

Podsumowanie 2008 r. w budownictwie polskim i perspektywy rozwoju branży budowlanej na lata 2009-2010

Rynek budowlany w Polsce należał w 2008 r. do najprężniej rozwijających się gałęzi gospodarki. Według szacunkowych danych, zanotowano wzrost o ok. 10%

Rynek budowlany w Polsce należał w 2008 r. do najprężniej rozwijających się gałęzi gospodarki. Według szacunkowych danych, zanotowano wzrost o ok. 10% (dane ostateczne GUS opublikuje w lipcu). Jednak w końcowych miesiącach roku, wraz z nadejściem do Polski fali kryzysu gospodarczego, który rozlał się po całym świecie, pojawiły się poważne symptomy osłabienia koniunktury budowlanej zwiastujące nadejście korekty w 2009 r.

Według naszych szacunków, wartość rynku budowlanego osiągnęła w 2008 r. poziom 146 mld zł. Firmy budowlane o zatrudnieniu powyżej 9 pracowników wykazały w tym czasie sprzedaż produkcji budowlano-montażowej w wysokości 77,1 mld zł (wzrost o ok. 13% w porównaniu z 2007 r.).

Od grudnia 2008 r. i na początku 2009 r. wskaźniki koniunktury budowlanej prezentowane przez GUS zaczęły przyjmować ujemne wartości. Taka sytuacja nie występowała w budownictwie polskim na przestrzeni ostatnich lat. Odwrócenie korzystnej tendencji w ocenach koniunktury budowlanej zaznaczyło się już jesienią ubiegłego roku. W naszej ocenie wskaźnik ogólnego klimatu koniunktury w budownictwie jest najbardziej miarodajnym indeksem świadczącym o nastrojach w branży budowlanej, stąd gwałtowne załamanie jego poziomu budzi

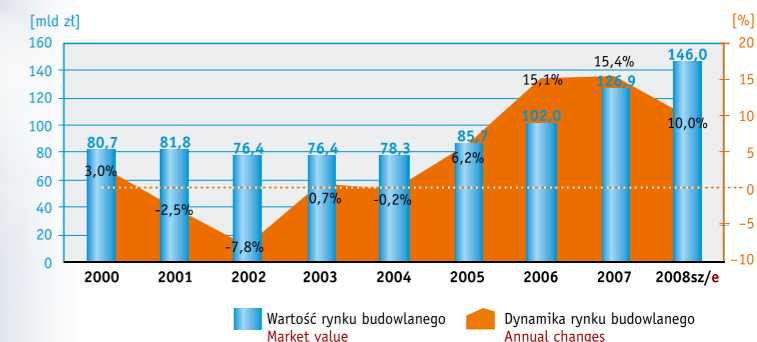
2008 – Summary of the situation in the construction sector and development forecasts for the 2009-2010 period

Construction market in 2008 was one of the most dynamically developing segments of the Polish economy. According to the estimated data, approx. 10% growth of the market was recorded (Central Statistical Office will publish final data in July). But last months of 2008, together with the wave of the worldwide crisis, which reached Poland, brought serious symptoms of the slowdown of the construction climate, which in turn are heralds of a decrease in 2009. According to our estimations, value of the construction market achieved the level of PLN 146bn. Construction companies employing over 9 people recorded PLN 77,1bn of the construction and assembly output (an increase of ca 13% comparing to 2007).

Since December 2008, indicators of the construction climate presented by the Central Statistical Office has started to show negative values. Such a situation has not been visible in the Polish construction in recent years. Reversal of the favorable trend of estimations of the construction climate was noted at the end of the previous year. In our opinion, the indicator of overall economic climate in the construction sector is the most reliable index indicating moods in construction companies, so sudden slump of the indicator's value is worrying and foreshadows deterioration of the situation in the branch in the next months.

According to our estimations, value of the construction market achieved the level of PLN 146bn. Construction companies employing over 9 people recorded PLN 77,1bn of the construction and assembly output (an increase of ca 13% comparing to 2007).

Since December 2008, indicators of the construction climate presented by the Central Statistical Office has started to show negative values. Such a situation has not been visible in the Polish construction in recent years. Reversal of the favorable trend of estimations of the construction climate was noted at the end of the previous year. In our opinion, the indicator of overall economic climate in the construction sector is the most reliable index indicating moods in construction companies, so sudden slump of the indicator's value is worrying and foreshadows deterioration of the situation in the branch in the next months.

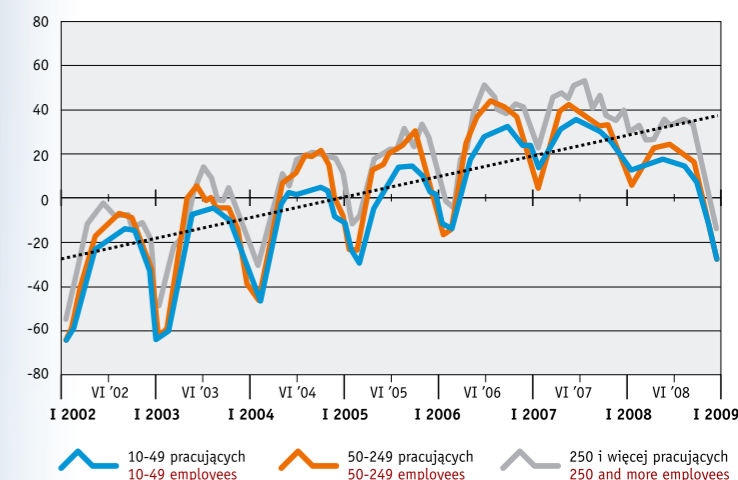


sz – szacunek na podstawie wstępnych danych GUS

Źródło: Dział Badań i Analiz firmy Emmerson S.A. na podstawie danych GUS

e – estimation based on the preliminary CSO data

Source: Emmerson Market Research Department based on the Central Statistical Office data



Badanie koniunktury – wskaźnik produkcji budowlano-montażowej w Polsce, I 2002-II 2009

Wyjaśnienie: wykres przedstawia wskaźnik produkcji budowlano-montażowej powstały na podstawie sformułowanych przez dyrektorów przedsiębiorstw prowadzących działalność budowlano-montażową opinii i oczekiwań, co do ich ogólnej sytuacji gospodarczej.

Źródło: Dział Badań i Analiz firmy Emmerson S.A. na podstawie danych GUS

Monitoring of the economic situation – Indicator of overall economic climate in the construction sector in Poland, January 2002- February 2009

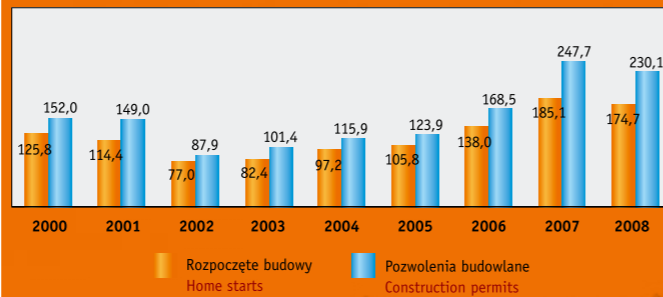
Note: The diagram illustrates the construction and assembly output indicator, calculated on the basis of opinions and expectations disclosed by managers of companies in the construction and assembly industry concerning the general economic climate.

Source: Emmerson Market Research Department based on the Central Statistical Office data

poważny niepokój i zwiastuje pogorszenie sytuacji na rynku budowlanym w nadchodzących miesiącach.

Budownictwo mieszkaniowe

2008 r. był rekordowym okresem pod względem wartości usługi w ramach budownictwa mieszkaniowego. Według naszych obliczeń, w 2008 r. wystąpił aż 22% wzrost tej wielkości. Był to efekt hossy deweloperskiej – na rynek weszła rekordowa liczba nowych mieszkań. Spośród aż 165,8 tys. nowych mieszkań deweloperzy ukończyli 67,9 tys. mieszkań (41% ogólnej liczby nowych mieszkań). Dominują niezagrożenie inwestorzy indywidualni budujący domy jednorodzinne – w 2008 r. ukończyli 82,6 tys. nowych mieszkań (50% udział). Budownictwo mieszkaniowe doświadcza obecnie bardzo poważne załamanie popytu na rynku mieszkaniowym. Efektywny popyt przy obecnych, wyśrubowanych poziomach cen nie jest w stanie wchłonąć coraz większej ilości nowych mieszkań wchodzących na rynek na fali inwestycji deweloperskich rozpoczynanych w okresie hossy. W związku z załamaniem popytu duża część z uzyskanych pozwoleń budowlanych została zamrożona przez deweloperów, a znaczną część rozpoczętych budów wstrzymano.

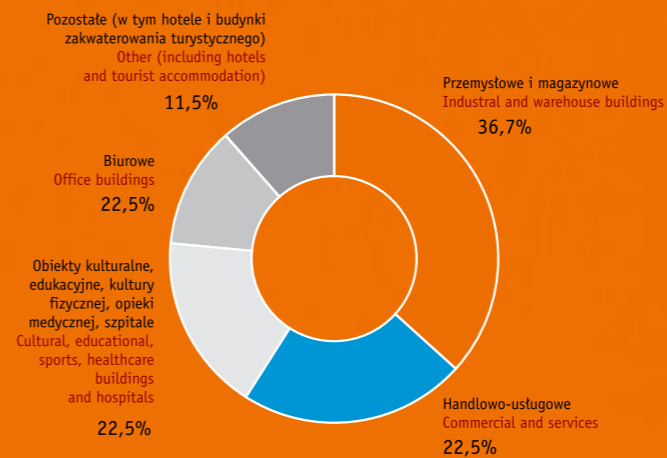


Liczba mieszkań, których budowę rozpoczęto oraz na których budowę wydano pozwolenia (w tysiącach), 2000-2008

Źródło: GUS

Number of home starts and homes for which construction permits were issued in Poland (in thousands), 2000-2008

Source: Central Statistical Office



Podział produkcji budowlano-montażowej w budownictwie niemieszkaniowym w Polsce ze względu na rodzaje budynków, 2008 r.*

* Szacunki Działu Badań i Analiz firmy Emmerson S.A. na podstawie wstępnych danych GUS

Źródło: Dział Badań i Analiz firmy Emmerson S.A.

Construction and assembly output of non-residential construction by type of building, 2008*

e – estimation based on the preliminary CSO data

Source: Emmerson Market Research Department based on the Central Statistical Office data

Residential construction

2008 was the record period in terms of value of sales of construction companies connected with residential projects. According to our calculations, in 2008 there was as much as 22% increase of its level. It was an effect of the developer's boom – record high number of new housing units was launched onto the market. Among ca 165,000 new flats, developers registered approx. 67,900 (41% of a total number of new flats). Individual investors erecting single family houses are still dominating – in 2008 they finished ca 82,600 new homes (50% share). Residential construction is currently experiencing a very serious demand breakdown on a housing market. An effective demand, in the period of inflated housing prices, is not able to absorb bigger and bigger number of new homes launched onto the market as a result of projects started in the period of a developers boom. In connection with the demand breakdown, significant part of construction permits was suspended by developers, similarly like in a case of housing starts. Developers took a defensive strategy during a fight with a demand breakdown – they did not start new investments, they tried to keep high housing prices unchanged. That strategy could bring a positive



Deweloperzy przyjęli obecnie defensywną strategię walki z załamaniem popytu – nie rozpoczynają nowych inwestycji, starają się utrzymać wysokie poziomy cenowe. Dotyczy to jednak największych firm, które są w korzystniejszej sytuacji finansowej. Mniejsze firmy deweloperskie, które posiłkowały się kredytami – postawione w sytuacji konieczności spłaty kredytu – nie będą miały wyjścia – aby utrzymać płynność finansową będą zmuszone do obniżenia cen mieszkań i ich sprzedaży, nawet po kosztach inwestycji.

Budownictwo niemieszkaniowe

Według wstępnych danych Głównego Urzędu Statystycznego, w 2008 r. budownictwo niemieszkaniowe osiągnęło wartość aż 23,3 mld zł (realny wzrost o 12% w porównaniu do 2007 r.). Była to najwyższa wartość na przestrzeni ostatnich lat. Utrzymuje się wysoki poziom udzielanych pozwoleń budowlanych – w 2008 r. wydano pozwolenia na budowę 42,9 tys. budynków niemieszkalnych o łącznej powierzchni 20,1 mln mkw. Była to nieznacznie mniejsza wartość w porównaniu z 2007 r., kiedy to wydano pozwolenia na budowę 44,7 tys. budynków niemieszkalnych o łącznej powierzchni 19,5 mln mkw.

effect in case of the biggest developers, which are in a more favorable situation. Smaller and in majority highly leveraged companies – have no such a wide option: in order to hold liquidity, they will be forced to reduce housing prices and sale flats even with no profit.

Non-residential construction

According to preliminary CSO data, in 2008 the revenues generated by construction companies on non-residential projects came to PLN 23.3bn (12% up on 2007 in real terms). This was the highest value recorded in recent years. High level of permits issued for non-residential buildings is continued. In 2008 permits for ca 42,900 non-residential buildings with usable area of 21 million sqm in total were issued. It was a slightly lower value in comparison with 2007, when permits for ca 44,700 non-residential buildings were issued with usable area of 19.5 million sqm in total. Unalterably, industrial and warehouse buildings and commercial facilities represent the largest segments of the non-residential construction segment. The most crucial factor, which will determine situation in the non-residential segment of the construction market in 2009 is the economic

Największymi segmentami budownictwa niemieszaniowego są niezmiennie budownictwo przemysłowo-magazynowe oraz budownictwo obiektów handlowo-usługowych.

Kluczowym czynnikiem, który w istotny sposób determinować będzie sytuację na rynku budownictwa niemieszaniowego w 2009 r. jest spowolnienie gospodarcze i spadek zaufania do polskiej gospodarki. W dobie kryzysu gospodarczego i powszechnych trudności z pozyskaniem kapitału na finansowanie projektów inwestycyjnych, inwestycje deweloperskie o charakterze komercyjnym obciążone są zwiększonym ryzykiem.

Budownictwo inżynieryjne

Wartość produkcji budowlano-montażowej zrealizowanej w 2008 r. w budownictwie inżynieryjnym osiągnęła rekordowy poziom 37,6 mld zł. Budownictwo drogowe jest nieprzerwanie największym segmentem budownictwa inżynieryjnego. Według naszych szacunków, w 2008 r. drogownictwo stanowiło niemal 40% przychodów firm inżynieryjnych (nieznaczny spadek w porównaniu z 2007 r.). Budownictwo inżynieryjne, dzięki ogromnym nakładom na realizację programów infrastrukturalnych czeka okres wzrostów, którym nie

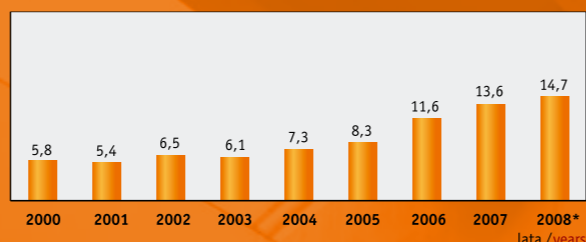
slowdown and fall of the confidence towards Polish economy. At present time, when the crisis is visible and the common difficulties with gaining capital for investment projects, commercial developer investments are burdened with an enlarged risk.

Civil engineering

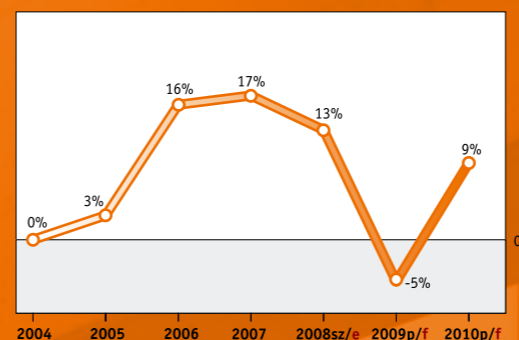
The construction and assembly output registered by companies on civil engineering construction contracts in 2008 added up to a record high level of PLN 37.6bn. The construction of roads and motorways is definitely the greatest contributor within civil engineering construction. We estimate that in 2008, the sales of road construction work represented almost 40% of total civil engineering projects (slight decrease compared to 2007).

Huge investment outlays earmarked for infrastructural programmes are the crucial factor determining a period of growths in the coming years in the civil-engineering segment. These growths should not be threatened by the slowdown visible in other segments of the construction market and in the whole economy.

Ministry of Infrastructure intends to announce in 2009 44 tenders for the construction of express roads and motorways worth PLN 29bn



Produkcja budowlano-montażowa, drogi i autostrady (mld zł), 2000-2008
* szacunki Działu Badań i Analiz Emmerson na podstawie wstępnych danych GUS
Źródło: Dział Badań i Analiz firmy Emmerson S.A. na podstawie danych GUS
Construction and assembly output – roads and motorways (PLN bn), 2000-2008
* – estimation based on the preliminary CSO data
Source: Emmerson Market Research Department based on the Central Statistical Office data



Prognozy produkcji budowlano-montażowej (% zmiany w ujęciu realnym), 2004-2010; sz – szacunek, p – prognoza
Źródło: Dział Badań i Analiz firmy Emmerson S.A.
Development forecasts – construction and assembly output (% annual changes in real terms), 2004-2010;
e – estimation, f – forecast
Source: Emmerson Market Research Department



powinno zagrozić spowolnienie występujące w innych segmentach rynku budowlanego, jak i całej gospodarki.

W całym 2009 r. Ministerstwo Infrastruktury chce ogłosić łącznie 44 przetargi na budowę dróg ekspresowych i autostrad, na łączną kwotę 29 mld zł (w 2008 r. przeprowadzono przetargi i podpisano umowy na 32 odcinki drogowe o łącznej wartości 14 mld zł).

Prognozy dla rynku budowlanego na lata 2009-2010

Według najbardziej prawdopodobnego, w naszej opinii pod koniec marca 2009 r., scenariusza, w 2009 r. produkcja budowlano-montażowa spadnie o ok. 5% w porównaniu z 2008 r. W 2010 r. rynek budowlany ma szansę na powrót do wzrostów – których dynamikę szacujemy na ok. 9%. Nadal w największym stopniu będzie to efektem przyspieszenia realizacji dużych projektów infrastrukturalnych.

Szymon Jungiewicz,
Dyrektor Działu Badań i Analiz firmy Emmerson S.A.

in total (in 2008 – there were 32 closed tenders and contracts worth PLN 14bn in total).

Development forecasts for the construction market for the period of 2009-2010

In our opinion, according to the most probable scenario (at the end of March 2009), construction and assembly output will fall by ca 5% in 2009 (compared to 2008). In 2010 construction market has a chance to return on a growth's path – we estimate the growth at approx. 9%, which will be driven by an acceleration of infrastructural investments projects.

Szymon Jungiewicz,
Director of the Emmerson Market Research Department