kryzysy w budownictwie były pogłębiane (lub osłabiane) czynnikami związanymi ze sposobem zarządzania, reagowaniem na sygnały o zmianie inwestycji i preferencjach inwestorów, polityką kredytową, efektywnością wykorzystania funduszy unijnych. Najgłębsze z dotychczasowych kryzysów na rynku budowlanym miały miejsce w latach 2000 – 2003 i w latach 2012 - 2013.

³ W zależności od skali i czynników, które wywołują wahania na rynku budowlanym określane są jako osłabienie tempa wzrostu, dekoniunktura lub kryzys.

Tempo wzrostu inwestycji i budownictwa w latach 1989 - 2014



Druga połowa lat 90.tych charakteryzowała się bardzo dobrą koniunkturą w budownictwie, które dysponowało prawie milionowym zatrudnieniem, dużym ale nienowoczesnym potencjałem, a więc efektywność funkcjonowania przedsiębiorstw była niska.

Na polskim rynku budowlanym pojawiali się inwestorzy zagraniczni, a potencjał wykonawczy krajowych firm nie był przygotowany do konkurencji z nowoczesnymi firmami Europy Zachodniej, metody organizacji nie nadążały za wzorcami zachodnimi, a brak kapitału utrudniał wygrywanie przetargów.

Oslabienie koniunktury w gospodarce w 2000 r. przyspieszyło kryzys w budownictwie, który i tak był nieunikniony. Wolumen produkcji budowlanej zmniejszył się w okresie 2000 – 2003 o prawie ¼. Okres kryzysu w budownictwie został wykorzystany na przeprowadzenie restrukturyzacji; zmniejszono zatrudnienie, zmechanizowano wiele prac, wprowadzono nowe technologie, na rynku zostały firmy najlepsze. Stworzyło to sprzyjające warunki dla rozwoju budownictwa i zbiegło się z wejściem Polski w struktury Unii Europejskiej. W budownictwie rozpoczął się dobry okres. Napływ środków pomocowych z UE, otwarcie granic i zwiększenie współpracy z inwestorami zagranicznymi na warunkach partnerskich stały się impulsem rozwojowym dla budownictwa. Polska stała się krajem, w którym warto inwestować. Rynek inwestycyjny po regresie odbudowywał się, chociaż inwestycje z trudem wchodziły na ścieżkę wzrostu. Przedsiębiorstwa ostrożnie podejmowały decyzje inwestycyjne; oczekiwano na umocnienie się tendencji pozytywnych w gospodarce. Znaczący przełom w inwestycjach przyniosły dopiero lata 2007 – 2008, osiągnano dwucyfrowy, nawet ponad 20% wzrost. Fundusze pomocowe UE były wykorzystywane w coraz większym stopniu.

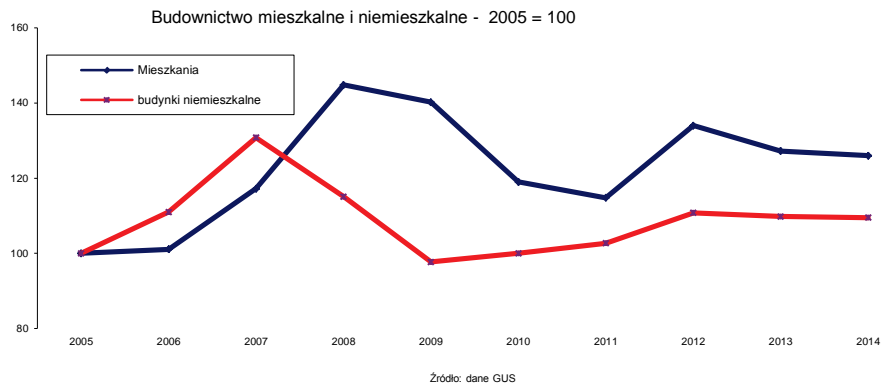
Wyznaczono priorytety rozwojowe dla sektora budownictwa, które zostały określone w „Programie Infrastruktura i Środowisko na lata 2007 – 2013” współfinansowanym z funduszy UE. Stawiały one przed polskim budownictwem olbrzymie zadania zmniejszenia dystansu między zaniedbaną infrastrukturą a standardami krajów unijnych. Zadania „Programu Infrastruktura i Środowisko” zostały dodatkowo „wzmocnione” poprzez powierzenie Polsce organizacji mistrzostw w piłce nożnej EURO – 2012 (co wymagało podjęcia odpowiednich działań określonych w programach szczegółowych) oraz zatwierdzenie „Programu budowy dróg krajowych w latach 2008 – 2012”, do którego wprowadzano w kolejnych latach uzupełnienia i zmiany.

2.2. Zmiany w budownictwie w latach 2008 - 2014

Dobra koniunktura w budownictwie nie trwała długo. Zapowiedź kolejnego kryzysu nastąpiła w drugiej połowie 2008 r. w związku z załamaniem na światowych i europejskich rynkach finansowych. Kryzys oddziaływał na polską gospodarkę, ale jego konsekwencje w różnym stopniu dotknęły poszczególne rodzaje budownictwa, w większym stopniu dotknął budownictwo mieszkaniowe i niektóre rodzaje budownictwa usługowego niż budownictwo infrastrukturalne, które korzystało z funduszy unijnych.

Najwięcej mieszkań (165 tys.) oddano do użytku w 2008 r. i mimo wielu starań dotychczas (do 2014 r.) nadal buduje się mniej mieszkań. Podstawowa przyczyna to zmniejszenie finansowania budownictwa mieszkaniowego, ograniczenia w uzyskaniu kredytów, brak polityki mieszkaniowej.

Budownictwo niemieszkalne (usługowe) w dużym stopniu uzależnione jest od inwestycji zagranicznych. Kryzys spowodował spadek napływu inwestycji zagranicznych, ograniczono inwestowanie w obiekty handlowe, logistyczno-magazynowe, biura i hotele. Największy regres w budownictwie niemieszkalnym miał miejsce w 2009 r. Wprawdzie mniejszy napływ inwestycji zagranicznych spowodowany kryzysem w krajach inwestujących w Polsce nadal się utrzymuje, ale w niektórych rodzajach budownictwa usługowego (budownictwo hotelowo-turystyczne, biurowo-biznesowe) zauważa się wzrost. A zatem załamanie na rynkach finansowych miało negatywne skutki w budownictwie mieszkaniowym i usługowym, chociaż ich powiązania z systemem bankowym i sposobem finansowania są odmienne; budownictwo mieszkaniowe silnie uzależnione jest od kredytów, a usługowe od inwestycji zagranicznych.



Inaczej wyglądała sytuacja w budownictwie infrastrukturalnym. Powszechna była opinia, że czynniki związane z kryzysem na rynkach finansowych w niewielkim stopniu będą wpływały na budownictwo infrastrukturalne, które ze względu na priorytetowe uwarunkowania i finansowanie funduszami unijnymi powinno być czynnikiem pro wzrostowym w okresie dekonjunktury.

Początkowo nie przewidywano, że pojawią się i będą silnie oddziaływały czynniki organizacyjne i systemowe, które osłabią presję na realizację programów infrastrukturalnych.

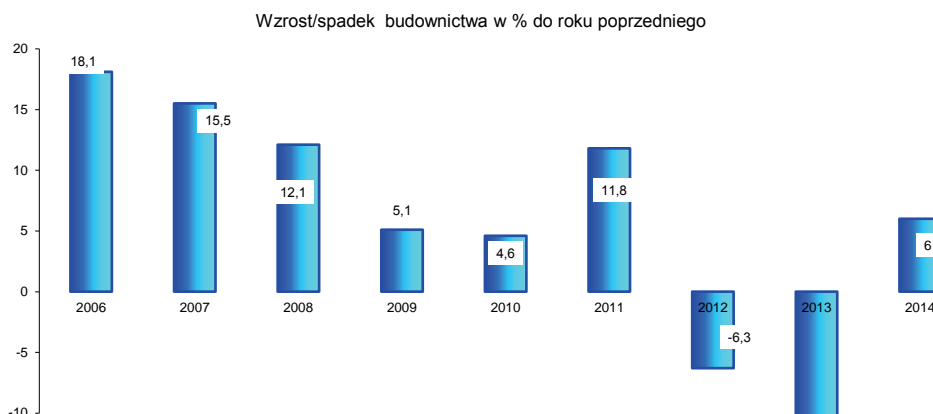
Podjęcie realizacji programów współfinansowanych funduszami unijnymi było wielką szansą dla zmodernizowania zaniedbanej infrastruktury i szansą zysków dla przedsiębiorstw, ale wykonawcy podejmując olbrzymie zadania nie zawsze oceniali realnie swoje możliwości. Były okresy, w których osiągnęto dobre wyniki ale opóźnienia w realizacji projektów infrastrukturalnych i drogowych były coraz większe. Kłopoty występowały już w początkowej fazie, ale ze względu na długie terminy realizacji obawy przesuwano "na później". Problemy, które utrudniały realizację kontraktów ujawniały się w masowej skali w 2012 r., kiedy terminy oddawania obiektów nie były dotrzymywane, pieniądze na wypłaty podwykonawcom ograniczono i wzrastały upadłości. W pierwszej połowie 2012 r. zarysowała się groźba kryzysu w budownictwie, a w drugim półroczu nastąpił głęboki regres, który poprzedzała pogarszająca się sytuacja finansowa budownictwa. Regres ten utrzymywał się przez cały rok 2013, a przewidywania na rok 2014 są niższe od oczekiwanych.

Tabela 2. Wzrost/spadek produkcji budowlano – montażowej; rok poprzedni = 100 (ceny stałe) 1/

	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	1-9.2014
Budownictwo ogółem	118,1	115,5	112,1	105,1	104,6	111,8	93,7	89,7	105,5
Budownictwo infrastrukturalne	120,7	113,3	116,5	128,1	104,8	128,0	95,9	91,4	112,4
Budownictwo kubaturowe	116,7	115,0	117,8	93,7	107,6	88,5	98,7	86,6	96,8

Źródło: GUS. Wyniki działalności budownictwa 2013 - dane opublikowane w lipcu 2014 r.

1/ produkcja zrealizowana na terenie kraju przez podmioty budowlane zatrudniające > 9 osób



Podstawowe przyczyny opóźnień realizacji programów infrastrukturalnych

Do pierwotnej wersji programu budowy sieci autostrad i dróg ekspresowych „Programu budowy dróg krajowych na lata 2008 – 2012” wprowadzono liczne zmiany, dotyczyły one głównie terminów ukończenia poszczególnych odcinków, klasy drogi i in. Zgodnie z programem i z późniejszymi decyzjami łączna sieć liczyć będzie około 7200 km, w tym około 2000 km autostrad.

Autostrady i drogi szybkiego ruchu budowano nie tylko z opóźnieniem ale przy wyższych kosztach od zakładanych. Wg danych z 30 października 2014 oddano do eksploatacji 1555,45 km autostrad i 1487,4 km tras szybkiego ruchu (łącznie jest to 3042,85 km), około 42% planowanej sieci.

Najczęściej wymieniane są następujące przyczyny tej sytuacji:

- ✓ Ze względu na olbrzymie zadania wynikające z zatwierdzonych programów nastąpiło nagromadzenie kontraktów w skali nieznanej w dotychczasowej działalności budownictwa. Realizacja programów przewidywana początkowo na 3 – 5 lat była niejednokrotnie rozpoczynana z opóźnieniem (najczęściej zgłaszano zastrzeżenia ochrony środowiska), a następnie terminy były skracane, co wymuszał zbliżający się termin EURO 2012).
- ✓ Przedsiębiorstwa podejmowały olbrzymie zadania przekraczające ich doświadczenie, umiejętności organizacyjne i logistyczne.
- ✓ Przy wyborze wykonawców nie stosowano preselekcji dla eliminowania kandydatów nieposiadających niezbędnych warunków i zasobów (kadr, kapitału, doświadczenia) gwarantujących terminowe wykonanie podejmowanego zadania.
- ✓ Istotnym problemem była zbyt niska (nierealna) wycena kontraktów. W przetargach jako najprostsze kryterium wyboru stosowano cenę. Pomijano takie czynniki jak np. czas wykonania, udokumentowane referencje, doświadczenie w realizacji podejmowanych projektów.
- ✓ Przekraczane były koszty kontraktów nie tylko dlatego, że nierealna była ich wycena, ale rosły ceny materiałów i płace (przy realizacji opóźnionych projektów).
- ✓ Dokumentacja projektowa opracowywana była w „ostatniej chwili”. Występowały błędy i opóźnienia, co wynikały ze zbyt późnego zamawiania dokumentacji, braku doświadczenia w projektowaniu dużych zadań (przy bardzo rozdrobnionym potencjale projektowym), braku rzetelnej weryfikacji dokumentacji projektowej. W związku z tym niezbędne były liczne zmiany w trakcie realizacji obiektów.

Wiele z tych trudności można było uniknąć a przynajmniej je złagodzić. Choć negatywne oddziaływania wielu regulacji są znane od lat, nie podejmowano skutecznych działań dla ich likwidacji.

2.3. Kondycja finansowa budownictwa

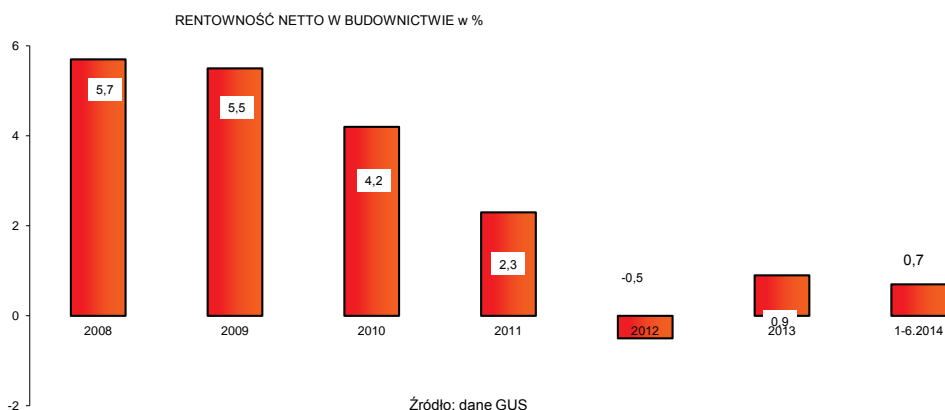
W latach 2006 – 2008 rosnącej produkcji budowlanej towarzyszyła zwiększająca się rentowność netto (od 3,5% do 5,7%). W tym okresie na poprawę kondycji finansowej wpływała racjonalizacja kosztów, ale wysokie zyski były także efektem rosnących cen robót budowlanych. W kolejnych latach kondycja finansowa firm budowlanych była coraz gorsza. Wprawdzie średnia rentowność netto firm budowlanych zatrudniających > 49 osób jeszcze do 2011 r. była dodatnia, ale niepokojąco wzrastał udział przedsiębiorstw nieprzynoszących zysku; od 11% w 2008 r. do 40% w 2014. Warunki finansowe ulegały pogorszeniu szczególnie w firmach budujących autostrady, drogi i obiekty infrastrukturalne. Wynikało to z różnych przyczyn (czasem niezawinionych przez przedsiębiorstwa), przy czym wykonawcy zwracali uwagę na nierekompensowanie wzrostu cen materiałów i kosztów prac dodatkowych.

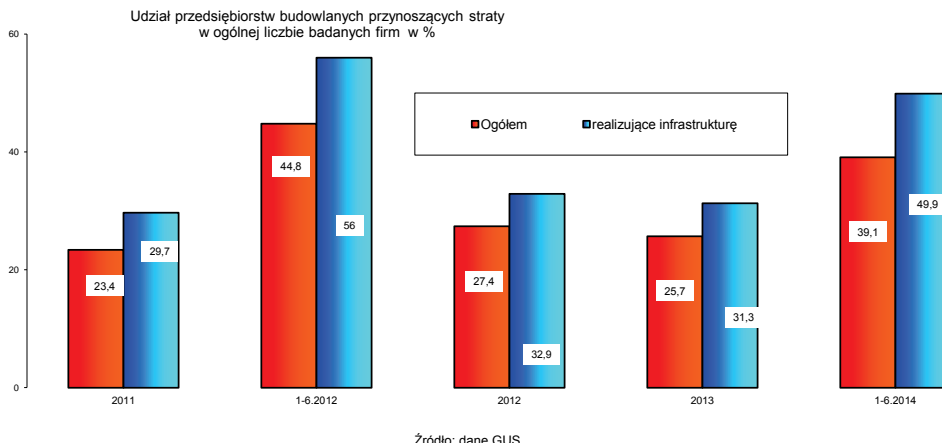
Tabela 3. Wyniki finansowe sektora budownictwa w zakładach zatrudniających > 49 osób

Wyszczególnienie	2008	2009	2010	2011	2012	2013	1-6.2014
Rentowność obrotu netto w %	5,7	5,5	4,2	2,3	-0,5	0,9	0,7
Udział % przedsiębiorstw wykazujących stratę w ogólnej liczbie przedsiębiorstw	11,4	15,0	18,8	23,4	27,4	25,7	39,1

Źródło: GUS Biuletyny Statystyczne.

W 2013 r. badaniami objęto 1390 przedsiębiorstw zatrudniających > 49 osób

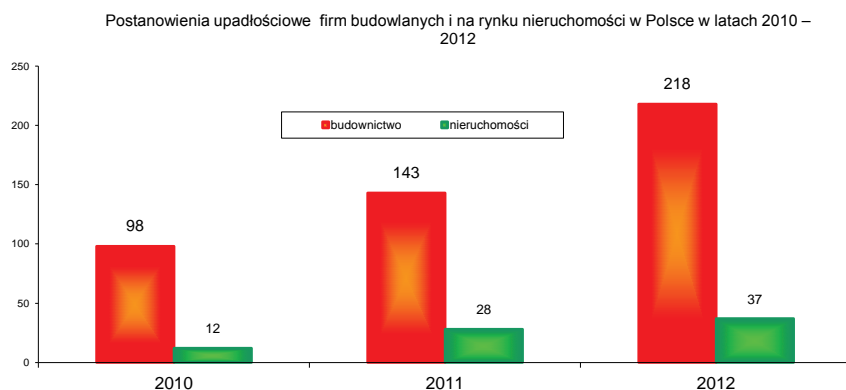




Rosło zadłużenie, powstawały zatory płatnicze, a brak płynności finansowej i opóźnienia płatności podwykonawcom doprowadzały do upadłości przedsiębiorstwa budowlane do niedawna dobrze funkcjonujące na rynku. Wg różnych ocen liczba upadłości firm na rynku budowlanym i nieruchomości w 2012 r. wynosiła 250 – 270 (¼ wszystkich firm ogłaszających upadłość).

Duża „fala” upadłości miała też miejsce w latach 2001-2003 w czasie głębokiego kryzysu w budownictwie, ale wtedy były to głównie firmy małe, a teraz oprócz małych były też duże i bardzo duże, w poprzednich latach silne kapitałowo.

W 2013 zahamowano rosnącą w ubiegłym roku tendencję upadłości firm budowlanych. Nadal jednak branża budowlana jest uznawana za ryzykowną i ma problemy z pozyskiwaniem finansowania. Ruch w inwestycjach jest wciąż mały, oczekuje się na poprawę kondycji finansowej budownictwa, jednak badania wśród przedsiębiorstw wskazują, że przełom nie nadejdzie w 2014 roku.



3. Podsumowanie i wnioski

3.1. Prognoza na najbliższe lata

Podstawowym problemem obecnie jest „wyjście” z głębokiego regresu budownictwa jaki miał miejsce w ostatnich 2 latach. Pierwsze półrocze 2014 roku dało nadzieję na trwały powrót budownictwa na ścieżkę wzrostu (wzrost produkcji budowlanej wyniósł 9,8%), ale wyniki trzeciego kwartału 2014 były słabsze niż w półroczu. Produkcja przedsiębiorstw budowlanych zatrudniających > 9 osób, (czyli tych, które decydują o rynku i o skali produkcji) wzrastała w lipcu tylko o 1,1% w sierpniu odnotowano spadek o 3,6%, we wrześniu produkcja wzrosła o 5,6%. Po 9 miesiącach 2014 roku wskaźnik wzrostu produkcji budowlanej wyniósł 5,5% ale produkcja przedsiębiorstw budowlanych była niższa o 14% od osiągniętej w okresie 9 miesięcy 2012 r. i dystans ten zmniejsza się bardzo powoli. W aktualnej sytuacji przewidywania, co do rychłego końca kryzysu w budownictwie są ostrożne. Budownictwo jest powiązane (m.in. poprzez inwestycje) z sytuacją makroekonomiczną, która nie jest stabilna, a wśród uwarunkowań wewnętrznych budownictwa wiele jest czynników negatywnych.

Pierwszym sygnałem kondycji ruchu budowlanego są zezwolenia na budowę. W ostatnich trzech latach utrzymywała się tendencja spadkowa zezwoleń na budowę. Korzystną informacją jest wzrost zezwoleń na budowę w pierwszym półroczu 2014 (na razie niewielki o około 1,5%). W okresie dobrej koniunktury wzrastają ceny produkcji budowlanej. W budownictwie ceny są stabilne lub wykazują spadek. Bieżące oceny przedsiębiorców i prognozy portfela zamówień oraz sytuacji finansowej są ostrożne. Nadal jest sygnalizowany wzrost opóźnień płatności za wykonane roboty budowlano-montażowe. Byłoby korzystne gdyby budownictwo w 2014 r. „wróciło” do poziomu 2012 roku, kiedy zaczynał się kryzys, ale nie jest to realne.

W kolejnych latach oczekiwany jest wzrost, bowiem w dłuższej perspektywie powrót koniunktury w budownictwie jest nieunikniony.

3.2. Szanse i zagrożenia rozwoju budownictwa

Budownictwo charakteryzuje się wysokim (i trwałym) potencjalnym popytem na wszystkie rodzaje budownictwa. Ponadto jest wiele rozpoczętych zadań wymagających kontynuacji, które niezależnie od bieżących trudności powinny być realizowane. Należy zwrócić uwagę (mimo korzystnych zmian w ostatnim dziesięcioleciu) na nadal istniejące dysproporcje między poziomem infrastruktury w Polsce i w kra-

jach UE. Oczekiwana jest, co najmniej realizacja programu budowy dróg i autostrad (dokończenie rozpoczętych, zrealizowanie zapowiadanych w programie zatwierdzonym w 2007 r. oraz w kolejnych decyzjach), modernizacja kolei, rozbudowa i modernizacja energetyki, opracowanie i realizacja racjonalnego programu budownictwa mieszkaniowego.

Oceniając istniejący potencjał sektora budownictwa i szanse na jego wykorzystanie zwraca się uwagę na kilka elementów najistotniejszych, a mianowicie: kadrowe zasoby ilościowe i jakościowe, potencjał sprzętowy, umiejętności przystosowawcze przedsiębiorstw pod względem organizacyjnym do wykorzystywania zdolności produkcyjnych i zmian zachodzących na rynku budowlanym.

Po pierwsze: polski sektor budownictwa posiada ponad 16 tys. przedsiębiorstw zatrudniających > 9 osób, w tym prawie 2 tysiące są to przedsiębiorstwa duże lub bardzo duże (> 50 osób).⁴ Jest to znaczny potencjał ilościowy, część przedsiębiorstw posiada wieloletni staż na rynku i duże doświadczenie. Słabą stroną większości przedsiębiorstw jest brak kapitału i mankamenty organizacyjne.

Po drugie: sektor budownictwa jest pracodawcą dla około 600 – 650 tys. osób, wiele przypada na firmy małe, rodzinne o niestabilnych miejscach pracy. Mają one duże znaczenie dla lokalnych rynków pracy, ale niewielkie w tworzeniu potencjału do realizacji dużych programów. Przy obecnym potencjale ilościowym zatrudnienia problemem jest struktura kwalifikacyjna. Zlikwidowanie ośrodków szkoleniowych i emigracja zarobkowa wpłynęły na niedobory personelu wyższego i średniego stopnia, a zwłaszcza posiadających kwalifikacje do organizacji i kierowania kontraktami.

Kolejnym problemem jest konieczność dostosowania kwalifikacji kadr do przyszłej struktury budownictwa. Dotychczas dominował popyt na fachowców z dziedziny budownictwa kubaturowego i infrastrukturalnego. Przyszła struktura budownictwa wymaga kadr o kwalifikacjach w realizacji budownictwa kolejowego i energetyki.

Po trzecie: czynnikiem przeciwdziałającym negatywnym problemom na rynku pracy, głównie nadmiernemu bezrobociu jest efekt „mnożnikowy” budownictwa; budownictwo oddziałuje na rozwój dziedzin z nim współpracujących; 100 osób zatrudnionych w budownictwie kreuje 300 - 400 miejsc pracy w innych dziedzinach gospodarki.

Po czwarte: przedsiębiorstwa budowlane dysponują własnym nowoczesnym potencjałem sprzętowym oraz doświadczeniem w kooperacji z firmami obcymi przy robotach specjalistycznych.

⁴ Zmieniająca się (150 – 200 tys.) liczba małych zakładów (0-9 osób), są to głównie jednostki rzemieślnicze, rodzinne, sezonowe.

Oceniając szanse budownictwa na wzrost w najbliższych latach należy podkreślić, że czynnikiem sprzyjającym wykorzystaniu potencjału jest dopływ środków unijnych z „Nowej Perspektywy” 2014 - 2020 r. Mogą jednak wystąpić trudności z zapewnieniem potrzebnego „wkładu własnego”.

Budownictwo narażone jest na kryzysy związane z otoczeniem zewnętrznym, są one pogłębiane własnymi, wewnętrznymi problemami. Doświadczenia z ostatnich lat wskazują, że źle funkcjonują w budownictwie rozwiązania systemowe, nie zostały dotychczas wypracowane metody ich zlikwidowania lub ograniczania.

Wymieniając zagrożenia należy wskazać, że budownictwo przystępuje do realizacji nowej perspektywy osłabione finansowo m.in. na skutek pogarszającej się kondycji finansowej i upadłości wielu przedsiębiorstw. Banki uważają budownictwo za sektor podwyższonego ryzyka i przedsiębiorstwa mogą mieć trudności z uzyskaniem kredytów.