

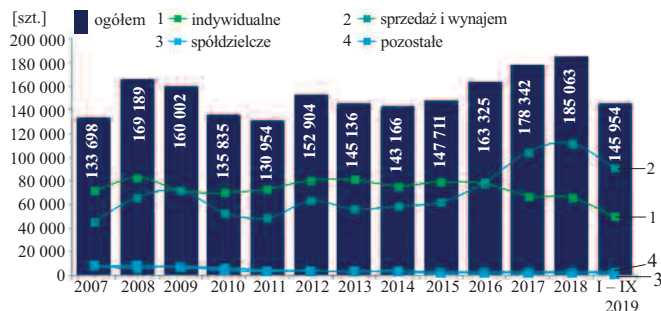
Budownictwo przeżywa boom, ale grozi mu spowolnienie

5 listopada br. w Warszawie odbyła się 22. edycja konferencji Monitoring Rynku Budowlanego, zorganizowana przez ASM – Centrum Badań i Analiz Rynku (ASM) oraz Polską Izbę Budownictwa pod honorowym patronatem Ministerstwa Inwestycji i Rozwoju. Wśród prelegentów znaleźli się zarówno eksperci ASM: **Beata Tomczak-Majewska** (Główny Analityk Rynku, Kierownik Zespołu Analitycznego); **Joanna Florczak-Czujwid**; **Agnieszka Wójcik-Zachorska**; **Agnieszka Olejniczak**, jak i eksperci zewnętrzni: **prof. dr hab. Elżbieta Adamowicz** (Instytut Rozwoju Gospodarczego Szkoły Głównej Handlowej); **Grzegorz Błachnio** (Euler Hermes); **Sławomir Nosal** (Biuro Informacji Kredytowej); **Krystyna Gałaszewska** (Narodowy Bank Polski). W debacie moderowanej przez **Małgorzatę Walczak-Gomulę** (ASM) wzięli udział: **Mariola Gala-de Vacqueret** (Sekocenbud); **mec. Joanna Gąsowski** (Wolf Theiss); **Konrad Płochocki** (Polski Związek Firm Deweloperskich); **Damian Kaźmierczak** (Polski Związek Pracodawców Budownictwa) oraz **Paweł Babij** (Polska Izba Budownictwa). Wśród uczestników konferencji byli m.in. producenci i dystrybutorzy materiałów budowlanych, deweloperzy, stowarzyszenia branżowe i media.

Eksperci na podstawie danych po III kwartale 2019 r. nakreślili aktualną kondycję sektora budowlanego oraz prognozy dotyczące rynku budownictwa inżynieryjnego, niemieszkalnego i mieszkaniowego. Przedstawiono ponadto aktualne trendy i obszary mogące odgrywać kluczową rolę w budownictwie.

Badając koniunkturę, określamy m.in. odczucia oraz nastroje przedsiębiorców. Poziom koniunktury determinowany jest przez wiele czynników, m.in.: popyt, podaż, zatrudnienie czy inwestycje. Ocena budownictwa we wrześniu 2019 r. wskazuje na spadek nastrojów przedsiębiorców. Na początku br. wskaźnik ogólnego klimatu koniunktury kształtował się na poziomie 2,7 pkt i zwiększył się do 8,9 pkt w kwietniu br., ale we wrześniu br. był na poziomie 3,2 pkt. **Wzrost cen materiałów i usług budowlanych oraz brak wykwalifikowanych pracowników powoduje zwiększenie pesymizmu wśród firm budowlanych.**

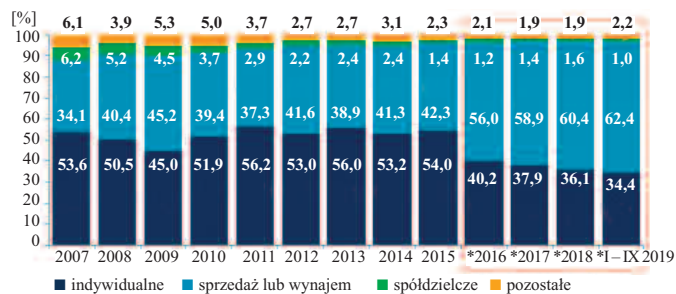
Pomimo tych trudności sektor budowlany odnotowuje rekordową produkcję budowlano-montażową, zarówno w przypadku budownictwa inżynieryjnego, niemieszkalnego, jak i mieszkaniowego. Warto skupić się na rynku mieszkaniowym, na którym z roku na rok zwiększa się liczba budynków przekazywanych do eksploatacji. W 2014 r. oddano do użytkowania 143 166 mieszkań, a cztery lata później 185 063 mieszkania. Rynek mieszkaniowy nie zwalnia tempa i bije kolejne rekordy. Po pierwszych trzech kwartałach do użytkowania oddano 145 554 mieszkania, a więc o 12,2% więcej niż w analogicznym okresie 2018 r. i aż o 17,2% więcej niż w 2017 r. (rysunek 1). Tylko we wrześniu br. oddano do użytkowania przeszło 17 tys. mieszkań, tj. aż o 27,4% więcej niż w analogicznym miesiącu poprzedniego roku. Daje to podstawy do prognozy, że w 2019 r. liczba mieszkań oddanych do użytkowania przekroczy 200 tys. Oczywiście po każdym okresie znakomitej sprzedaży i wzrostu cen następuje uspokojenie



Rys. 1. Mieszkania oddane do użytkowania w latach 2007 – 2019

Źródło: ASM – Centrum Badań i Analiz Rynku na podstawie danych GUS

nie rynku, co jest naturalne. Biorąc jednak pod uwagę ciągle duże zapotrzebowanie na mieszkania w Polsce, coraz lepszą sytuację finansową Polaków i przede wszystkim niskie stopy procentowe, przewiduje się, że kolejne kwartały będą charakteryzowały się podobnym, wysokim poziomem sprzedaży. Ponadto w najbliższym czasie nie ma co liczyć na to, że ceny mieszkań zaczną spadać. Pozostaną wysokie, dopóki będzie utrzymywał się wysoki popyt. Z szacunków NBP wynika, że w II kw. br. przeszło 42% sprzedanych mieszkań na rynku pierwotnym wygenerował popyt inwestycyjny. Budownictwo mieszkaniowe coraz bardziej staje się zatem metodą na inwestycje i lokowanie kapitału (rysunek 2).



* Od stycznia 2018 r. dane dotyczące efektów „budownictwa indywidualnego”, realizowanego z przeznaczeniem na sprzedaż lub wynajem, zostały włączone do formy „budownictwo przeznaczone na sprzedaż lub wynajem”; w przypadku 2016 i 2017 r. dane zostały przeliczone. Lata 2016 – 2019 zawierają więc strukturę prezentującą nowe definicje poszczególnych typów budownictwa GUS.

Rys. 2. Struktura mieszkań oddanych do użytkowania w latach 2007 – 2019

Źródło: ASM – Centrum Badań i Analiz Rynku na podstawie danych GUS

Kolejne lata bez wątpienia przyniosą spowolnienie w budownictwie, co będzie konsekwencją z jednej strony ogólnego spowolnienia w gospodarce, a z drugiej wysokiej bazy odniesienia. Wskaźniki charakteryzujące przyszłość rynku mieszkaniowego, a więc liczba rozpoczętych budów i wydanych pozwoleń są na dodatnim poziomie. Na koniec września w budowie było 828,6 tys. mieszkań, tj. o 3,2% więcej niż przed rokiem. Trzeba jednak podkreślić, iż budownictwo mieszkaniowe, podobnie jak pozostałe sektory budownictwa, nadal będzie mierzyć się z wieloma trudnościami, takimi jak brak wykwalifikowanych pracowników oraz wzrost cen materiałów budowlanych, usług wykonawców, kosztów pracy, gruntów itd. Więcej informacji na stronie www.asm-poland.com.pl.