

RYNEK WART SZESĆDZIESIĄT MILIARDÓW

Prawdziwe zyski są w mieszkaniówce

O koniunkturze w branży budowlanej wie już nawet każda kucharka. Ten rynek jeszcze urośnie w tym roku, ale zarobić na nim będzie coraz trudniej.

Przełom ostatnich dekad to załamanie na budowlanym rynku w Polsce. Od 2003 r. branża zaczęła się stopniowo odbijać, w 2005 r. było z nią całkiem niezłe. W ubiegłym roku sektor budowlany był już na ustach wszystkich... bo wszyscy chcą kupować mieszkania i budować domy.

DEWELOPERZY SPIJAJĄ ŚMIETANKĘ

W 2006 r. oddano do użytku 114 tys. nowych mieszkań. Ich wartość na podstawie danych GUS można szacować na 8 – 9 mld zł, czyli o 30 – 35 proc. więcej niż w roku 2005. I choć mieszkaniówka to tylko 16 – 18 proc. całego rynku budowlanego, rośnie najszybciej. Według firmy badawczej PMR w tym roku zyska na wartości 18 proc. W kolejnych latach wzrost będzie już mniejszy, ale wciąż dwucyfrowy. Budowa i sprzedaż mieszkań przynosi coraz większe przychody i pokaźne zyski. Głód mieszkań jest ogromny, kredyty hipoteczne łatwo dostęp-

ne, więc nabywcy, z trudem bo z trudem, ale znoszą rosnące ceny mieszkań. A koszty ponoszone przez deweloperów nie zwiększały się do tej pory w tym samym tempie co ceny, więc marże przedsiębiorców były coraz wyższe.

Nie bez powodu najwyższą rentowność pośród firm budowlanych na Liście 500 mają typowi deweloperzy, którzy sprzedają bezpośrednio klientom końcowym. J.W. Construction i Dom Development wypracowały w ubiegłym roku ok. 18 proc. zysku ze 100 proc. swoich przychodów. Tymczasem średnia rentowność netto dla firm budowlanych na Liście 500 to 4,5 proc. Na innych segmentach budowlanego rynku trudniej było zarobić.

Legenda o kokosowych zyskach z działalności deweloperskiej powodowała, że co i rusz jakaś firma – niemająca do tej pory nic wspólnego z budownictwem – ogłaszała wejście na ten lukratywny rynek (np. 7bulls.com, FON, Inwar & Biuro System). Najczęściej celem było sprzedanie tego biznesplanu inwestorom geldowym.

Deweloperzy spijają śmietankę z budowlanego boomu, ale mieszkania dla ich klientów ktoś musi wybudować. Firmy ogólnobudowlane, choć przy mniejszych zyskach, również korzystają z mieszkaniowej hossy.

W Budimeksie przychody z budownictwa mieszkaniowego rosły w ubiegłym roku najszybciej – o 26 proc. Gdyby nie zyski z tej działalności, cała grupa mogłaby mieć w ubiegłym roku stratę netto z powodu mniej rentownych przedsięwzięć w innych działach budownictwa. Wiele z tych kontraktów pochodziło bowiem sprzed kilku lat. To bolesne wspomnienie z okresu dekoniunktury budowlanej, kiedy wiele firm podpisywało duże kontrakty o wartości niepokrywającej kosztów realizacji.

PIENIĄDZE LEŻĄ W INFRASTRUKTURZE

Dzisiaj sytuacja jest lepsza, ale firmy budowlane wyraźnie wskazują, że ciągle trzeba pracować nad rentownością. W budownictwie inwestycyjnym i infrastrukturalnym jest z nią gorzej, ale to tutaj ciągle leżą naprawdę wielkie pieniądze.

Ten segment budowlanego rynku jest wart pięć razy więcej niż mieszkaniówka. Marże są niższe,

bo klienci, którzy płacą dziesiątki i setki milionów złotych za kontrakt, twardo negocjują warunki. Ale przychody rosną po kilkanaście procent rocznie. Dlaczego? Odpowiedź jest prosta – fundusze unijne.

Napływ środków pomocowych zachęca do inwestycji duże przedsiębiorstwa. Z Funduszu Spójności płynię strumień pieniędzy na wielkie inwestycje infrastrukturalne. Budowa autostrad, linii kolejowych oraz inwestycje proekologiczne mają być dojrą krową branży budowlanej w najbliższych latach.

Na inwestycje transportowe przewidziano w ciągu najbliższych siedmiu lat 19 mld euro. Do tego Polska musi dołożyć – jeżeli chce wykorzystać dotacje – kolejne 7 mld euro. Absorpcja funduszy wcale nie idzie bezproblemowo. Projekty się przeciągają, opóźniają je skomplikowane zasady przetargów publicznych. Gdyby udało się przezwyciężyć tę niemoc, to – według PMR – już w przyszłym roku projekty inżynierskie będą zyskiwały na wartości szybciej nawet niż budownictwo mieszkaniowe. Ten segment rynku wart był w ubiegłym roku około 41 mld zł.

Najlepsze z działających na nim firm (najdynamiczniejsze z Listy 500) zanotowały w ubiegłym roku wzrost przychodów średnio o



■ Najbardziej dynamiczne firmy budowlane						
Lp.	Pozycja na liście	Firma	Przychody ze sprzedaży w tys. zł	Wzrost sprzedaży 2006/2005 w proc.	Zysk/strata netto w tys. zł	Przeciętne zatrudnienie
1	291	J.W. Construction Holding SA GK, Żąbki	726 308	75	132 017	b.d.
2	304	PBG SA GK, Przeźmierowo	671 998	64	56 289	2265
3	465	Trasko-Invest sp. z o.o., Ostrzeszów	390 376	49	8130	b.d.
4	198	Mostostal Warszawa SA GK, Warszawa	1 188 202	42	18 357	4167
5	397	Mostostal Zabrze-Holding SA GK, Zabrze	485 352	40	72 195	2436
6	407	Elektrobudowa SA GK, Katowice	473 925	37	17 206	1301
7	290	Dom Development SA GK, Warszawa	729 816	36	135 199	161
8	72	Polimex-Mostostal SA GK, Warszawa	2 466 096	33	71 654	7523
9	62	Grupa Skanska SA, Warszawa	2 873 200	28	113 400	6083
10	80	Budimex Dromex SA, Warszawa	2 294 529	20	2242	2004

39 proc. Niewiele lepsza była dynamika przychodów typowych deweloperów. Wszystkie firmy budowlane z Listy 500 miały razem w ubiegłym roku 20,5 mld zł przychodów. Zarobiły do spółki 665 mln zł, z czego jednak ponad 300 mln zł przypadło na trzech deweloperów. Skromna pod względem wartości mieszkaniówka to jednak perła budowlanego rynku. Wszystkie firmy budowlane z listy zatrudniały w zeszłym roku ponad 38 tys. osób, o jedną piątą więcej niż w 2005 r.

KILKA TĘSTYCH LAT

Szacuje się, że wartość całego rynku budowlanego może sięgnąć w tym roku 57 mld zł – 14,5 proc. więcej niż w 2006 r. Mało która branża może się poszczycić takim wzrostem. Szefowie firm budowlanych mają jednak swoje powody do trosk. Warunki działania na rynku poprawiają się bardzo powoli. Zaczyna brakować rąk do pracy, drożeją materiały. Ponad 80 proc. ankietowanych przez PMR przedsiębiorców budowlanych spodziewa się, że ta tendencja utrzyma się w tym roku. Jedno i drugie powoduje wzrost kosztów działania.

Według szefów wielu firm koszty rosą teraz szybciej niż ceny wybudowanej powierzchni. Brakuje również gruntów inwestycyjnych, co może okazać się dla branży wąskim gardłem. Jedyna pociecha, że przy ograniczonych możliwościach inwestycji ceny nie powinny spadać. Sytuacja może się zmienić, kiedy parlament uporządkuje do końca zasady tworzenia lokalnych planów zagospodarowania przestrzennego. Dzięki temu przybyłoby terenów inwestycyjnych, a rygory, jakim podlegają inwestorzy i wykonawcy, byłyby luźniejsze. Szybciej można by otrzymać pozwolenie na budowę.

Doraźne kłopoty branży – ba, nawet przejściowe osłabienie rynkowego popytu – nie zmieniają opinii analityków, że budownictwo czeka jeszcze co najmniej kilka dobrych lat. Wszyscy przywołują rynek hiszpański, na którym boom budowlany trwa od kilkunastu lat, a jego początkiem było przystąpienie do Unii Europejskiej. Hiszpanie mają swoje doświadczenia i dobrze czują, że w Polsce musi być podobnie. Nie bez powodu na polski rynek weszły hiszpańskie Acciona i Ferrovial.

Lukasz Dec