

Ryszard Matkowski

**Prognozy rozwoju sytuacji w budownictwie w Polsce
w roku 2010**

I Kongres Stolarki Polskiej

Sosnowiec

luty

2010 r

Wstęp

Niniejszy materiał powstał na potrzeby uczestników I Kongresu Stolarzki Polskiej. Jego celem było pokazanie związków budownictwa z resztą gospodarki i próba określenia na podstawie sytuacji makroekonomicznej Polski i sytuacji w budownictwie w roku 2009 podstawowych tendencji dla budownictwa w Polsce w roku 2010.

Taki cel pracy zdeterminował jej formę i treść.

W części I zaprezentowano, głównie w ujęciu statystycznym, relacje budownictwa z resztą gospodarki oraz wpływ sytuacji makroekonomicznej na budownictwo i odwrotnie.

Część II to analiza sytuacji makroekonomicznej Polski w roku 2009, niezbędna by sformułować prognozy na rok 2010.

W części III pokazano jak firmy budowlane oceniają obecną sytuację i najbliższe perspektywy rozwojowe.

Część IV to analiza sytuacji na poszczególnych segmentach rynku nieruchomości w Polsce w roku 2009 i z prognozami na rok 2010.

Materiał kończy się wnioskami - prognozami rozwoju sytuacji w polskim budownictwie w 2010 roku.

W związku z terminem Kongresu nie było możliwe zamieszczenie w materiale pełnych danych statystycznych za rok 2009. Uwzględniono dane najświeższe z możliwych, tam zaś gdzie było to niezbędne wielkości roczne zostały oszacowane. Według autora nie ma to jednak istotnego znaczenia dla formułowanych wniosków.

W materiale wykorzystano materiały, raporty i opracowania m.in: GUS, NBP, CUSHMAN & WAKEFIELD, reas, ZBP, Jartom Nieruchomości, money.pl.

I. Budownictwo na tle innych sektorów gospodarki

Istnieje dwa podstawowe podejścia do problemu sytuacji w budownictwie. Pierwszy, który mówi, że stan budownictwa jest pochodną stanu gospodarki. Jeśli ona się rozwija to i budownictwo, we wszystkich jego sektorach będzie się rozwijać. Oznacza to, że do zapoczątkowania oraz utrzymania pozytywnych tendencji w branży budowlanej niezbędny jest najpierw wzrost gospodarczy. Zwolennicy tego poglądu są przeciwni prowadzeniu przez państwo jakichkolwiek działań stymulujących rozwój budownictwa. Pogląd drugi to pogląd, że budownictwo stanowi koło zamachowe gospodarki i bardzo mocno stymuluje jej rozwój. Wyznawcy tego sposobu myślenia są zwolennikami podejmowania przez państwo różnego rodzaju działań interwencyjnych, które mogłyby być pomocne w rozwoju budownictwa. Uważają oni, że właśnie budownictwo, jest tym czynnikiem, którego aktywizacja wywołuje pozytywne tendencje w innych sektorach.

Obojętnie ku któremu poglądowi by się nie zbliżać jedno wydaje się być pewne i bezdyskusyjne – jako, że budownictwo stanowi ważną część gospodarki istnieje szereg sprzężeń zwrotnych pomiędzy budownictwem a innymi działami gospodarki.

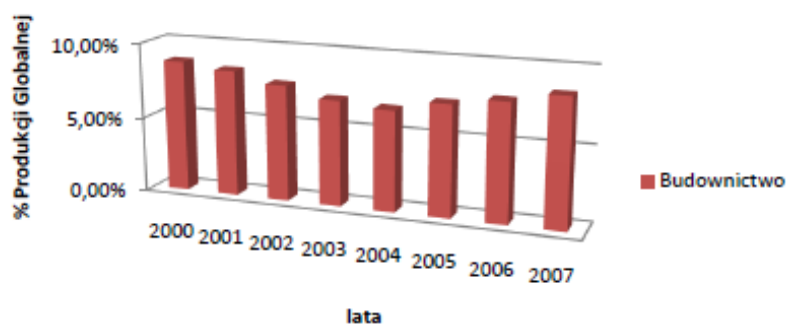
Możliwie pełna identyfikacja tych powiązań i ich analiza daje podstawę do oceny perspektyw rozwoju sytuacji w budownictwie, a to możliwe jest jedynie poprzez analizę wielu konkretnych wskaźników określających stan gospodarki jako takiej i jej poszczególnych sektorów a także budownictwa i jego poszczególnych działów.

Wpływ Budownictwa na PKB, Wartość Dodana, Produkcję Globalną

Budownictwo a Produkcja Globalna

lata		2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007
Produkcja Globalna	mln zł	1 455 095,0	1 533 008,0	1 566 449,0	1 648 828,0	1 853 651,0	1 952 502,0	2 156 192,0	2 394 995,0
	mln zł	127 419,0	128 260,0	120 522,0	115 113,0	123 492,0	143 540,0	168 426,0	202 302,0
Budownictwo	%	8,76%	8,37%	7,69%	6,98%	6,66%	7,35%	7,81%	8,45%

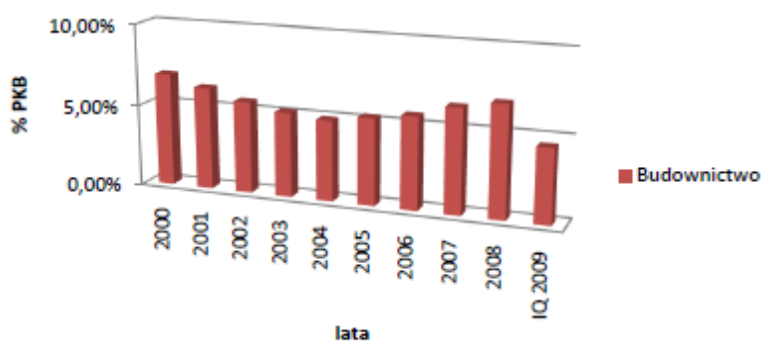
Udział budownictwa w Produkcji Globalnej



Budownictwo a PKB

lata		2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	IQ 2009
PKB	mln zł	744 622,0	779 205,0	807 859,0	842 120,0	923 248,0	983 302,0	1 060 031,0	1 175 266,0	1 271 734,6	314 517,2
Budownictwo	mln zł	51 225,0	48 551,0	45 340,0	43 505,0	45 406,0	52 207,0	59 777,0	75 185,0	86 954,1	14 256,4
Budownictwo	%	6,88%	6,23%	5,61%	5,17%	4,92%	5,31%	5,64%	6,40%	6,84%	4,53%

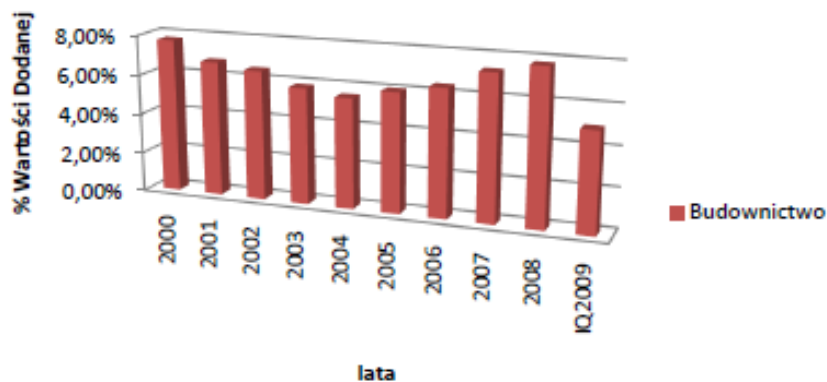
Udział budownictwa w tworzeniu PKB



Budownictwo a Wartość Dodana

lata		2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	IQ2009
Wartość Dodana	mln zł	662 468,0	714 353,0	694 896,0	743 321,0	820 375,0	866 329,0	931 179,0	1 027 631,0	1 114 920,6	285 070,2
Budownictwo	mln zł	51 225,0	48 551,0	45 340,0	43 505,0	45 406,0	52 207,0	59 777,0	75 185,0	86 954,1	14 256,4
Budownictwo	%	7,73%	6,80%	6,52%	5,85%	5,53%	6,03%	6,42%	7,32%	7,80%	5,00%

Udział budownictwa w tworzeniu Wartości Dodanej



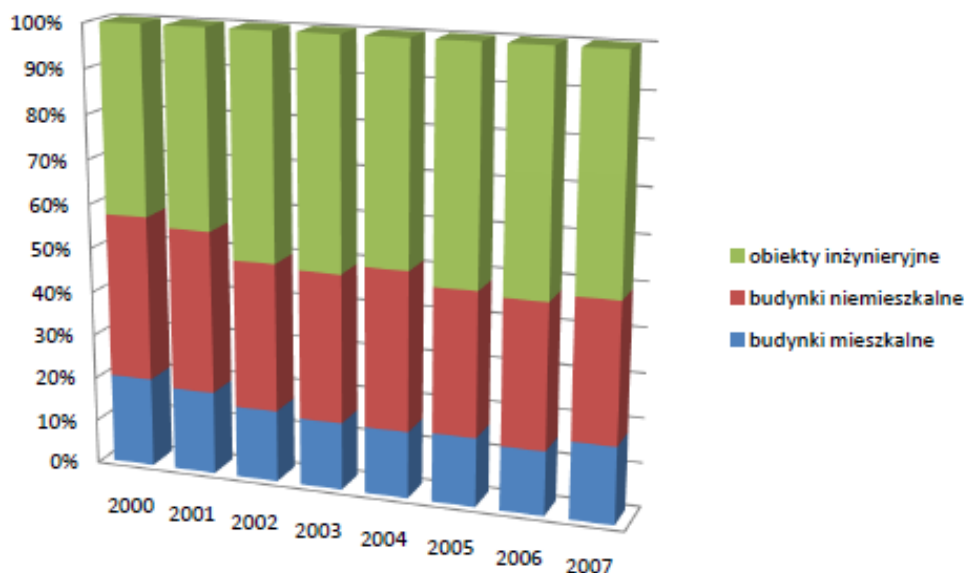
Sektory budownictwa i ich udział w produkcji budowlano-montażowej:

- **budynki mieszkalne,**
 - domy jednorodzinne
 - budynki wielorodzinne
- **budynki niemieszkalne**
 - biurowce,
 - hotele.
 - obiekty handlowe
 - obiekty przemysłowe, w tym magazynowe
- **obiekty inżynierii lądowej i wodnej**
 - budownictwo drogowe
 - mosty
 - budownictwo kolejowe
 - budownictwo energetyczne

Sektory budownictwa a produkcja budowlano-montażowa

lata		2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007
Produkcja budowlano-montażowa - podmioty pow. 9 osób	mln								
	zł	45 884,0	41 899,9	37 188,4	39 854,6	40 532,5	42 789,2	51 325,5	64 852,0
budynki mieszkalne	mln								
	zł	9 307,7	7 880,3	6 036,8	6 085,2	6 114,1	6 651,9	7 419,3	11 268,0
budynki mieszkalne	%	20,29%	18,81%	16,23%	15,27%	15,08%	15,55%	14,46%	17,37%
	mln								
Budynki niemieszkalne	zł	17 068,1	15 373,2	12 402,6	13 318,5	14 480,5	13 868,8	16 730,9	20 405,8
	%	37,20%	36,69%	33,35%	33,42%	35,73%	32,41%	32,60%	31,47%
Obiekty inżynierii	mln								
	zł	19 508,2	18 646,4	18 749,0	20 450,9	19 937,9	22 268,5	27 175,3	33 178,2
Obiekty inżynierii	%	42,52%	44,50%	50,42%	51,31%	49,19%	52,04%	52,95%	51,16%

UDZIAŁ POSZCZEGÓLNYCH SEKTORÓW BUDOWNICTWA W PRODUKCJI BUDOWLANO- MONTAŻOWEJ OGÓŁEM



Czynniki wpływające na sytuację w budownictwie:

- popyt na usługi – rynek inwestycyjny
- dostępność finansowania - sytuacja na rynku kredytów
- dostępność materiałów, sprzętu i ich koszt
- warunki atmosferyczne
- podaż wykwalifikowanej siły roboczej
- koszt zatrudnienia siły roboczej

II. Sytuacja makroekonomiczna:

Punktem wyjścia do oceny perspektyw rozwojowych budownictwa musi prognoza makroekonomiczna gospodarki a ta zaś musi opierać na analizie najbliższej przeszłości.

Tak prognozowano sytuację ekonomiczną Polski na początku 2009 roku

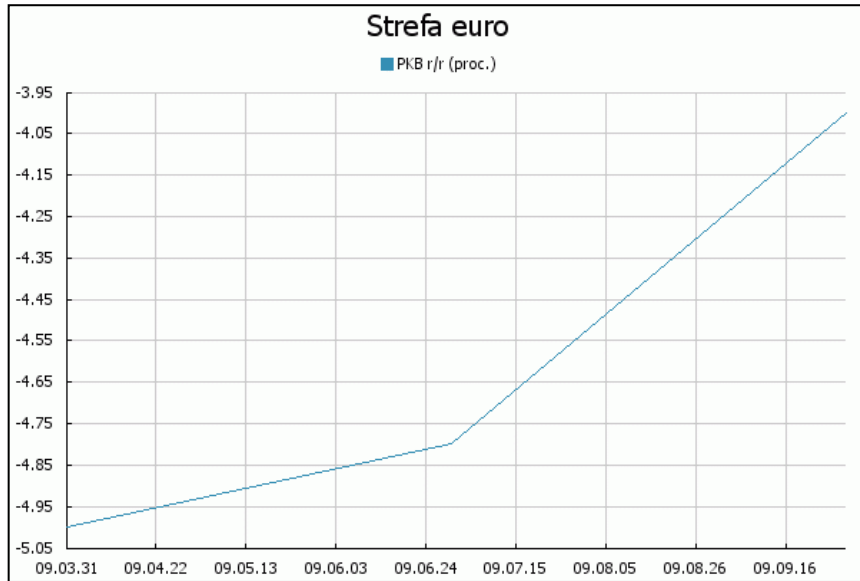
PROGNOZY EKONOMICZNE	
PKB: W porównaniu do strefy euro, polska gospodarka prawdopodobnie uniknie recesji, jednak wzrost PKB będzie stosunkowo niewielki.	↔
INFLACJA: Tempo wzrostu cen może się obniżyć w ciągu roku, dając możliwość obniżenia inflacji w 2009 r. do poziomu około 2,5%.	↘
STOPA BEZROBOCIA: Prognozowany wzrost stopy bezrobocia jest związany z malejącymi inwestycjami przedsiębiorstw, natomiast niższe tempo wzrostu może spowodować, że wzrost ten będzie większy niż zakładano.	↗
INWESTYCJE ZAGRANICZNE: Kryzys finansowy na rynkach międzynarodowych i ograniczenie tempa wzrostu w krajach zachodnich może spowodować mniejszy niż dotychczas poziom BIZ.	↓

A jak było w rzeczywistości?

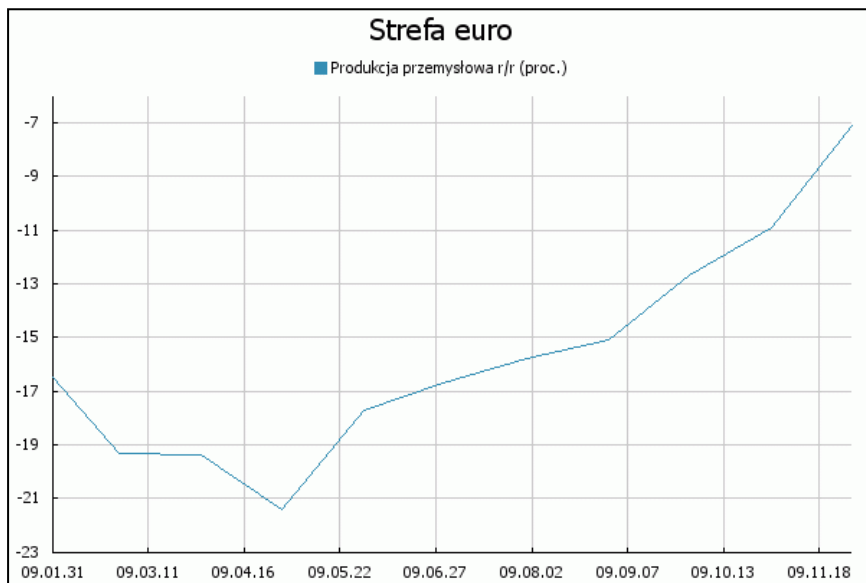
W roku 2009 sytuację ekonomiczną w Polsce określały następujące czynniki:

- słaby wzrost gospodarczy w kraju
- utrzymujący się kryzys w gospodarkach krajów inwestujących w Polsce
- ciągle utrzymujący się kryzys na rynkach finansowych
- niechęć inwestorów do inwestowania w nieruchomości
- niska skłonność gospodarki do inwestowania

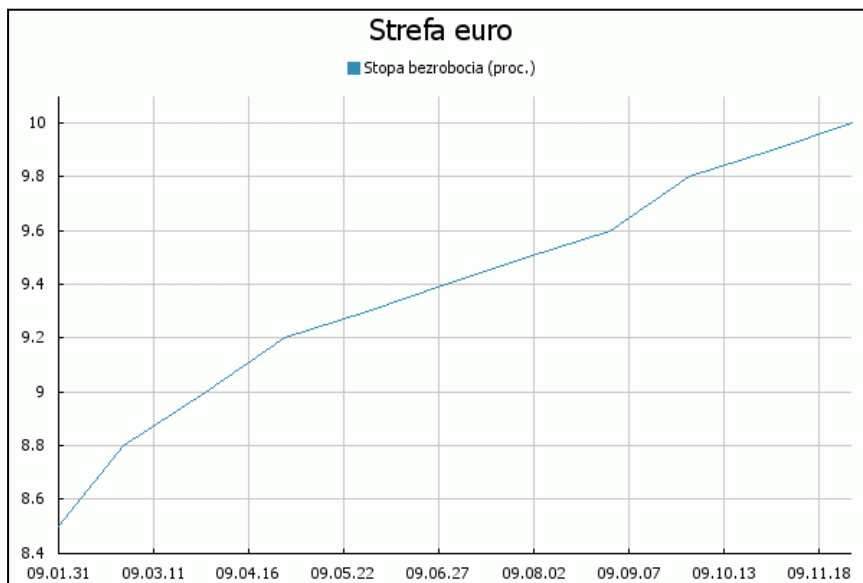
Wiadomości z rynku w USA i krajów UE znacząco obniżały nastroje konsumentów, co skutkowało znacznym ograniczeniem produkcji. Wzrost (a właściwie spadek) Produktu Krajowego Brutto (PKB) dla strefy euro w 2009 r. obrazuje poniższy wykres



Podobnie mało zachęcająco wyglądają dane dotyczące produkcji przemysłowej w strefie euro.



Jak widać w 2009 r. dynamika wzrostu tak PKB jak i produkcji przemysłowej dla strefy euro była ujemna lecz istnieją poważne przesłanki, że tendencja się odwraca. Inne podstawowe dane ekonomiczne także nie były najlepsze

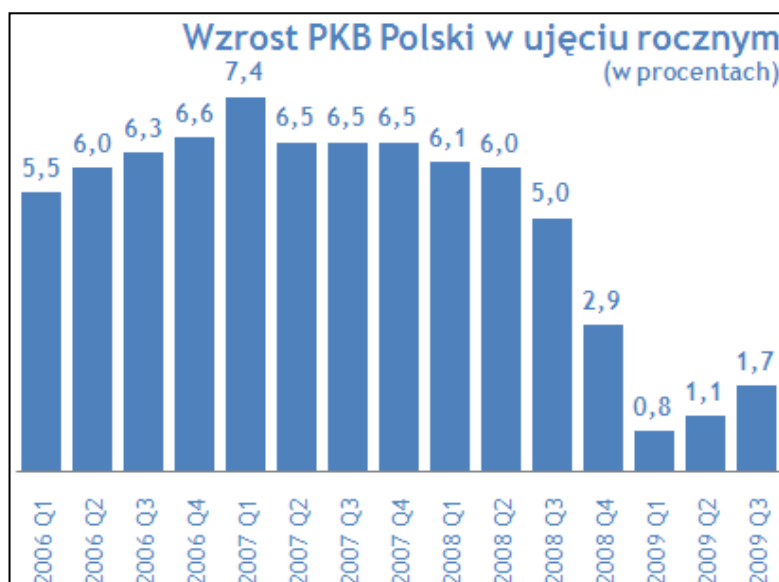


Na tym tle wskaźniki ekonomiczne polskiej gospodarki jawią się bardzo optymistycznie. Mimo trudnej sytuacji na świecie poziom wzrostu gospodarczego w Polsce w bieżącym roku może wynieść ok. 1 % (prognozy oscylują od 0,7 do 1,5%).

Polska jest jedynym krajem Unii Europejskiej, który w III kw. 2009 r. zanotował wzrost gospodarczy - wynika z danych Eurostatu. PKB Polski wzrósł w tym okresie o 1 proc. r/r wobec spadku o 4,6 proc. r/r w całej UE. Spadek gospodarczy w strefie euro wyniósł 4 proc. r/r. W ujęciu kwartalnym, wzrost gospodarczy w Polsce wyniósł 0,5 proc., w całej UE - 0,3 proc., a w krajach eurolandu - 0,4 proc.

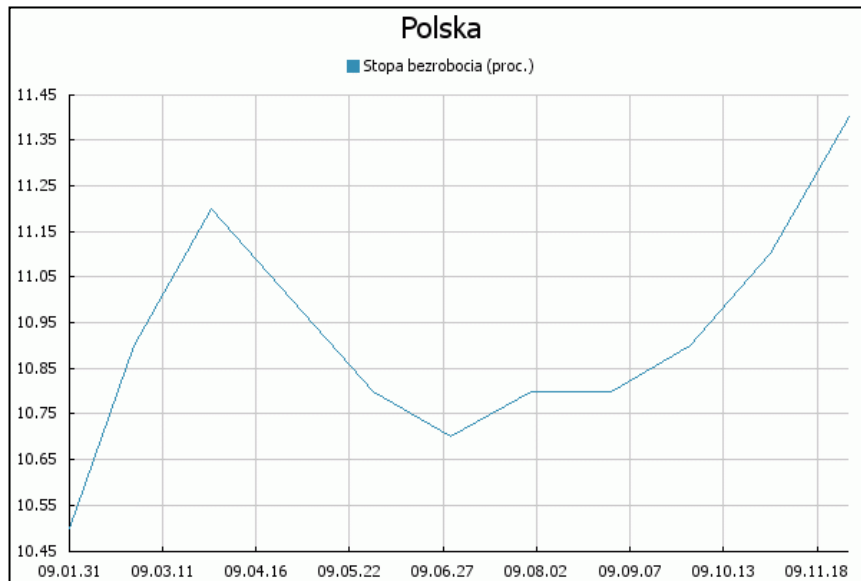
Najmniejsze roczne spadki PKB zanotowano w Grecji (1,7 proc. r/r) oraz na Cyprze (2 proc. r/r). Gospodarka w największym stopniu skurczyła się natomiast na Łotwie (19,3 proc. r/r) i w Estonii (15,6 proc. r/r).

„ Podczas gdy gospodarka całej UE skurczy się w roku 2009 o 4,1 proc. PKB z powodu kryzysu, Polska jako jedyny kraj członkowski odnotuje wzrost gospodarczy, w wysokości 1,2 proc. PKB - podała Komisja Europejska w prognozach gospodarczych”.



Spowolnienie gospodarcze, które jednak było i jest faktem wpłynęło na poziom bezrobocia, które po latach spadków znów zaczyna rosnąć i aktualnie przekroczyło 11%. W listopadzie 2009 r. bezrobocie w Polsce liczone przez Główny Urząd Statystyczny wynosiło 11,4 proc. Z ostatnich prognoz Ministerstwa Pracy i Polityki społecznej wynika natomiast, że grudniowa stopa bezrobocia wzrosła do 11,9 proc.

Wg. metodologii Eurostatu bezrobocie w Polsce w listopadzie 2009 r. wynosiło 8,8 proc., co oznacza, że było niższe niż przeciętna stopa bezrobocia w Unii Europejskiej. Przeciętne bezrobocie w UE wyniosło w badanym miesiącu 9,5 proc., a w bezrobocie w strefie euro - 10 proc. Najwyższe bezrobocie w listopadzie wśród państw Wspólnoty zanotowano na Łotwie (22,3 proc.) i w Hiszpanii (19,4 proc.). Najniższą stopę bezrobocia odnotowano natomiast w Holandii (3,9 proc.) i Austrii (5,5 proc.).



Sytuacja na rynku spowodowała stabilizację wzrostu cen, który poza nieznacznym wzrostem w kwietniu utrzymywał się na poziomie 3,1% - 3,5%. W listopadzie br. roczna inflacja CPI wzrosła do 3,3%, do czego przyczynił się przede wszystkim wzrost rocznej dynamiki cen żywności i energii. Jednocześnie obniżyła się inflacja bazowa po wyłączeniu cen żywności i energii, pozostając jednak na stosunkowo wysokim poziomie. Utrzymywanie się relatywnie wysokiego poziomu inflacji bazowej oznacza, że osłabienie popytu nie w pełni zneutralizowało wzrost cen regulowanych i skutki wcześniejszej deprecjacji kursu walutowego.

Wskaźniki inflacji (w %) w okresie od 2009.01 do 2009.12

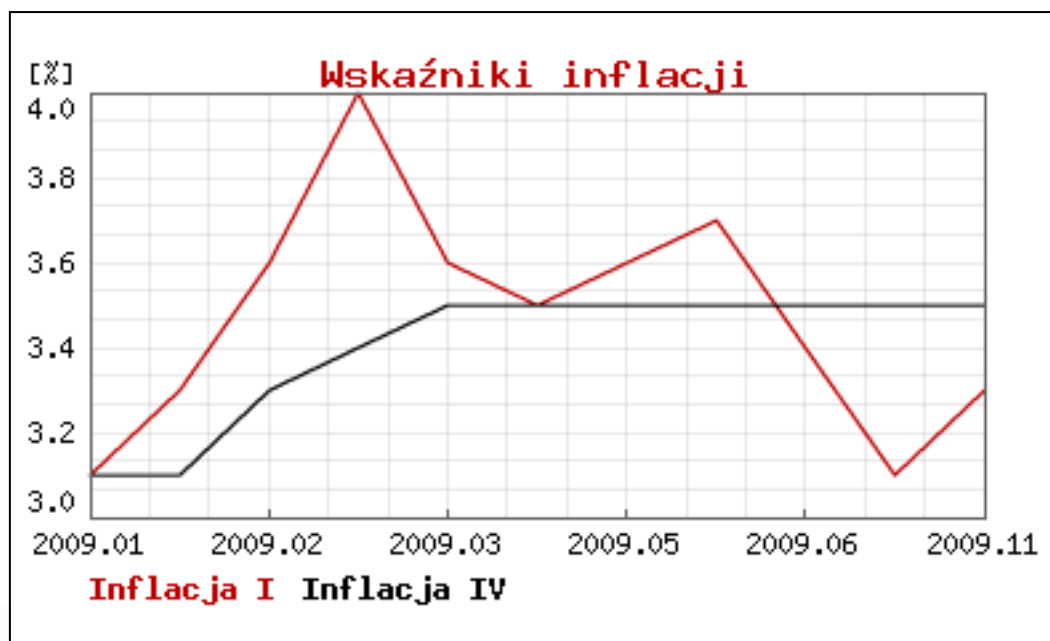
Data	Inflacja I	Inflacja II	Inflacja III	Inflacja IV
2009.12	3,5			
2009.11	3.3	0.3	3.5	3.5
2009.10	3.1	0.1	3.3	3.5
2009.09	3.4	0.0	3.1	3.5
2009.08	3.7	-0.4	3.1	3.5
2009.07	3.6	0.1	3.6	3.5
2009.06	3.5	0.2	3.4	3.5
2009.05	3.6	0.5	3.2	3.5
2009.04	4.0	0.7	2.7	3.4
2009.03	3.6	0.7	2.0	3.3
2009.02	3.3	0.9	1.3	3.1
2009.01	3.1	0.5	0.5	3.1

Inflacja I - względem analogicznego miesiąca roku poprzedniego

Inflacja II - względem poprzedniego miesiąca

Inflacja III - względem grudnia roku poprzedniego

Inflacja IV - wskaźnik inflacji średniorocznej (średnia inflacji I z ostatnich 12 miesięcy)



W Eurolandzkiej skali roku inflacja wzrosła do 0,9% w grudniu 2009 r., z 0,5% w listopadzie. Analogicznie rok wcześniej wskaźnik wyniósł 1,6%. W ujęciu miesięcznym nastąpił wzrost inflacji 0,3% w grudniu 2009. Średnia roczna inflacja HICP wyniosła w 2009 r. 0,3%, co oznacza spadek z 3,3% w roku 2008.

W całej Unii w ujęciu rocznym inflacja HICP wzrosła w grudniu 2009 1,4% z 1,0% w listopadzie. Rok wcześniej wskaźnik ten wyniósł 2,2%. W skali miesiąca inflacja wyniosła 0,2%. Średnia roczna inflacja HICP wyniosła w 2009 roku 1,0%, co oznacza spadek z 3,7% w roku 2008.

Średnioroczna zmiana cen (inflacja HICP) w Polsce

Rok	Wskaźnik cen (2005 = 100)	Rok	Średnioroczna zmiana cen (w %)
1996	57,6*	1996	-
1997	66,3*	1997	15,0*
1998	74,1*	1998	11,8*
1999	79,4	1999	7,2*
2000	87,4	2000	10,1
2001	92,0	2001	5,3
2002	93,8	2002	1,9
2003	94,5	2003	0,7
2004	97,9	2004	3,6
2005	100,0	2005	2,2
2006	101,3	2006	1,3
2007	103,9	2007	2,6
2008	108,3	2008	4,2
2009	112,6	2009	4,0

*Wartość szacunkowa
Źródło: GUS

W 2009 r. mimo konkurencyjnych cen polskich produktów, zła sytuacja u głównych partnerów handlowych Polski doprowadziła do spadku eksportu.

Eksport towarów spadł w listopadzie 2009 r. o 0,1 proc. w ujęciu rocznym do 9 mld 118 mln euro, a import o 11,9 proc. w ujęciu rocznym do 9 mld 410 mln euro. Ujemne saldo towarów ukształtowało się na poziomie 292 mln euro wobec 1 mld 553 mln euro rok wcześniej.

Skumulowany eksport towarów w ostatnich 12 miesiącach spadł o 19,1 proc. w ujęciu rocznym do 98 mld 839 mln euro, a import zmniejszył się o 26 proc. w ujęciu rocznym do 103 mld 361 mln euro, podał NBP.

Dzięki takiej relacji eksportu do importu, dla ostatnich dwunastu miesięcy (tj. od grudnia 2008 r. do listopada 2009 r.) ujemne saldo rachunku bieżącego wyniosło 5 mld 709 mln euro, i było znacznie niższe niż w poprzednim okresie (grudzień 2007 - listopad 2008) kiedy deficyt rachunku bieżącego wyniósł 18 mld 827 mln euro.

Polska na tle większości państw regionu ma najniższą stopę inflacji oraz relatywnie niski poziom długu publicznego. Inne kraje, które borykają się z problemami fiskalnymi i wysoką inflacją, napotkają na wyjątkowo duże trudności z pozyskaniem finansowania na podtrzymanie bieżącej produkcji i konsumpcji, nie wspominając już o nowych inwestycjach, będących dla gospodarki źródłem długotrwałego wzrostu. Kolejną grupę, która silniej odczuwa obecny kryzys, stanowią kraje o niewielkim potencjale gospodarczym, ze znacznym udziałem eksportu w strukturze PKB. (w Polsce stosunek eksportu do popytu krajowego to ok. 39%).

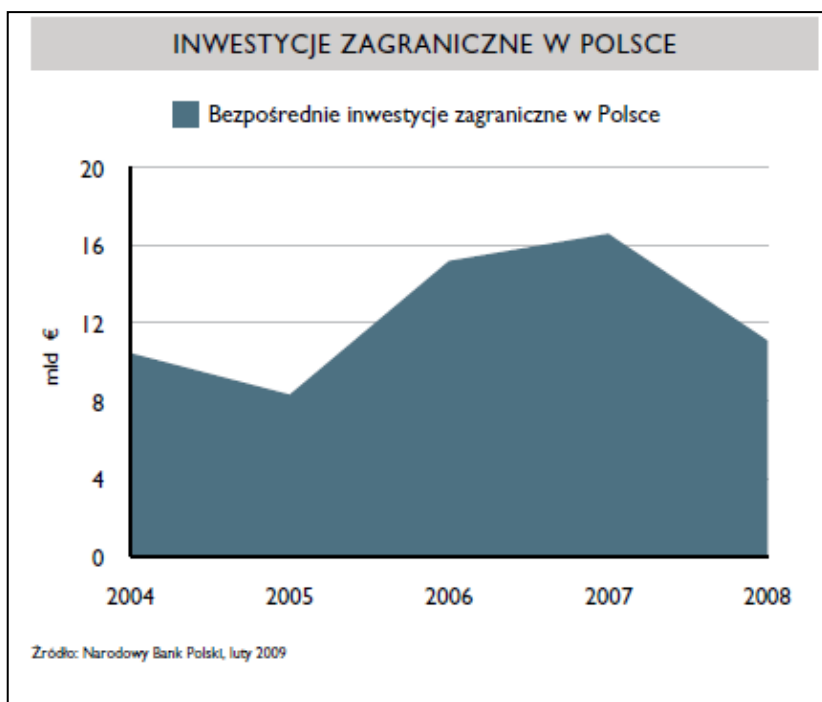
Bezpośrednie inwestycje zagraniczne (BIZ), uznawane są za ważny czynnik wzrostu i rozwoju gospodarczego kraju przyjmującego, przede wszystkim poprzez wprowadzanie nowych technologii i metod zarządzania, know-how, a także przez tworzenie nowych miejsc pracy, a w konsekwencji rozwój poszczególnych regionów kraju. Wysokość napływu BIZ do Polsce w 2008 r., wyniosła 10,8 mld EUR (zasób ich wyniósł ok. 128 mld Euro) i była o prawie 42% niższa w stosunku do roku 2007, gdy osiągnęła 17,2 mld EUR. Taki spadek napływu BIZ był rezultatem przede wszystkim spowolnienia gospodarczego, które rozpoczęło się w 2008 r. W celu ułatwienia prowadzenia działalności gospodarczej w Polsce zostało wprowadzonych w 2009 roku wiele zmian, które przyczyniły się do utrzymania przez Polskę ubiegłorocznej lokaty w rankingu Banku Światowego Doing Business 2010. Pod względem swobody prowadzenia działalności gospodarczej zajęliśmy 72 pozycję na 183 sklasyfikowane kraje. Nieco lepiej wypadliśmy również w badaniu klimatu inwestycyjnego w Polsce przeprowadzonym na zlecenie PAIiIZ, który został oceniony przez przedsiębiorców na poziomie 3,3 pkt. w pięciostopniowej skali. Oznacza to nieznaczny wzrost w stosunku do lat poprzednich.

Polska uznawana jest nadal za atrakcyjne miejsce do lokowania inwestycji. Zagraniczni przedsiębiorcy często jednak podnoszą kwestie ograniczeń prawnych i praktycznych. Konieczna jest realizacja znaczących reform w najważniejszych obszarach, takich jak zagospodarowanie przestrzenne, proces budowlany, prawo podatkowe, wprowadzenie ułatwień realizacji inwestycji w odnawialne źródła energii oraz likwidacja barier w legalizacji pobytu cudzoziemców w Polsce. Ważne jest również wprowadzenie korzystniejszych rozwiązań w

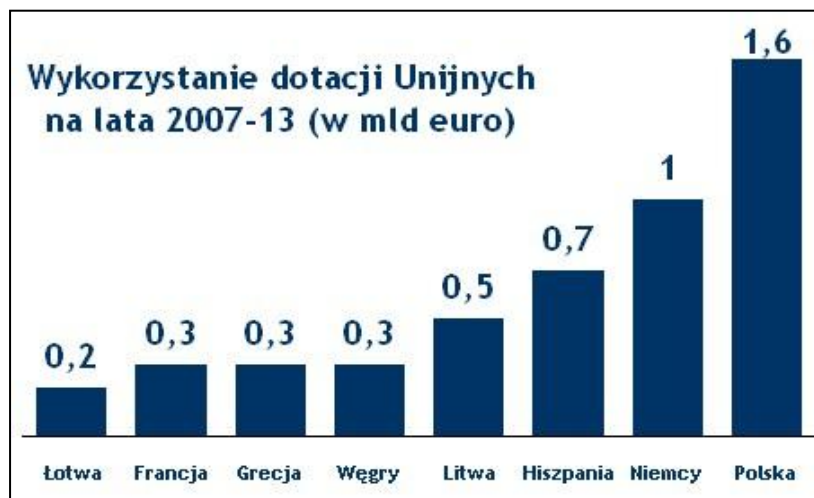
zakresie działalności przedsiębiorców w specjalnych strefach ekonomicznych. Mijający rok był korzystny dla rozwoju partnerstwa publiczno-prywatnego na polskim rynku. Weszły w życie ustawa o PPP i ustawa o koncesji na roboty budowlane lub usługi. Ogłoszono wiele postępowań na wybór partnera prywatnego do realizacji projektów w różnych sektorach. W porównaniu z latami ubiegłymi jest to duża różnica ilościowa. W dalszym ciągu jednak istniejące bariery w napływie zagranicznych inwestycji ograniczają rozwój Polski w tym zakresie, dlatego konieczne jest wprowadzanie potrzebnych zmian w polskim prawie.

W 2009 r. Polska Agencja Informacji i Inwestycji Zagranicznych zakończyła pozytywną decyzją 29 projektów inwestycyjnych o łącznej wartości 767,9 mln Euro. Dzięki inwestycjom powstanie 8 152 nowych miejsc pracy. Saldo zagranicznych inwestycji w Polsce było dodatnie i wyniosło 3.779 mln EUR.

W okresie sierpień 2008 – lipiec 2009 zagraniczne inwestycje bezpośrednie w Polsce wyniosły 4.532 mln Euro co oznacza olbrzymi spadek w porównaniu z rokiem poprzednim, bowiem w okresie sierpień 2007 – lipiec 2008 inwestycje te ukształtowały się na poziomie 15.889 mln Euro, na co głównie wpływ miały inwestycje w II połowie 2007 roku

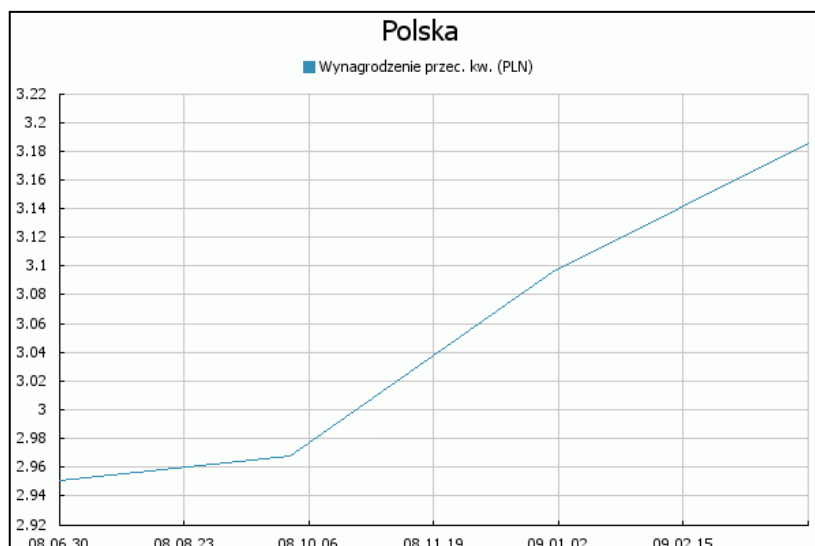


Ważnym czynnikiem wpływającym stabilizująco na stan polskiej gospodarki były środki z UE. Pięć lat w Unii Europejskiej to dla Polski czysty zysk w wysokości 30 mld euro. Do tej pory do unijnej kasy przelaliśmy 12 mld euro, w tym samym czasie zyskaliśmy ponad 42 mld euro. Od 2004 roku Polska dostała od Unii równowartość 140 miliardów złotych, a wpłaciła 60. Do tego doliczyć trzeba jeszcze 5,5 mld zł pomocy w postaci programów przedakcesyjnych. W budżecie na 2009 rok zarezerwowano ponad 2,9 mld euro na składki do wspólnotowej kasy. Do końca tego roku do Brukseli przekazaliśmy więc 14,9 mld euro. Daje nam to po około 400 euro na każdego Polaka. W tym czasie każdy z nas *dostał* 1,1 tys. euro.



Skala napływu inwestycji zagranicznych zależy w dużym stopniu od kosztów pracy. Składają się na nie przede wszystkim koszty płac i koszty pochodne od nich.

Przeciętne miesięczne wynagrodzenie brutto w Polsce wzrosło w listopadzie 2009 r. o 2,8 proc. m/m oraz o 2,3 proc. r/r i wyniosło 3403,92 zł. Przewidywane miesięczne wynagrodzenie w sektorze przedsiębiorstw bez wypłat nagród z zysku w listopadzie 2009 r. wyniosło 3402,06 zł.



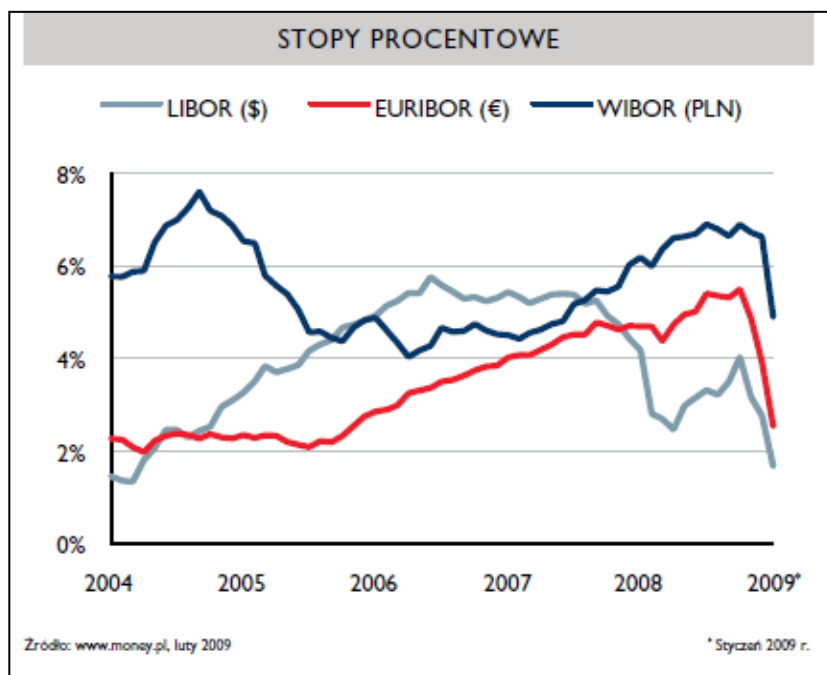
W ostatnich latach – w roku 2009 także – na kurs złotego szczególnie i to negatywnie oddziaływały: globalny kryzys i obawy o możliwość zapewnienia finansowania zewnętrznego. W związku z trudnościami z finansowaniem i olbrzymim popytem na kapitał ten drugi czynnik miał charakter decydujący. Pierwsza połowa 2009 roku a szczególnie jego początek upłynął pod znakiem globalnej awersji dørszyka i nieprzyjemnymi okolicznościami o charakterze lokalnym co inwestorzy uwzględnili natychmiast w wycenie aktywów denominowanych w zł. W drugiej połowie roku widać już było poprawę oceny naszego regionu, szczególnie po przyznaniu przez MFW nowych środków stabilizacyjnych. W kierunku umocnienia złotego zadziałały także czynniki lokalne, np. nowelizacja budżetu, obietnica niepodnoszenia w 2010 roku podatków.

Niestety mimo rozlicznych wysiłków i najlepszej w regionie sytuacji ekonomicznej Polski, nie udało się złotego skutecznie i trwale wyizolować z koszyka walut krajów wschodzących, co miało negatywne implikacje, bowiem globalna recesja spowodowała odpływ środków z krajów rozwijających się, w tym z Polski. Z uwagi na względnie dużą płynność rynku walutowego w Polsce, część inwestorów wyprzedziła waluty innych krajów poprzez złotówkę, co dodatkowo ją osłabiało, szczególnie wobec euro. Znaczne wahania kursów spowodowały, że na nowo odżyła dyskusja na temat wejścia Polski do strefy euro w 2012 r.



Szybki wzrost inflacji został ograniczony w dużej mierze poprzez zmniejszenie oczekiwań inflacyjnych wywołanych kryzysem gospodarczym. Ponadto znaczny spadek cen surowców (w tym ropy) spowodował zmniejszenie presji inflacyjnej na poziomie inflacji bazowej. Natomiast jednym z czynników utrzymujących

ją na podwyższonym poziomie będzie wzrost cen energii. Starając się pobudzić zwalniającą gospodarkę oraz zwiększyć płynność finansową, Rada Polityki Pieniężnej w ubiegłym roku 4 razy obniżała główną stopę procentową z poziomu 5,0% na początku roku do obecnego 3,50% (27.01.2009 o -75pb do 4,25%, 25.02.2009 o -25pb do 4%, 25.03.2009 o -25pb do 3,75 pb i 24.06.2009 o 0,25pb do 3,50%).



Rok 2009 był bardzo udany dla Giełdy Papierów Wartościowych w Warszawie i umocnił pozycję polskiej giełdy jako największego i najbardziej dynamicznie rozwijającego się rynku w tej części Europy. Złożyły się na to między innymi spektakularne wydarzenia na rynku pierwotnym - debiut Polskiej Grupy Energetycznej poprzedzony największą ofertą w Europie oraz nowa emisja akcji Banku PKO BP.

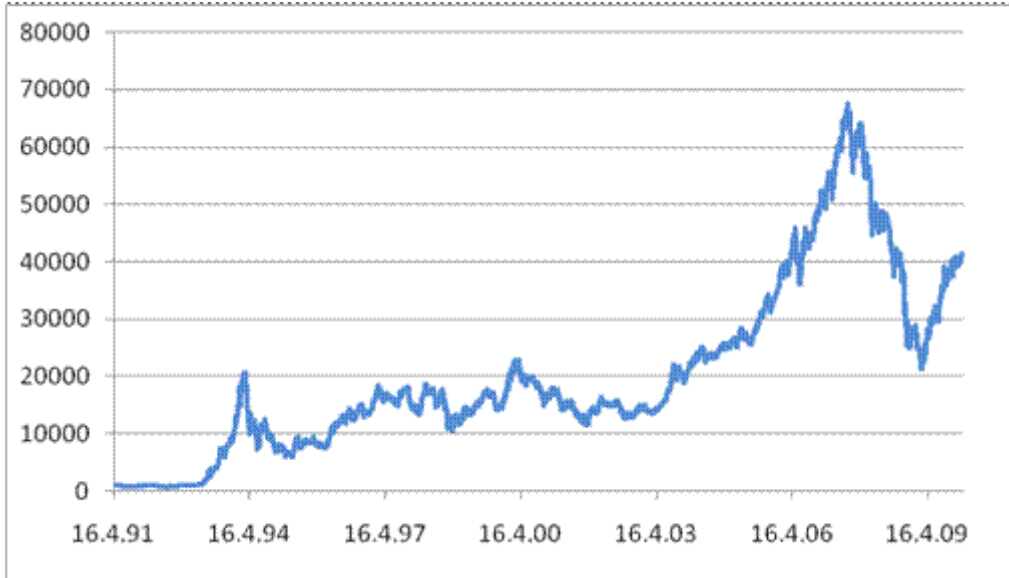
Na giełdowych rynkach – regulowanym i NewConnect - zadebiutowało 39 nowych spółek, a indeksy giełdowe wzrosły po kilkadziesiąt procent, co pozwoliło inwestorom odrobić część strat poniesionych w roku 2008.

Ważnym wydarzeniem w rozwoju Giełdy było uruchomienie Catalyst, nowego zorganizowanego rynku dłużnych papierów wartościowych dla emitentów samorządowych i korporacyjnych. Dwa indeksy giełdowe WGPW - WIG Deweloperzy i WIG Spożywczy - zapewniły inwestorom w 2009 roku największe na świecie zyski, tj. stopę zwrotu odpowiednio: 130,74 proc. oraz 126,59 proc.

Wśród 25 najlepszych indeksów i niektórych subindeksów, były ponadto jeszcze polskie: sWIG80 (15 miejsce), mWIG40 (19) oraz WIG (25).

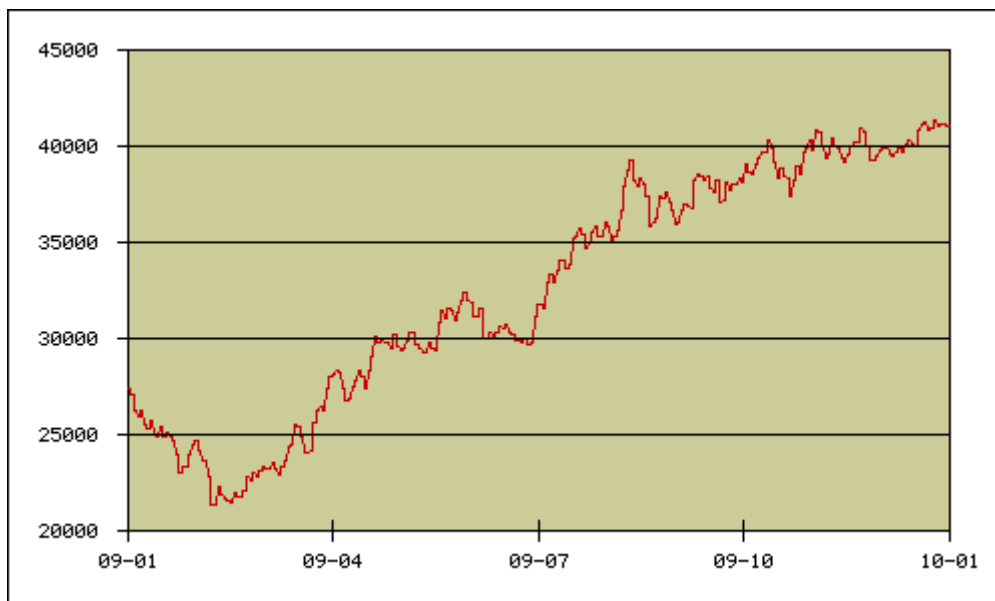
W ciągu 2009 r. wartość spółek z Giełdy Papierów Wartościowych (dane uwzględniają spółki krajowe) wzrosła dwukrotnie w stosunku do średniej europejskiej. Kapitalizacja GPW na koniec roku wyniosła 105 mld euro i polska giełda, wyprzedzając o 26 mld euro rynek w Wiedniu, okazała się największa w regionie

Historyczny wykres indeksu WIG



data bazowa:	16 kwietnia 1991	
wartość bazowa:	1 000,00	
kapitalizacja bazowa:	57 140 000,00	
wartość maksymalna:	67 568,51	(6 lipca 2007)
wartość minimalna:	635,30	(23 czerwca 1992)

Wykres indeksu WIG Od 12 stycznia 2009 do 15 stycznia 2010



Indeksy cenowe (na koniec roku)

Lp	Pozycja	2009	2008	Zmiana
1	WIG20	2 388,72	1 789,73	33%
3	MWIG40	2 346,14	1 511,27	55%
4	SWIG80	11 090,93	6 852,79	62%

WIG i indeksy branżowe (na koniec roku)

Lp	Pozycja	2009	2008	Zmiana
1	WIG	39 985,99	27 228,64	47%
2	WIG-BANKI	5 873,82	4 390,90	34%
3	WIG-BUDOW	5 078,86	4 329,98	17%
4	WIG-CHEMIA	3 217,55	1 823,63	76%
5	WIG-DEWEL	2 903,24	1 288,65	125,3%
6	WIG-INFO	1 286,24	938,77	37%
7	WIG-MEDIA	3 014,37	2 580,80	17%
8	WIG-PALIWA	2 437,08	1 889,46	29%

Wskaźniki akcji

Lp	Pozycja	2009	2008	Zmiana
1	Liczba notowanych spółek (na koniec roku)	379	374	1%
2	Liczba nowych spółek	13	33	-61%
3	Kapitalizacja spółek krajowych (mln zł)	421 178	215 516	95%
4	Kapitalizacja ogółem (mln zł)	715 822	485 732	47%
5	Wartość obrotów sesyjnych (mln zł)	351 883	320 714	10%
6	Średnie obroty na sesję (mln zł)	1 396	1 278	9%
7	Wartość obrotów pozasesyjnych (mln zł)*	21 810	15 377	42%

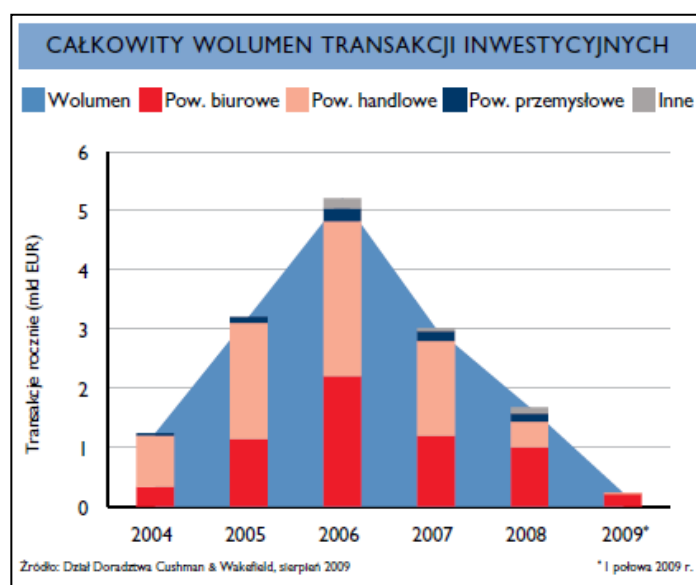
* transakcje pakietowe+wezwania+publiczna sprzedaż

Wskaźniki obligacji

Lp	Pozycja	2009	2008	Zmiana
1	Liczba notowanych serii (na koniec roku)	51	51	0%
2	Wartość obrotów sesyjnych (mln zł)	2 862	4 499	-36%
3	Średnie obroty na sesję (mln zł)	11	18	-37%

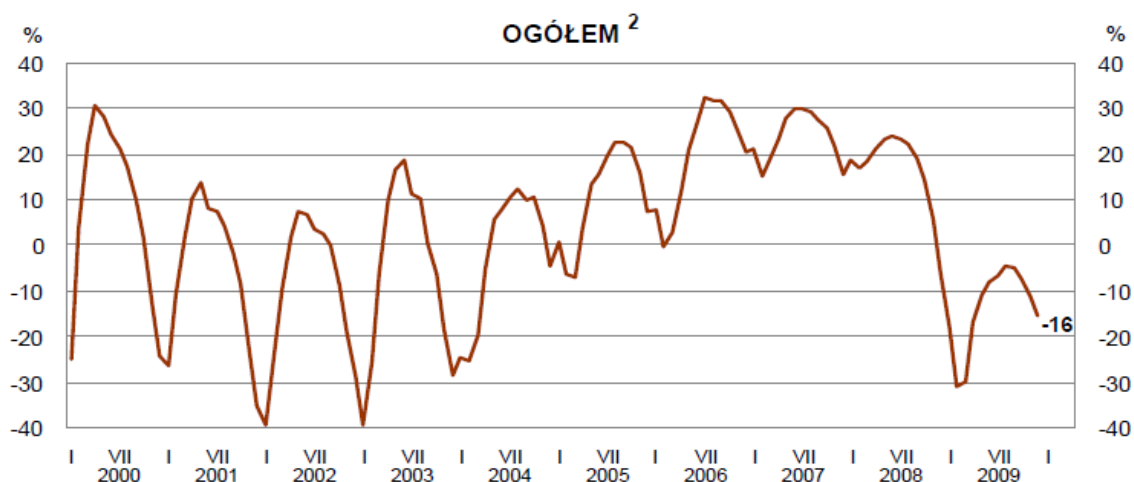
W pierwszej połowie 2009 r. obserwowaliśmy znaczący spadek aktywności inwestycyjnej na polskim rynku nieruchomości komercyjnych. Zjawisko to spowodowane jest m.in. globalnym oddziaływaniem skutków kryzysu (tzw. *sub-prime loan*) na rynki finansowe i wynikającym z tego ogólnym spowolnieniem gospodarczym, które wpłynęło znacząco na spadek cen nieruchomości komercyjnych. Z jednej strony wstrzymało to akcję kredytową w bankach, z drugiej natomiast wymusiło u inwestorów akumulację kapitału wymaganego do uzupełnienia udziału własnego. W konsekwencji inwestorzy posiadali zdecydowanie mniej środków na nowe inwestycje. Zasadniczej zmianie uległo podejście inwestorów do ryzyka – z wyjątkowo liberalnego jeszcze przed dwoma laty na nadzwyczaj restrykcyjne. Powyższe czynniki spowodowały, że w pierwszej połowie 2009 r. na rynku inwestycyjnym zawarto transakcje o łącznej wartości ok. 230 mln EUR, co stanowi spadek o 75% w porównaniu z tym samym okresem

roku ubiegłego. W ujęciu sektorowym pierwsze sześć miesięcy zostało zdominowane przez rynek biurowy, na który przypadło ok. 97% wartości zrealizowanych transakcji. W ujęciu podmiotowym, analogicznie do lat poprzednich, dominowali inwestorzy niemieccy, na których przypadło 78% wartości odnotowanych transakcji. Na kolejnym miejscu z 18% udziałem w rynku, znajdują się podmioty krajowe, podczas gdy w roku 2008 transakcje z tymi podmiotami stanowiły zaledwie 4% wartości ogółu transakcji.



III. Postrzeganie sytuacji w gospodarce przez firmy budowlane

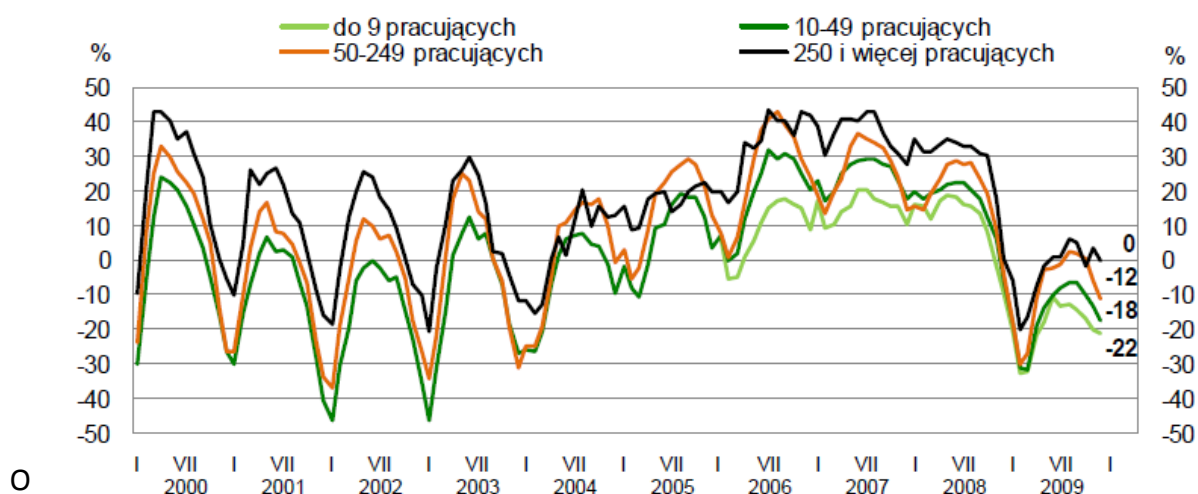
WSKAŹNIKI OGÓLNEGO KLIMATU KONIUNKTURY



² Od 2006 r. badaniem zostały objęte jednostki o liczbie pracujących do 9 osób.

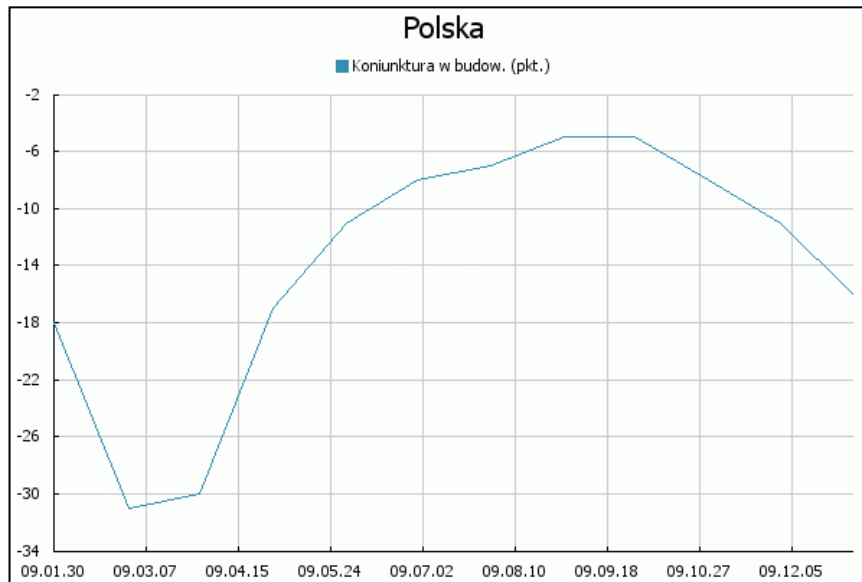
Oceny ogólnego klimatu koniunktury w budownictwie były w grudniu 2009 roku negatywne (-16) i gorsze niż w listopadzie (-11) a także w analogicznym miesiącu ostatnich pięciu lat (np. grudzień 2008 r. – „-6”). Spowodowane było to spadkiem bieżącego i przyszłego portfela zamówień i produkcji budowlano-montażowej, a w konsekwencji pogorszeniem sytuacji finansowej badanych przedsiębiorstw. Jedynie firmy zatrudniające powyżej 250 pracowników oceniły koniunkturę mniej pesymistycznie bo na ok. 0. Firmy z tej grupy formułują także najmniej pesymistyczne prognozy na najbliższą przyszłość.

WSKAŹNIKI OGÓLNEGO KLIMATU KONIUNKTURY w zależności od ilości zatrudnionych

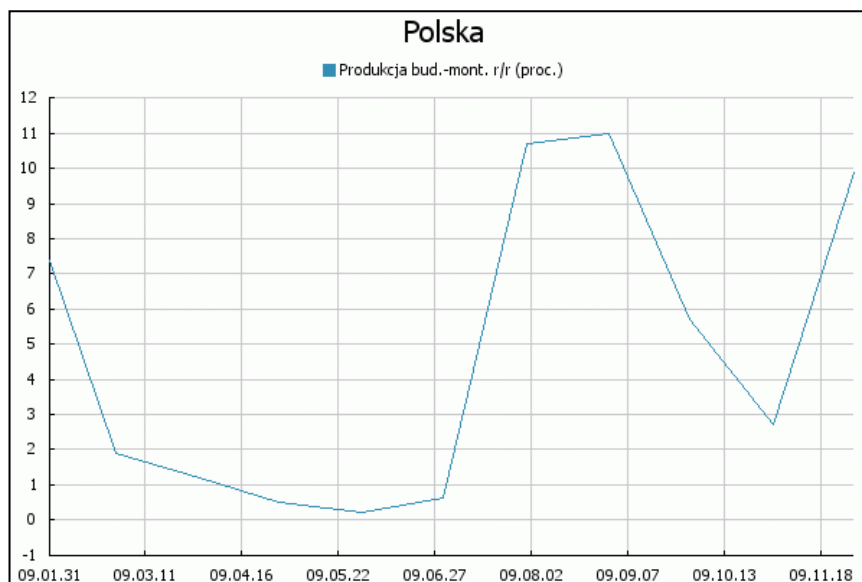
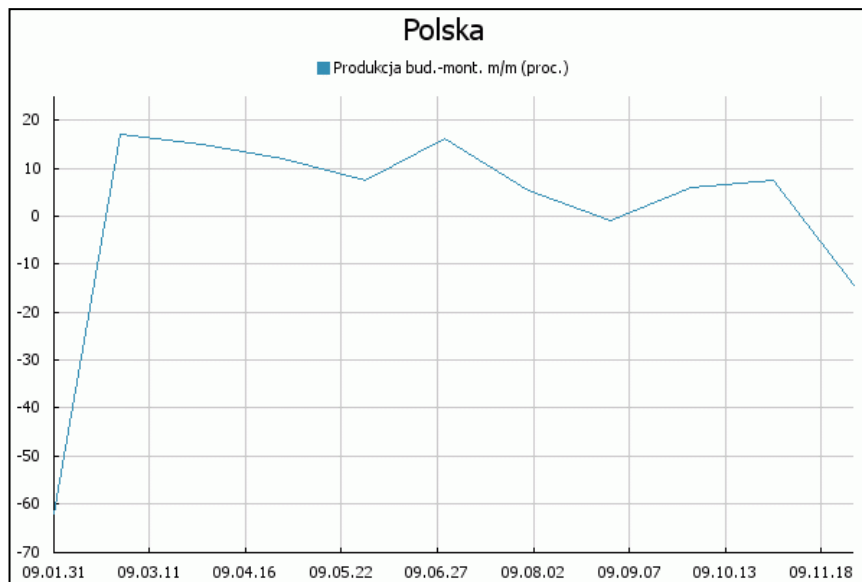


Największe trudności napotymane przez przedsiębiorstwa zgłaszające bariery związane są z konkurencją ze strony innych firm (63% badanych przedsiębiorstw w grudniu, 62% w listopadzie 2009 wobec 50% w grudniu 2008 r.), kosztami zatrudnienia (51% w grudniu, 52% w listopadzie 2009. wobec 56% przed rokiem), a także niedostatecznym popytem (48% w grudniu, 47% w listopadzie 2009. wobec 29% w grudniu 2008 r.). W porównaniu z grudniem 2008 roku najbardziej wzrosło znaczenie barier związanych z niedostatecznym popytem oraz konkurencją ze strony innych firm, natomiast zmalało – bariery związanej z niedoborem wykwalifikowanych pracowników (z 40% do 19% przy 20% w listopadzie 2009).

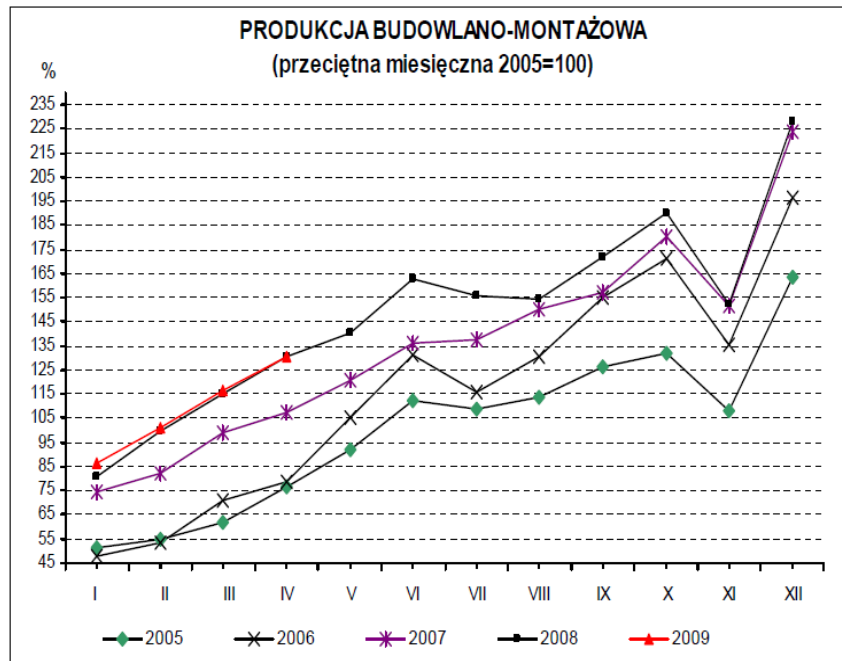
Bieżąca sytuacja finansowa oceniana jest w grudniu nadal niekorzystnie, gorzej niż przed miesiącem. W podziale na klasy wielkości swoją sytuację finansową najmniej pesymistycznie oceniają jednostki duże (o liczbie pracujących 250 i więcej osób).



Czy takie postrzeganie ma uzasadnienie. Spójrzmy na produkcję budowlano-montażową w 2009 roku.



Widać wyraźnie, że od lutego miała ona tendencje spadkową. Porównanie z rokiem 2008 wypada bardzo różnie, choć generalnie produkcja budowlano-montażowa w 2009 roku była na wyższym poziomie niż w 2008. Nawet w najgorszym styczniu była wyższa o ponad 7%.



IV. Sytuacja w poszczególnych segmentach rynku nieruchomości w 2009 r i perspektywy na rok 2010*

Budownictwo mieszkaniowe

Główne czynniki decydujące o podaży mieszkań:

- Liczba udzielanych pozwoleń na budowę, która przekłada się na liczbę lokali mieszkalnych oddawanych do użytku,
- Dostępność gruntów pod budowę-wielkość planów zagospodarowania przestrzennego,
- Dostępność wykwalifikowanej kadry pracowników branży budowlano-montażowej,
- Dostępność oraz kształtowanie się cen materiałów budowlanych, Efektywność sądów wieczysto-księgowych i oraz wprowadzanie elektronicznej księgi wieczystej,
- Sytuacja prawna deweloperów oraz ich kondycja finansowa,
- Dostępność kredytów dla deweloperów
- Sytuacja finansowa potencjalnych nabywców mieszkań, w tym dostępność finansowania zewnętrznego

2009 rok był kolejnym rokiem dobrych wyników budownictwa mieszkaniowego i nienajlepszych prognoz na jego najbliższą przyszłość.

Według wstępnych danych, w okresie styczeń-listopad 2009 r. oddano do użytkowania 143 317 mieszkań, tj. o 5,9% więcej niż przed rokiem i o 23,0 % więcej niż w analogicznym okresie 2007 r. Po pierwszym półroczu wyniki były lepsze od ubiegłorocznych o blisko 10%. Zatem tempo oddawanych mieszkań maleje i najprawdopodobniej pod względem liczby oddanych do użytku jednostek mieszkalnych rok 2009 będzie zbliżony do poprzedniego, czyli oddanych zostanie ok. 160-170 tysięcy mieszkań. Jak na Polskę będzie to całkiem dobry rezultat, ale to przecież głównie wynik boomu inwestycyjnego z 2007 roku. Największy udział w przyroście nowych zasobów mieszkaniowych mieli deweloperzy, którzy w okresie styczeń-listopad 2009 r. oddali 66 016 mieszkań, tj. o 17,5% więcej niż w ub. roku, co stanowiło 46,1% ogólnej liczby mieszkań oddanych do użytkowania.

Ale nawet jeśli wynik będzie nieco lepszy niż w roku poprzednim to z pewnością w kolejnym, 2010 roku nastąpi już wyraźne odwrócenie tendencji. Statystyki pokazują bowiem zjawisko zmniejszania aktywności w zakresie rozpoczynania nowych inwestycji mieszkaniowych. W ciągu jedenastu miesięcy br. rozpoczęto budowę 134 511 mieszkań, tj. o 19,8% mniej niż w analogicznym okresie ub. roku. Liczba wydanych pozwoleń zmniejszyła się natomiast w porównaniu z okresem styczeń-listopad ub. roku do 164 195 mieszkań, tj. o 23,5%. W tym przypadku można mówić o lekkiej poprawie trendu – po półroczu spadek wynosił 28,3%. Ale średnia w tym przypadku jest bardzo myląca. Od kilku lat zasadnicze znaczenie dla statystyk budownictwa ma to co dzieje się w dwóch kategoriach inwestorów: „na sprzedaż i wynajem” czyli w firmach deweloperskich, budujących przede wszystkim mieszkania w zabudowie wielorodzinnej przeznaczone na sprzedaż, oraz w grupie inwestorów „indywidualnych”, zdominowanej przez gospodarstwa domowe, budujące domy jednorodzinne w celu zaspokojenia własnych potrzeb mieszkaniowych.

W sektorze deweloperskim statystyki potwierdzają głębokie wyhamowanie skali działalności. W ciągu jedenastu miesięcy 2009 inwestorzy ci rozpoczęli budowę 40 014 mieszkań, tj. o 37,5% mniej niż w 2008 r. Spadła również liczba mieszkań, na których budowę uzyskali oni pozwolenie - do 57 886, tj. o 38,9 %. W tym przypadku mamy lekką poprawę w porównaniu do trendu z pierwszego półrocza - w ciągu pierwszych sześciu miesięcy 2009 inwestorzy ci rozpoczęli budowę o 49,7% mniej niż w I połowie 2008 r., ale nadal głębokość spadku jest bardzo duża. Trzeba ponadto brać pod uwagę, że w wielu przypadkach formalnie rozpoczęte budowy mają w rzeczywistości albo mniejszą skalę (np. zaczęto budowę tylko jednego z kilku budynków), albo – wyłącznie formalny charakter (symboliczne wbicie łopaty), zaś skala wyhamowania działalności jest jeszcze większa niżby na to wskazywały statystyki. Zasadnicze znaczenie dla decyzji o podpisaniu umowy z wykonawcą i rozpoczynaniu inwestycji ma bowiem to, czy firma zapewni sobie finansowanie realizacji, a pozyskanie kredytów przez deweloperów wcale nie stało się łatwiejsze.

Inwestorzy indywidualni uzyskali pozwolenia na budowę 95 031 mieszkań i rozpoczęli budowę 86 374 mieszkań, tj. odpowiednio o 9,5% i o 7,0% mniej w stosunku do jedenastu miesięcy 2008 r. (po połowie roku było to o 11% mniej niż w I poł. 2008). Większość inwestycji w tym sektorze finansowana jest w początkowej fazie bez kredytu, a tempo realizacji elastycznie dostosowywane do możliwości finansowych.

Opierając się na oficjalnych statystykach i dodając mieszkania rozpoczęte przez spółdzielnie mieszkaniowe (3928 do listopada włącznie) widać, że proporcje pomiędzy budownictwem wielorodzinnym na sprzedaż i tym realizowanym przez indywidualnych inwestorów, uległy zmianie. Do niedawna liczby te były podobne, a ostatnio – w liczbie oddanych jednostek – deweloperzy i spółdzielnie wyraźnie przegonili inwestorów indywidualnych. W ciągu 11 miesięcy 2009 r. te dwie ostatnie kategorie rozpoczęły – statystycznie - budowę ok. 50% liczby jednostek rozpoczętych przez inwestorów indywidualnych. Dla firm wyspecjalizowanych w realizacji budynków wielorodzinnych lub dostawie elementów lub wyposażenia oznaczać to musi poważne kłopoty. Trudno bowiem liczyć na jakikolwiek wzrost zamówień ze strony sektora publicznego. W ciągu 11 miesięcy 2009 r. w kategorii obejmującej pozostałe formy budownictwa, czyli realizowane przez gminy, towarzystwa budownictwa społecznego i zakłady pracy nastąpił także głęboki spadek liczby rozpoczynanych mieszkań – o ponad 20%. Zresztą skala tego budownictwa – ok. 4,1 tys. rozpoczętych mieszkań do końca listopada – nie ma istotnego znaczenia dla sektora wykonawstwa i produkcji materiałów budowlanych. I to zapewne już w najbliższych kwartałach także istotnie się nie zmieni.

Budownictwo mieszkaniowe w 2009 roku

Formy budownictwa	2009				
	XI			I-XI	
	liczba mieszkań	XI 2009=100	X 2009 = 100	liczba mieszkań	I-XI 2009=100
Mieszkania oddane do użytkowania					
Ogółem	14792	122,9	108,2	143317	105,9
Spółdzielcze	802	169,9	144,5	6709	86,6
Indywidualne.....	6796	99,6	110,8	63510	96,6
Przeznaczone na sprzedaż	6149	150,4	104,6	66016	117,5
Pozostałe ^{b)}	1045	161,0	94,5	7082	125,3
Mieszkania, których budowę rozpoczęto					
Ogółem	10276	116,8	71,6	134511	80,2
Spółdzielcze	231	60,5	50,7	3928	70,5
Indywidualne.....	4977	106,1	66,5	86374	93,0
Przeznaczone na sprzedaż	4754	132,6	88,4	40014	62,5
Pozostałe ^{b)}	314	44,3	30,3	4195	78,5
Mieszkania, na realizację których wydano pozwolenia					
Ogółem	11559	87,8	82,2	164195	76,5
Spółdzielcze	69	26,4	27,4	3532	68,3
Indywidualne.....	6743	99,4	81,6	95031	90,5
Przeznaczone na sprzedaż	4272	74,8	97,3	57886	61,1
Pozostałe ^{b)}	475	114,2	40,9	7746	80,4

Źródło: GUS

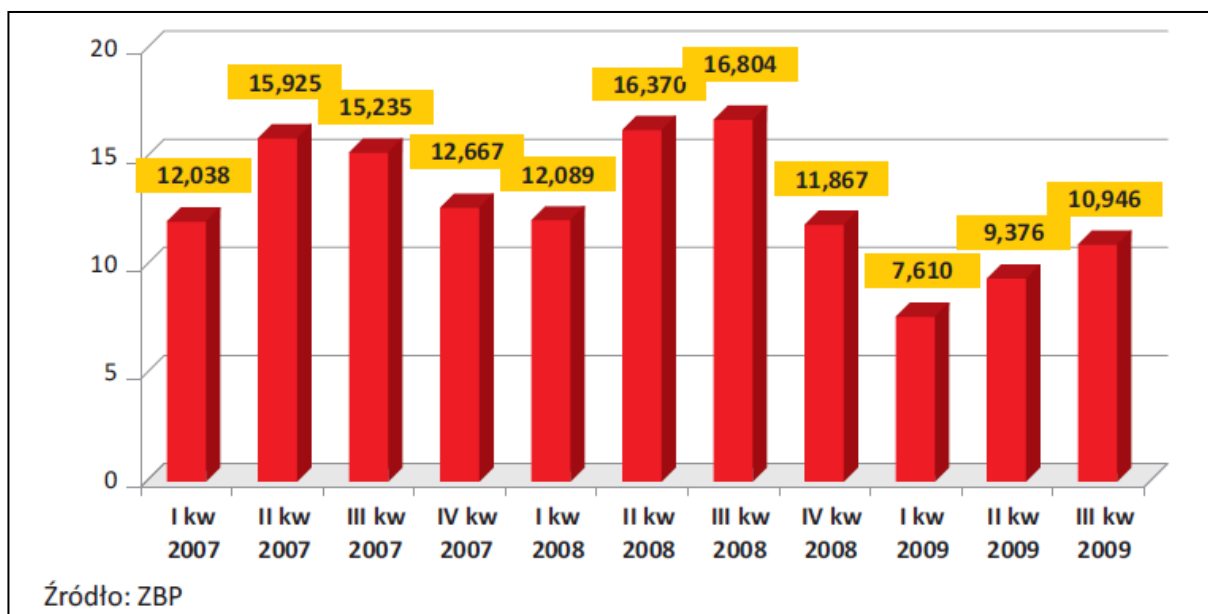
Sytuacja w budownictwie mieszkaniowym ma swe uzasadnienie w sytuacji na rynku mieszkaniowym. Rok 2009 okazał się bowiem rokiem poważnego kryzysu. Sytuację ukształtowały przede wszystkim:

- spadek skali finansowania hipotecznego dla nabywców indywidualnych na poziomie ok. 40% (ostateczny rezultat może być nieco bardziej korzystny, gdyż wyniki IV kwartału 2009 mogą okazać się podobne jak analogicznego kwartału ubiegłego roku),
- załamanie sprzedaży w I kwartale roku (o ok.70% w porównaniu z I kw. 2007), a następnie poprawa w II kwartale i stabilizacja w kolejnym okresie,
- bezprecedensowe wyhamowanie na niektórych rynkach nowych inwestycji, sięgające np. na rynku warszawskim 70% w porównaniu z rokiem poprzednim (w skali trzech pierwszych kwartałów roku).

Rynek nieruchomości mieszkaniowych w Polsce w 2009 r. charakteryzował się słabym popytem na nieruchomości w segmencie średnim i podwyższonym, ze względu na nasycenie rynku w tych sektorach. Mieszkania tańsze oraz klasy ekonomicznej cieszyły się większym zainteresowaniem klientów i w perspektywie średniookresowej tendencja ta prawdopodobnie się utrzyma. Trudna sytuacja na rynku nasila rywalizację deweloperów o klientów i źródła finansowania.

Pojawiły się jednak w 2009 roku i pierwsze dobre sygnały. Dotyczyły one przede wszystkim kredytów hipotecznych. Coraz więcej banków chce wrócić i wraca do tej formy kredytowania.

Kredyty hipoteczne
Wartość nowych umów w układzie kwartalnym w mld zł



W zestawieniu powyżej widać dynamikę wartości nowo udzielanych kredytów w poszczególnych latach. Porównując akcję kredytową z I półrocza 2009 do 2008 jej zmniejszenie było na poziomie ok. 40%. W poszczególnych miesiącach 2009 r. obserwuje się powolny, ale szybszy i większy wzrost akcji kredytowej. O ile w styczniu br. udzielono kredytów o wartości

2,1 mld zł to w czerwcu br. wartość nowo udzielonych kredytów przekroczyła już 3,6 mld zł. (był to wzrost o ok. 64 % w porównaniu do stycznia). W przypadku danych za III kw. 2009, w którym udzielono 11 mld zł kredytów, możemy mówić o przekroczeniu poziomu z 2006 r. kiedy to średnio kwartalnie udzielano ok. 10 mld zł kredytów. Jednocześnie zdecydowanie wzrasta wartość jednostkowa udzielonego kredytu, która w roku 2002 wynosiła około 60 tys. złotych, w czerwcu 2006 roku, wynosiła już średnio blisko 140 tys. złotych, a pod koniec września 2009 przekroczyła 200 tys. zł.

Od IV kwartału 2008 banki bardzo zaostrzyły finansowanie projektów deweloperskich co wynikało m.in. z braku regulacji tego sektora (brak rachunków powierniczych, przerzucaniem kosztów z jednej inwestycji na drugą) i bardzo rygorystycznego podejścia nadzoru bankowego w kwestii stosowanej wysokiej wagi ryzyka na transakcje deweloperskie. Dodatkowym czynnikiem ograniczającym akcję kredytową banków były czynniki pośrednie, jak brak aktualnych planów zagospodarowania przestrzennego, uproszczeń w realizacji inwestycji budowlanych, przeciągających się zezwoleń na budowę mieszkań. Obecnie sektor bankowy zwiększa swoje zaangażowanie w finansowaniu potrzeb klienta instytucjonalnego. Rozbieżność jest jednak olbrzymia i choć pamiętamy o specyfice jednego i drugiego kredytu (Klienci indywidualni spłacają kredyty udzielone na ok. 10 lat, a klienci instytucjonalni udzielone zwykle na ok. 1-4 lata, na czas trwania inwestycji) to 20 mld zł do 209 mld jest różnicą chyba zbyt wielką.

W 2009 r. a szczególnie w I półroczu na rynku nieruchomości mieszkaniowych w Polsce panowała stagnacja. Bliższa analiza tego rynku pokazuje jednak pojawienie się w II połowie roku korzystnych zmian wybranych trendów rozwojowych:

- Wzrost sprzedaży nieruchomości mieszkaniowych.
- Zmniejszenie wolumenu oferowanych zasobów mieszkaniowych.
- Spowolnienie tempa spadku cen (co może doprowadzić do ich stabilizacji w dalszej perspektywie)

Pomimo tych oznak poprawy, trudno jednak jeszcze mówić o ożywieniu na rynku mieszkaniowym. Skutki spowolnienia gospodarczego, przejawiające się w spadku koniunktury na rynkach inwestycyjnym, pracy i finansowym, są nadal silnie odczuwane. Ponadto ograniczenie finansowania inwestycji i udzielania kredytów hipotecznych przez banki spowodowało znaczny spadek liczby rozpoczętych nowych inwestycji mieszkaniowych oraz osłabienie aktywności na rynku kupujących w porównaniu z latami ubiegłymi.

Można śmiało powiedzieć, że o ile nie dojdzie do jakichś nieprzewidzianych wydarzeń, których efektem byłoby ponowne zachwianie wiary w stabilność rynku finansowego rok 2010 z całą pewnością nie przyniesie powrotu hossy na rynku mieszkaniowym. Nie widać na horyzoncie żadnych czynników wewnętrznych ani zewnętrznych, które mogłyby wywołać gwałtowny wzrost popytu, a co za tym idzie wzrost cen. Wiele wskazuje na to, że sytuacja po wielkim „boomie mieszkaniowym” i następującym po nim załamaniu już się ustabilizowała i będziemy świadkami postępującego wzrostu liczby zawieranych transakcji kupna-sprzedaży.

To rokuje dobrze dla budownictwa mieszkaniowego ale dopiero w perspektywie co najmniej średniookresowej.

PROGNOZY DLA RYNKU MIESZKANIOWEGO			
Podaż	Liczba ofert na rynku	Popyt	Poziom cen
↗	↓	↔	↔
RYNKI PIERWSZEJ FALI			
Warszawa, Kraków, Wrocław			
↗	↓	↔	↔
RYNKI DRUGIEJ FALI			
Trójmiasto, Łódź, Katowice, Poznań			
↗	↓	↔	↔
INNE RYNKI			
np. Szczecin, Bydgoszcz, Lublin			
↗	↓	↔	↔

Źródło: Cushman & Wakefield

Nieruchomości przemysłowe

W pierwszej połowie 2009 r. w Polsce na rynek dostarczono rekordową ilość nowoczesnej powierzchni magazynowej: blisko 780.000 mkw., czyli o ponad 20% więcej niż w tym samym okresie 2008 r. Kumulacja podaży spowodowana była przede wszystkim tym, że decyzje o budowie dostarczanych na rynek obiektów podejmowane były w połowie 2008 r., tj. w okresie, w którym podaż nowej powierzchni była niedoszacowana. Trzeci kwartał 2009 r. nie przyniósł gwałtownych zmian. Według danych Cushman & Wakefield, na rynek weszło jedynie 57 000 m² nowej powierzchni magazynowej, wobec podaży na poziomie 400 000 m² w tym samym czasie roku poprzedniego. Brak nowych inwestycji spowodował kurczenie się powierzchni magazynowej w budowie. Na koniec września prace budowlane trwały już tylko przy 150 000 m² magazynów. W analogicznym okresie roku poprzedniego, powierzchnia pozostająca w budowie wynosiła ok. 1 250 000 m². W IV kwartale według szacunków w zostało ukończone około 20% z powierzchni będącej w budowie na koniec września. W rezultacie na rynek weszło jedynie ok. 30 000 m² nowych magazynów, czyli blisko o połowę mniej niż w kwartale poprzednim.

Łączne zasoby nowoczesnej powierzchni przemysłowej na wynajem osiągnęły w 2009 roku poziom 6,5 mln mkw., z czego około 5,8 mln znajduje się w parkach logistycznych. Pozostała część o samodzielne obiekty, często pomijane w raportach dotyczących rynku magazynowego.

Warszawa, jako najstarszy rynek powierzchni magazynowej, pozostawała dominującym regionem, pomimo że jej udział w całkowitych zasobach maleje na rzecz innych lokalizacji. Górny Śląsk, Polska Centralna, Poznań i Wrocław to obecnie największe rynki regionalne.

Młode rynki, takie jak Trójmiasto, Toruń, Szczecin czy Kraków, znajdują się na wczesnym etapie rozwoju.

W pierwszej połowie 2009 r., po raz pierwszy od sześciu lat, na inwestycyjnym rynku nieruchomości magazynowych nie odnotowano żadnych znaczących transakcji. Przyczyną застоju aktywności należy przede wszystkim upatrywać w wysokim ryzyku charakteryzującym rynek przemysłowy. Obok czynników popytowych istotną rolę w ograniczeniu aktywności inwestycyjnej odegrała bardzo niska podaż wynajętych nieruchomości przemysłowych, za którą winić należy głównie ogólnoswiatową recesję, która spowodowała paraliż sektora bankowego w zakresie udzielania kredytów.

Załamaniem rynku na początku 2009 roku spowodowało, że najwięksi inwestorzy stali się jednak bardziej ostrożni. Na nowe inwestycje wybierają tylko najpewniejsze lokalizacje, przy trasach szybkiego ruchu i najlepiej w pobliżu aglomeracji warszawskiej.

Gratką dla inwestorów jest rynek wtórny obiektów magazynowych. Ze względu na krótką historię tego rynku w naszym kraju zakupy centrów logistycznych wraz z najemcami nie były powszechne, ale w 2010 roku można spodziewać się wielu tego typu transakcji. Transakcje te będą w zdecydowanej większości zawierane w formie umów typu *sale & leaseback*, stanowiących możliwie najpewniejsze zabezpieczenie kapitału w czasie spowolnionej koniunktury gospodarczej.

Przeważającym trendem po stronie podaży w 2009 r. było odsuwanie w czasie przez deweloperów planowanych inwestycji spekulacyjnych, zawężanie aktywności deweloperskiej do realizacji inwestycji przeznaczonych dla określonych najemców (*built-to-suit*), a także skupianie się na wynajęciu projektów już istniejących i powstających. W rezultacie, na koniec czerwca 2009 r., w budowie znajdowało się jedynie 187.000 mkw. powierzchni magazynowej, z czego prace przy blisko 45% powierzchni zostały tymczasowo wstrzymane. Brak nowych inwestycji oraz wstrzymywanie realizowanych projektów były główną oznaką globalnego spowolnienia gospodarczego i przejawem niepewności deweloperów co do dalszego rozwoju rynku najmu w Polsce. Wolumen transakcji zawartych między styczniem a czerwcem 2009 r. był 2,5-krotnie niższy niż rok wcześniej i wyniósł 309.000 mkw. Zainteresowanie najemców skupiało się na magazynach zlokalizowanych w regionie Warszawy (31% wolumenu najmu), Górnego Śląska (30%) i Wrocławia (27%).

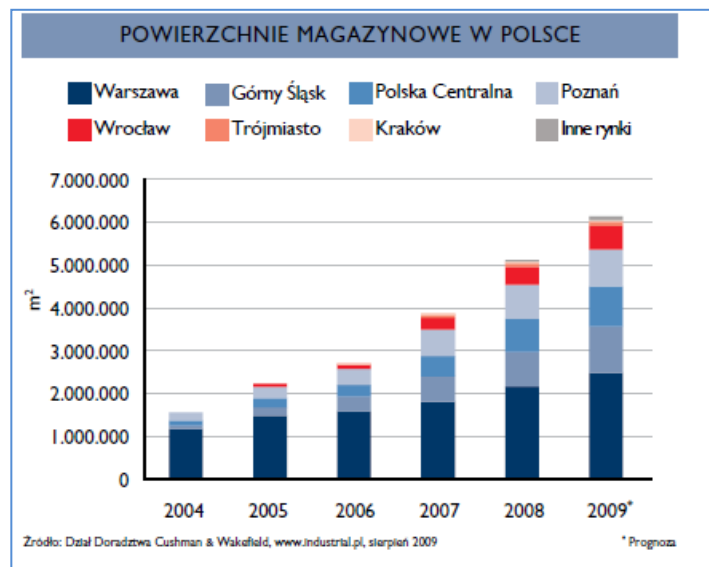
Spadek popytu i rekordowa nowa podaż przyczyniły się do znacznego wzrostu stopy pustostanów. Udział wolnych powierzchni do wynajęcia znacznie przekroczył w skali kraju 15%, co jest znaczną zmianą w porównaniu do roku 2008, w którym udział pustostanów utrzymywał się na poziomie 5%. Najwięcej pustostanów znajdowało się w Szczecinie (100%). Na dalszych miejscach uplasował się Górny Śląsk (23,2%), Polska Centralna (18,7%) i Wrocław (18,3%), gdzie znaczny wzrost stopy pustostanów był wynikiem nie tylko ograniczonego popytu, lecz także dużej podaży nowej powierzchni niezabezpieczonej wcześniej umowami *pre-lease*.

Rok 2009 przyniósł zmianę rynku wynajmującego na rynek najemcy. W odpowiedzi na ograniczony popyt, deweloperzy w pierwszym półroczu 2009 r. ograniczyli oczekiwania czynszowe i zwiększyli zachęty dla najemców. Dalsze wstrzymywanie nowych inwestycji deweloperskich oraz oczekiwany wzrost realnego popytu może spowodować obniżenie współczynnika

пустостanów i tym samym zmniejszenia się zasobów wolnej powierzchni. W efekcie taka sytuacja może przyczynić się do wznowienia procesów inwestycyjnych.

W roku 2010 w zgodnej opinii wielu specjalistów będą królowały transakcje typu *build to suit*, czyli budowa obiektów na wynajem pod konkretnego klienta. Umożliwiają bowiem one zrealizowanie wysokich wymagań technicznych klienta, przy dużym bezpieczeństwie finansowym dewelopera. Przykładami takich inwestycji są Pruszków Industrial Project i Maxima Industrial Park.

Ze względu na niewielką podaż nieruchomości spełniających wymagania inwestorów nie można jednak wykluczyć żadnego z alternatywnych scenariuszy – w tym dalszej stagnacji na rynku inwestycyjnym nieruchomości przemysłowych w najbliższych miesiącach.



Nieruchomości komercyjne

Rok 2009 charakteryzował się spowolnieniem na rynku biurowym w całej Polsce. Kraków, Wrocław, Trójmiasto, Katowice, Poznań i Łódź pozostały w dalszym ciągu najbardziej rozwiniętymi regionalnymi rynkami biurowymi. Na wszystkich odnotowano słabszy popyt oraz spadek aktywności deweloperów. Ze względu na restrykcyjną politykę kredytową banków część planowanych obiektów została przesunięta w czasie lub znacznie przeprojektowana, by zwiększyć liczbę faz i tym samym zmniejszyć ilość powierzchni jednorazowo oddawanej do użytku

Na rynku warszawskim Po pierwszym półroczu 2009 r. zasoby nowoczesnej powierzchni biurowej wzrosły o kolejne 174.100 mkw. i przekroczyły poziom 3,15 mln mkw. Duża ilość dostarczonej w 2009 roku powierzchni biurowej jest konsekwencją inwestycji rozpoczętych w okresie boomu. Większość tych obiektów była w znacznej mierze wynajęta na podstawie umów *pre-let*. Obiekty biurowe znajdujące się aktualnie w budowie są już w dużej mierze wynajęte. Prognozowany jest spadek podaży powierzchni biurowej od drugiej połowy 2010 r. W związku z tym, w okresie poprawy koniunktury, może zacząć brakować dostępnej po-

wierzchni biurowej, co może przyczynić się do wzrostu stawek czynszowych. Tłumaczy to niesłabnące zainteresowanie umowami *pre-lease*.

W Krakowie całkowite zasoby nowoczesnej powierzchni biurowej szacowane są na 450.000 mkw. Liczba ta będzie wyższa, ponieważ w budowie znajduje się blisko 70.000 mkw. Rozpoczęcie większości planowanych inwestycji biurowych zostało przesunięte w czasie. Niedostateczny popyt wpływa też na zwiększenie stopy pustostanów. W połowie 2009 r. osiągnęła ona poziom ok. 6%.

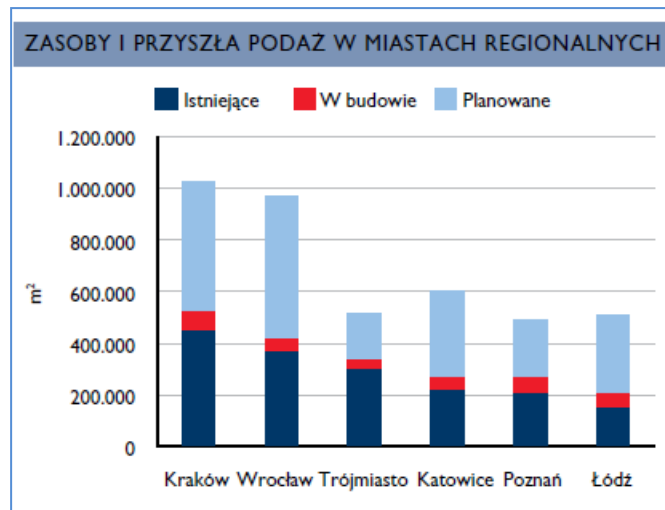
Wrocław utrzymuje pozycję drugiego, po Krakowie, lokalnego rynku biurowego. Łączne zasoby nowoczesnej powierzchni biurowej wynoszą obecnie ok. 370.000 mkw. Pogorszenie koniunktury spowodowało wstrzymanie realizacji większości planowanych wysokich budynków biurowych oraz obiektów o funkcjach mieszanych. Najbardziej spektakularnym przykładem jest Sky Tower, aspirujący do najwyższego obiektu w Polsce (inwestor postanowił obniżyć wieżę o 78 m i ubiega się o zmianę pozwoleń budowlanych). W budowie znajduje się stosunkowo niewiele powierzchni biurowej (ok. 49.000 mkw.). Na skutek niskiego popytu wskaźnik pustostanów znajduje się w trendzie wzrostowym i wynosi ok. 9,5%.

Trójmiasto, trzeci rynek lokalny w Polsce, charakteryzuje się dużą stabilnością. Na rynku, szacowanym obecnie na blisko 300.000 mkw. nowoczesnej powierzchni biurowej, realizowanych jest niewiele nowych inwestycji. Plany inwestorów przewidują powstanie kolejnych 170.000 mkw. biur, ale należy zakładać, że w najbliższym czasie budowa większości z nich nie zostanie rozpoczęta. Na rynku trójmiejskim występuje najniższy w Polsce współczynnik powierzchni niewynajętej, ok. 1,6%.

W Katowicach, zasoby powierzchni biurowej wynoszą ok. 220.000 mkw. Dominują tu obiekty zaliczane do niższego standardu, a większość nowoczesnych budynków to siedziby banków. Sytuacja może ulec zmianie wraz z ukończeniem realizowanych obecnie inwestycji. Inwestorzy wciąż wysoko oceniają potencjał Katowic i analizują możliwości realizacji kolejnych projektów biurowych (m.in. Hines, TriGranit, Skanska, Echo Investment), jednak większość wstrzymuje procesy budowlane, czekając na poprawę koniunktury. Mimo stosunkowo niskiej podaży współczynnik pustostanów wzrósł w połowie 2009 r. do poziomu ok. 7%.

Poznań, dysponuje nowoczesnymi zasobami przekraczającymi 200.000 mkw. Podaż nowoczesnej powierzchni wzrośnie o kilka dużych obiektów biurowych, m.in. kolejne fazy Malta Office Park (Echo Investment) oraz Skalar Office Center (Hydrobudowa-9). Ambicje inwestorów zakładają podwojenie obecnej podaży biurowej, jednak plany inwestycyjne zostały wyhamowane. Dzięki utrzymującej się stosunkowo niewielkiej podaży, stopa pustostanów pozostaje na niskim poziomie ok. 3,6%.

Zasoby powierzchni biurowej w Łodzi, oceniane są na ok. 150.000 mkw. Charakterystyczna dla tego miasta jest duża liczba obiektów rewitalizowanych. W budowie jest obecnie ok. 60.000 mkw. powierzchni biurowej, z czego obiekty realizowane od początku jako biurowe stanowią mniejszość. Wielu deweloperów dysponuje w Łodzi interesującymi nieruchomościami, jednak podobnie jak w pozostałych miastach Polski, rozpoczęcie procesów inwestycyjnych jest wstrzymywane w oczekiwaniu na poprawę koniunktury i wyższy popyt. W połowie 2009 r. stopa pustostanów zbliżyła się do poziomu 19%,



Źródło: Cushman & Wakefield

Biorąc pod uwagę, że rynek biurowy, w porównaniu z handlowym oraz magazynowym segmentem rynku inwestycyjnego, charakteryzuje się najmniejszą podatnością na wahania koniunktury gospodarczej, prognozuje się, że w ciągu najbliższych miesięcy utrzyma on swoją dominującą pozycję. Inwestorzy, dążąc do minimalizacji ryzyka, będą jednak przede wszystkim zainteresowani nabyciem najlepszych nieruchomości lub zawarciem z podmiotami o silnej pozycji rynkowej długoterminowych umów typu *sale & leaseback*.

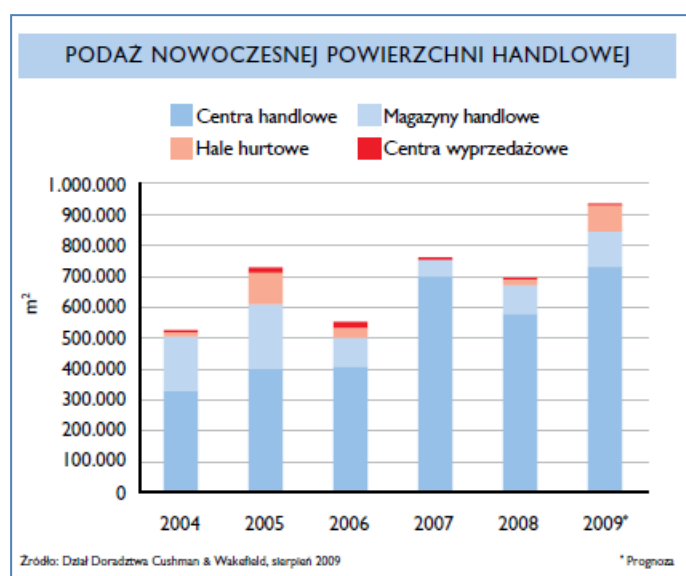
Szansę na realizację w najbliższym czasie mają jednak jedynie najlepiej zlokalizowane projekty dużych i doświadczonych deweloperów biurowych.

PROGNOZY DLA NIERUCHOMOŚCI BIUROWYCH				
Miasto	Podaż	Popyt	Czynsze	Pustostany
Polska	↔	↔	↔	↗
Warszawa COB	↓	↔	↘	↗
Warszawa LPC	↑	↔	↘	↗
Kraków	↗	↔	↘	↗
Wrocław	↗	↔	↘	↗
Trójmiasto	↗	↔	↘	↗
Katowice	↗	↗	↔	↗
Poznań	↗	↔	↘	↗
Łódź	↗	↗	↔	↗

Źródło: Cushman & Wakefield

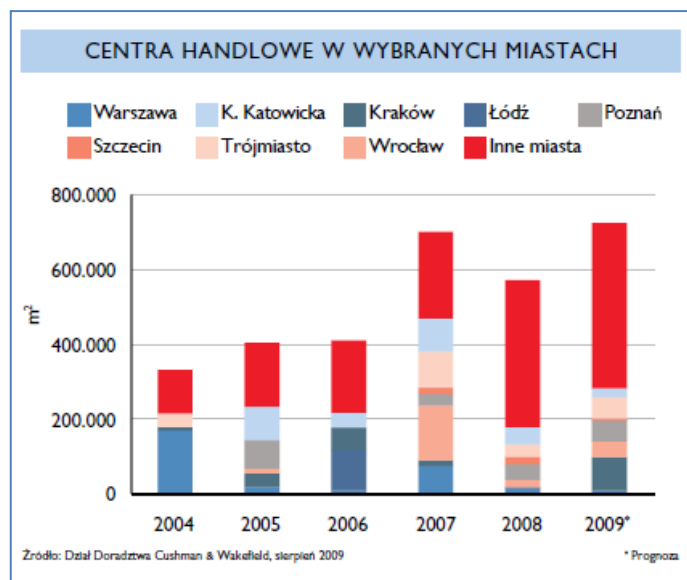
Nieruchomości handlowe

W pierwszej połowie 2009 r. w Polsce oddano do użytku blisko 390.000 mkw. nowoczesnej powierzchni handlowej, co stanowi wzrost o 95% w stosunku do tego samego okresu 2008 r. Kumulacja podaży spowodowana jest wejściem na rynek opóźnionych projektów z lat ubiegłych. Na koniec czerwca 2009 r. w Polsce zasoby wyniosły 8.835.000 mkw. nowoczesnej powierzchni handlowej, na którą składały się: centra handlowe (72,5%), magazyny i parki handlowe (19,2%), centra wyprzedażowe (0,9%) oraz inne obiekty handlowe (7,4%). Podaż nowoczesnej powierzchni handlowej w Polsce nadal skoncentrowana jest w ośmiu największych aglomeracjach (61,4%), jednak corocznie wzrasta udział miast mniejszych (obecnie 38,6%). Obserwowana jest nadal ożywiona działalność budowlana, gdyż decyzje o budowanych dziś obiektach handlowych podejmowane były dwa lata temu w szczycie koniunktury. Pod koniec czerwca 2009 r. w budowie pozostawało ok. 1 mln mkw. nowoczesnej powierzchni handlowej z datą ukończenia na lata 2009-2010. Blisko 66% budowanych obiektów znajduje się w miastach średniej i małej wielkości, ale inwestycje prowadzone są również w największych aglomeracjach (m.in. Łódź, Kraków). Pozwoli to utrzymać w latach 2009-2010 roczną podaż nowoczesnej powierzchni handlowej w Polsce na poziomie 800.000 mkw. Wstrzymane zostały jednak budowy kilku znaczących obiektów handlowych (łącznie ok. 280.000 mkw.). Obecnie trudno jest oszacować, które z planowanych obiektów zostaną zrealizowane, które będą opóźnione, a które zostaną zaniechane. Jednak, biorąc pod uwagę specyfikę procesów deweloperskich, z dużą dozą prawdopodobieństwa należy założyć znaczące zmniejszenie poziomu rocznej podaży po 2010 r.

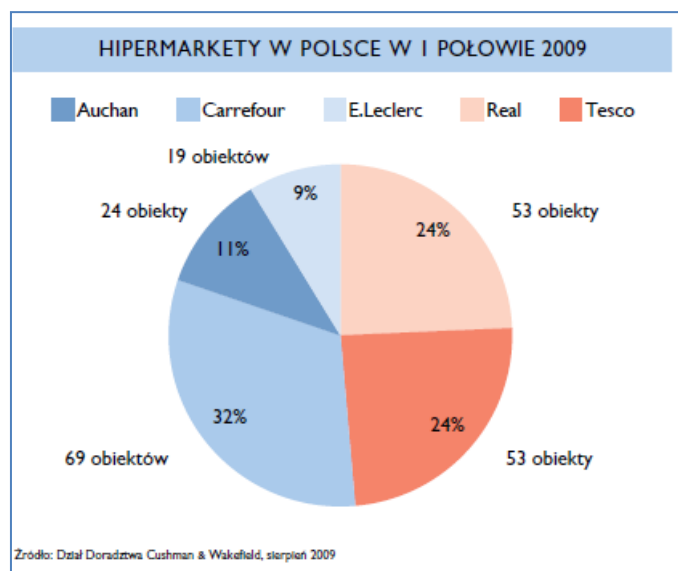


Na koniec drugiego kwartału 2009 r. w Polsce działało 337 centrów handlowych o łącznej powierzchni 6.410.000 mkw. Powierzchni najmu brutto. Na osiem największych aglomeracji miejskich przypadało 61% powierzchni, a pozostałe 39% zlokalizowane było w miastach średniej i małej wielkości. Na koniec czerwca 2009 r. w budowie pozostawało 890.000 mkw.

powierzchni centrów handlowych. Po raz pierwszy od lat 90 na rynku wstrzymano budowę kilku centrów handlowych o łącznej powierzchni 250.000 mkw. Na rynku przygotowywane jest ponad milion mkw. powierzchni w centrach handlowych, które nie posiadają jeszcze zabezpieczonego finansowania oraz poziomu *pre-lease* niezbędnego do jego uzyskania. Po roku 2010 należy się więc spodziewać spadku rocznej podaży centrów handlowych do poziomu z lat 2003-2004.

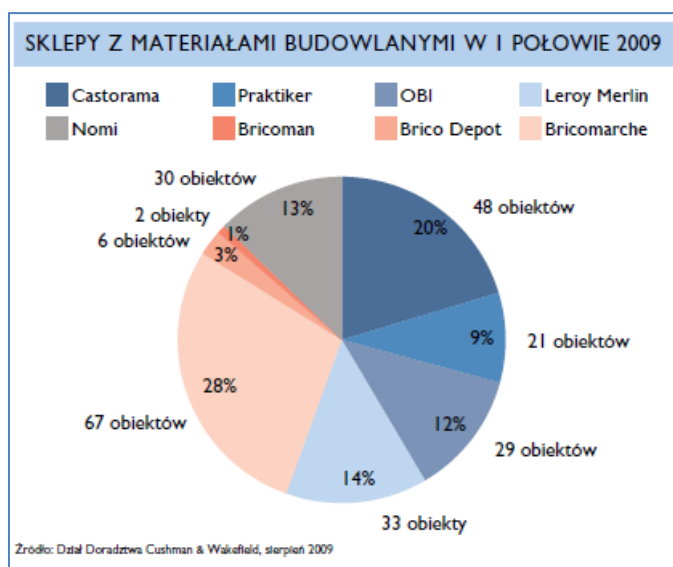


Obecnie w Polsce działa ponad 200 hipermarketów, zlokalizowanych głównie w kompleksach centrów handlowych oraz kilka tysięcy supermarketów i dyskontów spożywczych. W sektorze wielkopowierzchniowych sklepów spożywczych okres dynamicznej ekspansji dobiega końca. Na rynku hipermarketów pozostało czterech głównych graczy (Auchan, Carrefour, Real i Tesco). Głównymi podmiotami w segmencie supermarketów są Carrefour, Tesco i Kaufland oraz delikatesy Piotr i Paweł oraz Alma. W segmencie dyskontów dominują Lidl i Biedronka. Sieci supermarketów rozpoczynają obecnie weryfikację swoich lokalizacji i formatów – nietrafione inwestycje będą likwidowane, a nowe starannie dobierane i analizowane.

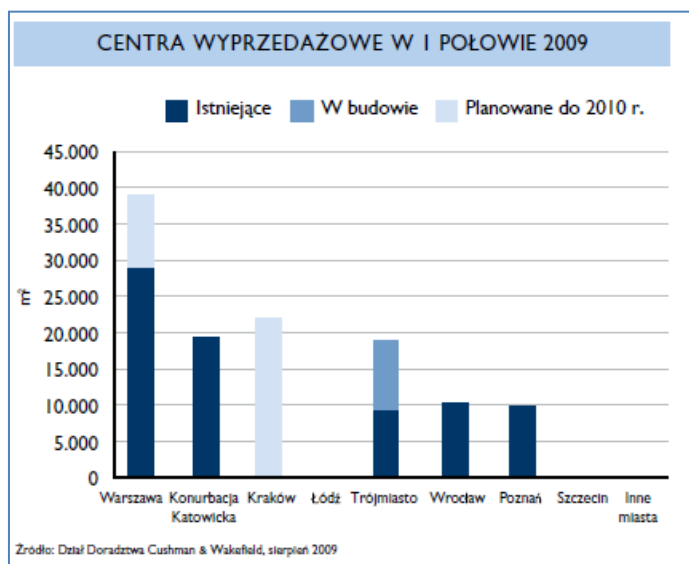


Na koniec czerwca 2009 r. zasoby powierzchni magazynów handlowych w Polsce wynosiły blisko 1,7 mln mkw., z czego 23% stanowiły parki handlowe. W budowie pozostawało 70.000 mkw. tego typu powierzchni.

Pomimo spowolnienia na rynku mieszkaniowym, sektor magazynów handlowych z materiałami budowlanymi i wyposażeniem wewnątrz systematycznie się rozwija. Główna strategia rozwoju to nadal budowa własnych obiektów, ale popularny staje się również najem lub tzw. koinwestycja w ramach większego projektu. Liderami na rynku pozostają sieci Castorama, OBI, Leroy Merlin i Praktiker oraz mniejsze koncepty: Bricomarche, Nomi, Bricomani Brico Depot.



Wzrost zainteresowania konsumentów centrami wyprzedażowymi sprawia, że deweloperzy realizują rozbudowy istniejących obiektów oraz planują nowe inwestycje. W połowie 2009 r. w Polsce istniało sześć centrów wyprzedażowych o łącznej powierzchni 77.300 mkw., w budowie pozostawało 9.500 mkw., a na zaawansowanym etapie planowania było 32.000 mkw. Rynek zdominowany jest przez dwóch deweloperów: Neinver i The Outlet Company.



Nieruchomości hotelarskie

Spowolnienie gospodarcze utrzymujące się przez pierwszą połowę 2009 r. spowodowało pogorszenie się koniunktury w branży turystycznej. Ograniczenie inwestycji i optymalizacja wyników finansowych, które przy spadającej sprzedaży wymusiły redukcję kosztów (w tym kosztów podróży pracowników, szkoleń, konferencji czy spotkań integracyjnych) – miały bezpośredni wpływ na spadek obłożenia w hotelach i obniżenie średniej ceny sprzedaży pokoi.

Na rynku inwestycyjnym nastąpiło wstrzymanie wielu projektów hotelowych ze względu na duże problemy z pozyskaniem finansowania ze strony banków, które w drastyczny sposób zwiększyły swoje wymagania względem potencjalnych kredytobiorców. Wiadomo już, że wiele planowanych obiektów hotelowych, które miały zostać ukończone przed 2012 r. i działać pod uznanymi markami, nie zostanie oddanych do użytku przed EURO 2012. Nie powinno być jednak problemu z zakwaterowaniem drużyn, ekip towarzyszących i kibiców w czasie mistrzostw, ponieważ UEFA w związku z trwającym w Europie kryzysem zmniejszyła wymagania odnośnie bazy noclegowej. Obniżono też dopuszczalny standard hoteli dla ekip towarzyszących do trzech gwiazdek, akceptowalna jest również lokalizacja hotelu poza miastem, w którym rozgrywane będą mecze, o ile czas dojazdu do stadionu nie przekroczy dwóch godzin.

Na rynku hotelarskim z punktu widzenia budownictwa ważne są następujące trendy:

- Potencjalna nisza w sektorze hoteli ekonomicznych (relatywnie mała liczba hoteli, niższe koszty budowy oraz relatywnie szybki zwrot inwestycji).
- Utrzymujące się zainteresowanie budową hoteli przy lotniskach i dworcach kolejowych.
- Weryfikacja projektów hotelowych, spowodowana kryzysem na światowych rynkach finansowych

I. WNIOSKI

Rok 2009 miał być dla branży budowlanej rokiem co najmniej złym. Okazało się jednak, że wbrew prognozom międzynarodowych instytucji polska gospodarka ma się lepiej niż oczekiwano, i podobnie jest w sektorze budowlanym. Budownictwo miało być najbardziej zagrożone kryzysem, ale okazuje się, że przedsiębiorcom tej branży udało się przetrwać kryzys a prognozy są coraz lepsze. Sektor budowlany wymieniany na początku kryzysu jako jeden z najbardziej zagrożonych, jego skutkami ucierpiał mniej, niż oczekiwano.

Polska jest najbardziej optymistycznie nastawionym krajem w Europie Środkowej. 74 proc. kadry kierowniczej uważa, że kondycja gospodarki w ciągu najbliższych sześciu miesięcy poprawi się, a w poprzednim okresie poprawy oczekiwało 51 proc. badanych - wynika z kwartalnego raportu Deloitte Business Sentiment Index. - Natomiast 4 proc. przedsiębiorstw oczekuje pogorszenia kondycji polskiej gospodarki. W poprzednim badaniu pogorszenia oczekiwało 16 proc. - wynika z raportu.

Dobrze wyglądają prognozy makroekonomiczne dla Polski. Np. analitycy banku Morgan Stanley (MS) podtrzymali prognozy dla Polski. Wzrost PKB szacują oni na 1,5 proc. w 2009 r. i 3,0 proc. w 2010 r. Motorem wzrostu mają być inwestycje. Popyt gospodarstw domowych w 2010 roku nie zmieni się zasadniczo w porównaniu z 2009 r.

W 2009 r. polska gospodarka wzrośnie o 1,5 proc., a w 2010 r. możliwy jest wzrost PKB o 2,5 proc. Aż 74 proc. polskich przedsiębiorców uważa, że w ciągu najbliższych sześciu miesięcy kondycja gospodarki poprawi się - wynika z raportu firmy Deloitte dotyczącego optymizmu biznesowego wśród przedstawicieli największych firm regionu Europy Środkowej.

Z analizy prognoz 14 instytucji i banków wynika, że w 2010 r. tempo rozwoju polskiej gospodarki będzie niemal dwa razy szybsze niż w obecnym.

Money.pl przeanalizował prognozy instytucji, które opublikowały swoje szacunki dotyczące wzrostu gospodarczego dla Polski na ten i przyszły rok. Sprawdzono też jak w ciągu ostatniego roku zmieniały się dotyczące Polski prognozy instytucji krajowych i zagranicznych. Średnia wyników wskazuje na wzrost w 2010 roku już o 2 proc.

W przyjętych na wrześniowym posiedzeniu „Założeniach polityki pieniężnej na rok 2010” Rada Polityki Pieniężnej przyjęła cel inflacyjny na rok 2010. Pozostał on bez zmian 2,5 proc. z możliwością odchylenia o 1 punkt. Rada stwierdziła, że w najbliższym okresie roczny wskaźnik CPI może przejściowo wzrosnąć ze względu na dodatni efekt bazy związany z silnym spadkiem cen paliw pod koniec 2008 r. W kolejnych kwartałach oczekiwane jest jednak istotne obniżenie rocznego wskaźnika CPI, do czego przyczynią się przede wszystkim ujemne efekty bazy związane z silnym wzrostem cen administrowanych i cen żywności na początku

2009 r. W kierunku obniżenia inflacji będą oddziaływać także: niska presja popytowa, ograniczenie tempa wzrostu kosztów pracy oraz wcześniejsza aprecjacja złotego. Spadek inflacji w 2010 r. może być także ograniczany przez wzrost cen surowców na rynkach światowych oraz podwyżki podatków i cen administrowanych. Rada ocenia prawdopodobieństwo ukształtowania się inflacji w średnim okresie poniżej lub powyżej celu inflacyjnego za zbliżone. W ocenie Rady, poprawa globalnej koniunktury i dokonane złagodzenie polityki pieniężnej sprzyjają powrotowi gospodarki na ścieżkę potencjalnego tempa wzrostu.

Podstawowe wskaźniki na 2010 r. - według prognoz				
	MF	MFW	KE	OECD
dynamika PKB (%)	1,2	2,2	1,8	2,5
bezrobocie (%)	12,8	-	9,9	9,6
Inflacja CPI (%)	1,0	2,6	1,9	2,2

Jeśli chodzi o kursy walut to wydaje się, że poważniejsza aprecjacja złotego może nastąpić dopiero w II połowie 2010 r. Będzie to w dużej mierze uzależnione od powrotu inwestorów oraz od wyraźnego złagodzenia warunków finansowania dla firm i osób prywatnych.

Rynek pracy ustabilizuje się, ale dochody nie będą rosły realnie jeszcze przez dłuższy czas (wykraczający poza 2010 r.).

Ostatnie informacje dotyczące polskiej gospodarki, w tym dane o produkcji przemysłowej i budowlano-montażowej oraz wskaźniki koniunktury wskazują na dalszą poprawę aktywności gospodarczej. Pomimo wzrostu stopy bezrobocia, stabilizacja zatrudnienia w sektorze przedsiębiorstw może sygnalizować stopniowe wyhamowywanie niekorzystnych tendencji na rynku pracy.

Widać symptomy ożywienia gospodarczego w Polsce i na świecie. Większość pieniędzy unijnych, które Polska ma wydać do 2013 roku - zostaną wykorzystane przez firmy w 2010 roku. To na pewno wesprze polską gospodarkę.

Niestety, w dalszym ciągu zmniejsza się akcja kredytowa w sektorze przedsiębiorstw oraz utrzymuje się wyraźnie niższy niż w ostatnich latach wzrost kredytów konsumpcyjnych i mieszkaniowych dla sektora gospodarstw domowych. Problemem może być więc dostęp firm do kapitału i kredytu. Co prawda banki mówią o tym, że chętniej będą w tym roku pożyczać pieniądze, ale tylko dobrym przedsiębiorstwom. Liczba udzielonych kredytów hipotecznych będzie nieznacznie tylko wyższa niż w 2009 roku. Wzrost będzie wynikał głównie z efektu niskiej bazy - rynek w I kwartale 2010 r. będzie porównywany do rynku z I kwartału 2009 r., kiedy był on ogłuszony skutkami kryzysu finansowego. Kryteria udzielania kredytów hipo-

tecznych pozostaną tak samo restrykcyjne jak obecnie, a ewentualne wprowadzenie rekomendacji T może je dodatkowo zaostrzyć. Poza tym banki nie są przygotowane do wzrostu liczby kredytów o więcej niż 10-15 proc. rocznie. Posiadają bowiem zbyt słabą bazę depozytową, a możliwość sekurytyzacji aktywów czy wystawiania listów zastawnych wciąż pozostaje w sferze teorii niż praktyki rynkowej

Czynnikiem ryzyka o charakterze systemowym jest kondycja naszego sektora finansów publicznych, która pozostaje słaba.

Niższy poziom stóp procentowych spowoduje prawdopodobnie obniżenie kosztów finansowania, jednak w niewielkim stopniu wpłynie na poziom marż. A zatem dalszy spadek kosztu pieniądza będzie uwarunkowany zwiększeniem się płynności finansowej na rynku międzybankowym.

W poszczególnych segmentach rynku nieruchomości nie powinniśmy spodziewać się w roku 2010 zbyt wielkich zmian na korzyść. Możemy liczyć jedynie na pozytywną stabilizację tzn. powolne odwracanie niekorzystnych dotychczas trendów. Rok 2010 może być rokiem przełomowym, od którego zacznie się okres wzrostów.

Jest niemal przesądzone, że spośród głównych segmentów budownictwa poważny regres czeka w 2010 roku budownictwo mieszkaniowe.

Nowością, która może wejść w życie będzie program, w ramach którego państwo będzie poręczać kredyty na budowę czynszówek TBS-om, spółdzielniom i firmom deweloperskim. By móc skorzystać z programu, najemca musiałby wpłacić zaliczkę w wysokości 30% ceny mieszkania, a resztę dopłacić w ciągu dziesięciu lat. Oczywiście dotyczy to osób, które zdecydują się na wykup mieszkania. Jeśli zrezygnują z tej możliwości, odzyskają swój wkład odpowiednio zwaloryzowany. Rynek wynajmu mieszkań w Polsce nie jest zbyt rozwinięty, więc pomysł przeznaczenia środków na rozwój tej części rynku wydaje się być bardzo dobry. Wynajem mieszkania, które później można wykupić rozwiązałby problem mieszkaniowy części osób, których w danym momencie nie stać na zakup nieruchomości. Byłby to dodatkowy impuls popytowy na rynku mieszkaniowym. Po pierwsze nie wiadomo jednak kiedy program ten wejdzie w życie, a po drugie wiąże się z nim zapowiedź ostrych cięć w programie „Rodzina na swoim”.

Na rok 2010 przedłuży się regres inwestycji budownictwa komercyjnego. Z powodu dużej podaży nowych biurowców oddawanych w ostatnich miesiącach i spadku czynszów zmalał zapał inwestorów do budowy kolejnych. W roku 2010 z pewnością zmaleje podaż nowych biur, ponieważ deweloperzy nadal wstrzymują decyzje o rozpoczęciu realizacji większości planowanych inwestycji biurowych - zarówno z powodu małego popytu, jak i problemów ze sfinansowaniem inwestycji. Podobna jest sytuacja na rynku magazynów i hal przemysłowych. Obu tymi segmentami rządzą w zasadzie inwestorzy zagraniczni, którzy są głównymi dewe-

loperami, a także przeważają po stronie wynajemców. Działają więc w rytm gospodarki globalnej, a nie polskiej.

Polski rynek budowlany rośnie, lecz jednak nie za sprawą zdrowego i zrównoważonego rozwoju całej gospodarki. W najbliższym roku motorem rozwoju budownictwa będą inwestycje publiczne – głównie infrastrukturalne, kontrakty na realizację których rozstrzygane są w formie przetargów publicznych.

W roku 2009 firmy szeroko rozumianej branży budowlanej startowały w następującej liczbie przetargów publicznych

drogownictwo	7595
budowlana - obiekty	2066
wodno-kanalizacyjna	1857
budowlana - usługi budowlane i wykończeniowe	1159

Źródło: UZP

W 2010 roku językiem u wagi mogą okazać się zamówienia samorządów terytorialnych. Niestety, tak jak i budżet centralny, tak i samorzady tną wydatki - o tyle może mniej, że radykalizm radnych jeszcze powstrzymuje terminarz wyborów i konieczność składania deklaracji o nowych inwestycjach. Po wyborach - wielu może przystać na cięcia nakładów.

Większe zlecenia będą więc płynąć jedynie z rynku budownictwa infrastrukturalnego. Ruszą wszystkie 28 główne umowy, jakie w ub.r. podpisała GDDKiA. Ponadto w budowie i przebudowie jest 777 km dróg krajowych, 13 odcinków autostrad o długości 317 km, 265 km dróg ekspresowych i 109 km obwodnic.

Wg komisji Europejskiej od października 2009 do października 2010 inwestycje publiczne-infrastrukturalne wzrosną o 6,6%. Unijny budżet spójności oraz projekt Euro 2012 nastawione są głównie tzw. infrastrukturę płaską, czyli drogi, mosty i stadiony – przedsięwzięcia bardzo duże ale niekoniecznie bardzo rentowne. Dlatego zarabiają na nich ci, którzy wygrywają kontrakty i relatywnie niskich stawkach zlecają wykonawstwo zgnębionej kryzysem drobniejszej konkurencji, która nie kontraktów na budownictwo mieszkaniowe czy też komercyjne.

Jednym z zagrożeń dla krajowego rynku wykonawstwa jest kompletne zachwianie równowagi pomiędzy popytem o podażą. Publiczny inwestor może się cieszyć z rosnącej konkurencji i wojny cenowej, lecz dawno został przekroczony punkt krytyczny, za którym narasta groźba destabilizacji i nawet bankructw obecnych w Polsce od lat wykonawców.

Rok 2010 może okazać się jednym z najtrudniejszych okresów dla budownictwa z powodu możliwej kumulacji ujemnych zjawisk, spośród których najgroźniejsza jest utrata płynności

finansowej . Szczególnie może to dotknąć wiele firm małych i średnich. Jak wynika z badań klimatu koniunktury firmy te zdają sobie z tego sprawę.

Prognozy sytuacji gospodarczej przedsiębiorstw budowlanych na najbliższe trzy miesiące były w grudniu 2009 roku pesymistyczne, gorsze niż przewidywano listopadzie. Przedsiębiorcy odczuwają nadal trudności z finansowaniem bieżącej działalności, a spodziewają się i wzrostu konkurencji, i możliwego spadku zleceń. Do tego dochodzą tradycyjne problemy przedsiębiorstw z tej branży: biurokracja i wysokie koszty.

Najbardziej niekorzystne prognozy formułują jednostki małe (o liczbie pracujących od 10 do 49 osób). Wzrostu portfela zamówień, choć w mniejszym stopniu niż przed miesiącem, spodziewają się jedynie jednostki duże (o liczbie pracujących 250 i więcej osób). W ciągu najbliższych trzech miesięcy przedsiębiorcy przewidują dalszy spadek cen robót budowlano-montażowych. W podziale na klasy wielkości najbardziej mogą obniżyć ceny jednostki mikro (o liczbie pracujących do 9 osób).

Żeby przetrwać ten trudny okres, firmy budowlane będą musiały wprowadzić szereg zmian, takich jak optymalizacja efektywności biznesowej, finansowania czy procesów zakupów.

Jak wynika z badań priorytetem na najbliższe dwanaście miesięcy dla większości firm budowlanych jest zwiększenie efektywności biznesowej i operacyjnej, ponadto poprawa planowania i zarządzania projektami oraz wybór partnera strategicznego dla firmy.

Rok 2010 będzie stał w budownictwie pod znakiem dużych kontraktów a liderami rynku będą duzi gracze. Pozostali oczekiwać będą ożywienia, szczególnie na rynku mieszkaniowym i biurowym.