

12

OD REDAKCJI
AKTUALNOŚCI

Wielkie budowanie czas zacząć

SYTUACJA W BUDOWNICTWIE PRZYPOMINA MAPE POGODOWĄ, NA KTÓREJ WIDAĆ WIELE CHMUR, ALE TEŻ CORAZ ŚMIELEJ PRZEBIJAJĄCE SIĘ PRZEZ NIE SŁOŃCE.



TEKST
MAREK WIELGO
GAZETA WYBORCZA,
DZIENNIKARZ
SPECJALIZUJĄCY SIĘ
W BRANŻY MIESZKANIOWEJ

Trzymając się języka synoptyków, można zaryzykować prognozę, że od Polski oddala się niż, który ściągnął do nas w 2012 roku światowy kryzys finansowy. Widoczne są już pierwsze symptomy poprawy pogody, zaś wszystkie znaki na niebie i ziemi wskazują, że w przyszłym roku powinien zadomowić się u nas wyż, który przyniesie zdecydowanie więcej słońca.

Ten rozbudowujący się front atmosferyczny branży budowlana zawdzięcza rosnącej gospodarce, re-kordowo tanim kredytom oraz przyjęciu przez Unię Europejską budżetu na lata 2014-2020. Polska ma otrzymać z niego 82,5 mld euro, z czego 24,3 mld euro jest przeznaczone na infrastrukturę, w tym w znacznej części na rynek budowlany. Eksperti międzynarodowej firmy doradczej Deloitte podkreślają,

okresem 2013 roku. Co ważne, Stowarzyszenie Producentów Cementu podało, że jego sprzedaż – która powszechnie jest uważana za papierek lakmusowy sytuacji w budownictwie – w tym czasie podskoczyła o około 7%.

Kolejną oznaką poprawiającej się koniunktury, są dane Głównego Urzędu Nadzoru Budowlanego (GUNB) o pozwoleniach na budowę. W pierwszym półroczu wydano ich przeszło 87,1 tys., czyli o 1,5% więcej niż w tym samym okresie przed rokiem. Zwiększyła się też liczba objętych tymi pozwoleniami obiektów o blisko 2,7%, do 97,7 tys.

O tym, że branża budowlana czas największego kryzysu ma już za sobą, świadczyć też może m.in. spadek liczby bankrutujących firm budowlanych. W Deloitte podkreślają, że w ostatnich latach było to

Firma badawcza PMR ocenia, że w 2015 r. rynek budowlany wzrośnie o 8%. Siłą napędzającą ma być budownictwo drogowe, branża kolejowa oraz energetyka. PMR zwraca ponadto uwagę na boom w budownictwie przemysłowym. Powstaje bowiem wiele nowych hal i fabryk, co jest pokłosiem decyzji o przedłużeniu działalności specjalnych stref ekonomicznych w Polsce.

że branża budowlana może liczyć nie tylko na pieniądze z UE. Według publicznie dostępnych dokumentów szacowane potrzeby inwestycyjne w infrastrukturę w Polsce do 2020 roku to około 500 mld zł. Na tę kwotę składają się przede wszystkim inwestycje w infrastrukturę drogową, kolejową, energetyczną i tę związaną z ochroną środowiska. W Deloitte przyznają jednak, że spółki budowlane realnie odczuwają to dopiero po 2015 roku. Tym bardziej, że Bruksela odwleka start programów unijnych.

WIĘCEJ POZWOLEŃ NA BUDOWĘ

Najważniejsze, że po dwóch latach spadku produkcji budowlano-montażowej, 2014 rok branża najpewniej zakończyła na niewielkim plusie. Wprawdzie kiedy zamykaliśmy ten numer „Ładnego Domu”, nie znaliśmy jeszcze ostatecznych wyników, ale po dziesięciu miesiącach GUS odnotował 3,5% wzrost produkcji budowlano-montażowej, w porównaniu z analogicznym

zjawisko masowe. Ale w pierwszym półroczu 2014 roku bankructw było o ponad jedną piątą mniej, w porównaniu z tym samym momentem rok wcześniej.

Jednakże trzeba powiedzieć, że w budownictwie jednorodzinnym sytuacja nie wygląda tak różowo, bo w pierwszym półroczu inwestorzy indywidualni uzyskali minimalnie mniej pozwoleń. Z drugiej strony są w naszym kraju województwa, na przykład mazowieckie, dolnośląskie i pomorskie, w których GUNB odnotował mimo wszystko ożywienie.

Lekkim optymizmem mogą napawać dane GUS, z których wynika, że w ciągu dziesięciu miesięcy inwestorzy indywidualni zaczęli budowę blisko 67,3 tys. mieszkań (głównie domów jednorodzinnych), co oznacza wzrost o 3% w porównaniu z rokiem ubiegłym.

Poza tym, rozpoczynaniu tego typu inwestycji sprzyja sytuacja na rynku materiałów budowlanych, a dodajmy, że ich udział w kosztach budowy sięga 60%. Z danych Grupy Polskie Składy Budowlane

(PSB), która jest największą w kraju siecią hurtowni materiałów budowlanych, wynika, że mimo wzrostu cen niektórych materiałów, na ogół wciąż są one tańsze niż przed rokiem, na przykład pokrycia i folie dachowe. W praktyce mamy więc do czynienia ze stabilizacją cen, która prawdopodobnie utrzyma się także w przyszłym roku.

Oczywiście, ceny mogą się różnić w poszczególnych regionach kraju. Warto więc porównywać je, na przykład za pomocą internetu. Ponadto jak grzyby po deszczu powstają sklepy internetowe, w których można taniej kupić materiały budowlane. Dla inwestorów jest to sytuacja komfortowa. Nie muszą bowiem na przykład zaciągać większego kredytu, niż wynika to z kosztorysu planowanej inwestycji, albo prosić banku o dodatkowe pieniądze w trakcie jej realizacji.

WIĘKSZY POPYT NA MIESZKANIA

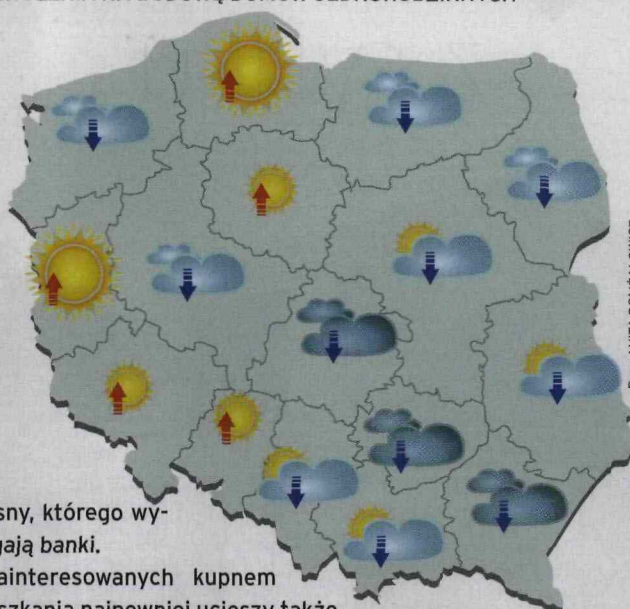
W ubiegłym roku analityków najbardziej niepokoiła sytuacja w budownictwie wielorodzinnym, na które przypadało 1/3 część wszystkich pozwoleń. W tym roku widać olbrzymią poprawę. W pierwszych sześciu miesiącach firmy deweloperskie uzyskały na budowę bloków o blisko 15% więcej pozwoleń niż przed rokiem. Objęły one prawie 3 tys. budynków, co oznacza wzrost o ponad 47%! Do tego w ciągu dziesięciu miesięcy deweloperzy zgłosili rozpoczęcie budowy prawie 58,5 tys. mieszkań, czyli o 35% więcej niż przed rokiem.

Deweloperzy zaczynają jedną inwestycję po drugiej, bo bardzo poprawiła się sprzedaż mieszkań. Firma doradczą REAS twierdzi nawet, że jest ona najlepsza od szczytu boomu, czyli od początku 2007 roku. Polacy kupują mieszkania zarówno na kredyt, jak i za gotówkę. Ci pierwsi korzystają z tego, że oprocentowanie jest rekordowo tanie. Drudzy natomiast uznali, że nie ma sensu trzymanie oszczędności w banku, bo więcej zarobią wynajmując kupione mieszkanie. Deweloperom napędza też klientów program „Mieszkanie dla młodych” („Mdm”), w ramach którego państwo dopłaca do kredytów na zakup nowych mieszkań.

Jednak o nowym boomie w budownictwie mieszkaniowym nikt jeszcze nie mówi. Między innymi dlatego, że wciąż istnieje ryzyko wzrostu emigracji młodych Polaków. Natomiast pewne jest dalsze zastrzeżenie przez Komisję Nadzoru Finansowego wymogów dotyczących kredytów mieszkaniowych – od 2015 roku banki odprawiają z kwitkiem każdego, kto nie ma co najmniej 10% wkładu własnego (w 2014 roku wymagany był wkład o połowę mniejszy).

Z drugiej strony, kupujący, którzy nie mają skończonych 35 lat (w przypadku małżeństw to kryterium wiekowe musi spełnić przynajmniej jedno z małżonków), mogą starać się o wspomnianą wyżej dopłatę w ramach „Mdm”. Choć wypłacana jest ona dopiero po zakończeniu budowy, może posłużyć jako wkład

POZWOLENIA NA BUDOWĘ DOMÓW JEDNORODZINNYCH



Rys.: ANITA DOMAŁOWICZ

własny, którego wymagają banki.

Zainteresowanych kupnem mieszkań najpewniej ucieszy także wiadomość, że w sprzedaży pojawia się coraz więcej mieszkań, spełniających kryterium cenowe tego rządowego programu. Korzystają na tym także i ci, którzy na dopłatę nie mają co liczyć, np. w stolicy na koniec marca co najmniej jedno mieszkanie z dopłatą można było znaleźć w 65 deweloperskich projektach (bądź w kolejnych fazach już realizowanych), zaś pod koniec września – w 120.

Reasumując – w 2015 roku na prawdziwy boom budowlany jeszcze się nie zanosi. Inwestorzy nie powinni też raczej liczyć na gruntowną reformę prawa inwestycyjnego pod nazwą Kodeks urbanistyczno-budowlany. Realna jest natomiast mała nowelizacja Prawa budowlanego, dzięki której wszyscy ci, którzy planują budowę niewielkiego domu jednorodzinnego będą mogli ją zacząć nawet o kilka tygodni szybciej. W tym przypadku wystarczyłoby tylko zgłosić starostwu planowaną budowę. Na podstawie ubiegłorocznych danych o pozwoleniach na budowę rząd ocenia, że z proponowanych ułatwień mogłoby korzystać – lekko licząc – 30 tys. inwestorów rocznie.

MATERIAŁY BUDOWLANE – CO TANIEJE, CO DROŻEJE

Zmiany cen w ciągu roku w proc.*

instalacje i technika grzewcza, kanalizacja, odwodnienia, wentylacja	-4,2
farby, lakiery, tapety	19,5
materiały ściennie - ceramiczne	-2,2
pokrycia i folie dachowe, rynny	-3,3
materiały izolacji termicznej	-1
chemia budowlana	-0,4
drewno i materiały drewnopochodne	-1,5
sucha zabudowa wnętrza	-0,2
stolarka otworowa, parapety	0,5
plytki ceramiczne, wyposażenie łazienek i kuchni	-0,6
cement, wapno	2,3

*ceny z października 2014 r. w stosunku do października 2013 r.

Źródło: Grupa PSB