



Pomorskie Obserwatorium Rynku Pracy

RAPORT SEKTOROWY BUDOWNICTWO

2007

Projekt „Pomorskie Obserwatorium Rynku Pracy” jest współfinansowany ze środków Unii Europejskiej i budżetu państwa w ramach Zintegrowanego Programu Operacyjnego Rozwoju Regionalnego



ZPORR
Zintegrowany Program
Operacyjny
Rozwoju Regionalnego





Pomorskie Obserwatorium Rynku Pracy

RAPORT SEKTOROWY BUDOWNICTWO

Redakcja:

Marcin Nowicki

Zespół autorski:

Paweł Antonowicz

Krzysztof Łapiński

Jacek Fundowicz

Marcin Peterlik

Bohdan Wyżnikiewicz

Projekt „Pomorskie Obserwatorium Rynku Pracy” jest współfinansowany ze środków Unii Europejskiej i budżetu państwa w ramach Zintegrowanego Programu Operacyjnego Rozwoju Regionalnego



GDAŃSK 2007

© Copyright by

Instytut Badań nad Gospodarką Rynkową

80-227 Gdańsk, ul. Do Studzienki 63

tel. (058) 524-49-00

faks (058) 524-49-08

www.ibngr.edu.pl

e-mail: ibngr@ibngr.edu.pl

ISBN 978-83-89443-92-2

CIP – Biblioteka Narodowa

Pomorskie Obserwatorium Rynku Pracy : raport

sektorowy – budownictwo / red. Marcin Nowicki ;

zespół aut. Paweł Antonowicz [et al.] – Gdańsk :

Instytut Badań nad Gospodarką Rynkową, 2007

Budownictwo w województwie pomorskim

Jacek Fundowicz, Krzysztof Łapiński, Marcin Peterlik, Bohdan Wyżnikiewicz

Streszczenie

Sektor budowlany zarówno w skali ogólnopolskiej, jak i w województwie pomorskim ma przed sobą dobre perspektywy rozwojowe. W latach 2008 – 2015 najważniejszym czynnikiem wpływającym na koniunkturę w budownictwie będą fundusze strukturalne, dzięki którym realizowana będzie duża część inwestycji budowlanych. Nie bez znaczenia dla rozwoju sektora budowlanego będą także przygotowania do organizacji w Polsce Piłkarskich Mistrzostw Europy. Popyt na usługi firm budowlanych kreowany będzie przede wszystkim przez konieczność realizacji inwestycji infrastrukturalnych (drogi, lotniska, linie i dworce kolejowe), budowy obiektów sportowych, turystycznych oraz usługowych.

Prognozowane przez IBnGR tempo wzrostu produkcji budowlano-montażowej w latach 2008 – 2012 wynosi od 15 do 22 procent w skali kraju i do 25 procent w województwie pomorskim. Po roku 2012 spodziewane jest okresowe, trwające dwa lata, pogorszenie koniunktury w sektorze budowlanym, jednak już od roku 2015 budownictwo ma szansę powrotu na ścieżkę około 10-procentowego wzrostu.

Sektor budowlany ma w województwie pomorskim nieco większe znaczenie gospodarcze niż w całym kraju, o czym świadczy większy udział sektora w tworzeniu wartości dodanej w województwie niż średnio w Polsce. W najbliższych latach zjawisko to będzie się jeszcze pogłębiało, ponieważ popyt na usługi budowlane w województwie pomorskim powinien być nieco wyższy niż przeciętnie w Polsce. Powodem takiego stanu rzeczy jest fakt, że w województwie pomorskim odbywać się będą mecze w ramach Mistrzostw Europy, a zatem skala przygotowań będzie tu większa niż w regionach gdzie mecze się nie odbędą. Oznacza to jednak także, że spowolnienie wzrostu w sektorze budowlanym może być po roku 2012 bardziej odczuwane w województwie pomorskim niż średnio w skali całego kraju.

Cechą charakterystyczną rynku pracy w sektorze budowlanym jest jego sezonowa zmienność. W okresie letnim w budownictwie pracuje znacznie więcej osób niż w miesiącach zimowych, kiedy to ze względu na warunki atmosferyczne, tylko niewielka część prac budowlanych może być realizowana. Stąd też istotne znaczenie dla rynku pracy w sektorze ma praca robotników sezonowych – najczęściej osób o niskich kwalifikacjach.

Na koniec roku 2006 liczba pracujących w budownictwie w województwie pomorskim wynosiła 41,7 tysiąca, co stanowiło 6 procent pracujących ogółem. Analogiczny wskaźnik dla całej Polski wynosił w tym czasie 5,4 procenta, co oznacza, że regionalne znaczenie budownictwa dla rynku jest w pomorskim większe niż średnio w całej Polsce. Prognozowany dynamiczny rozwój sektora w latach 2008 – 2020 skutkować będzie wzrostem liczby pracujących w budownictwie. Według prognozy IBnGR, w roku 2012 liczba pracujących w tym sektorze przekroczy 62 tysiące. W latach 2013 – 2014 spodziewany jest spadek liczby pracujących w budownictwie, a następnie ponowny, ale już wolniejszy niż przed rokiem 2012, wzrost. W efekcie liczba pracujących w sektorze budowlanym w województwie pomorskim w roku 2020 może przekroczyć 67 tysięcy osób. Będzie to stanowiło 8,3 pracujących ogółem w województwie pomorskim. W tym samym czasie udział ten dla całego kraju wynosić będzie 7 procent. Oznacza to, że pogłębi się jeszcze zjawisko polegające na większym znaczeniu budownictwa dla wojewódzkiego niż ogólnopolskiego rynku pracy.

Dynamiczny rozwój sektora i wzrost liczby pracujących oznacza wzmożony popyt na zawody ściśle budowlane lub powiązane z budownictwem. Tymczasem już obecnie około 60 procent krajowych firm budowlanych jako istotną barierę swojego rozwoju uznaje brak wykwalifikowanych pracowników. Biorąc pod uwagę liczne wyjazdy pracowników budowlanych do pracy zagranicą oraz wspomniany powyżej oczekiwany wzrost popytu na pracę w sektorze budowlanym należy uznać, że znaczenie tej bariery w kolejnych latach pozostanie znaczące. Brak pracowników zmusza pracodawców budowlanych do podnoszenia wynagrodzeń, co z kolei może w niedługim czasie negatywnie odbić się na rentowności sektora i wpływać na przykład negatywnie na poziom inwestycji.

Końcowym negatywnym efektem może być pogorszenie efektywności działania firm budowlanych i pogorszenie konkurencyjności całego sektora.

Obok powyższych zagrożeń, wskazać jednak należy także na czynniki, które pozytywnie będą oddziaływać na rozwój budownictwa do roku 2020. Do roku 2012 będą to wspomniane na wstępie przygotowania do Euro 2012, realizowane w dużej części przy pomocy środków z funduszy strukturalnych. W ramach przygotowań do mistrzostw zostaną jednak zrealizowane tylko te inwestycje, które są konieczne z punktu widzenia sprawnej organizacji imprezy. W roku 2013 nadal więc będzie w kraju wiele zaległości infrastrukturalnych, które z pomocą środków europejskich będą realizowane. W perspektywie roku 2020 nie ma więc zagrożenia istotnego ograniczenia popytu na usługi budowlano-montażowe a perspektywy rozwoju sektora są korzystne.

Sektor budowlany w Polsce

Budownictwo (sekcja F, dział 45 według Polskiej Klasyfikacji Działalności) jest pojęciem stosunkowo szerokim. Swoim zasięgiem obejmuje działalność polegającą na wznoszeniu budynków i budowli poczynając od przygotowania terenu, przez zróżnicowany zakres robót ziemnych i fundamentowych, wykonywanie elementów nośnych, przegród budowlanych, układanie i pokrywanie dachów do robót montażowych, instalacyjnych i wykończeniowych, prowadzonych w wykonawstwie bezpośrednim i podwykonawstwie. We wszystkich kategoriach *budownictwa* zawarte są odpowiednio prace związane z budową, przebudową, rozbudową, odbudową, remontem, konserwacją i użytkowaniem stałych i tymczasowych obiektów budowlanych. Pojęcie to nie obejmuje natomiast projektowania, prac geologicznych i geodezyjno – kartograficznych oraz wytwarzania i handlu materiałami budowlanymi.

Sektor budowlany, w ramach Polskiej Klasyfikacji Działalności podzielony jest formalnie na pięć grup:

- przygotowanie terenu pod budowę,
- wznoszenie kompletnych obiektów budowlanych lub ich części; inżynieria lądowa i wodna,
- wykonywanie instalacji budowlanych,
- wykonywanie robót budowlanych wykończeniowych,
- wynajem sprzętu budowlanego i burzącego wraz z obsługą operatorską.

Największy, ponad 90 procentowy¹ udział w przychodach sektora budowlanego ma wznoszenie obiektów budowlanych. Na wykonywanie instalacji budowlanych przypada niecałe 8 procent przychodów, a na przygotowanie terenu pod budowę około 1 procenta przychodów. Udział pozostałych dwóch rodzajów działalności budowlanych w przychodach sektora wynosi mniej niż 0,5 procenta.

Polska Klasyfikacja Obiektów Budowlanych dzieli produkty sektora na dwie sekcje:

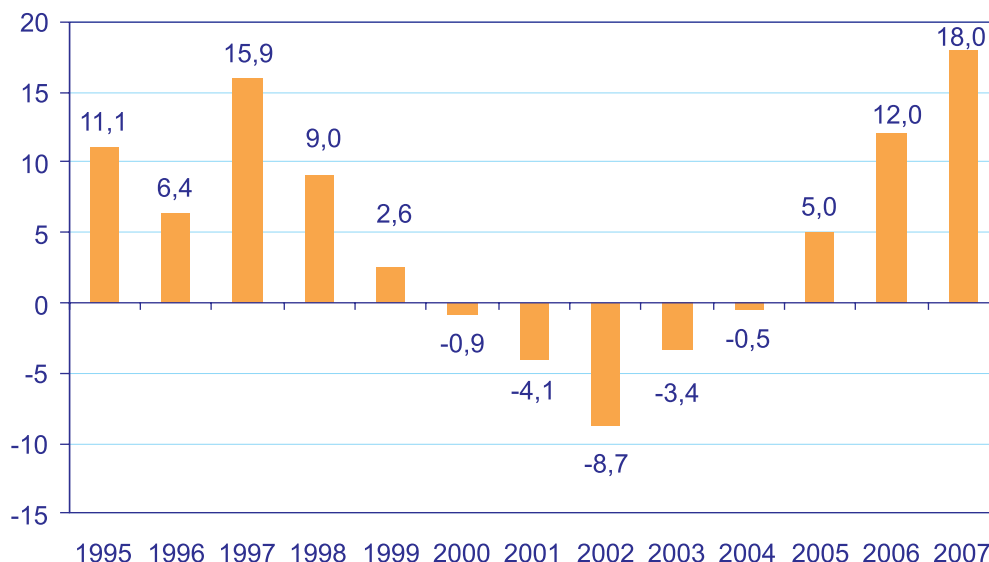
- budynki (budynki mieszkalne i budynki niemieszkalne) oraz
- obiekty inżynierii lądowej i wodnej (infrastruktura transportu; rurociągi, linie telekomunikacyjne i elektroenergetyczne; kompleksowe budowle na terenach przemysłowych oraz pozostałe obiekty inżynieryjne).

Budownictwo, poprzez swoje powiązania z wieloma branżami, ma silny wpływ na sytuację w wielu sektorach przemysłowych i usługowych, a przez to na koniunkturę w całej gospodarce. Sektor budowlany uznaje się często za „koło zamachowe” gospodarki. Kondycja zakładów przemysłu materiałów budowlanych, tworzyw sztucznych, metalowego, drzewnego, maszynowego i wielu innych w przeważającej mierze zależy od sytuacji w branży budowlanej. Nowo wybudowane budynki i mieszkania wymagają wyposażenia w dobra trwałego użytkowania. Pośrednio istnieje zatem również wpływ na przemysł meblarski, włókienniczy, artykułów gospodarstwa domowego, elektryczny itp.

Rozwój sektora budowlanego w Polsce w ostatniej dekadzie cechuje duża zmienność. Lata 1995 – 1999 to okres dynamicznego wzrostu produkcji budowlano – montażowej, dochodzącego do 16 procent w roku 1997. Lata 2000

¹ Dane z roku 2006.

– 2004 to natomiast najgłębszy kryzys sektora budowlanego od początku transformacji. Wartość produkcji budowlano-montażowej zmniejszała się realnie przez pięć lat z rzędu. Największy spadek – prawie 9-procentowy, miał miejsce w roku 2002. Od roku 2005 koniunktura w budownictwie wyraźnie się poprawia – w roku 2006 odnotowano już ponad 10-procentowe tempo wzrostu, a w roku 2007, według prognozy IBnGR, produkcja budowlano-montażowa może wzrosnąć o 18 procent.



Wykres 1.
Tempo wzrostu produkcji budowlano – montaŹowej w Polsce w latach 1995 – 2007 (w proc.)

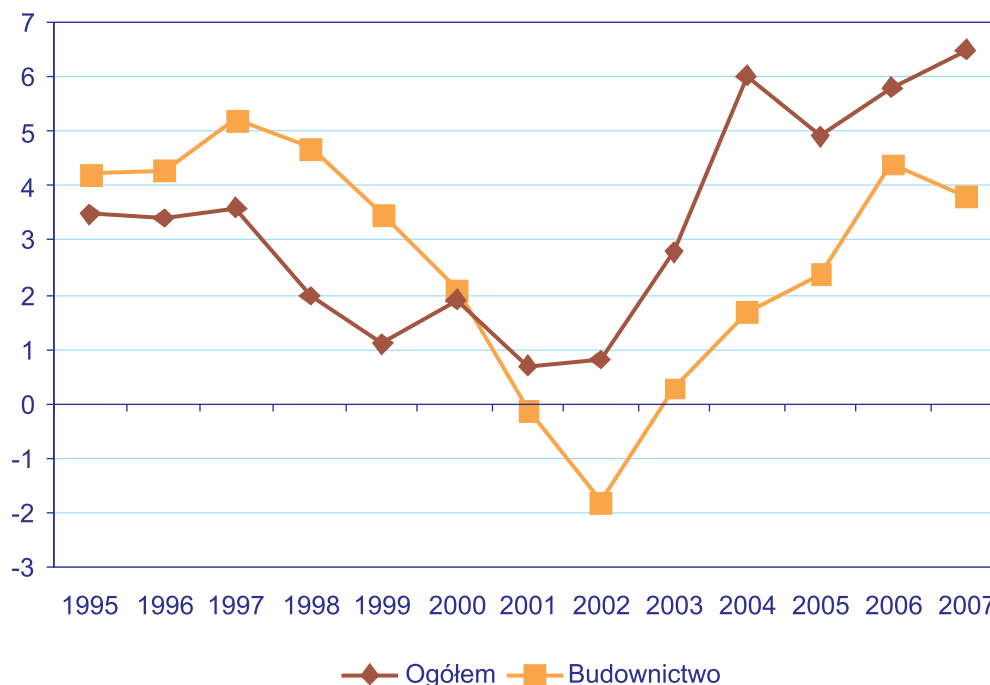
Źródło: Opracowanie PORP na podstawie Biuletynów Statystycznych GUS 1996-2007.

Przyczyny kryzysu w sektorze budowlanym w latach 2000 – 2004 nie są jednoznaczne. DuŹą rolę odegrało, obserwowane wówczas, pogorszenie koniunktury makroekonomicznej. Spowolnieniu wzrostu gospodarczego towarzyszyło wówczas załamanie inwestycji – nakłady inwestycyjne w gospodarce spadały kilka lat z rzędu, co znalazło odzwierciedlenie w spadku popytu na usługi budowlane ze strony sektora przedsiębiorstw. Zła sytuacja gospodarcza i rosnące bezrobocie skutkowały coraz gorszą sytuacją sektora gospodarstw domowych co negatywnie wpływało na popyt w segmencie budownictwa mieszkaniowego (mniejsza sprzedaŹ nowych mieszkań i spadek popytu na usługi remontowe).

Wejście Polski do Unii Europejskiej w roku 2004 wpłynęło na poprawę sytuacji makroekonomicznej oraz polepszenie nastrojów wśród przedsiębiorców. W efekcie dynamicznie zaczęły rosnąć inwestycje przedsiębiorstw, środki unijne przyczyniły się do zwiększenia inwestycji centralnych i samorządowych, a nadzieja na szybki wzrost cen nieruchomości zdecydowanie zwiększyła popyt w budownictwie mieszkaniowym. Obecnie nadal widoczne jest oddziaływanie tych czynników, które dodatkowo wzmacniane są oczekiwaniami związanymi z organizacją w Polsce Piłkarskich Mistrzostw Europy w roku 2012. Czynnik ten stanowi podstawę dla optymistycznych prognoz koniunktury w sektorze budowlanym w latach 2008 – 2012.

Ciekawych wniosków dostarcza analiza zmian poziomu rentowności w sektorze budowlanym w latach 1995 – 2007. Otóż do roku 2000, a więc pierwszego roku kryzysu w budownictwie, rentowność brutto firm budowlanych była wyraźnie wyŹsza niŹ rentowność brutto w sektorze przedsiębiorstw ogółem. W roku 2000 wskaźniki te zbliżyły się do siebie, a od roku 2001 rentowność brutto w budownictwie kształtuje się wyraźnie poniŹej rentowności brutto ogółem. Stan taki utrzymał się takŹe w latach 2005 – 2006 oraz w pierwszej połowie roku 2007, a więc w okresie dobrej a nawet bardzo dobrej koniunktury w budownictwie. Wyjaśnieniem tej sytuacji moŹe być zmieniająca się na lepsze sytuacja na rynku pracy – brak pracowników odczuwalny jest szczególnie

w budownictwie, co zmusza przedsiębiorstwa do podnoszenia wynagrodzeń, a to z kolei negatywnie wpływa na poziom rentowności.



Wykres 2.
Rentowność brutto ogółem oraz w sektorze budowlanym w latach 1995 – 2007* (w proc.)

Źródło: Opracowanie PORP na podstawie Biuletynów Statystycznych GUS 1996-2007, *dla roku 2007, dane za okres I-VI.

Utrzymująca się obecnie dobra koniunktura w sektorze budowlanym oraz przewidywany dalszy wzrost inwestycji związany między innymi z organizacją w Polsce Piłkarskich Mistrzostw Europy w roku 2012 sprawiają, że prognozy dla sektora budowlanego na najbliższe kilka lat są korzystne. Z dużym prawdopodobieństwem można powiedzieć, że w latach 2008 – 2012 wartość dodana w sektorze budowlanym będzie powiększała się szybciej niż w przemyśle i usługach rynkowych. W efekcie spodziewać się należy wzrostu udziału sektora budowlanego w wartości dodanej ogółem. W roku 2005 udział ten wynosił 5,6 procenta, a rok później 6,0 procent. W roku 2007 udział budownictwa w wartości dodanej powinien wyraźnie przekroczyć 6 procent, a do roku 2012 może zbliżyć się do 8-9 procent.

Sektor budowlany w województwie pomorskim

Budownictwo, w przeciwieństwie do sektora stocznioowego czy paliwowego, w których produkcja skupia się w jednym lub kilku określonych regionach, cechuje się niższym poziomem koncentracji przestrzennej. Produkcja budowlana montażowa rozłożona jest względnie równomiernie pomiędzy województwa, choć oczywiście także tutaj można wskazać liderów. Cechą charakterystyczną budownictwa jest natomiast to, że realizacja zleceń budowlanych ma często miejsce w innym województwie niż siedziba firm, które te zlecenia realizują. Odróżnia to budownictwo od przemysłu, gdzie z reguły produkcja realizowana jest w miejscu siedziby przedsiębiorstwa.

Z tego względu, analiza znaczenia sektora budowlanego w województwie pomorskim powinna być prowadzona dualnie. Po pierwsze w odniesieniu do zakresu produkcji budowlano-montażowej realizowanej przez firmy mające swoje siedziby (siedziby zarządów) na terenie województwa, przy czym realizacja ta odbywa się zarówno na obszarze województwa jak i poza nim. Po drugie, w odniesieniu do zakresu produkcji budowlano-montażowej

realizowanej na terenie województwa, przy czym produkcja ta jest realizowana zarówno przez firmy z województwa pomorskiego, jak i z innych województw.

Udział budownictwa w gospodarce województwa pomorskiego jest większy niż średnio w Polsce. W roku 2004 udział budownictwa w wartości dodanej wytworzonej w województwie wynosił 5,6 procenta, podczas gdy w całej Polsce było to 5,3 procenta. W roku 2005 udziały te wynosiły odpowiednio 6,0 oraz 5,6 procenta. W ocenie IBnGR różnica ta będzie w przyszłości się zwiększać.

Wartość produkcji budowlano – montażowej wykonanej na terenie kraju przez jednostki budowlane o liczbie pracujących powyżej 9 osób wyniosła w 2006 roku ponad 51,3 miliarda złotych. Firmy budowlane, które swoją siedzibę mają na terenie województwa pomorskiego wytworzyły w tym samym czasie produkcję budowlano-montażową o wartości 2,9 miliarda złotych, co stanowiło 5,6 procenta produkcji krajowej. Większość produkcji budowlano-montażowej realizowanej przez firmy z Pomorskiego została wykonana na terenie macierzystego województwa – 2,2 miliarda złotych, co stanowiło ponad 75 procent całości. Ponadto, firmy budowlane z siedzibą w pomorskim realizowały zlecenia w innych województwach. Najwięcej, poza oczywiście województwem macierzystym, w kujawsko-pomorskim (5 proc.), w mazowieckim (4,7 proc.), warmińsko-mazurskim (3,3 proc.). Natomiast najmniejszą aktywność trójmiejskich firm budowlanych odnotowano w świętokrzyskim, lubelskim i lubuskim.

Na terenie województwa pomorskiego produkcja budowlano-montażowa realizowana jest także przez podmioty budowlane mające swoje siedziby w innych województwach. Stąd łączna wartość produkcji budowlano-montażowej zrealizowanej na terenie województwa pomorskiego wyniosła w 2006 roku 3,3 miliarda złotych. Wobec 2,9 miliarda złotych produkcji wykonanej przez firmy z pomorskiego oznacza to, że województwo jest importem² netto usług budowlanych (wartość produkcji realizowanej na terenie pomorskiego przez firmy z innych województw jest większa niż wartość produkcji realizowanej przez firmy z pomorskiego w innych województwach). Największą aktywnością na rynku budowlanym w województwie pomorskim w roku 2006 wykazały się firmy z województwa mazowieckiego, na które przypadło ponad 21 procent ogółu produkcji budowlano-montażowej zrealizowanej w pomorskim. Udziały firm z pozostałych województw nie przekraczały 3 procent.

Tabela 1.
Wartość produkcji budowlano-montażowej województwa pomorskiego w roku 2006

	mln złotych
Produkcja b-m wykonana na terenie województwa pomorskiego	3 298
Z tego:	
przez firmy mające siedzibę w województwie pomorskim	2 217
przez firmy z innych województw	1 081
Produkcja b-m wykonana przez firmy z siedzibą w województwie pomorskim	2 934
Z tego:	
na terenie województwa pomorskiego	2 217
na terenie innych województw	717

Źródło: Budownictwo – wyniki działalności w roku 2006, GUS, Lipiec 2007.

Wspomniany powyżej import netto usług budowlanych do województwa pomorskiego stanowi różnicę pomiędzy produkcją wykonaną przez firmy z innych województw na terenie pomorskiego (1 081 mln), a produkcją wykonaną przez firmy z Pomorskiego na terenie innych województw (717 mln). Oznacza to, że import netto usług budowlanych wynosi w tym przypadku 364 miliony złotych.

² Pojęcie importu i eksportu usług budowlanych w województwie pomorskim ma charakter umowny – realizacja zleceń budowlanych poza obszarem swojego województwa nie jest oczywiście w sensie formalnym eksportem, podobnie jak działalność firm z innych województw w województwie pomorskim nie jest importem w rozumieniu handlu zagranicznego.

W ocenie IBnGR powyższy stan będzie się w latach kolejnych pogłębiał, co wiąże się ze wzmożonym popytem na usługi budowlane w województwie pomorskim, który będzie pochodną organizacji w Gdańsku meczów piłkarskich w ramach Mistrzostw Europy, a także ambitnymi planami inwestycyjnymi Grupy Lotos. Do roku 2012 spodziewać się należy zatem znacznego wzrostu wydatków inwestycyjnych na budowę lub modernizację dróg, linii kolejowych i innej infrastruktury komunikacyjnej, obiektów sportowych (przede wszystkim Baltic Arena wraz z konieczną infrastrukturą) oraz obiektów o charakterze turystycznym.

Przygotowania do organizacji Mistrzostw Europy odbywały się będą w całym kraju, ale najintensywniejsze będą w regionach, w których rozgrywane będą mecze. Województwo pomorskie, jako jedno z czterech w kraju, należy do tej grupy. Wzrost popytu na usługi budowlane w województwie pomorskim oznaczał będzie, że wiele firm budowlanych mających siedzibę w regionie zrezygnuje z prac poza województwem i skoncentruje się na działalności w swoim bezpośrednim otoczeniu – w efekcie zmniejszy się eksport usług budowlanych z województwa. Firmy lokalne nie będą jednak w stanie zaspokoić całego zwiększonego popytu w sektorze budowlanym, co spowoduje, że wzrośnie także import usług do województwa – wzrośnie zaangażowanie firm spoza województwa. Te dwa efekty przyczyniały się będą do wzrostu wartości importu netto usług budowlanych w województwie pomorskim, co będzie oznaczało większy niż dotychczas udział firm z innych województw na rynku budowlanym województwa pomorskiego.

Po roku 2012 sytuacja może się zmienić – ze względu na fakt, że w latach poprzednich ponoszone były w Pomorskiem duże wydatki inwestycyjne, kolejne lata mogą charakteryzować się spowolnieniem wydatków na inwestycje budowlane. W perspektywie roku 2020 popyt na usługi budowlane w województwie pomorskim prawdopodobnie będzie malał w stosunku do poziomu sprzed roku 2012, co oznacza, że firmy lokalne będą szukały kontraktów w innych województwach. W efekcie województwo pomorskie stać się może na jakiś czas eksporterem netto usług budowlanych.

W roku 2005 w województwie pomorskim zarejestrowanych było 257 przedsiębiorstw budowlanych zatrudniających więcej niż 9 pracowników, co stanowiło 8,7 procenta ogółu takich przedsiębiorstw działających na terenie województwa. Województwo pomorskie nie odbiega pod tym względem od reszty kraju, gdyż w całej Polsce udział firm budowlanych w ogólnej liczbie podmiotów gospodarczych zatrudniających więcej niż 9 osób wynosi 9,0 procent.

Udział budownictwa w przychodach ogółem wszystkich przedsiębiorstw w województwie pomorskim wynosi 4,2 procenta. Dla całej Polski udział ten wynosi 4,0 procent, co oznacza, że znaczenie sektora budowlanego dla gospodarki województwa pomorskiego jest niemal takie samo jak przeciętnie w całej gospodarce. Warto zauważyć, że udział firm budowlanych w przychodach jest ponad dwukrotnie niższy niż ich udział w ogólnej liczbie przedsiębiorstw w województwie (4,2 proc. wobec 8,7 proc.). Oznacza to, że firmy z sektora budowlanego w województwie pomorskim osiągają średnio niższe przychody niż firmy z innych sektorów gospodarki. Wynika to z faktu, że budownictwo jest sektorem, w którym większą rolę odgrywają firmy niewielkie.

Dynamiczny rozwój sektora budowlanego w latach 2006 – 2007 oraz dobre perspektywy rozwojowe do roku 2012 związane z organizacją Piłkarskich Mistrzostw Europy sprawiają, że udział budownictwa w polskiej gospodarce będzie się systematycznie powiększał. To samo dotyczy gospodarki województwa pomorskiego – w tym przypadku wzrost ten powinien być nawet nieco szybszy, ponieważ na terenie województwa będą rozgrywane mecze w ramach Euro 2012. Stąd w roku 2012 różnica w udziałach budownictwa w Polsce i w pomorskim będzie większa niż obecne 0,2 punktu procentowego.

Przedsiębiorstwa budowlane z województwa pomorskiego cechuje nieco niższa rentowność niż ogół podmiotów gospodarczych działających w regionie. Wskaźnik rentowności obrotu brutto, będący relacją zysku brutto do przychodów ogółem, wynosił w roku 2005 w województwie pomorskim 4,0 procent dla firm budowlanych i 4,9 procenta ogółem. Jednak w porównaniu ogólnopolskim firmy budowlane z województwa pomorskiego wypadają bardzo dobrze, bowiem rentowność brutto w budownictwie w roku 2005 wynosiła 2,4 procenta. Sektor budowlany w województwie pomorskim cechuje, zatem, znacznie wyższa rentowność niż średnio w kraju.

Inną, obok wyników finansowych przedsiębiorstw, charakterystyką rynku budowlanego jest liczba obiektów budowlanych oddawanych do użytku. W tabeli 2. zaprezentowana została liczba oraz kubatura budynków oddanych do użytku w Polsce i w województwie pomorskim w latach 2004 – 2006.

Zebrane dane pokazują, że rynek budowlany w województwie Pomorskim w roku 2005 rozwijał się szybciej niż rynek ogólnopolski. Liczba budynków oddanych do użytku zwiększyła się w pomorskim o 4 procent, a w całej Polsce spadła w tym czasie o 1 procent. Kubatura budynków oddanych do użytku w roku 2005 zwiększyła się w porównaniu z rokiem poprzednim o ponad 15 procent w pomorskim i o ponad 8 procent w całej Polsce.

Sytuacja zmieniła się w roku 2006, kiedy to rynek budowlany w województwie pomorskim rozwijał się wolniej niż rynek ogólnopolski. Liczba budynków oddanych do użytku w województwie pomorskim zmniejszyła się o prawie 14 procent, podczas gdy w całej Polsce spadek w tym czasie wyniósł zaledwie 2,5 procenta. Mimo spadku liczba budynków oddanych do użytku w roku 2006 zarówno w Polsce jak i w województwie pomorskim zwiększyła się ich kubatura – w Polsce wzrost ten wyniósł niecałe 8 procent, a w Pomorskiem 4 procent.

Tabela 2.
Budynki oddane do użytku w Polsce i w województwie pomorskim w latach 2004 - 2006

	2004	2005	2006
	Liczba budynków		
Polska	80 756	80 118	78 089
Rok poprzedni = 100		99,2	97,5
Pomorskie	4 922	5 123	4 436
Rok poprzedni = 100		104,1	86,6
	Kubatura budynków (mln m ³)		
Polska	110,1	119,5	128,8
Rok poprzedni = 100		108,5	107,8
Pomorskie	6,5	7,5	7,8
Rok poprzedni = 100		115,4	104,0

Źródło: Budownictwo – wyniki działalności w roku 2004, 2005, 2006, GUS 2005-2007.

W ocenie IBnGR, do roku 2012 liczba oraz kubatura budynków oddanych do użytku w województwie pomorskim powinna zwiększać się nieco szybciej niż w całym kraju. Decydować o tym będzie budowa nowych obiektów o charakterze publicznym z przeznaczeniem na obsługę kibiców, którzy przyjadą do Trójmiasta w czasie Mistrzostw Europy w Piłce Nożnej. Chodzi przede wszystkim o hotele, pensjonaty i budynki o przeznaczeniu usługowym. Po roku 2012 wpływ tego czynnika nie będzie już widoczny i rozwój rynku powinien być podobny do trendów ogólnopolskich.

Ważnym segmentem rynku budowlanego jest segment budownictwa mieszkaniowego, który jest najlepiej charakteryzowany przez liczbę oraz powierzchnię użytkową mieszkań oddawanych do użytku.

Tabela 3.
Mieszkania oddane do użytku w Polsce i w województwie pomorskim w latach 2004 - 2006

	2004	2005	2006
	Liczba mieszkań		
Polska	108 117	114 066	115 353
Rok poprzedni = 100		105,5	101,1
Pomorskie	8 535	9 841	10 018
Rok poprzedni = 100		115,3	101,8
	Powierzchnia użytkowa mieszkań (mln m ²)		
Polska	11,6	12,0	11,7
Rok poprzedni = 100		103,5	97,4
Pomorskie	0,9	1,0	0,9
Rok poprzedni = 100		110,5	95,8

Źródło: Budownictwo – wyniki działalności w roku 2004, 2005, 2006, GUS 2005-2007.

Rynek mieszkaniowy w województwie pomorskim rozwijał się w roku 2005 szybciej niż rynek ogólnopolski. Liczba mieszkań oddanych do użytku zwiększyła się w porównaniu z rokiem poprzednim o ponad 15 procent, podczas gdy w Polsce wzrost ten wyniósł 5,5 procenta. Powierzchnia użytkowa mieszkań oddanych do użytku wzrosła natomiast o 10,5 procenta, podczas gdy w Polsce było to 3,5 procenta.

W roku 2006 sytuacja nie była już tak jednoznaczna. Co prawda liczba oddanych do użytku mieszkań w województwie pomorskim rosła nieznacznie szybciej niż w całym kraju (1,8 procenta wobec 1,1 procenta) to powierzchnia tych mieszkań spadła bardziej w województwie pomorskim niż w kraju (4,2 procenta wobec 2,6 procenta). Spadek powierzchni mieszkań oddanych do użytku przy jednoczesnym wzroście ich liczby oznacza, że zarówno w kraju jak i w województwie pomorskim zmniejszyła się w roku 2006 średnia wielkość (metraż) oddawanych mieszkań. Ze względu na duży deficyt mieszkań w Polsce segment mieszkaniowy rynku budowlanego ma przed sobą bardzo dobre perspektywy rozwojowe zarówno w Polsce jak i w województwie pomorskim. Rozwój rynku mieszkaniowego wzmacniany jest i będzie ponadto przez zwiększającą się dostępność kredytów hipotecznych dla ludności.

Rynek pracy w sektorze budowlanym

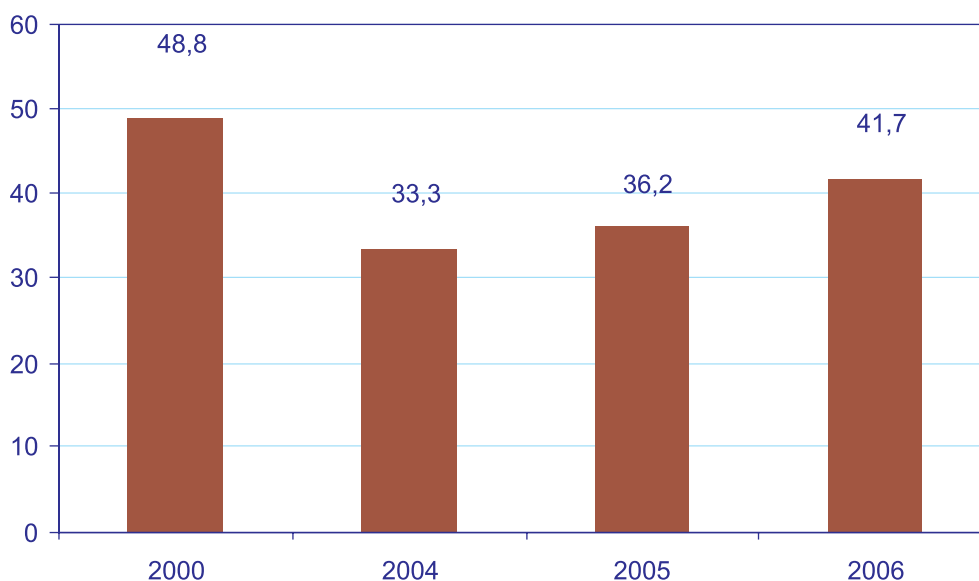
Choć budownictwo nie jest sektorem o kluczowym znaczeniu dla gospodarki, przynajmniej, jeśli jako kryterium oceny zastosujemy udział sektora w wartości dodanej wytwarzanej w gospodarce, to jest to sektor o ważnym znaczeniu dla rynku pracy. Cechą charakterystyczną sektora budowlanego jest bowiem sezonowość produkcji – w okresie letnim prace budowlane realizowane są z większym natężeniem niż w okresie zimowym. Wynika to z faktu, że ze względu na wymagania technologiczne, niektórych prac budowlanych nie można wykonywać przy zbyt niskiej temperaturze powietrza.

Efektom sezonowości produkcji są także sezonowe zmiany poziomu zatrudnienia w budownictwie. W okresie letnim zatrudnienie jest znacznie wyższe niż w zimie, kiedy wykonuje się tylko niektóre rodzaje prac w pomieszczeniach zamkniętych. Firmy budowlane w miesiącach letnich zatrudniają zatem dodatkowych pracowników, których zwalniają zimą. To zjawisko sprawia, że budownictwo pełni rolę swoistego bufora, dzięki któremu poziom bezrobocia w całej gospodarce w lecie zmniejsza się. Pracownikami sezonowymi w budownictwie są bowiem najczęściej osoby bezrobotne, nierzadko bez kwalifikacji, dla których jedyną możliwością zatrudnienia są właśnie prace sezonowe w budownictwie lub rolnictwie.

W roku 2006 w województwie pomorskim pracowało 690,7 tysiąca pracujących, co stanowiło 5,4 procenta pracujących w całym kraju. Udział w liczbie pracujących jest więc nieco niższy niż udział w produkcji krajowym

brutto, który dla województwa pomorskiego wynosi 5,7 procenta. Oznacza to, że wydajność pracy w województwie pomorskim jest nieco wyższa niż średnio w kraju.

W roku 2006 w województwie pomorskim pracowało w budownictwie 41,7 tysiąca osób, stanowiąc 6,0 procent wszystkich pracujących w budownictwie w Polsce. Udział województwa pomorskiego w pracujących w budownictwie jest, więc nieco wyższy niż przytoczony powyżej udział tego województwa w pracujących ogółem, co związane jest z faktem, że budownictwo ma nieco większe znaczenie dla gospodarki województwa pomorskiego niż dla gospodarki ogólnopolskiej.

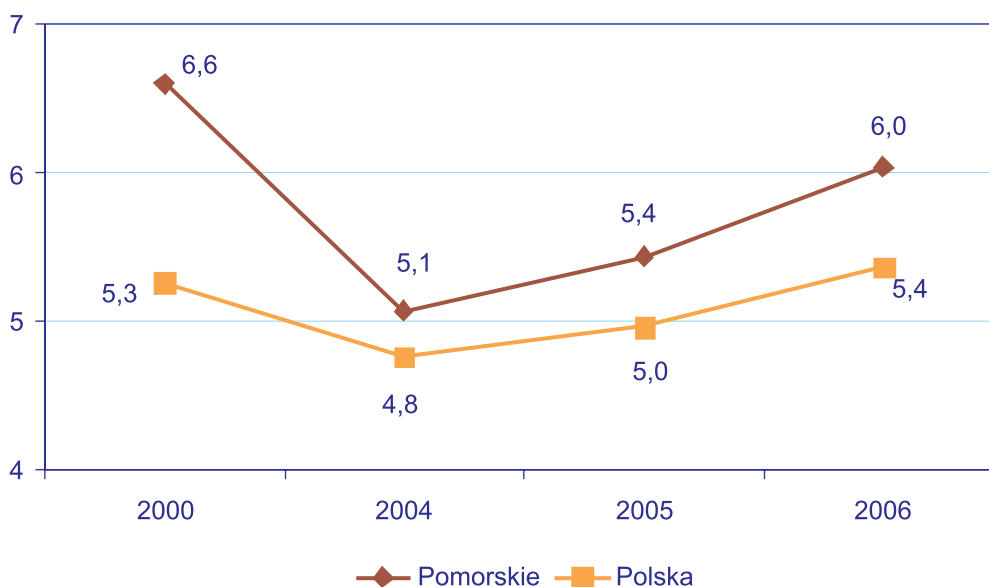


Wykres 3.
Liczba pracujących w budownictwie w województwie pomorskim w latach 2000, 2004 – 2006
(w tys., stan na koniec roku)

Źródło: Pracujący w gospodarce narodowej w roku 2000, 2004, 2005, 2006, GUS 2001 – 2007.

W latach 2004 – 2006 widoczny jest systematyczny wzrost liczby pracujących w sektorze budowlanym w województwie pomorskim. Na koniec roku 2004 w sektorze budowlanym pracowało ponad 33 tysiące osób, a dwa lata później już prawie 42 tysiące. Przyrost w tym okresie wyniósł, więc ponad 8 tysięcy pracowników. Wciąż jednak liczba pracujących była znacznie niższa niż w roku 2000, kiedy to wynosiła niemal 49 tysięcy osób. Spadek liczby pracujących w budownictwie w województwie pomorskim w latach 2000 – 2004 związany był z kryzysem, jaki dotknął w tym czasie sektor budowlany. Zjawisko ograniczenia liczby pracujących w budownictwie miało wówczas charakter ogólnopolski.

Znaczenie sektora budowlanego dla rynku pracy w województwie pomorskim można określić poprzez odniesienie liczby pracujących w budownictwie w województwie pomorskim do liczby wszystkich pracujących w tym województwie. W roku 2006, jak zostało już wskazane powyżej, w województwie pomorskim pracowało w sektorze budowlanym 41,7 tysiąca osób, a liczba wszystkich pracujących wynosiła 690,7 tysiąca osób. Oznacza to, że udział sektora budowlanego w pomorskim rynku pracy wynosił 6,0 procent. Należy jednak zaznaczyć, że liczby te są zgodne ze stanem na koniec roku, a więc dotyczą okresu zimowego. W miesiącach letnich zwiększa się zarówno liczba pracujących ogółem, jak i liczba pracujących w budownictwie. Ponieważ jednak większość tego „letniego” przyrostu ma miejsce w pracach sezonowych w rolnictwie i budownictwie, to udział budownictwa w pomorskim rynku pracy w miesiącach letnich jest większy niż 6,0 procent.



Wykres 4.
Udział pracujących w budownictwie w pracujących ogółem w Polsce i w województwie pomorskim w latach 2000, 2004 – 2006 (w proc.)

Źródło: Pracujący w gospodarce narodowej w roku 2000, 2004, 2005, 2006, GUS 2001 – 2007.

Analiza wykresu 4. pokazuje, że znaczenie sektora budowlanego w województwie pomorskim jest od wielu lat większe niż znaczenie tego sektora dla ogólnopolskiego rynku pracy. W roku 2006, kiedy liczba pracujących w budownictwie w województwie pomorskim stanowiła 6,0 procent liczby wszystkich pracujących, ten sam wskaźnik dla całego kraju wynosił 5,4 procenta. W roku 2000 oraz w latach 2004 i 2005 występowała ta sama tendencja – udział pracujących w budownictwie był większy w województwie pomorskim niż w całej Polsce.

Należy zwrócić uwagę na fakt, że od roku 2004 różnica ta pomiędzy województwem pomorskim a całą Polską powiększa się – w roku 2004 wynosiła 0,3 punktu procentowego a w roku 2006 było to już 0,6 punktu procentowego. W ocenie Instytutu zjawisko to będzie nadal postępować i w ciągu kilku lat różnica pomiędzy udziałami pracujących w budownictwie w Polsce i województwie pomorskim może powrócić do poziomu z roku 2000, kiedy to wynosiła 1,3 punktu procentowego. Będzie to związane z przewidywanym szybszym tempem rozwoju budownictwa w województwie pomorskim niż średnio w całej Polsce.

Rynek pracy w województwie pomorskim zdominowany jest przez sektor prywatny, choć jego udział jest nieznacznie niższy niż średnio w kraju. W roku 2006, w pomorskim 73,4 procenta pracujących zaliczało się do sektora prywatnego, podczas gdy w Polsce ten wskaźnik wynosił 74,3 procenta.

Inaczej wygląda sytuacja w sektorze budowlanym, który tradycyjnie niemal całkowicie należy do sektora prywatnego. W województwie pomorskim 97,8 procenta pracujących w budownictwie zalicza się do sektora prywatnego, podczas gdy ten sam wskaźnik dla całej Polski wynosi 96,0 procent. Taką strukturę własności uważać należy za korzystną z punktu widzenia perspektyw rozwojowych sektora budowlanego w województwie pomorskim.

Tendencja z ostatnich kilku lat wskazuje ponadto na stopniowy wzrost znaczenia sektora prywatnego dla pomorskiego rynku pracy w sektorze budowlanym. W roku 2004 udział sektora prywatnego wynosił w tym przypadku 97,2 procenta, rok później 97,5 procenta, a w roku 2006, jak już zostało wspomniane, 97,8 procenta. W latach kolejnych tendencja ta powinna nadal występować aż do całkowitej marginalizacji sektora publicznego na budowlanym rynku pracy w województwie pomorskim.

Cechą charakterystyczną sektora budowlanego jest duży udział małych firm, zatrudniających nie więcej niż kilka osób. Na rynku działają też jednak duże podmioty, gdzie zatrudnienie przekracza kilka tysięcy osób. W województwie pomorskim nie ma jednak aż tak dużych firm budowlanych. Według Listy 2000 opublikowanej w październiku 2007 roku przez dziennik Rzeczpospolita, największym pracodawcą należącym do sektora budowlanego w województwie pomorskim jest Grupa Kapitałowa Mercor S.A. z siedzibą w Gdańsku – w roku 2006 przedsiębiorstwo zatrudniało 849 osób. Drugim największym pracodawcą z sektora budowlanego w województwie pomorskim jest gdański Polnord S.A., zatrudniający w 2006 roku 700 osób. Na trzecim miejscu znalazła się natomiast Hydrobudowa Gdańsk S.A., w której w roku 2006 pracowało 416 osób.

Tabela 4.
Najwięksi pracodawcy w województwie pomorskim w sektorze budowlanym

Lp.	Nazwa, siedziba	Przychody ze sprzedaży (w tys. zł)	Zysk netto (w tys. zł)	Zatrudnienie (w osobach)	Zmiana zatrudnienia (w proc.)
1	Mercor SA GK, Gdańsk	148 106	11 899	849	105,1
2	Polnord SA GK, Gdańsk	341 314	-40 056	700	0,3
3	Hydrobudowa SA, Gdańsk	172 697	7 137	416	12,1
4	Korporacja Budowlana Doraco sp. z o.o., Gdańsk	111 508	2 574	203	16,0
5	Firma Budowlano-Drogowa MTM SA, Gdynia	108 919	3 879	190	35,7
6	Allcon SA, Gdynia	120 487	599	76	-7,3

Źródło: Lista 2000, Rzeczpospolita, październiki 2007.

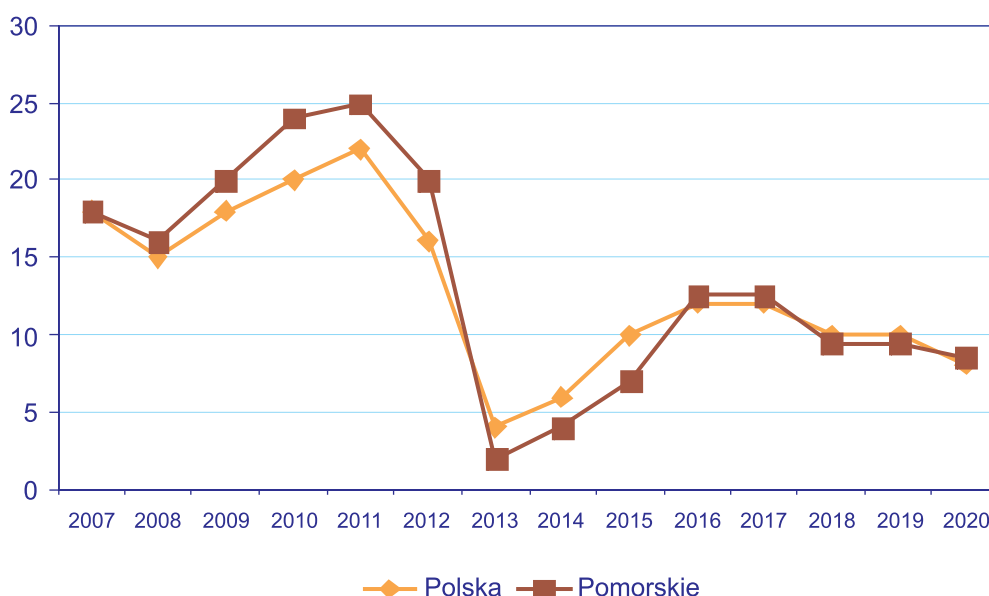
Spośród sześciu największych pracodawców w sektorze budowlanym w województwie pomorskim największy, ponad 100-procentowy, przyrost zatrudnienia w roku 2006 w stosunku do roku poprzedniego odnotowała grupa Mercor S.A. na drugim miejscu pod względem przyrostu zatrudnienia znalazła się firma MTM S.A. z Gdyni, w której wzrost zatrudnienia przekroczył 35 procent. Spośród wymienionych firm, jedynie w spółce Allcon z Gdyni w roku 2006 zmniejszyło się zatrudnienie.

Wszystkie wymienione firmy należą do kapitału prywatnego. Trzy z nich są całkowitą własnością kapitału krajowego (Doraco, MTM, Allcon) a w dwóch kapitał krajowy dominuje nad zagranicznym (Mercor, Polnord). W przypadku firmy Hydrobudowa S.A. całość kapitału właścicielskiego pochodzi z zagranicy.

Należy jeszcze raz podkreślić bardzo duże rozdrobnienie sektora budowlanego w Polsce i województwie pomorskim. W sześciu największych firmach budowlanych w województwie pracowało niecałe 2,5 tysiąca osób, co stanowi zaledwie 6 procent ogółu pracujących w budownictwie w województwie pomorskim.

Perspektywy rozwoju sektora budowlanego do roku 2020

Perspektywy rozwoju sektora budowlanego zarówno w Polsce jak i w województwie pomorskim ocenić należy pozytywnie. Czynnikiem mającym decydujący wpływ na rozwój sektora budowlanego w perspektywie najbliższych kilkunastu lat będą fundusze strukturalne, dzięki którym możliwe będzie finansowanie wielu inwestycji wymagających zaangażowania sektora budowlanego. Z uwagi na fakt, że budownictwo jest sektorem, który będzie odnosił szczególnie duże korzyści w związku z organizacją w Polsce Piłkarskich Mistrzostw Europy, perspektywy rozwoju sektora rozpatrywać należy w podziale na dwa okresy: do roku 2012 i po roku 2012.



Wykres 5.
Prognozowane tempo wzrostu produkcji budowlano-montażowej w latach 2007 – 2020 w Polsce i w województwie pomorskim (w proc.)

Źródło: IBnGR

Według prognozy IBnGR, do roku 2012 budownictwo będzie rozwijało się bardzo dynamicznie zarówno w skali ogólnopolskiej, jak i w ujęciu wojewódzkim. W roku 2008 może jeszcze nastąpić nieznaczne spowolnienie wzrostu wartości produkcji budowlano-montażowej, do około 15 procent, jednak w latach 2009 – 2011 rozwój sektora powinien przyspieszać. Tempo wzrostu produkcji budowlano-montażowej w skali całego kraju powinno rosnać od 18 procent w roku 2009 do 22 procent w roku 2011. W województwie pomorskim wskaźniki te w tym samym czasie mogą być jeszcze wyższe – od 20 do 25 procent. W jednej z poprzednich części raportu zostało już wspomniane, że w województwach, w których rozgrywane będą mecze Mistrzostw Europy popyt na usługi budowlane będzie większy niż w województwach, gdzie takie mecze się nie odbędą. Stąd prognozowany szybszy wzrost sektora budowlanego w pomorskim niż średnio w kraju.

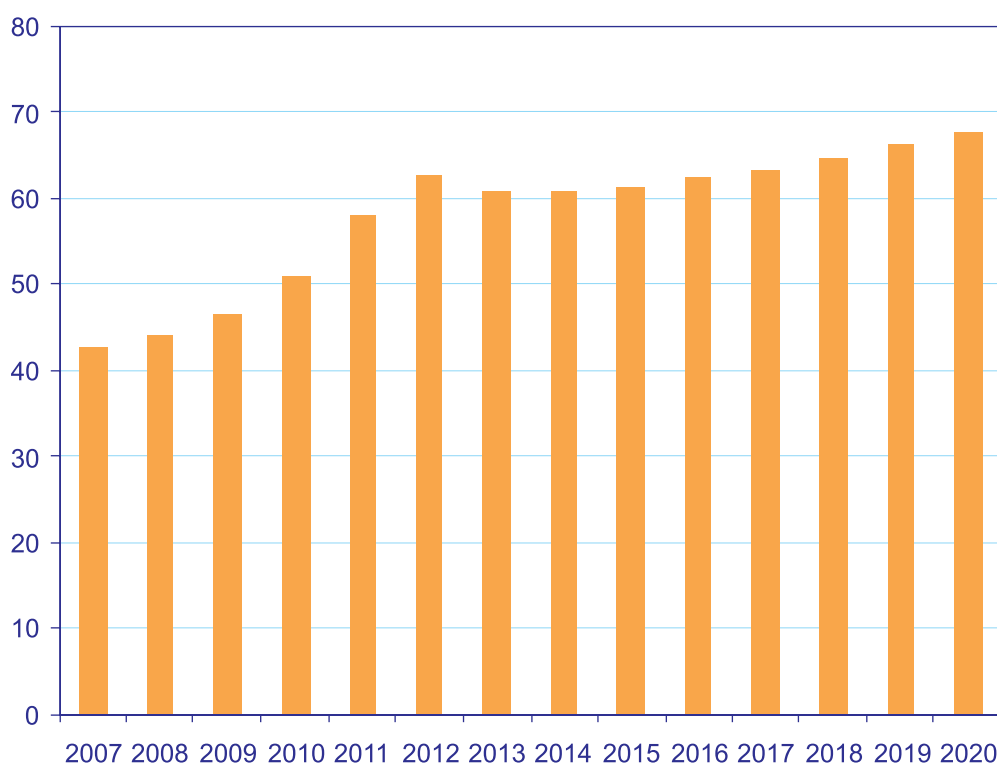
W roku 2012 tempo wzrostu produkcji budowlano-montażowej zmniejszy się, ponieważ większość inwestycji związanych z Mistrzostwami Europy zostanie zakończona w roku 2011. Jednak w pierwszej połowie roku 2012 spodziewać się można, że trwała będzie jeszcze realizacja niektórych inwestycji – szczególnie tych mniejszych, realizowanych przez firmy prywatne. Wymienić tu można chociażby budowę pensjonatów, obiektów handlowo-restauracyjnych itp. – niektóre z tego typu inwestycji budowlanych będą z pewnością wykańczane w ostatniej chwili. Prognozowany wzrost wartości produkcji budowlano-montażowej w Polsce w roku 2012 wynosi 16 procent, a w województwie pomorskim 20 procent.

Rok 2013 może być, w ocenie IBnGR, rokiem trudnym dla sektora budowlanego. Popyt na usługi budowlane zmniejszy się znacząco w stosunku do kilku poprzednich lat. Prognoza IBnGR zakłada, że wzrost produkcji budowlano-montażowej w skali kraju może wynieść 4 procent, a w województwie pomorskim może obniżyć się do 2 procent.

W latach kolejnych budownictwo będzie powoli stopniowo powracać na ścieżkę cyklicznego wzrostu, przy czym tym razem prognozowane tempo wzrostu sektora w województwie pomorskim jest nieco niższe niż w całej Polsce. Przyczyną takiego stanu rzeczy będzie fakt, że w województwach, w których rozgrywane będą mecze Mistrzostw Europy, rynek budowlany będzie bardziej nasycony (a więc popyt na nowe obiekty budowlane mniejszy) niż w pozostałych województwach. Efekt ten nie powinien być jednak widoczny dłużej niż przez trzy lata – od roku 2016 tempa rozwoju sektora budowlanego w Polsce i województwie pomorskim powinny być podobne.

Według prognozy IBnGR, w latach 2016 – 2020 sektor budowlany powinien rozwijać się w tempie 10-12 rocznie zarówno w skali całego kraju jak i w województwie pomorskim. Przygotowania do EURO 2012 nie rozwiążą wszystkich problemów infrastrukturalnych w Polsce – do roku 2012 zrealizowane zostaną jedynie najpilniejsze inwestycje, bez których nie możliwe byłoby przeprowadzenie imprezy sportowej. Po roku 2012 nadal utrzymywać się więc będzie duży potencjał rozwojowy krajowego sektora budowlanego, tym bardziej że w dalszym ciągu napływać będą do Polski środki unijne w postaci funduszy strukturalnych.

Wzrost popytu na usługi budowlane i związany z nim wzrost wartości produkcji budowlano-montażowej muszą znaleźć swoje odzwierciedlenie w zmianach sytuacji na ogólnopolskim i wojewódzkim rynku pracy. Według prognozy IBnGR, do roku 2020 wyraźnie zwiększy się liczba pracujących w sektorze budowlanym zarówno w Polsce, jak i w województwie pomorskim. Liczba pracujących w budownictwie będzie oczywiście rosła najszybciej do roku 2012. W latach 2013 – 2014 możliwy jest nieznaczny spadek liczby pracujących w budownictwie, wynikający z faktu, że wiele firm zwolni pracowników zatrudnionych do konkretnych prac związanych z przygotowaniem do Mistrzostw Europy. Jednak od roku 2015 liczba pracujących w budownictwie powinna zacząć ponownie systematycznie wzrastać.



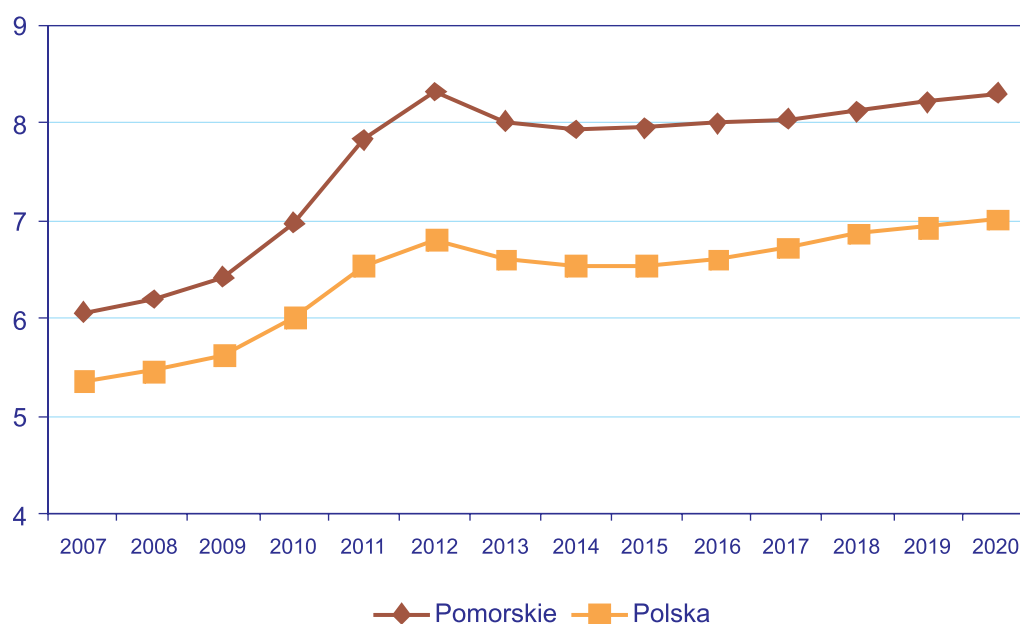
Wykres 6.
Prognoza liczby pracujących w sektorze budowlanym w województwie pomorskim w latach 2007 – 2020 (w tys. - stan na koniec roku)

Źródło: IBnGR.

Według szacunków IBnGR, na koniec roku 2007 liczba pracujących w sektorze budowlanym powinna wynieść ponad 42,5 tysiąca. Oznacza to, że rynek pracy w budownictwie, mimo trzech lat dynamicznego rozwoju, nie nadrobił jeszcze zaległości powstałych w latach kryzysu (2001 – 2004). Dla przypomnienia, na koniec roku 2000, a więc przed początkiem kryzysu w sektorze, liczba pracujących w województwie pomorskim w sektorze budowlanym wynosiła prawie 49 tysięcy osób. Natomiast na koniec roku 2004 liczba ta zmniejszyła się do 33 tysięcy, co oznacza, że trzy lata dobrej koniunktury w budownictwie (2005 – 2007) skutkowało wzrostem pracujących w sektorze o około 10 tysięcy.

W ocenie IBnGR, kolejne pięć lat oczekiwanej jeszcze lepszej koniunktury w budownictwie (2008 – 2012) przyczyni się do wzrostu liczby pracujących w budownictwie o 20 tysięcy. W efekcie, na koniec roku 2012, liczba pracujących w tym sektorze w województwie pomorskim przekroczy 62 tysiące. Po wspomnianym już spadku liczby pracujących w latach 2013-2014 nastąpi ponowny wzrost, którego średnie tempo do roku 2020 wynosić będzie 1-2 procent. W efekcie liczba pracujących w sektorze budowlanym w województwie pomorskim w roku 2020 może przekroczyć 67 tysięcy osób.

Ponieważ budownictwo powinno pozostać jednym z najszybciej rozwijających się sektorów gospodarki w Polsce i w województwie pomorskim, wzrost liczby pracujących w tym sektorze będzie szybszy niż średnio w całej gospodarce. W efekcie powiększało się będzie znaczenie budownictwa dla krajowego i lokalnego rynku pracy.



Wykres 7.
Prognoza udziału pracujących w budownictwie w ogólnej liczbie pracujących w Polsce i w województwie pomorskim w latach 2007 – 2020 (w proc.)

Źródło: IBnGR.

Według szacunków IBnGR, na koniec roku 2007 udział pracujących w sektorze budowlanym w ogólnej liczbie pracujących wynosić będzie w Polsce 5,4 procenta, a w województwie pomorskim 6,1 procenta. W latach kolejnych znaczenie budownictwa dla rynku pracy będzie rosło – w roku 2012 udział tego sektora w rynku pracy powinien wynosić 6,8 procenta w całej Polsce oraz 8,3 procenta w województwie pomorskim. W latach 2013-2014 udział pracujących w budownictwie zarówno w Polsce jak i w województwie będzie nieznacznie maleć, co wynikać będzie z faktu redukcji liczby pracujących w tym sektorze. Od roku 2015 udział liczby pracujących w budownictwie ponownie zacznie rosnać, choć już znacznie wolniej niż do roku 2012. W efekcie w roku 2020 udział budownictwa w rynku pracy, mierzony udziałem w liczbie pracujących, wynosić będzie 7,0 procent dla całej Polski oraz 8,3 procenta dla województwa pomorskiego.

W stosunku do roku 2007 oznaczać to będzie wzrost o 1,6 punktu procentowego w skali kraju oraz 2,2 punktu procentowego w województwie pomorskim. Oznacza to, że zjawisko polegające na tym, że znaczenie budownictwa dla rynku pracy w województwie pomorskim jest większe niż znaczenie tego sektora dla krajowego rynku pracy, jeszcze się pogłębi.

W perspektywie najbliższych kilku lat za bardzo prawdopodobne uznać należy także przesunięcia siły roboczej wewnątrz sektora budowlanego. Coraz więcej pracowników budowlanych zatrudnionych będzie na budowach

obiektów infrastrukturalnych, natomiast zmniejszał się będzie udział pracujących w budownictwie mieszkaniowym. Wynikać to będzie z oczekiwanych zmian struktury popytu w budownictwie – napływ funduszy strukturalnych i presja związana z Euro 2012 powodować będą szybki wzrost popytu na usługi budowlane w dziedzinie inwestycji infrastrukturalnych. Z drugiej strony, coraz wolniejszy wzrost cen mieszkań powodować może spadek rentowności budownictwa mieszkaniowego, co powodowało będzie, że firmy budowlane chętniej realizowały będą kontrakty związane z budową obiektów infrastrukturalnych niż mieszkaniowych.

Skutkiem wzrostu znaczenia sektora budowlanego dla ogólnokrajowego i regionalnego rynku pracy będzie wzrost popytu na zawody związane bezpośrednio i pośrednio z budownictwem. Dotyczy to zarówno popytu na pracowników wykonujących prace proste, nie wymagające szczególnych kwalifikacji, jak i popytu na kadry wysoko wykwalifikowane, w tym na kadrę inżynierską.

Za dynamicznym wzrostem popytu na pracowników budowlanych może w najbliższych latach nie nadążać podaż. Już obecnie niedobór pracowników jest istotną barierą rozwoju w sektorze budowlanym. W październiku 2007 roku, 61 procent firm budowlanych wskazuje niedobór wykwalifikowanych pracowników jako istotną barierę swojego rozwoju. W październiku 2006 roku odsetek takich wskazań wynosił 50 procent.

Niedobór pracowników zmusza przedsiębiorców do oferowania zatrudnionym osobom coraz lepszych warunków zatrudnienia, przede wszystkim wyższych płac. Wzrost kosztów zatrudnienia jest obecnie i będzie nadal kolejną istotną barierą rozwoju sektora budowlanego w Polsce i w województwie pomorskim. W październiku 2007 roku wysokie koszty zatrudnienia jako istotną barierę rozwoju wskazało 58 procent firm budowlanych wobec 53 procent w poprzednim roku³. Wymiernym efektem takiej sytuacji może stać się spadek wskaźników rentowności w sektorze. Skutkiem tego może być także ograniczenie przez firmy budowlane wydatków na cele inwestycyjne – środki przeznaczone na inwestycje (zakup nowych maszyn, samochodów itp.) zostaną, bowiem, przeznaczone na podnoszenie płac pracownikom. W dłuższej perspektywie zjawisko to może negatywnie wpłynąć na efektywność wielu firm budowlanych oraz obniżenie efektywności i konkurencyjności całego sektora budowlanego.

W chwili obecnej, dwa wymienione powyżej czynniki uznać należy za najistotniejsze bariery rozwoju sektora budowlanego w Polsce i w województwie pomorskim w perspektywie roku 2012. Po roku 2012 pojawić się mogą inne zagrożenia rozwoju, takie jak na przykład gwałtowny spadek popytu na usługi budowlane, przerost zatrudnienia w sektorze, a także wynikające z dwóch powyższych pogorszenie sytuacji finansowej przedsiębiorstw budowlanych. Należy się liczyć, że po roku 2012 wzrośnie liczba bankructw wśród firm budowlanych – dotyczyć to będzie przede wszystkim niewielkich firm, które powstają przede wszystkim z myślą o uczestniczeniu w inwestycjach związanych z Euro 2012.

Perturbacje, o których mowa nie powinny jednak trwać dłużej niż dwa lata, po których sytuacja ustabilizuje się i sektor powróci na ścieżkę stabilnego wzrostu. Ponieważ krajowe firmy budowlane są, bowiem, dość dobrze obeznane ze zjawiskiem gwałtownego pogorszenia koniunktury (kryzys w latach 2001 – 2004), przewidywane na lata 2013 – 2014 załamanie popytu nie powinno skutkować poważnymi konsekwencjami o charakterze długoterminowym. Tym bardziej, że oczekiwany spadek popytu powinien być znacznie bardziej łagodny i krótkotrwały niż ten, który rozpoczął się w roku 2001 – wówczas przez cztery lata z rzędu spadała wartość dodana w sektorze budowlanym.

Po roku 2012 nie należy spodziewać się gwałtownego kryzysu w budownictwie, ponieważ nadal istotne znaczenie odgrywać będą czynniki pozytywnie wpływające na koniunkturę w sektorze. Szanse dla rozwoju sektora w latach 2013 – 2020 związane są przede wszystkim z napływem do Polski środków z budżetu Unii Europejskiej, które będą kierowane na inwestycje infrastrukturalne. Do roku 2012 nie zostaną, bowiem, nadrobione wszystkie zaległości w budowie dróg i innych obiektów infrastrukturalnych, a jedynie część z nich – najbardziej istotna z punktu widzenia sprawnego przeprowadzenia Euro 2012. Po roku 2012 nadal spodziewać się, więc należy wysokiego popytu na usługi budowlane, choć popyt ten będzie w regionach, gdzie odbyły się Mistrzostwa, nieco niższy niż średnio w kraju. Dotyczy to, więc także województwa pomorskiego.

Szansą na rozwój sektora budowlanego w Polsce i w województwie pomorskim jest także, oprócz środków unijnych, utrzymanie się w Polsce stabilnego i względnie wysokiego wzrostu gospodarczego. Jednym z jego

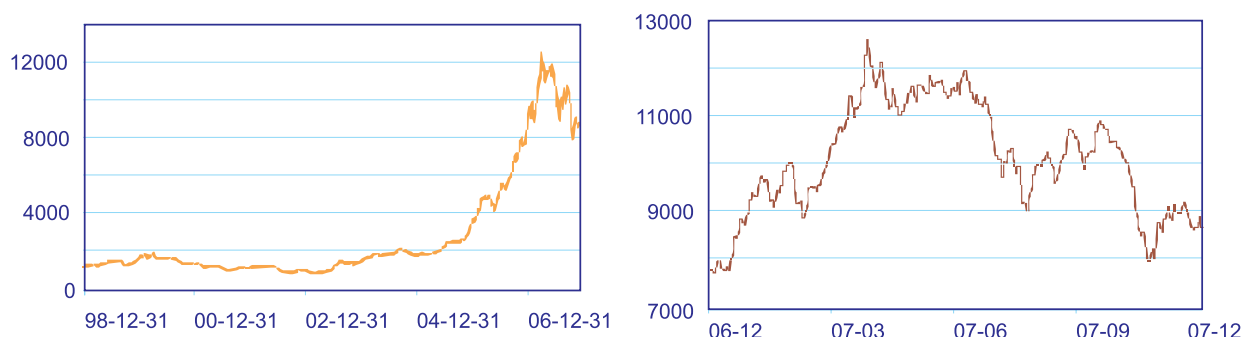
³ Koniunktura w przemyśle, budownictwie, handlu i usługach w październiku 2007 roku. GUS, 23.10.2007 r.

efektów jest i będzie nadal wzrost dochodów ludności, a zatem wzrost siły nabywczej społeczeństwa. W połączeniu z oczekiwaną coraz większą dostępnością kredytów hipotecznych, oznacza to, że w perspektywie kilkunastu lat znacząco powinien wzrosnąć popyt na mieszkania. W efekcie segment budownictwa mieszkaniowego powinien stać się bardzo ważnym motorem napędowym rozwoju sektora budowlanego.

Uwarunkowania rozwoju sektora budowlanego w Polsce

Paweł Antonowicz

Koniunkturę w branży budowlanej w Polsce analizować można przy wykorzystaniu różnych wskaźników. Jednym z bardzo wrażliwych parametrów na sytuację rynkową tego sektora jest kształtowanie się wartości giełdowego indeksu branżowego WIG-Budownictwo. Maksymalna wartość indeksu w ostatnim dziesięcioleciu osiągnięta została w kwietniu 2007 roku. Ożywienie w tym sektorze gospodarki jest m.in. wynikiem realizacji kontraktów współfinansowanych ze środków unijnych. Prognozuje się, iż na rynkach Europy Środkowo-Wschodniej, w tym również w Polsce, ten segment rynku, według PMR Research⁴, powinien osiągnąć w najbliższych latach średnioroczne tempo wzrostu 8-11%.



Wykres 8.
Historyczna analiza indeksu WIG-Budownictwo w latach 1998-2007

Źródło: Indeksy giełdowe - Giełda Papierów Wartościowych w Warszawie, www.gpw.pl (z dnia: 28.XII.2007).

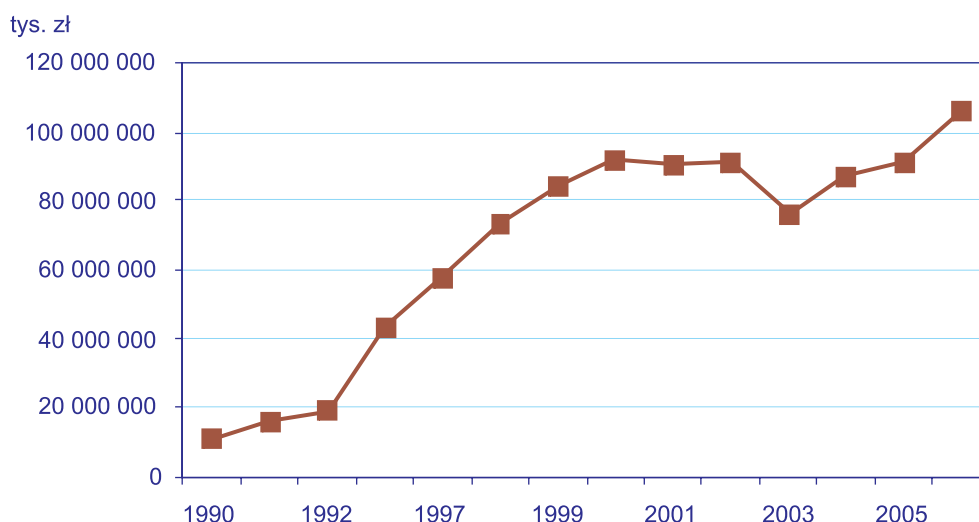
Pomimo obserwowanego korzystnego trendu rozwojowego tego sektora istnieją czynniki utrudniające jego dalszą ekspansję. Realizowane cyklicznie przez Główny Urząd Statystyczny badania koniunkturalne w zakresie identyfikacji barier prowadzenia działalności budowlano-montażowej w Polsce w listopadzie 2007 roku wskazują, iż największe problemy firm tego sektora związane są z niedoborem wykwalifikowanych pracowników. Spośród respondentów⁵ badań GUS aż 62% przedsiębiorców udzieliło takiej odpowiedzi, natomiast 58% badanych osób określiło również jako barierę rozwoju działalności wysokie koszty zatrudnienia.⁶ Interesująca jest analiza trendu tych odpowiedzi w długim horyzoncie czasowym. Wynika z niej jednoznacznie, iż problemy z siłą roboczą w tym sektorze rozpoczęły się już w 2004 roku i od tego momentu pesymizm przedsiębiorców związany z niedoborami kadrowymi z roku na rok radykalnie się pogłębia. Moment wejścia Polski do struktur UE oznaczał bowiem otwarcie rynku pracy i emigrację zarobkową polskich pracowników⁷. Równocześnie przedsiębiorcy tego sektora wraz z akcesją Polski do Unii Europejskiej z każdym kolejnym rokiem paradoksalnie w coraz mniejszym stopniu jako barierę rozwoju ich działalności identyfikowali konkurencję ze strony innych firm. Sytuacja ta ma odzwierciedlenie w kształtowaniu się trendu historycznych wartości zrealizowanej na terenie Polski produkcji budowlano-montażowej.

⁴Raport analityczny. *Budownictwo – ruszyła ospała lokomotywa*, Dom Inwestycyjny BRE Banku S.A., 20.03.2006.

⁵Opinie wyrażane przez dyrektorów przedsiębiorstw prowadzących działalność budowlano-montażową.

⁶Główny Urząd Statystyczny: *Koniunktura Gospodarcza – Budownictwo*, listopad 2007, nr 11/2007, s. 2.

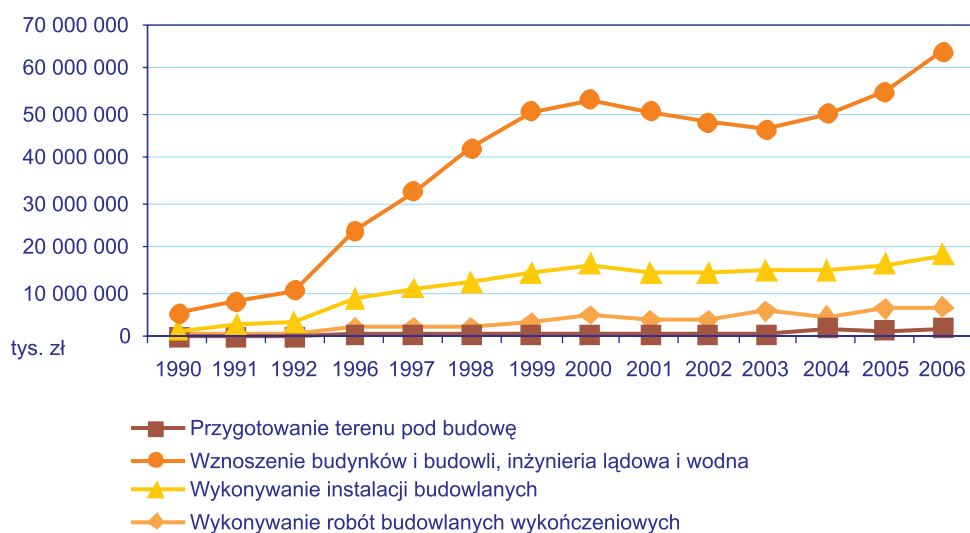
⁷Według informacji Ministerstwa Gospodarki z maja 2005 r. – w okresie jednego roku po wstąpieniu Polski do UE zwiększyła się o 22% w stosunku do 2003 roku liczba Polaków pracujących w Niemczech, natomiast w okresie V-XII.2004 po otwarciu rynku pracy w Wielkiej Brytanii zatrudnienie w tym kraju podjęło 73.500 osób. Ponadto do lutego 2005 roku 32.648 obywateli naszego kraju znalazło pracę w Irlandii, 36.980 osób we Włoszech, 20.190 osób w Holandii oraz 17.082 osób w Hiszpanii.



Wykres 9.
Produkcja budowlano-montażowa zrealizowana w Polsce w latach 1990-2006

Źródło: Opracowanie na podstawie: *Budownictwo - wyniki działalności w 2006 r.*, Departament Statystyki Gospodarczej, Warszawa, VII.2007, tabela 1(13).

Pomimo, iż w sektorze tym występują niedobory kadrowe, to jeszcze w 2006 roku odnotowane zostało zwiększenie o 8,8% względem roku wcześniejszego przeciętnego zatrudnienia na podstawie umowy o pracę w przedsiębiorstwach budowlanych o liczbie pracujących powyżej 49 osób.⁸

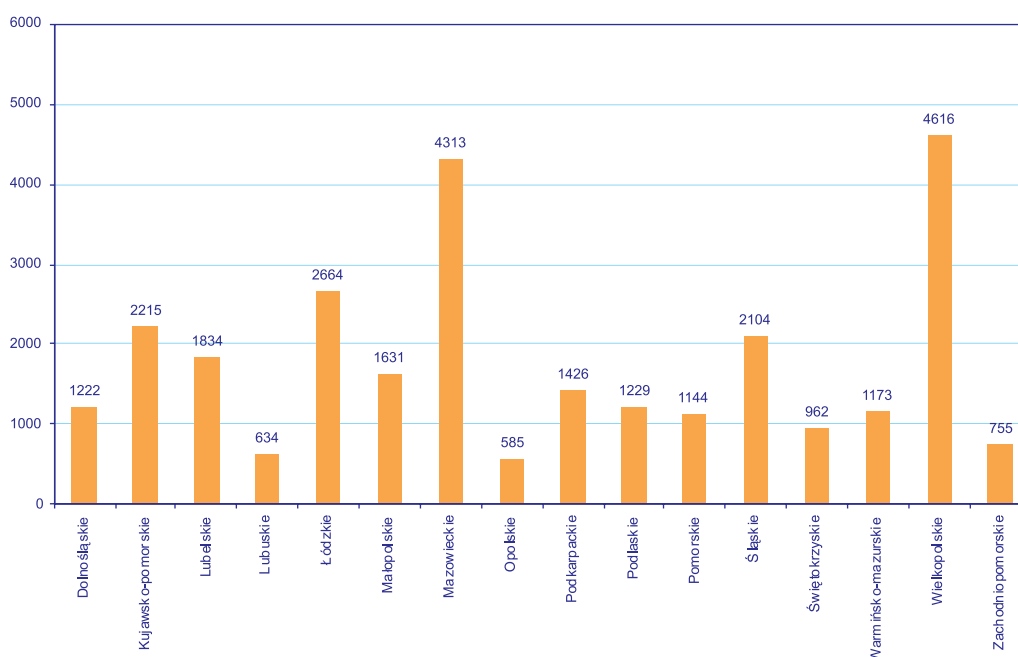


Wykres 10.
Produkcja budowlano-montażowa według rodzajów działalności zrealizowana w Polsce w latach 1990-2006

Źródło: Opracowanie na podstawie: *Budownictwo – wyniki, op. cit.*, tabela 1(13).

⁸ Departament Statystyki Gospodarczej: *Budownictwo - wyniki działalności w 2006 r.*, Wa-wa, VII.2007, s. 43.

Przedstawiona na wykresie 10 historyczna wartość realizowanej produkcji sektora budowlanego została podzielona na występujące w PKD⁹ właściwe podgrupy. Jak wspomniano wcześniej, najwyższą wartość dodaną w sektorze generują przedsiębiorstwa, których profil działalności związany jest ze wznoszeniem kompletnych budynków i budowli lub ich części (inżynieria lądowa i wodna).¹⁰ Sytuacja ta jest pochodną niewystarczającej podaży na rynku mieszkaniowym. Deficyt mieszkań na rynku według danych publikowanych przez GUS w 2004 roku wynosił ponad 1 mln i w dalszym ciągu luka ta nie została wypełniona. Wzrost popytu w tym sektorze determinował przede wszystkim wzrost dostępności do źródeł finansowania w postaci kredytów hipotecznych. Według danych Departamentu Statystyki Gospodarczej GUS inwestorzy indywidualni zrealizowali w I-III kwartale 2007 roku 42.176 nowych budynków o przeciętnej kubaturze 738,7m³.¹¹ Poza budownictwem indywidualnym w okresie tym oddano ponadto 2.754 nowych budynków. Jednocześnie w trzech pierwszych kwartałach 2007 roku rozpoczęto budowę 141.085 mieszkań, co stanowiło o 38,8% większą liczbę nowych inwestycji mieszkaniowych w porównaniu z analogicznym okresem roku ubiegłego. Według szacunków GUS pod koniec września 2007 w budowie było 681,2 tys. mieszkań, co stanowiło o 8,3% większą liczbę do analogicznego okresu z 2006 roku. Warto również zauważyć, iż w trzech pierwszych kwartałach 2007 roku wydano o blisko 47% więcej pozwoleń na budowę mieszkań w stosunku do roku ubiegłego. Sektor budowlany nie obejmuje jednak w całości branży mieszkaniowej. W jego obszarze realizowane są bowiem również m.in. inwestycje przemysłowe, handlowo-usługowe i biurowe, określane również jako obiekty inżynierii lądowej i wodnej. Na wykresach poniżej przedstawiona została liczba udzielonych w pierwszych trzech kwartałach 2007 roku pozwoleń na budowę tych obiektów. Dane te w sposób pośredni określają przyszłe zapotrzebowanie na siłę roboczą w sektorze budowlanym.



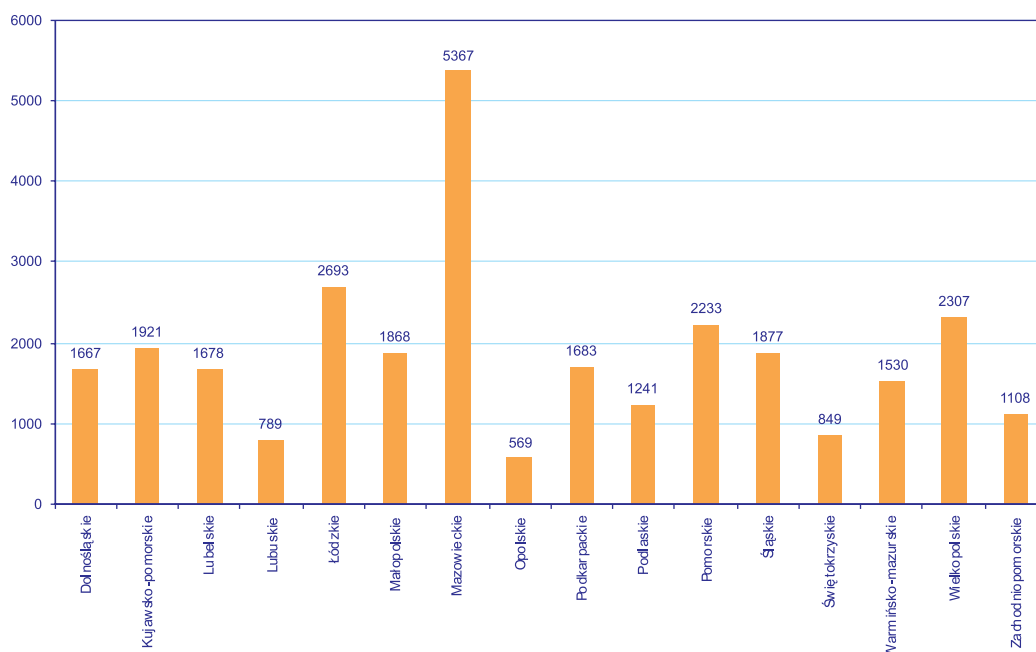
Wykres 11.
Pozwolenia na budowę nowych budynków niemieszkalnych w I-III kwartale 2007 roku w podziale na województwa

Źródło: Obliczenia własne na podstawie danych GUS: Budownictwo mieszkaniowe w I-III kwartale 2007 r., Departament Statystyki Gospodarczej GUS, Warszawa, grudzień 2007, s. 32.

⁹ PKD – Polska Klasyfikacja Działalności.

¹⁰ Z uwagi na relatywnie marginalny udział generowanych przychodów z tytułu działalności polegającej na wynajmie sprzętu budowlanego i burzącego z obsługą operatorską, przychody z tytułu tych prac nie zostały przedstawione na wykresie nr 4.

¹¹ W analogicznym okresie 2006 roku liczba oddanych budynków wynosiła 34.649, natomiast przeciętna kubatura – 750,6m³.



Wykres 12.

Pozwolenia na budowę obiektów inżynierii lądowej i wodnej w I-III kwartale 2007 roku w podziale na województwa

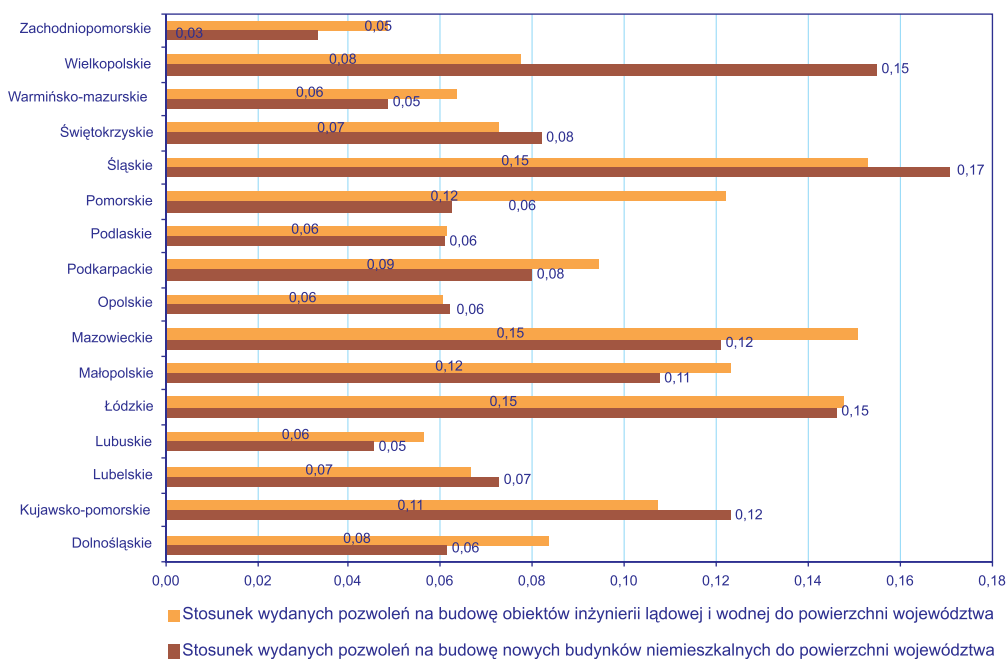
Źródło: Obliczenia własne na podstawie danych GUS: Budownictwo mieszkaniowe w I-III kwartale 2007 r., Departament Statystyki Gospodarczej GUS, Warszawa, grudzień 2007, s. 32.

W ujęciu bezwzględnym największa liczba pozwoleń na budowę nowych budynków niemieszkalnych została odnotowana w województwie wielkopolskim oraz mazowieckim, natomiast w przypadku obiektów inżynierii lądowej i wodnej na terenie województwa mazowieckiego. Odnosząc liczby udzielanych pozwoleń do powierzchni, jaką zajmują województwa, sytuacja w poszczególnych częściach Polski staje się bardziej zrównoważona.

Reasumując, przedstawione dane dotyczące perspektyw rozwoju sektora budowlanego w Polsce w połączeniu z możliwościami finansowania inwestycji z funduszy europejskich, prognozowanym wzrostem gospodarczym i dobrą koniunkturą związaną z przygotowaniami do Euro 2012, wskazują, iż w perspektywie najbliższych lat można spodziewać się dalszej ekspansji tego sektora. Już dzisiaj znajduje w nim miejsce pracy coraz większa liczba osób, a statystyki zapotrzebowania na specjalistów z tego sektora potwierdzają jego dobrą koniunkturę. W III kwartale 2007 roku co dziesiąta oferta na rynku pracy skierowana była do inżynierów i budowniczych.¹² Nadpodaż pracy powoduje, iż firmy budowlane prognozują nawet kilkunastoprocentowy wzrost wynagrodzeń w 2008 roku.¹³ W krótkim okresie firmy tego sektora mogą odczuwać przejściowe problemy, których źródłem nie będzie jednak spadek popytu na usługi budowlane, lecz konieczność sprostania oczekiwaniom płacowym pracowników i rozwiązanie problemu nadmiernej fluktuacji kadr.

¹² Na podstawie statystyk: *Rynek pracy specjalistów w III kwartale 2007*, Pracuj.pl (z dnia: 28.XII.2007 r.).

¹³ K. Zatoński: *Budownictwo ma zadyszkę*, Puls Biznesu, 26.10.2007.



Wykres 13.

Relacja liczby udzielonych pozwoleń na budowę nowych budynków niemieszkalnych oraz obiektów inżynierii lądowej i wodnej do powierzchni danego województwa (I-IX.2007)

Źródło: Obliczenia własne na podstawie danych GUS: Budownictwo mieszkaniowe w I-III kwartale 2007 r., Departament Statystyki Gospodarczej GUS, Warszawa, grudzień 2007, s. 32.

