

KANCELARIA SEJMU
BIURO STUDIÓW
I EKSPERTYZ



WYDZIAŁ ANALIZ
EKONOMICZNYCH
I SPOŁECZNYCH

Zmiany na rynku budowlanym w Polsce

Czerwiec 2001

Eugeniusz Zawadzki

Raport

Nr 192

W opracowaniu omówiono główne zmiany na rynku budowlanym w latach dziewięćdziesiątych. Przedmiotem analizy są uwarunkowania i źródła popytu budowlanego oraz główne czynniki wpływające na podaż budowlaną. Przeanalizowano zmiany w zamówieniach publicznych i przetargach budowlanych, poziom i dynamikę cen, wyniki finansowe przedsiębiorstw oraz wartość i strukturę produkcji budowlanej. Opracowanie kończy analiza głównych czynników wpływających na efektywność rozwoju rynku budowlanego oraz wnioski wynikające z całokształtu przeprowadzonych analiz.

Spis treści

Uwagi wprowadzające	1
I. Budownictwo na tle gospodarki narodowej	2
1. Dynamika rozwoju produkcji budowlanej i PKB	2
2. Dynamika produkcji budowlano-montażowej na tle nakładów inwestycyjnych	3
3. Udział budownictwa w globalnych nakładach inwestycyjnych	4
4. Udział produkcji budowlano-montażowej wg technicznej struktury nakładów inwestycyjnych	5
5. Elastyczność produkcji budowlanej względem PKB	5
II. Popyt budowlany	6
1. Uwarunkowania kształtujące popyt budowlany	6
2. „Ruch budowlany” i wydane pozwolenia na budowę	8
3. Zamówienia publiczne i przetargi budowlane	9
4. Źródła finansowania popytu budowlanego	10
III. Podaż produkcji budowlanej	11
1. Przedsiębiorstwa budowlane	11
2. Zatrudnienie i szara strefa w budownictwie	12
3. Wpływ nakładów inwestycyjnych na podaż produkcji budowlanej	14
4. Zmiany wielkości środków trwałych oraz stopnia ich zużycia	15
5. Techniki budowy	16
6. Wartość i struktura produkcji budowlanej	17
IV. Rynek budowlany	20
1. Poziom i dynamika cen w budownictwie	20
2. Efektywność działalności gospodarczej na rynku budowlanym	22
2.1 Majątkochłonność produkcji budowlanej	22
2.2 Kapitałochłonność produkcji budowlanej	23
2.3 Techniczne uzbrojenie pracy	24
2.4 Pracochłonność i wydajność pracy w budownictwie	23
2.5 Obszary zrównoważonego wzrostu budownictwa	26
2.6 Charakterystyka ekonomiczna technik stosowanych w budownictwie	27
3. Wyniki finansowe przedsiębiorstw budowlanych	28
4. Bariery działalności w budownictwie w ocenie przedsiębiorstw	29
Wnioski	29

Uwagi wprowadzające

Transformacja budownictwa w Polsce ma już swoją historię. Z perspektywy dziesięciu lat łatwiej można dostrzec prawidłowości rządzące tworzeniem rynku budowlanego w Polsce. Do głównych czynników zmian strukturalnych w budownictwie w dekadzie lat dziewięćdziesiątych zaliczyć należy:

- Zmiany w powiązaniach budownictwa z rynkiem światowym i regionalnym,
- Otwarcie rynku budowlanego dla konkurencji zagranicznej,
- Prywatyzacja budowlanych przedsiębiorstw państwowych,
- Zmiany w powiązaniach kooperacyjnych pod wpływem usamodzielnienia przedsiębiorstw na rynku budowlanym,
- Procesy dostosowawcze w budownictwie do potrzeb nowoczesnej gospodarki rynkowej,

- Wzrost „szarej strefy” w świadczeniu usług budowlanych,
- Inwestycje jako czynnik kreujący budownictwo,
- Postęp techniczny i technologiczny w budownictwie,
- Wprowadzenie nowoczesnych metod zarządzania i marketingu w budownictwie,

Analizy historyczne oraz wykresy sporządzono w oparciu o dane GUS, liczone w cenach stałych.

I. BUDOWNICTWO NA TLE GOSPODARKI NARODOWEJ

Rolę budownictwa w gospodarce określają następujące czynniki:

- właściwości i funkcje jakie spełnia ono w procesach odtworzeniu i reprodukcji zasobów oraz w procesach pobudzania, a także ożywienia i rozwoju gospodarki. W tym aspekcie ważną rolę odgrywają analizy powiązań pomiędzy dynamikami zmian PKB i nakładów inwestycyjnych w gospodarce, a produkcją budowlano-montażową oraz badania technicznej struktury nakładów inwestycyjnych, w których roboty budowlano-montażowe mają swój znaczący udział;
- wielkość udziału budownictwa w produkcji krajowym brutto (PKB), dochodach i wydatkach budżetu państwa oraz wytworzonej i sprzedanej produkcji;
- wielkość i udział nakładów gospodarczych w formie pracy i czynników produkcji, jakie ponosi budownictwo (zatrudnienie, inwestycje, środki trwałe itp.).

Z danych GUS wynika, że w latach dziewięćdziesiątych udział budownictwa (w cenach bieżących) w tworzeniu PKB obniżył się z 9,5% w 1990 r. do 5,2% w 1996 r., a następnie wzrósł do 7,7% w 1999 r. Z kolei udział w nakładach inwestycyjnych wzrastał z około 2% na początku dekady do 7% w 1999 r. Średnia liczba zatrudnionych w budownictwie na tle ogólnego poziomu zatrudnienia w gospodarce malała z 7,5% w 1990 r. do 5,9% w 1999 r. Malał także udział budownictwa w produkcji globalnej, z około 10% na początku dekady do 8,6% w 1999 r.

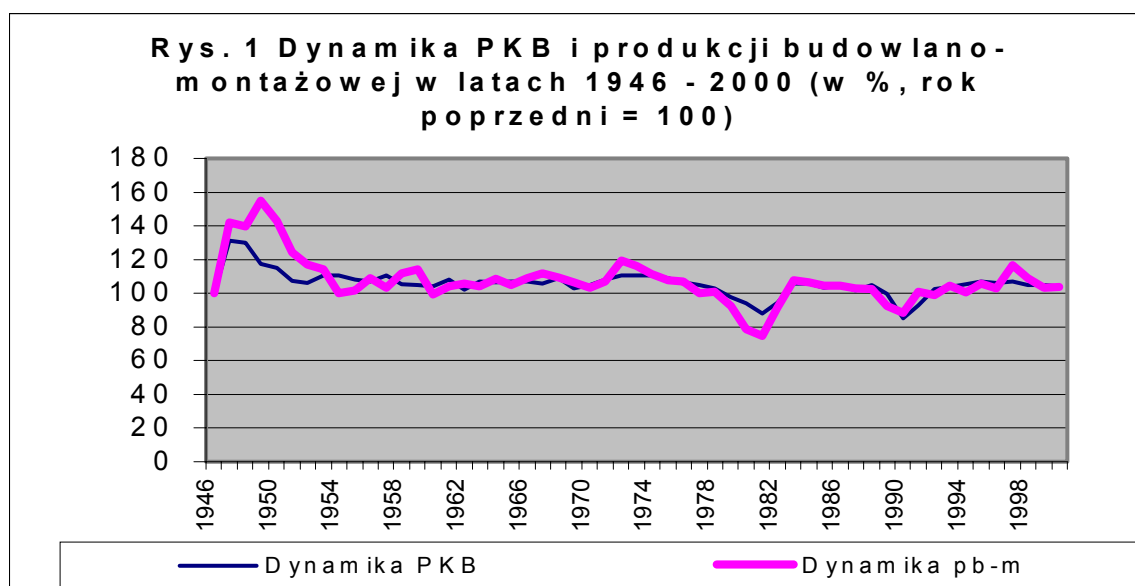
Rosły natomiast wpływy do budżetu państwa, z około 3% na początku dekady do 7,3% w 1999 r. Wzrastał także poziom rentowności obrotów w budownictwie, z około 2% na początku okresu transformacji do około 5% przy końcu dekady. Z powyższych informacji wynika, że nie można w sposób jednoznaczny ocenić roli budownictwa w gospodarce. Do czynników negatywnych należy zaliczyć malejący udział budownictwa w PKB i w produkcji globalnej, zaś do pozytywnych stopniowy wzrost efektywności jego funkcjonowania (z punktu widzenia spadku zatrudnienia, wzrostu rentowności oraz wpłat do budżetu).

1. Dynamika rozwoju produkcji budowlanej i PKB

Związek między zmianami produkcji budowlanej a dynamiką PKB kształtowany jest przez wiele czynników zarówno ekstensywnych, jak i ją intensyfikujących. Najważniejszym z nich jest struktura źródeł wzrostu PKB i struktura inwestowania.

Należy podkreślić, że charakter owych współzależności nie musi przybierać postaci zmian wprost proporcjonalnych. Istotne jest w jakim stopniu w globalnym funduszu inwestycyjnym partycypują roboty budowlano-montażowe i w jakim kierunku zmienia się ich udział. Stąd nie zawsze przyrostowi PKB odpowiadać musi proporcjonalny przyrost mocy produkcyjnych w budownictwie.

W przypadku Polski, zmiany produkcji budowlanej zarówno w fazach ożywienia koniunktury, jak i w okresach dekoniunktury, wskazują na wyraźny ich związek, przede wszystkim ze zmianami PKB (rys. 1).



Źródło: Wszystkie wykresy w niniejszym tekście opracowano na podstawie danych GUS.

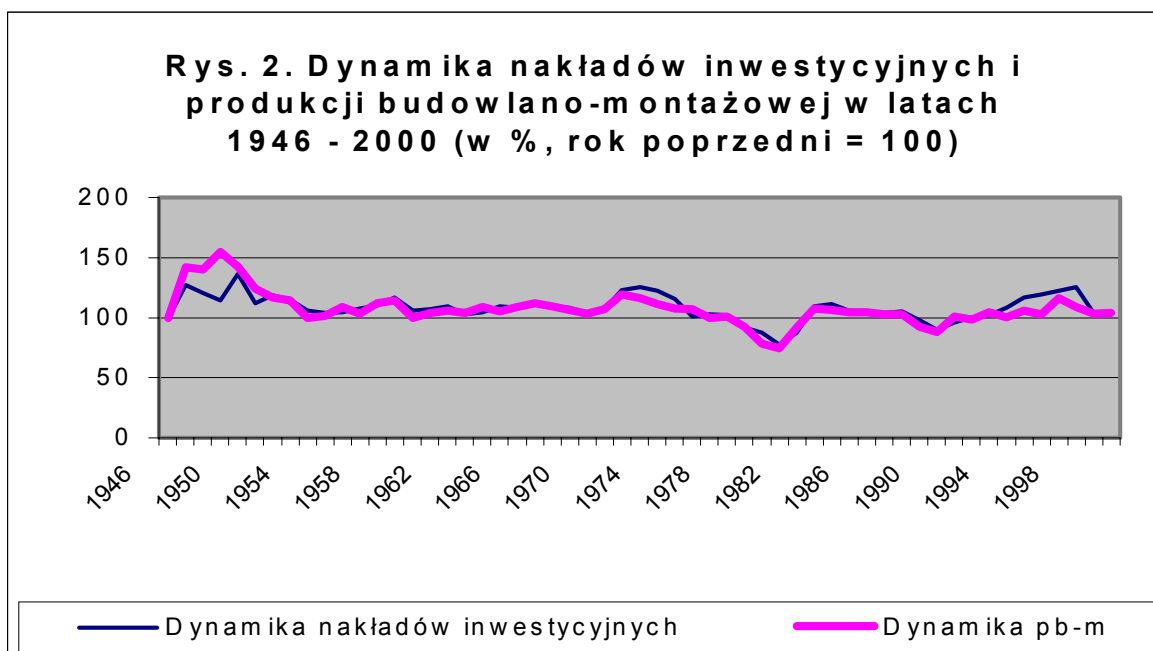
Zarówno w końcu lat osiemdziesiątych i na początku dziewięćdziesiątych (okres 1989 - 1995) jak i w czasie wielkiego załamania dynamiki PKB w latach osiemdziesiątych (1983 - 1988) oraz w latach 1960 - 1972, zmiany produkcji budowlanej pokrywały się ze zmianami PKB, lub też niewiele się od niej różniły. Z kolei w latach 1996 - 1999 oraz w 1946 - 1955, dynamika produkcji budowlanej wyprzedzała dynamikę PKB, natomiast w okresie 1976 - 1982 dynamika produkcji budowlanej przyjmowała niższe wartości od dynamiki PKB. Aby właściwie te zjawiska interpretować należy analizować związki pomiędzy produkcją budowlaną i nakładami inwestycyjnymi.

2. Dynamika produkcji budowlanej na tle nakładów inwestycyjnych

Związek pomiędzy zmianami produkcji budowlanej, a inwestycjami, jest dużo silniejszy niż między zmianami produkcji budowlanej i PKB (rys. 2). W całym analizowanym okresie powojennym tylko dwukrotnie kierunek zmian nakładów inwestycyjnych nie pokrywał się z kierunkiem zmian produkcji budowlanej (w latach 1993 - 1997 oraz w 1947 - 1951).

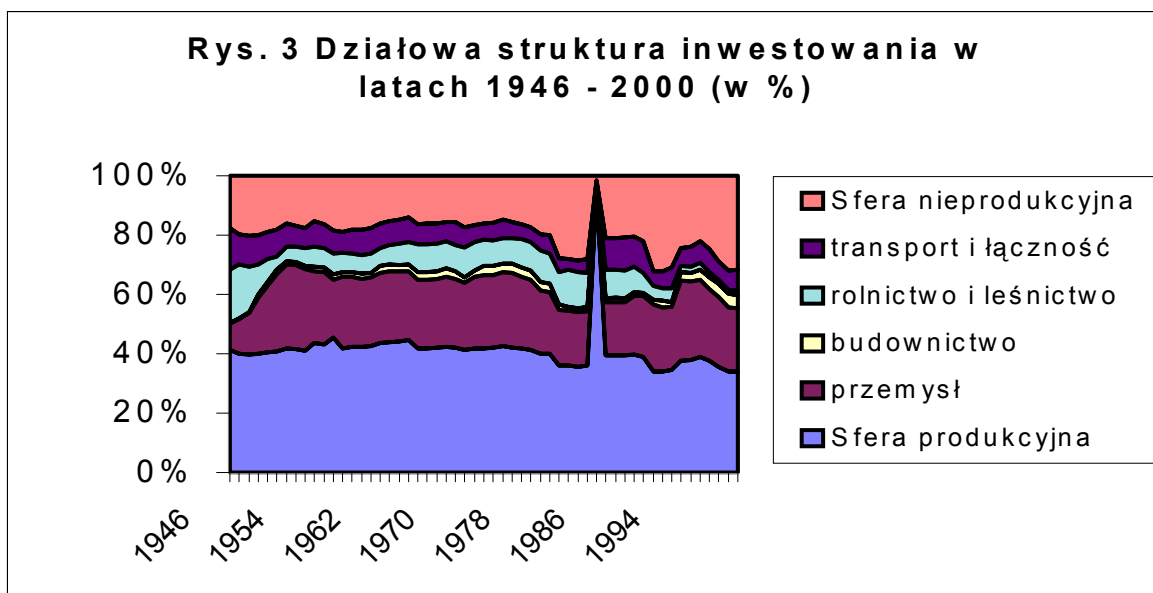
W okresie 1947 - 1951 wystąpiła przewaga dynamiki produkcji budowlanej w stosunku do dynamiki nakładów inwestycyjnych, zaś w latach 1993 - 1997 wystąpiła sytuacja odwrotna, dynamika nakładów inwestycyjnych wyprzedziła dynamikę produkcji budowlanej.

Uzależnienie wzrostu produkcji budowlanej w latach 1947 - 1951 w większym stopniu od zmian w PKB niż od nakładów inwestycyjnych oznacza, że we wzroście produkcji budowlanej większą rolę odgrywały w tym okresie czynniki efektywnościowe niż ekstensywne czynniki wzrostu (w latach 1993 - 1997 było odwrotnie).



3. Udział budownictwa w globalnych nakładach inwestycyjnych

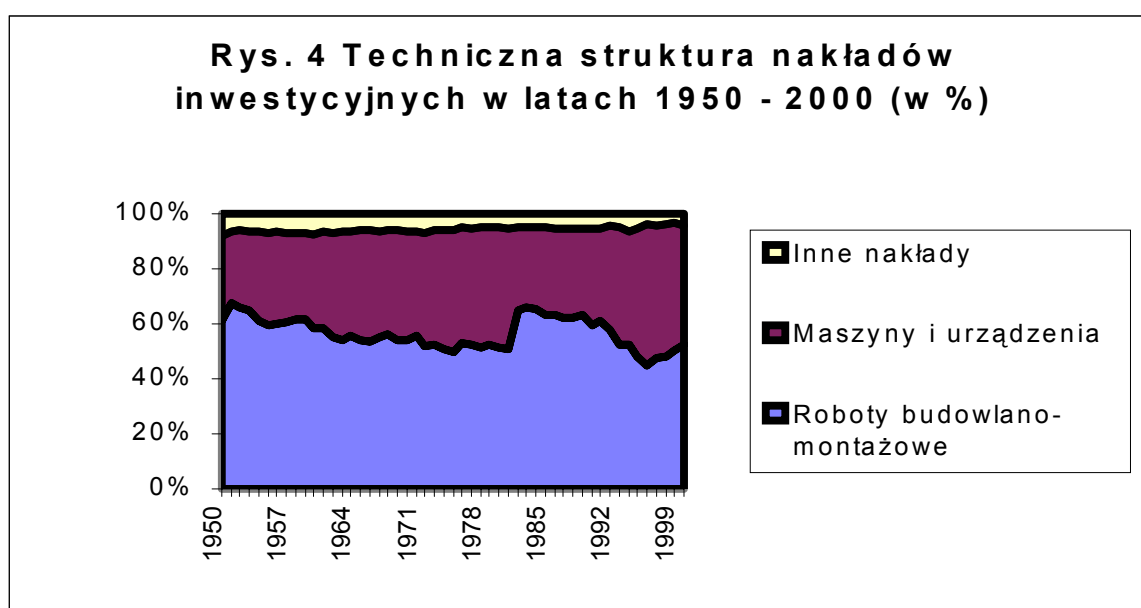
Jak głęboka jest, powstała na skutek ostrych załamania, luka inwestycyjna pomiędzy budownictwem i pozostałymi działami gospodarki narodowej świadczą m.in. zmiany udziału budownictwa w globalnych nakładach inwestycyjnych (rys. 3). Przykładowo w 1982 r. ukształtowały się one na poziomie 1949 r., natomiast do 1984 r. sytuacja nie uległa żadnej radykalnej zmianie i udział ten kształtował się na poziomie 1950 r. Nic więc dziwnego, że przy takiej „polityce inwestycyjnej” w budownictwie w okresie poprzedniego systemu gospodarowania, niemożliwa była realizacja uchwalanych wcześniej na najwyższych szczeblach władzy państwowej planów rozwoju gospodarki. W latach dziewięćdziesiątych charakteryzujących się budową nowego systemu gospodarczego, udział budownictwa w działowej strukturze inwestowania nie tylko, że nie uległ radykalnej poprawie, ale znalazł się na poziomie wczesnych lat pięćdziesiątych.



Kwestia wzrostu udziału budownictwa w nakładach inwestycyjnych jest w warunkach gospodarki polskiej tym bardziej istotna, że wobec ciągle jeszcze niskiej efektywności pracy w tym dziale gospodarki narodowej, ewentualny przyrost potencjału wytwórczego wiąże się w Polsce przede wszystkim ze wzrostem nakładów inwestycyjnych.¹

4. Udział robót budowlano-montażowych wg technicznej struktury nakładów inwestycyjnych

W technicznej strukturze nakładów inwestycyjnych (rys. 4) można wyodrębnić dwa okresy zmian udziału robót budowlano-montażowych.



Pierwszy z nich obejmuje lata 1951 - 1980, kiedy to udział robót budowlano-montażowych systematycznie malał (z około 68% w 1951 r. do około 50% w 1980 r.). Drugi okres obejmuje lata 1982 - 1997, kiedy to po raptownym wzroście udziału w 1981 r. do poziomu z 1951 r. (około 68%) zaczął on dalej spadać do poziomu około 40% w 2000 r. Można zatem generalnie stwierdzić, że udział robót budowlano-montażowych w technicznej strukturze nakładów inwestycyjnych w latach 1950 - 2000 systematycznie spadał (z około 68% w 1950 r. do 40% w 2000 r.). Powodowało to relatywnie większe uzależnienie PKB od udziału maszyn i urządzeń, a więc od efektywnościowych (intensywnych) czynników wzrostu PKB.

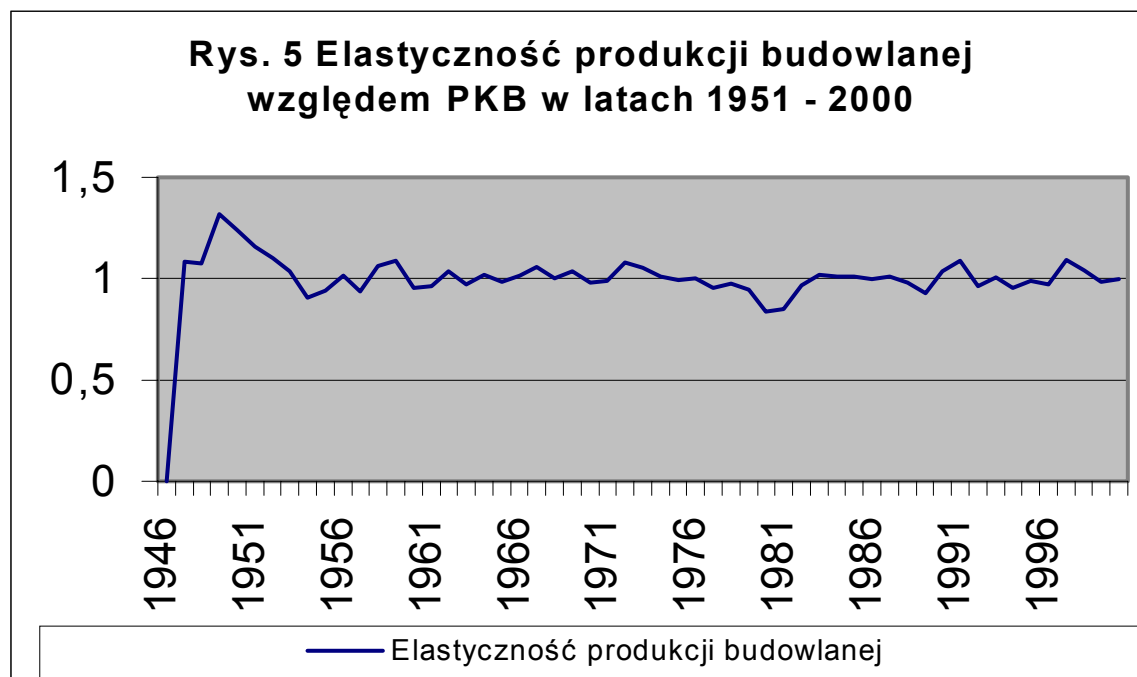
5. Elastyczność produkcji budowlanej względem PKB

Powyższe obserwacje potwierdza także analiza elastyczności produkcji budowlanej w relacji do dochodu narodowego w latach 1951 - 2000² (rys. 5), będąca także

1 Poziom inwestycji (mierzonej udziałem inwestycji w PKB) w latach dziewięćdziesiątych wynosił: w 1991 r. - 19,9% PKB, w 1992 r. - 15,2% PKB, w 1993 r. - 15,5% PKB, w 1994 r. - 17,7% PKB, w 1995 r. - 19,8% PKB, w 1996 r. - 22,0% PKB, w 1997 r. 24,7% PKB, w 1998 r. - 25,1% PKB, w 1999 r. - 25,5% PKB i w 2000 r. - 24,4% PKB.

2 Jednym z mierników pozwalających na mierzenie wydajności czynników produkcji budowlanej względem PKB, jest krańcowa elastyczność produkcji budowlanej. Informuje ona o ile procent rośnie produkcja budowlana jeśli PKB rośnie o 1%. Elastycz-

swego rodzaju "budowlanochłonnością" PKB (mierzoną relacją przyrostu produkcji budowlanej do przyrostu PKB). Wzrost budowlanochłonności PKB jest bezpośrednio związany z działalnością inwestycyjną w okresach zwiększenia liczby inwestycji podstawowych (np. w infrastrukturze technicznej), charakteryzujących się wysokim udziałem robót budowlanych. Charakterystyczne pod tym względem były lata 1946 - 1952 oraz 1978 - 1984. Dekada lat dziewięćdziesiątych była podobna pod względem elastyczności produkcji budowlanej względem PKB, do lat 1955 - 1970.



Stosunkowo wysoki poziom budowlanochłonności PKB na przełomie lat czterdziestych i pięćdziesiątych wynikał z wysokiej aktywności inwestycyjnej w całej gospodarce oraz związanej z tym wysokiej dynamiki wzrostu produkcji budowlanej. Ponieważ PKB rósł relatywnie wolniej, stąd też produkcja budowlana rozwijała się względnie szybciej niż PKB. Natomiast w drugim z wymienionych okresów (1978 - 1984) sytuacja była odwrotna. Stosunkowo niski poziom budowlanochłonności PKB wynikał głównie ze skali załamania zarówno dynamiki nakładów inwestycyjnych jak i produkcji budowlanej, wyższego niż spadku PKB.

II. POPYT BUDOWLANY

1. Uwarunkowania kształtujące popyt budowlany

Popyt budowlany w latach dziewięćdziesiątych kreowały przede wszystkim:

- poziom i struktura nakładów inwestycyjnych w gospodarce,
- napływ kapitału zagranicznego,
- zmiany demograficzne i poprawa sytuacji materialnej niektórych grup ludności,

ność jest więc wielkością bezwymiarową, co umożliwia porównanie za jej pomocą wydajności różnych czynników produkcji budowlanej.

- preferencyjne stawki podatku VAT na materiały oraz roboty budowlano-montażowe.

Popyt budowlany jest ściśle związany z rozwojem innych dziedzin gospodarki, a także sytuacją ekonomiczną ludności. Wyznacznikiem rozwoju usług budowlanych jest bowiem efektywny popyt budowlany będący funkcją rozwoju całej gospodarki i zasobności obywateli. Popyt budowlany najszybciej i najgłębiej reaguje na ogólną sytuację kryzysową w gospodarce i najpóźniej na jej złagodzenie odreagowuje. Ogólnie niekorzystna sytuacja gospodarcza Polski na przełomie lat osiemdziesiątych i dziewięćdziesiątych, a jednocześnie zmiany w systemie funkcjonowania polskiej gospodarki zapoczątkowane w 1989 r. związane z przejściem do gospodarki rynkowej, spowodowały bardzo istotne pogorszenie popytu budowlanego.

Zmiany jakie zaistniały w polskiej gospodarce na początku lat dziewięćdziesiątych i rozpoczęte procesy transformacyjne wywołały przede wszystkim osłabienie możliwości i skłonności gospodarki do inwestowania, a w dalszej kolejności duży spadek popytu na usługi budowlane. Stopniowa poprawa sytuacji gospodarczej jaka nastąpiła w latach 1992 - 1993, a następnie coraz bardziej wyraźne ożywienie w całej gospodarce (lata 1997 - 1998), spowodowały wyraźny wzrost popytu budowlanego. Chociaż przy końcu dekady lat dziewięćdziesiątych (1999 - 2000) popyt budowlany ponownie zmalał, to jednak przeciętny efektywny popyt budowlany w całym dziesięcioleciu był o 70% wyższy niż w 1989 r.

Na poprawę sytuacji w popycie budowlanym w ostatniej dekadzie miały wpływ także takie czynniki go pobudzające jak:

- 1) odliczanie od podatku dochodowego, wydatków ponoszonych na budowę i remonty mieszkań, a także budynków mieszkalnych wielorodzinnych z przeznaczeniem znajdujących się w nim lokali mieszkalnych na wynajem;
- 2) stosowanie preferencyjnych stawek w podatku od towarów i usług (VAT) w odniesieniu do robót budowlano-montażowych w zakresie budownictwa mieszkaniowego i remontów mieszkań oraz obiektów infrastruktury towarzyszącej, a także sprzedaży szeregu materiałów budowlanych;
- 3) odliczanie od opodatkowania przez podmioty prowadzące działalność gospodarczą wydatków inwestycyjnych, w tym między innymi na budowę lub rozbudowę różnego rodzaju budynków i budowli: produkcyjnych, energetycznych, transportu, łączności, handlowych, usługowych, górniczych itp., a także na zakupy inwestycyjne oraz zastosowanie preferencyjnych warunków korzystania z ulg przez podmioty eksportujące;
- 4) dofinansowywanie dotacjami z budżetu państwa inwestycji infrastrukturalnych realizowanych w systemie robót publicznych na terenach zagrożonych wysokim bezrobociem strukturalnym oraz inwestycji określonych w regionalnych programach restrukturyzacyjnych.

Istotne znaczenie dla zwiększenia popytu budowlanego miały także:

- możliwość uzyskania poręczenia spłaty ze środków budżetu państwa części lub całości kredytu bankowego, w tym także kredytu bankowego zagranicznego, przeznaczonego na finansowanie inwestycji;
- możliwość skorzystania z dopłat do oprocentowania kredytów bankowych przeznaczonych na finansowanie kredytów eksportowych, jeżeli ich przedmiotem jest dostawa m.in. usług budowlano-montażowych i technicznych;
- system ubezpieczenia kontraktów eksportowych usług budowlanych;

Istotne znaczenie dla inwestorów zagranicznych w Polsce miały:

- przepisy umożliwiające cudzoziemcom inwestowanie na gruntach nabytych na własność lub uzyskanych w użytkowanie wieczyste;

- rozpoczęcie inwestycji związanych z budową autostrad i obiektów im towarzyszących;
- liberalizacja przepisów prawa dewizowego i wprowadzenie wymienialności złotego w handlu zagranicznym. Jest to szczególnie korzystne dla tych inwestorów, którzy prowadzą obroty w handlu zagranicznym.

Potencjał produkcyjny budownictwa przewyższał w latach dziewięćdziesiątych popyt budowlany o około 20-30%, a zaopatrzenie rynku w urządzenia i materiały budowlane (w tym elementy wykończeniowe i wyposażeniowe) też nie stanowiły w tym okresie bariery rozwoju budownictwa.

2. „Ruch budowlany” i wydane pozwolenia na budowę

Informacje o ruchu budowlanym w Polsce są zbierane przez Główny Urząd Nadzoru Budowlanego (GUNB) od 1995 r. (przed tym okresem dostępne dane są niepełne).³ Ruch budowlany obejmuje:

- wydane pozwolenia na budowę,
- obiekty budowlane przekazane do użytkowania,
- nakazy rozbiórek obiektów budowlanych.

Pozwolenia na budowę. Ruch budowlany w tej dziedzinie w latach 1995 - 1997 charakteryzował się stałym dynamicznym wzrostem. W 1995 r. wydano 193.190 pozwoleń na budowę, tj. 24% mniej niż w 1994 r. (254.241). Przeważały pozwolenia na budowę budynków mieszkalnych (35%) i pozostałych obiektów (32%). Obiekty przemysłowe wśród tych ostatnich stanowiły 12%, budynki gospodarcze i inwentarskie – 17%, zaś budynki użyteczności publicznej miały udział 3%.

W 1996 r. wg danych GUNB wydano łącznie 285.123 pozwolenia na budowę, tj. o 35% więcej niż w 1995 r. Odnotowano spadek ilości wydanych pozwoleń w następujących kategoriach obiektów:

- budownictwo przemysłowe o 60%,
- budownictwo zamieszkania zbiorowego o 29,6%,
- budownictwo wielorodzinne o 15,1%.

W 1997 r. ilość wydanych pozwoleń na budowę wzrosła prawie o 1/3 w porównaniu do roku 1995. Podobnie, chociaż w nieco mniejszym stopniu, wzrosła liczba obiektów, w stosunku do których orzeczono nakazy rozbiórki. W 1998 r. nastąpił niewielki spadek w porównaniu do danych z 1997 r., relatywnie największy w zakresie nakazów rozbiórek (o 10%). W 1999 r. nastąpiło zahamowanie spadku ilości pozwoleń na budowę. Ilość wydanych pozwoleń na budowę utrzymała się na poziomie 1998 r.

W 1999 r. wydano 301.202 pozwoleń na budowę, tj. o 4,9% mniej niż w 1998 r. (313.759 obiektów budowlanych). Z kolei w 1998 r. odnotowano spadek wydanych pozwoleń o 4,4%, w porównaniu z 1997 r. (327.564 obiekty).

W 1999 r. najwięcej pozwoleń (110.048 pozwoleń) wydano na budowę budynków jednorodzinnych. Wzrastająca od 1995 r. liczba pozwoleń na budowę budynków letniskowych spadła w 1999 r. o 10%. Utrzymuje się także spadkowa tendencja w ilości wydawanych pozwoleń na budowę budynków gospodarczo-inwentarskich (o 21%).

Wzrosła także liczba wydanych pozwoleń na budowę w poszczególnych kategoriach:

- budynki jednorodzinne (110.048 - wzrost o 35,4%),
- budynki użyteczności publicznej (5.611 - wzrost o 24,9%),

³ Wyrzykowe badania w tym zakresie prowadził przed 1995 r. - IGM w ramach opracowania „Monitoring Budowlany” za odpowiednie lata.

- budynki wielorodzinne (2.020 – wzrost o 19,7%),
- budynki przemysłowo-magazynowe (11.150 – wzrost o 3%).

Według danych GUS w 2000 r. wydano pozwolenia na budowę 152,0 tys. mieszkań (w tym 81,3 tys. w budownictwie indywidualnym, tj. o 33,7% mniej niż przed rokiem). Dane te wskazują na wygaszanie aktywności budowlanej przy końcu dekady.

Rozbiórki. Według informacji GUNB w 1995 r. wydano 7.127 nakazów rozbiórek z czego:

- 5.137 rozbiórek dotyczyło samowoli budowlanych (72%),
- 1.077 rozbiórek wynikało ze złego wykonania robót budowlanych (15%),
- 913 rozbiórek dotyczyło obiektów będących w złym stanie technicznym (13%).

W 1995 r. zrealizowano 1.487 rozbiórek, w tym 228 dotyczyło budynków mieszkalnych (15,3%). Z kolei w 1996 r. wydano łącznie 8.250 nakazów rozbiórki (wzrost do 1995 r. o 15,7%). W 1996 r. wykonano ogółem 2.247 rozbiórek, w tym 249 objęło budynki mieszkalne (11%).

Ilość wydanych nakazów rozbiórki oraz wszczętych postępowań egzekucyjnych wzrastała przy końcu dekady lat dziewięćdziesiątych. W 1998 r. wydano 8.550 nakazów rozbiórek, zaś w 1999 r. - 9.031. Ilość wszczętych postępowań egzekucyjnych wyniosła odpowiednio – 2.382 oraz 2.728 (wzrost o 14,5%), natomiast ilość rozbiórek wykonanych wyniosła w 1998 r. – 2.114, zaś w roku 1999 – 3.348 (wzrost o 58%). Wynika stąd, że działalność rozbiórkowa jest gorzej skorelowana z ogólną aktywnością budowlaną niż wydawane pozwolenia na budowę, która przy końcu dekady malała.

3. Zamówienia publiczne i przetargi budowlane

Ramy prawne w zakresie zamówień publicznych stworzone zostały w krajach UE w latach 1987 - 1993 jako część programu Białej Księgi dotyczącej Rynku Wewnętrznego. W Polsce uchwalenie przez Sejm ustawy o zamówieniach publicznych w czerwcu 1994 r. (Dz. U. Nr 76, poz. 344 ze zm.) spowodowało, że w 1994 r. nastąpił duży wzrost liczby organizowanych przetargów budowlanych. Łącznie ogłoszono w prasie 6.390 przetargów,⁴ tj. czterokrotnie więcej niż w 1993 r. i 20-krotnie więcej niż w 1992 r.

O ile w 1989 r. głównymi zleceniodawcami robót budowlanych w trybie przetargowym były jednostki sektora publicznego (62%), jednostki budżetowe (21%) i jednostki spółdzielcze (17%), to już w 1994 r. udział przedsiębiorstw państwowych spadł do 39% (spadek o 23 punkty procentowe), udział jednostek budżetowych wzrósł do 50% (o 29 punktów procentowych), natomiast udział jednostek spółdzielczych wzrósł do 21% (o 4 punkty procentowe).

W strukturze inwestorów w końcu 1994 r. wiodącą rolę odgrywały jednostki administracji centralnej i terenowej (45%), jednostki komunalne (12%), państwowe przedsiębiorstwa przemysłowe (8,8%), spółdzielnie mieszkaniowe (7,5%), jednostki służby zdrowia (7%) oraz wojsko i policja (5%).

Wzrost przetargowego trybu zlecenia robót w budownictwie w 1994 r. miał pozytywny wpływ na rozwój rynkowych mechanizmów funkcjonowania budownictwa w Polsce oraz na poziom cen i kosztów za roboty budowlane. Z badań przeprowadzonych w 1994 r. wynika, że średnio na jedno zlecenie składano 3 oferty.⁵ Dla porównania w 1999 r., według danych Biuletynu Zamówień Publicznych, średnio na jeden

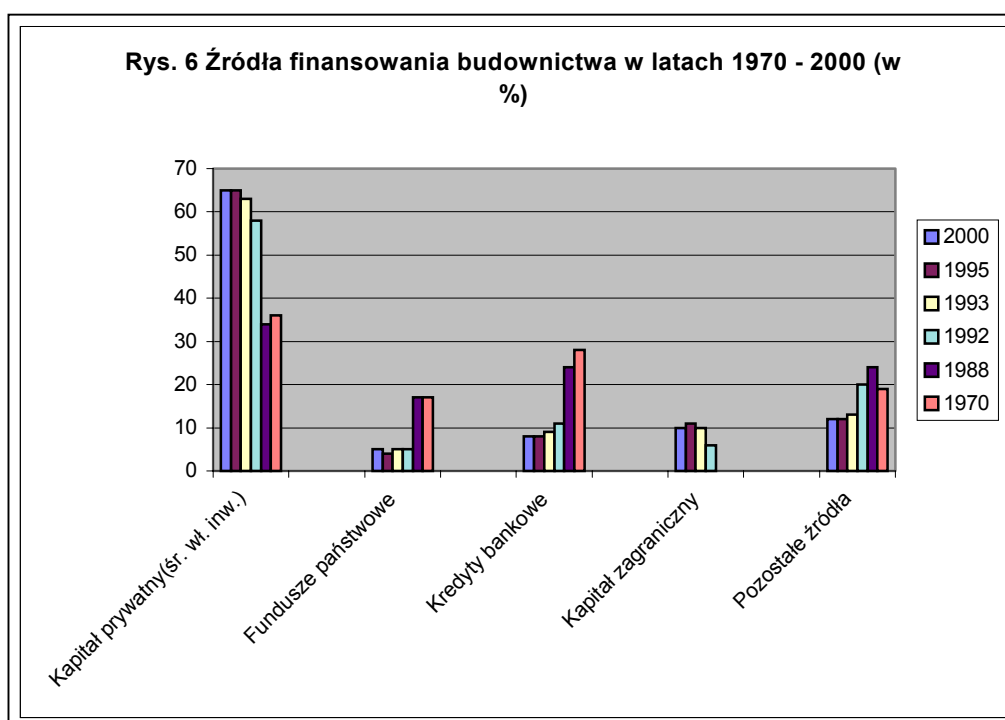
4 Według informacji Biura Wycinków Prasowych GLOB.

5 M. Sochacki, *Monitoring budowlany. Budownictwo w 1994 r.*, IGM, Warszawa 1995.

przetarg nieograniczony wpływało 5,4 ofert. W latach poprzednich wskaźniki te wynosiły: w 1996 r. – 3,64; w 1997 r. – 4,16; w 1998 r. – 4,7 oferty.

4. Źródła finansowania popytu budowlanego

W strukturze finansowania budownictwa w latach dziewięćdziesiątych w porównaniu do poprzednich dekad zaszły istotne zmiany. W systemie gospodarki nakazowej kluczową rolę odgrywały środki własne inwestorów (około 35%), kredyty bankowe (24% - 28%), fundusze państwowe (około 17%) oraz pozostałe środki (19% - 24%), przy braku kapitału zagranicznego w finansowaniu budownictwa. W rynkowym mechanizmie finansowania budownictwa wiodącą rolę spełnia kapitał prywatny (około 65%), kapitał zagraniczny (około 10%), kredyty bankowe (8% - 9%), fundusze państwowe (4% - 5%) oraz pozostałe środki (12% - 13%, rys 6).



Zmiana zasad finansowania budownictwa, poprzez odejście od systemu nakazowego i przejście do rynkowego, polegała więc na:

- przechodzeniu ze środków własnych inwestora do kapitału prywatnego (prawie dwukrotny wzrost udziału),
- spadku (ponad trzykrotnym) udziału funduszy państwowych,
- zmniejszeniu (też ponad trzykrotnym) udziału kredytów bankowych w finansowaniu budownictwa (prawdopodobnie istotną rolę odegrało tu wysokie oprocentowanie kredytów),
- pojawieniu się nowego źródła finansowania w postaci kapitałów zagranicznych, oraz
- zmniejszeniu udziału pozostałych środków finansowania.

III. PODAŻ PRODUKCJI BUDOWLANEJ

1. Przedsiębiorstwa budowlane

1.1 Liczba i struktura przedsiębiorstw budowlanych

O ile w latach dziewięćdziesiątych strukturę organizacyjną przedsiębiorstw budowlanych charakteryzowało duże rozdrobnienie (np. w 1994 r. - 87% stanowiły firmy rzemieślnicze zatrudniające 1-2 osoby, 11,4% - jednostki o zatrudnieniu do 50 osób, 1% - przedsiębiorstwa zatrudniające do 200 pracowników, a firmy duże i bardzo duże stanowiły 0,6%), o tyle w okresie gospodarki planowej produkcja budowlana była skoncentrowana w relatywnie niewielkiej liczbie uspołecznionych, dużych przedsiębiorstw (np. w 1989 r. - 16,7% stanowiły jednostki zatrudniające do 50 osób, 34,5% - przedsiębiorstwa zatrudniające do 200 osób, 48,8% - przedsiębiorstwa duże i bardzo duże).

O ile chodzi o liczbę uspołecznionych przedsiębiorstw budowlano-montażowych to w 1960 r. było ich 1490, w 1970 r. liczba ta spadła do 1459, w 1980 r. nastąpiło dalsze jej zmniejszenie do 1328. W latach osiemdziesiątych można było zaobserwować powolny wzrost liczby firm (w 1989 r. było ich 1929).

Obok przedsiębiorstw uspołecznionych, w okresie gospodarki nakazowej funkcjonowało także rzemiosło budowlane, zarówno uspołecznione jak i prywatne (wytworzące około 5% wartości produkcji globalnej budownictwa). I tak w 1956 r. było 9,4 tys. zakładów budowlanych (w tym prywatnych 8,2 tys. - 87%), zatrudniających 22,8 tys. osób (w tym w zakładach prywatnych - 13,9 tys. - 61%). W 1960 r. było już 21,4 tys. zakładów (ponad dwukrotny wzrost w porównaniu z 1956 r.). W 1980 r. liczba zakładów rzemieślniczych wyniosła 63,8 tys. i pracowało w nich 103,8 tys. osób. W 1988 r. było 83,6 tys. zakładów rzemieślniczych (prawie 9-krotny wzrost w stosunku do 1956 r.), zatrudniających 172 tys. osób (w tym w prywatnych - 126 tys. osób). W nowej strukturze gospodarczej i własnościowej po 1989 r. rzemiosło budowlane zostało sprywatyzowane, stanowiąc podstawę głębokich zmian organizacyjnych w budownictwie.

Ogólnie można więc powiedzieć, że w okresie gospodarki centralnie planowanej następowała stopniowa koncentracja potencjału produkcyjnego w przedsiębiorstwach budowlanych (przy rosnącej wartości produkcji), natomiast w pierwszych latach transformacji nastąpiło odwrócenie tej tendencji. W 1992 r. liczba podmiotów świadczących usługi budowlano-montażowe wyniosła już 162.280 jednostek, a produkcja budowlana nieznacznie przekroczyła poziom z 1989 r.

W końcu lat dziewięćdziesiątych liczba podmiotów prowadzących działalność budowlaną wyniosła 219.314 (w stosunku do 1992 r. wzrost o 35%). Podmioty zatrudniające do 20 osób stanowiły 97%, do 50 osób - 1,6%, do 500 osób - 0,5% i powyżej 500 osób - 5 promile.

Należy jednak wskazać i na negatywną stronę przemian organizacyjnych. Podmioty zatrudniające do 20 osób są słabe pod względem posiadanego kapitału, poziomu technicznego i technologicznego itp. Na otwartym międzynarodowym rynku budowlanym, gdzie obowiązują twarde zasady konkurencji, możliwości ich przetrwania, przy obecnej kondycji, są minimalne. Mogą one występować jedynie na lokalnych rynkach budowlanych.

O ile chodzi o strukturę własnościową podmiotów budowlanych to w końcu dekady przedsiębiorstwa państwowe miały udział 1,1%; spółdzielnie - 2%; spółki prawa handlowego - 38,8%; spółki cywilne - 57,6%. Warto przypomnieć, że w gospodarce nakazowej struktura własnościowa wyglądała następująco: w 1980 r. wśród przedsiębiorstw uspołecznionych - przedsiębiorstwa państwowe stanowiły 90%, spółdziel-

nie zaś 10%; w 1988 r. – udział przedsiębiorstw państwowych wynosił 67%, zaś spółdzielni – 33%.

1.2 Prywatyzacja przedsiębiorstw budowlanych

Przekształcenia własnościowe w budownictwie stanowiły w latach dziewięćdziesiątych istotny element transformacji systemowej budownictwa. W 1990 r., gdy rozpoczynano procesy prywatyzacyjne, było w Polsce 8,4 tys. przedsiębiorstw państwowych. W końcu dekady procesami przekształceń własnościowych zostało objętych 6.407 przedsiębiorstw państwowych (tj. 73% stanu w 1990 r.).⁶ W wyniku komercjalizacji utworzono 128 jednoosobowych spółek Skarbu Państwa, w tym 74 spółki budowlane utworzone zostały w celu prywatyzacji powszechnej za pośrednictwem Narodowych Funduszy Inwestycyjnych. W końcu wieku istniało jeszcze 14 budowlanych jednoosobowych spółek Skarbu Państwa przeznaczonych do prywatyzacji.

W prywatyzacji bezpośredniej sprywatyzowano łącznie 371 państwowych przedsiębiorstw budowlanych (40% podmiotów objętych przekształceniami własnościowymi). W ich miejsce tego powstały 342 spółki budowlane, w tym 324 spółki pracownicze (95%) i 18 spółek z udziałem Skarbu Państwa (w tym jedna spółka z udziałem kapitału zagranicznego).

W efekcie prywatyzacji co czwarta spółka notowana na Warszawskiej Giełdzie Papierów Wartościowych jest związana z sektorem budowlanym lub produkcją materiałów budowlanych. Na uwagę zasługuje także fakt, że w latach dziewięćdziesiątych wzrastał udział spółek z kapitałem zagranicznym. W końcu dekady w sektorze budowlanym funkcjonowało 2.841 spółek z udziałem kapitału zagranicznego. W tej liczbie spółki z wyłącznym kapitałem zagranicznym stanowiły około 40%. Osiągają one wysokie zyski, dochodzące do 40% poniesionych nakładów (w ciągu 2,5 roku zwrot nakładów).

2. Zatrudnienie i szara strefa w budownictwie

Innym czynnikiem wzrostu produkcji budowlanej, obok nakładów inwestycyjnych, są zmiany w poziomie zatrudnienia. Pierwsze informacje o poziomie zatrudnienia w budownictwie, w okresie powojennym, pochodzą z 1949 r. Przeciętne zatrudnienie wyniosło wtedy 308 tys. osób, ale już w 1951 r. zostało ono podwojone do 648 tys. osób. W 1960 r. pracowało w budownictwie 811 tys. osób, a w 1970 r. zatrudnienie wynosiło już 1075 tys. osób (wzrost o 32% do 1960 r.). W pierwszej połowie lat siedemdziesiątych następował dalszy wzrost zatrudnienia i w 1975 r. wyniósł – 1.406 tys. osób (wzrost do 1960 r. o 73%). Po tym okresie następuje spadek poziomu zatrudnienia. W 1979 r. wyniosło ono 1.372 tys. osób, a w 1980 r. – 1.337 tys. osób.

Spadek zatrudnienia w budownictwie trwał w dekadzie lat osiemdziesiątych (w 1985 r. zatrudniano 1.055 tys. osób, a w 1989 r. – 815 tys.). Oznacza to, że u progu transformacji budownictwa poziom zatrudnienia był zbliżony do 1960 r. W latach dziewięćdziesiątych następował powolny wzrost zatrudnienia. W 1995 r. wyniosło ono 827 tys. osób, w 1998 r. – 938 tys. osób. W końcu dekady przeciętne zatrudnienie ponownie spadło i wyniosło 915 tys. osób.

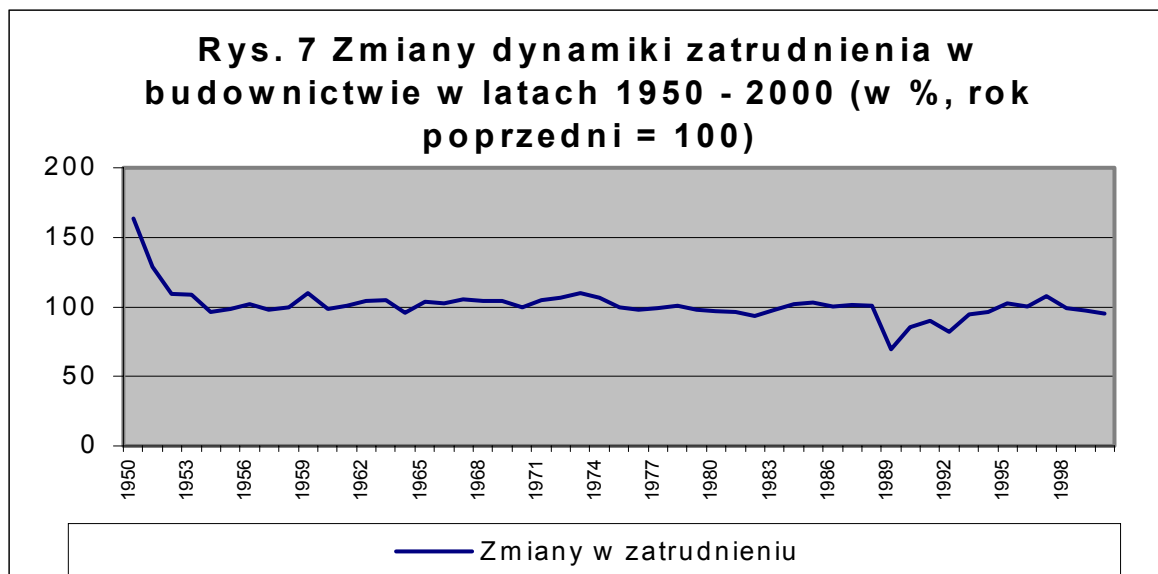
Na tle rejestrowanego przez GUS spadku poziomu zatrudnienia w budownictwie pomiędzy rokiem 1975 i 1995 (o około 579 tys. osób), powstaje pytanie, co dzieje się

⁶ W polskim systemie prywatyzacji podmioty objęte przekształceniami własnościowymi są wykreślane z rejestru przedsiębiorstw państwowych, a proces prywatyzacji jest dwustopniowy: komercjalizacja (przekształcenie w jednoosobową spółkę Skarbu Państwa) i prywatyzacja kapitałowa (zbycie akcji lub udziałów osobom trzecim) lub likwidacja i prywatyzacja bezpośrednia.

z tymi osobami. Odpowiedź na nie jest względnie prosta. Osoby te powiększyły obszar szarej strefy. Potwierdzają to także badania GUS.⁷ Z badań tych wynika, że w 1995 r. w szarej strefie związanej z pracami budowlanymi pracowało około 558 tys. osób (25% ogółu pracujących w szarej strefie), z czego 313 tys. osób związana była z wykonywaniem usług budowlanych i instalacyjnych, natomiast 245 tys. osób wykonywało remonty i naprawy budowlano-instalacyjne.

Z szacunków retrospektywnych przeprowadzonych przez GUS dla pierwszej połowy lat dziewięćdziesiątych wynika, że relacja wartości dodanej brutto w szarej gospodarce do wartości PKB, kształtowała się na poziomie około 18%. W szarej strefie budownictwa można szacować, że wyniosła ona około 4,5% PKB.

W dynamice zmian zatrudnienia w budownictwie w całym okresie powojennym mamy do czynienia z dwoma charakterystycznymi okresami (rys. 7). Pierwszy z nich, obejmujący lata 1950 - 1955, charakteryzował się największym spadkiem zatrudnienia w całym badanym okresie (około 60 punktów procentowych). Wynikało to z faktu, że w okresie powojennym (lata 1945 - 1949) brak było sprzętu budowlanego, z powodu jego zniszczeniem w wyniku działań wojennych. Przyrosty produkcji budowlanej osiągnęte były dzięki wzrostowi zatrudnienia. Po tym okresie, w wyniku pojawienia się większej ilości sprzętu budowlanego, dynamika przyrostu zatrudnienia w budownictwie spadła. Z kolei drugi znaczący spadek zatrudnienia jaki miał miejsce w latach 1988 - 1990 (około 25 punktów procentowych). Wynikało to jednak z przekształceń organizacyjnych jakie dokonały się w budownictwie u progu zmian systemowych.



Analizując wpływ zmian dynamiki zatrudnienia w budownictwie na produkcję budowlaną (rys. 1 i 2) można i tu wyróżnić tu dwa okresy. Pierwszy z nich obejmuje lata 1950 - 1955, drugi zaś 1989 - 1993. W pierwszym okresie, spadkowi zatrudnienia (o około 60 punktów procentowych) towarzyszył spadek dynamiki produkcji budowlanej (o około 50 punktów procentowych). W drugim okresie spadkowi zatrudnienia w budownictwie (o około 30 punktów procentowych) odpowiadał relatywnie nieznaczny ujemny spadek dynamiki produkcji budowlanej (o około 10 punktów procentowych). Na podstawie tych informacji można stwierdzić, że o ile w pierwszym z tych okresów

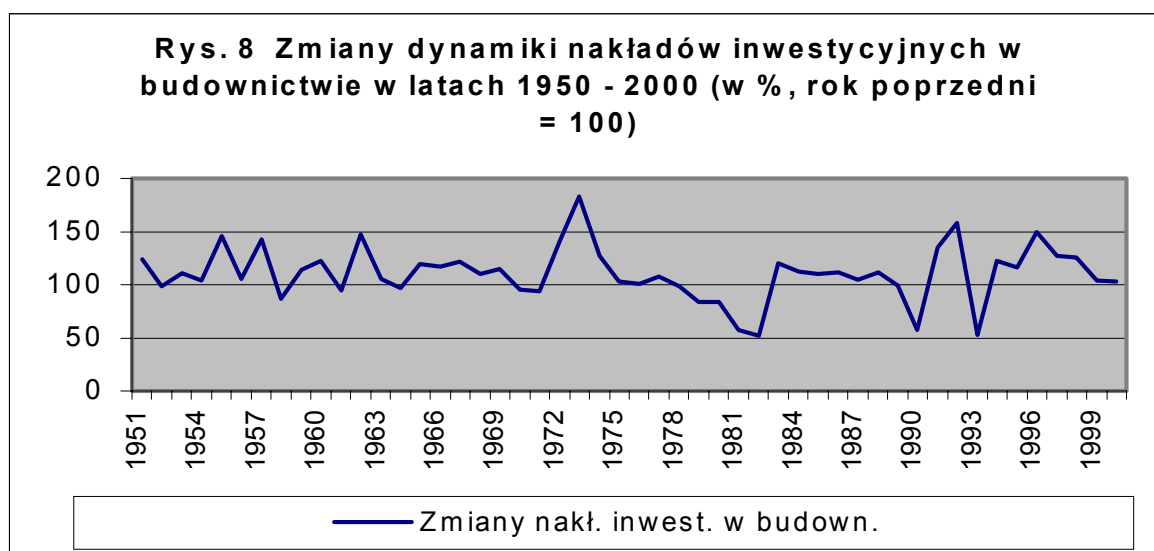
⁷ Szara gospodarka w Polsce: Rozmiary, przyczyny, konsekwencje, ZBS-E GUS i PAN, Warszawa 1996.

spadek zatrudnienia oddziałwał w sposób istotny na spadek produkcji budowlanej, o tyle w drugim z tych okresów wpływ ten był umiarkowany. Spadkowi zatrudnienia towarzyszyły korzystne zmiany w strukturze organizacyjnej budownictwa, które zamortyzowały ujemne zmiany dynamiki zatrudnienia w tym okresie.

Nie można stwierdzić silnego związku między zmianami dynamiki produkcji budowlanej i zatrudnienia w latach 1955 - 1957 oraz w latach 1978 - 1982. W obu przypadkach głównym czynnikiem zmian pozostają nakłady inwestycyjne w budownictwie i ich działowa struktura inwestowania.

3. Wpływ nakładów inwestycyjnych na podaż produkcji budowlanej

Z analizy dynamiki nakładów inwestycyjnych w budownictwie (w cenach stałych – rys. 8) wynika, że przyjmując 1980 rok jako bazowy (1980=100), dynamika w 1990 r. wyniosła 37,1%. Inne rezultaty można uzyskać przyjmując 1985 jako bazowy (1985=100). Przy tym założeniu dynamika w 1990 r. wyniosła 73,5%. Liczby te obrazują skalę załamania inwestycyjnego w budownictwie na początku transformacji. Niekorzystna była także dynamika liczona do roku poprzedniego (rok poprzedni=100). Przy tym sposobie liczenia wskaźnik nakładów inwestycyjnych w 1989 r. wyniósł 77,5%, zaś w 1990 r. – 72,8%. Także w 1993 r. (84,5%) inwestycje nie przekroczyły poziomu z roku poprzedniego.



O niezłych wynikach lat pięćdziesiątych zdecydowały dynamiki wzrostu inwestycji w budownictwie w latach 1994 - 1998, kiedy to trzykrotnie przekroczyły poziom 120% (w 1994 r. – 122,3%; w 1997 r. – 126,9% oraz w 1998 r. – 125,6%). W 1997 r. dynamika przyrostu inwestycji wyniosła nawet 149,6%. Przy końcu dekady dynamiki inwestowania wyraźnie zmalały, osiągając w 1999 r. poziom 103,7% i w 2000 r. – 102,1%. Szukając przyczyn relatywnie wysokiego udziału inwestycji w budownictwie w latach 1994 - 1998, można powiedzieć, że wymusiły go poważne załamania dynamiki inwestowania z początkowego okresu transformacji (lata 1989-1990) oraz roku 1993. W innym przypadku mogłoby ujawnić się głębsze załamanie rynku budowlanego dekady lat pięćdziesiątych.

Na tym tle powstaje pytanie o miejsce inwestowania w budownictwie ostatniej dekady XX w. na tle okresu powojennego. Najbardziej charakterystyczną cechą dział-

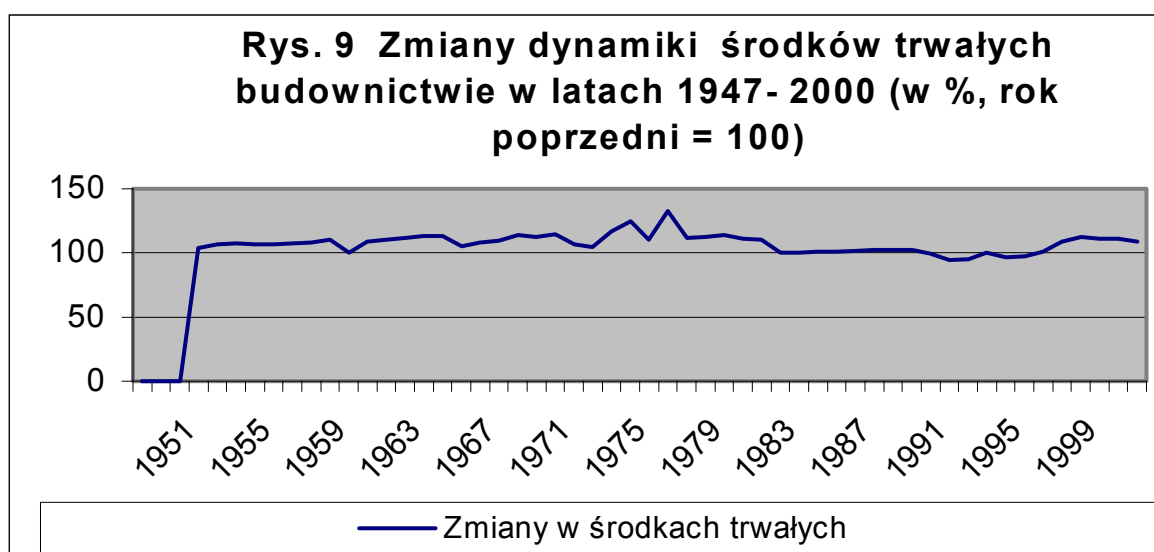
ności inwestycyjnej w budownictwie polskim są niespotykane w innych działach gospodarki narodowej skoki dynamiki nakładów. Dotyczy to całego okresu powojennego, a różnice w kolejnych latach sięgają nawet 60 punktów procentowych (rys 8). Uwzględniając przesunięcie w czasie pomiędzy okresem dokonywania nakładów i pojawieniem się pierwszych efektów produkcyjnych z nich wynikających należy stwierdzić, że zmiany w produkcji budowlanej były na tym tle daleko mniejsze niż zmiany inwestycji w budownictwie. Liczony w cenach stałych poziom inwestycji osiągnięty w 1991 r. odpowiadał nakładom inwestycyjnym z 1985 r. oraz z 1970 r. Z kolei poziom inwestycji osiągnięty w 1982 r. odpowiadał nakładom inwestycyjnym z 1966 r., zaś nakłady z 1983 r., chociaż wzrosły aż o około 20% w stosunku do roku poprzedniego, niewiele przekraczały poziom z 1967 r.

Wśród przyczyn tak dalece zróżnicowanej dynamiki nakładów w budownictwie znaczenie podstawowe ma brak jasno sprecyzowanej polityki budowlanej i, co za tym idzie, niezdawanie sobie sprawy z występujących współzależności pomiędzy zmianami aktywności inwestycyjnej w kraju a rozwojem produkcji budowlanej.

W efekcie wzrost nakładów inwestycyjnych w budownictwie następował nie w wyniku obiektywnych potrzeb wpływających z konieczności harmonijnego rozwoju potencjału produkcyjnego budownictwa, lecz w rezultacie konieczności likwidowania narastających bieżąco napięć w zakresie zaspokajania pojawiającego się popytu budowlanego. Z kolei ograniczanie wielkości inwestycji następowało w tym dziale natchemiasz w momencie rozwiązania owych bieżących napięć. Efektem załamania inwestycyjnego w budownictwie stało się m.in. zaostrzenie barier rozwoju podaży usług budowlanych w latach 1985 - 1989, tj. u progu zmian systemowych w budownictwie.

4. Zmiany wielkości środków trwałych oraz stopnia ich zużycia

Zmiany działowej struktury inwestowania oraz wielkości nakładów inwestycyjnych wpływały na zmiany dynamiki środków trwałych w budownictwie (rys. 9). Na przełomie lat osiemdziesiątych i dziewięćdziesiątych wraz z załamaniem się dynamiki nakładów inwestycyjnych zmalała dynamika przyrostu środków trwałych w budownictwie (liczona w cenach stałych). Przyjmując za podstawę wyliczeń rok 1980 (1980=100) wartość brutto środków trwałych w 1992 r. stanowiła 99,5% wartości z 1980 r. Natomiast przyjmując za podstawę wyliczeń 1985 r. (1985=100), wartość ta wyniosła w 1992 r. – 93,9% wartości z 1985 r.



Na tę sytuację wpłynęły niskie średnioroczne przyrosty środków trwałych w latach 1989 - 1994 (liczone w stosunku do roku poprzedniego). I tak w 1989 r. dynamika wyniosła 99,6%; w 1990 r. – 94,8%; w 1991 r. – 95,0%; w 1992 r. – 97,4%; w 1993 r. – 96,8%, i w 1994 r. – 97,2%. Znaczące przyrosty środków trwałych miały miejsce dopiero w latach 1996 - 1999, kiedy to zwiększyły się one o około 10% rocznie.

Trudną sytuację w zakresie budowlanych środków trwałych obrazuje wysoki stopień ich zużycia. W 1999 r. stopień zużycia maszyn, urządzeń technicznych i narzędzi budowlanych wynosił 53,1%, środków transportu – 52,4%, budynków 23,9%. Z kolei w 1990 r. stopień zużycia maszyn i urządzeń oraz narzędzi w budownictwie wynosił 78,9%, środków transportu – 75,3% oraz budynków i budowli – 28,3%. Dla porównania w 1979 r. stopień zużycia maszyn i narzędzi budowlanych wynosił 50,3%; środków transportu – 52,1% oraz budynków i budowli – 13,5%. Ogólnie można więc powiedzieć, że w drugiej połowie lat dziewięćdziesiątych powstrzymano techniczne i ekonomiczne zużycie środków trwałych w budownictwie i doprowadzono je do stanu porównywalnego pod tym względem z latami siedemdziesiątymi.

Aby jednak szerzej przeanalizować znaczenie dekady lat dziewięćdziesiątych w zakresie zmian w budowlanych środkach trwałych należy przeanalizować ją na tle przekształceń w okresie powojennym. W tym przedziale czasowym można wyróżnić trzy okresy. Pierwszy, charakteryzujący się wzrastającą dynamiką środków trwałych w budownictwie, obejmuje lata 1947 - 1975 (o 35 punktów procentowych licząc od osi zmian = 100), drugi charakteryzujący się z kolei spadkową dynamiką, dotyczy lat 1976 - 1989 (o 5 punktów procentowych poniżej osi zmian = 100) i wreszcie trzeci okres trwający od 1990 r. do 2000 r. charakteryzuje się kolejną przyrostową dynamiką środków trwałych w budownictwie (o 15 punktów procentowych).

Niedoinwestowanie kompleksu budowlanego i nieefektywne jego wykorzystanie sprawiło, że produkcja budowlana wykazywała w większości analizowanych okresów bardzo duże wahania w stosunku do zmian nakładów inwestycyjnych w całej gospodarce.

5. Techniki budowy

Techniki budowy polegają na doborze środków technicznych do realizacji stawianych zadań budowlanych. W okresie centralnego sterowania budownictwem techniki budowy oparte były na stosowaniu w budownictwie prefabrykacji i technik uprzemysłowionych przy uwzględnieniu występujących barier materiałowych, technologicznych i kadrowych oraz organizacyjnych.

Prefabrykacja w budownictwie polega na dążeniu do ograniczenia operacji wykonywanych na placu budowy i rozwoju produkcji elementów budowlanych wytworzonych na zapleczu budowlanym, w warunkach zbliżonych do produkcji przemysłowej. W zależności od stopnia gotowości użytkowej można wyodrębnić na przykład prefabrykację: elementów drobnowymiarowych (np. belki, bloczki itp.), elementów wielkowymiarowych (np. wielkie bloki i płyty) i elementów przestrzennych (np. całych pomieszczeń, węzłów itp.).

Stosowanie prefabrykacji w budownictwie umożliwiło jego uprzemysłowienie. Związane to było z:

- wielką skalą zadań budowlanych (jego masowością),
- brakiem indywidualnego charakteru obiektów budowlanych,
- jednorodnością wytwarzanych obiektów, umożliwiającą produkcję seryjną.

Powyższe przesłanki spowodowały, że w budownictwie powszechnie stosowano prefabrykację betonową, w tym w budownictwie mieszkaniowym wykorzystywano prefabrykację wielkopłytową i wielkoblokową, a w budownictwie przemysłowym –

techniki szkieletu żelbetowego. W innych rodzajach budownictwa (np. budownictwo ogólne) stosowano budynki typowe. Aby sprostać rosnącym potrzebom ilościowym stworzono bazę produkcji prefabrykowanej. Zbudowano tzw. fabryki domów oraz fabryki fabryk. W centralnie sterowanej polityce technicznej (poprzez tzw. Centralne systemy projektowo-montażowe), jakość wykonywanych robót i obiektów, standard użytkowy i walory architektoniczne znajdowały się na dalszym miejscu.

Zmiana modelu gospodarczego z centralnie planowanego na rynkowy spowodowała zasadnicze zmiany w technikach budowy. Przedsiębiorstwo budowlane samo obecnie decyduje o doborze środków technicznych, natomiast dobór technologii uzależniony jest od projektanta i środków finansowych inwestora. Natomiast ze szczebla centralnego dokonuje się pośredniego oddziaływania na technikę poprzez następujące środki:⁸

- przepisy dotyczące wyrobów budowlanych i obiektów,
- profilowanie działalności jednostek badawczo-rozwojowych,
- inicjowanie programów finansowanych przez KBN oraz wspieranie użytkowych badań naukowych,
- współpracę ze stowarzyszeniami zawodowymi oraz samorządami gospodarczymi,
- współpracę z zagranicą.

Otwarcie granic i napływ inwestycji zagranicznych spowodowało stosowanie w budownictwie nowoczesnych materiałów i wyrobów oraz uruchomienie w kraju zagranicznych zakładów produkcyjnych. Zmiana struktury wykorzystywanych materiałów była jednym z czynników odejścia od monopolu techniki prefabrykacji betonowej na rzecz techniki monolitycznej. Technika ta zapewnia pełną swobodę w kształtowaniu funkcji oraz indywidualnego wyrazu architektonicznego obiektów budowlanych. Postęp techniczny w budownictwie został ukierunkowany na uprzemysłowione techniki robót monolitycznych (system deskowań, produkcji i montażu zbrojeń oraz technologii betonowania w każdych warunkach atmosferycznych). W budownictwie przemysłowym i inżynierskim dominują obecnie techniki prefabrykacji betonowej i metalowej oraz wielowarstwowe elementy osłonowe.

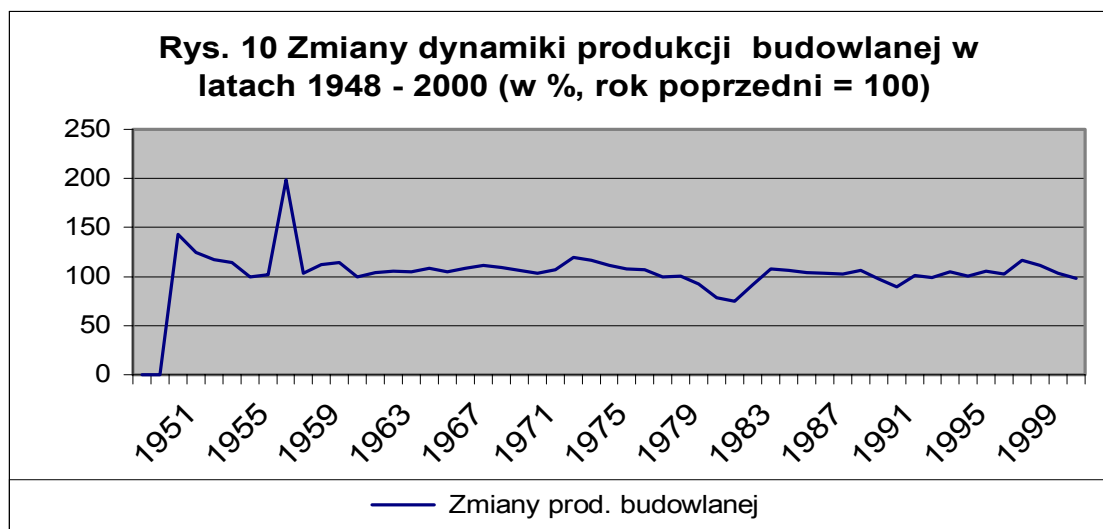
6. Wartość i struktura produkcji budowlanej

6.1 Dynamika produkcji budowlanej

Dekada lat dziewięćdziesiątych charakteryzowała się istotnymi zmianami dynamiki produkcji budowlanej, liczonymi w stosunku do roku poprzedniego (rys. 10). O ile na początku i w końcu dekady wystąpiły spadki produkcji budowlanej (w 1990 r. - minus 10,7% oraz w 2000 r. - minus 2,1%) to w latach 1997 i 1998 odnotowano wysokie przyrosty dynamiki (odpowiednio 17,1% oraz 11,0%). Ogólnie można powiedzieć, że spadkowy poziom produkcji budowlanej z 1989 r. został w budownictwie wyrównany już w 1992 r., zaś przy końcu dekady poziom produkcji budowlanej z 1989 r. został przekroczony o 70%.

Mogłoby się wydawać, że załamanie dynamiki produkcji budowlanej w 1989 r. i 1990 r. należy, obok załamania z przełomu lat siedemdziesiątych i osiemdziesiątych, do największych w gospodarce. Tymczasem analiza zmian dynamiki produkcji budowlanej w całym okresie powojennym wskazuje, że największe wzrosty i spadki miały miejsce w latach 1946 - 1954 oraz 1955 - 1957, tj. w okresie odbudowy gospodarki ze zniszczeń wojennych oraz załamania realizacji planu 6-letniego.

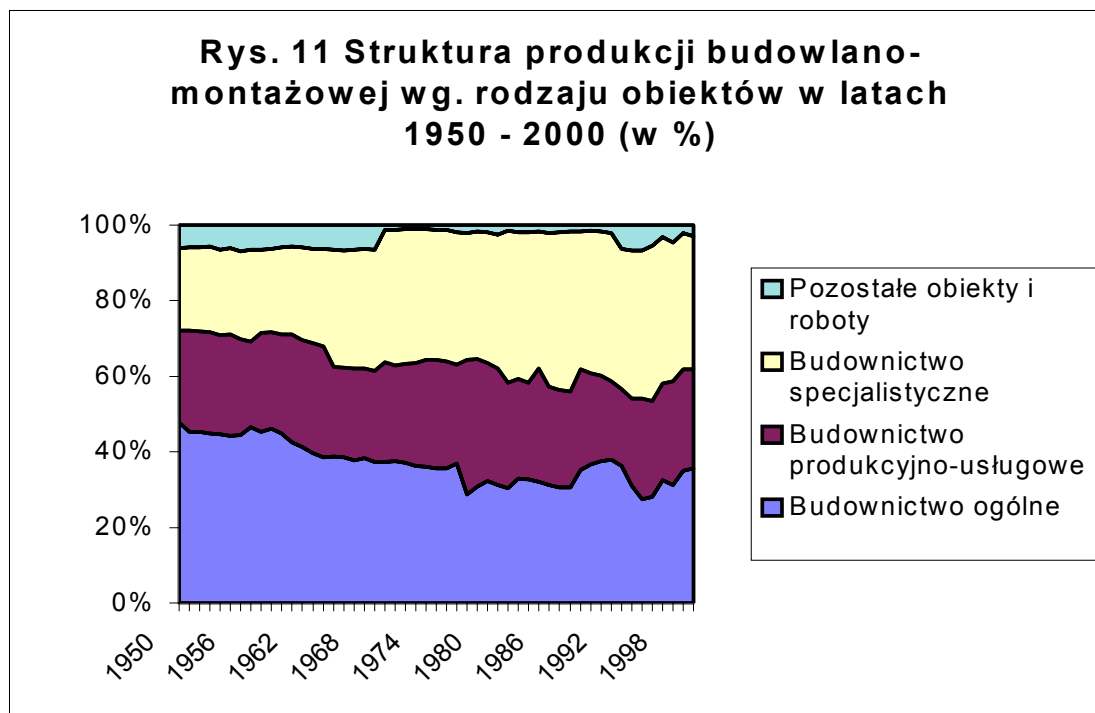
8 S. Zieleniewski, *Polityka techniczna w budownictwie w okresie transformacji*, „Problemy Rozwoju Budownictwa”, nr 3-4/2000 r.



Dla porównania warto nadmienić, że załamanie dynamiki produkcji budowlanej z lat 1989 - 1991, tj. u progu zmiany systemu społeczno-gospodarczego, było dziesięciokrotnie mniejsze niż w latach 1955 - 1957.

Struktura produkcji budowlano-montażowej według rodzajów obiektów budowlanych

Z analizy struktury produkcji budowlano-montażowej w latach 1956 - 2000 (GUS nie posiada statystyk dotyczących lat 1950 - 1955) wynika, że wystąpiły tu cztery charakterystyczne zjawiska (rys 11).



Po pierwsze, w całym analizowanym okresie maleje systematycznie udział budownictwa ogólnego (budynki mieszkalne i użyteczności publicznej) w ogólnej wartości produkcji budowlano-montażowej, z około 45% w połowie lat pięćdziesiątych do około 30% w 2000 r. Wynika to głównie z malejącego udziału robót budowlano-montażowych, dotyczących budownictwa mieszkaniowego.

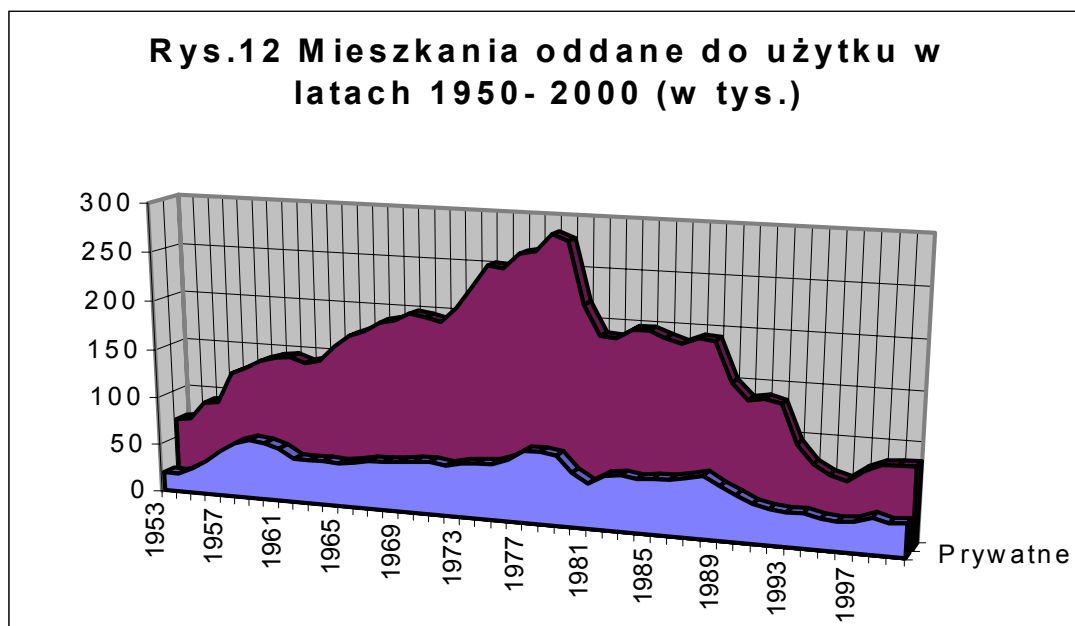
W połowie lat pięćdziesiątych udział ten wynosił nawet ponad 25%, natomiast w końcu lat dziewięćdziesiątych spadł prawie dwukrotnie, do poziomu nieco przekraczającego 13%. Oznacza to, że udział budownictwa użyteczności publicznej (budynki nauki, oświaty, wychowania, ochrony zdrowia, opieki społecznej oraz budynki administracyjne) spadł z około 20% w połowie lat pięćdziesiątych do około 18% w końcu lat dziewięćdziesiątych. Z przeprowadzonej dotychczas analizy wynika jeden istotny wniosek, co do kształtowania struktury produkcji budowlano-montażowej w przyszłości. O ile budownictwo mieszkaniowe pozostaje w funkcyjnej zależności od poziomu PKB (maleje i wzrasta jednokierunkowo ze zmianami PKB), o tyle poziom budownictwa użyteczności publicznej jest mało podatny na te zmiany i w całym badanym okresie utrzymywał się w zasadzie na niezmiennym poziomie.

Innym charakterystycznym zjawiskiem w zakresie zmian struktury produkcji budowlano-montażowej w ostatnich czterdziestu pięciu latach jest utrzymywanie się udziału budownictwa produkcyjno-usługowego (budynki oraz hale produkcyjne i usługowe, budynki handlowo-usługowe, budowle przemysłowe i składowe naziemne, budowle górnicze dołowe) na niezmiennym w zasadzie poziomie. Zarówno w połowie lat pięćdziesiątych, jak i przy końcu lat dziewięćdziesiątych, udział tego budownictwa kształtował się na poziomie około 25% ogólnej wartości produkcji budowlanej.

Dalszym charakterystycznym zjawiskiem zmian struktury produkcji budowlano-montażowej w badanym okresie jest relatywnie wzrastający udział budownictwa specjalistycznego (budownictwo inżynierskie lądowe, budownictwo inżynierskie wodne, linie i sieci elektroenergetyczne, elektrotrakcyjne i telekomunikacyjne oraz urządzenia melioracyjne). O ile w połowie lat pięćdziesiątych udział tego rodzaju budownictwa wynosił 21-23%, to przy końcu lat dziewięćdziesiątych wzrósł on do 38-40%, a więc prawie podwoił się. Warto zaznaczyć, że zmiany te odbyły się głównie dzięki malejącemu udziałowi budownictwa mieszkaniowego.

Ostatnim wreszcie czynnikiem kształtującym strukturę produkcji budowlano-montażowej jest montaż maszyn i urządzeń nie związanych z obiektami wyżej wymienionymi. W strukturze udziału tych robót można wymienić trzy okresy. W pierwszym z nich, do końca lat sześćdziesiątych, udział robót montażowych wynosił 6-8% ogólnego poziomu robót budowlano-montażowych. W latach siedemdziesiątych i osiemdziesiątych, a więc w okresie największych załamań produkcji budowlanej, udział tych robót zmalał czterokrotnie do poziomu 1-2%. Wreszcie w latach dziewięćdziesiątych następuje powrót do wskaźnika udziału z lat pięćdziesiątych i sześćdziesiątych.

Z przeprowadzonej analizy wynika, że w latach 1955 - 2000 głównym czynnikiem zmian w strukturze produkcji budowlano-montażowej były zmiany udziału budownictwa mieszkaniowego. Liczba mieszkań przekazanych do eksploatacji w końcu lat dziewięćdziesiątych równa jest poziomowi z 1955 r. (około 81 tys.), natomiast liczba mieszkań oddanych do użytku w 1995 r. (58,4 tys.), jest o sto mieszkań mniejsza niż w 1951 r. Ogólnie można powiedzieć, że w drugiej połowie lat dziewięćdziesiątych liczba oddanych do użytku mieszkań jest porównywalna z efektami pierwszej połowy lat pięćdziesiątych (rys. 12).



Z kolei w latach 1971 - 1980 wystąpił w Polsce największy boom budowlany w zakresie budownictwa mieszkaniowego. Oddano wówczas do użytku 2,4 mln mieszkań, tj. trzykrotnie więcej niż w latach 1950 - 1955 i pięciokrotnie więcej niż w latach 1995 - 2000 (około 450 tys. mieszkań). Nic zatem dziwnego, że tak drastyczne zmiany w liczbie mieszkań oddawanych do użytku były podstawowym czynnikiem kształtującym strukturę produkcji budowlanej ogółem w całym badanym okresie.

IV. RYNEK BUDOWLANY

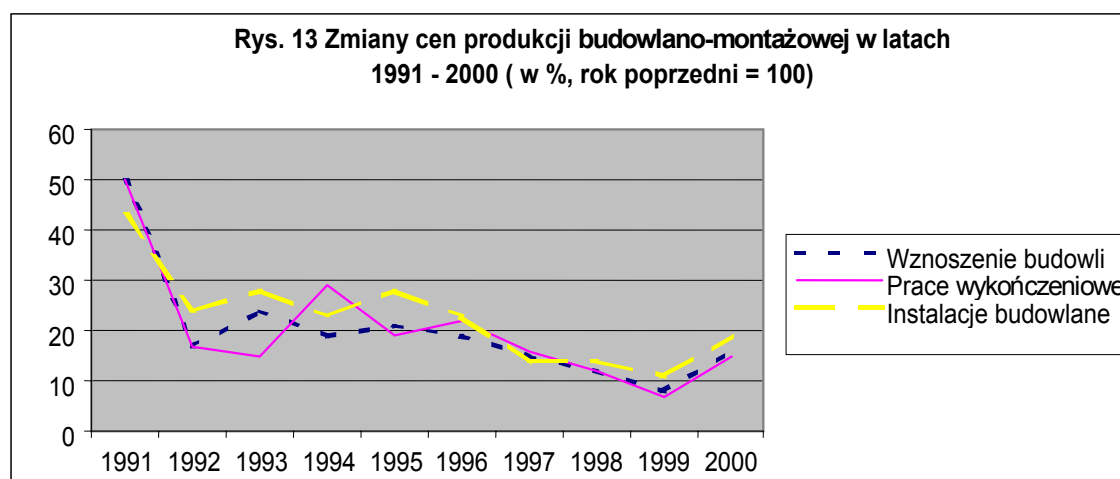
1. Poziom i dynamika cen w budownictwie

Wskaźniki cen produkcji budowlano-montażowej obliczone były przez GUS na podstawie informacji o zmianach cen robót budowlano-montażowych realizowanych w przedsiębiorstwach zaliczanych wg EKD do sekcji „Budownictwo”. Nie obejmują one zatem produkcji budowlanej realizowanej przez przedsiębiorstwa zaliczane do innych sekcji. W jednostkach budowlano-montażowych rejestrowane były ceny robót, które zrealizowano lecz niekoniecznie sprzedano w analizowanym okresie. Wynika to z długich cykli realizacji i rozliczania obiektów.

W latach dziewięćdziesiątych ceny produkcji budowlano-montażowej miały generalnie tendencję malejącą o około 40% (rys. 13).

Dotyczyło to głównie cen prac wykończeniowych oraz cen wznoszenia obiektów. Relatywnie wolniej spadały ceny dotyczące instalacji budowlanych. Przy końcu dekady zaobserwować można było jednak odwrócenie tej tendencji. W 1999 r. ceny produkcji budowlano-montażowej wzrosły w relacji do roku poprzedniego o 8,6%.

Najwyższym wzrostem charakteryzowały się ceny wynajmu sprzętu budowlanego i burzącego wraz z obsługą operatorską (13,6%) oraz wykonawstwa instalacji budowlanych (11,2%). Poniżej przeciętnej dynamiki cen w tej sekcji podniesiono ceny wznoszenia budowli: inżynierii lądowej i wodnej (o 8,0%) oraz przygotowania terenu pod budowę (o 7,9%). Najmniej podrożały budowlane prace wykończeniowe (o 6,6%).



Wzrostowa tendencja cen w przedsiębiorstwach budowlano-montażowych utrzymała się także w roku następnym. W grudniu 2000 r. ceny robót budowlanych były o 7,7% wyższe niż przed rokiem, a w okresie styczeń-grudzień o 8% wyższe. Wzrost cen w końcu lat dziewięćdziesiątych tłumaczyć można spadkiem dynamiki produkcji budowlanej z 17,1% w 1997 r. do -2,1% w 2000 r. i kształtowaniem się nowych cen równowagi budowlanej w tym okresie, uwzględniających zmianę popytu i podaży budowlanej.

Na poziom i dynamikę cen robót budowlanych w latach dziewięćdziesiątych wpływały z jednej strony - uruchomione mechanizmy konkurencji na rynku budowlanym, z drugiej zaś - wzrosty kosztów produkcji, tj. cen podstawowych czynników produkcji materiałów budowlanych, płac oraz usług transportowych. Generalnie można powiedzieć, że ceny produkcji budowlano-montażowej do 1995 r. rosły wolniej niż ceny czynników produkcji. W drugiej połowie dekady tendencja się odwróciła, za wyjątkiem wynagrodzeń w przedsiębiorstwach budowlanych.

Przykładowo w 1992 r. ceny produkcji budowlanej wzrosły (licząc do roku poprzedniego) o 17,4%, ceny materiałów budowlanych o 25,9%, ceny przewozów ładunkowych o 51%, zaś przeciętne wynagrodzenie brutto w przedsiębiorstwach budowlanych o 33,8%. Z kolei w 1996 r. ceny produkcji budowlanej wzrosły o 19,2%, natomiast ceny materiałów budowlanych (14,6%) oraz ceny przeładunków (18,2%) rosły już wolniej. Wyższe tempo wzrostu miało jednak przeciętne wynagrodzenie brutto w przedsiębiorstwach budowlanych (27,4%). Tendencja ta utrzymała się do końca dekady. W 2000 r. ceny produkcji budowlanej wzrosły o 8%, ceny materiałów budowlanych o 3,5%, ceny przewozów ładunków o 7%, zaś przeciętne wynagrodzenie brutto w przedsiębiorstwach budowlanych o 11%.

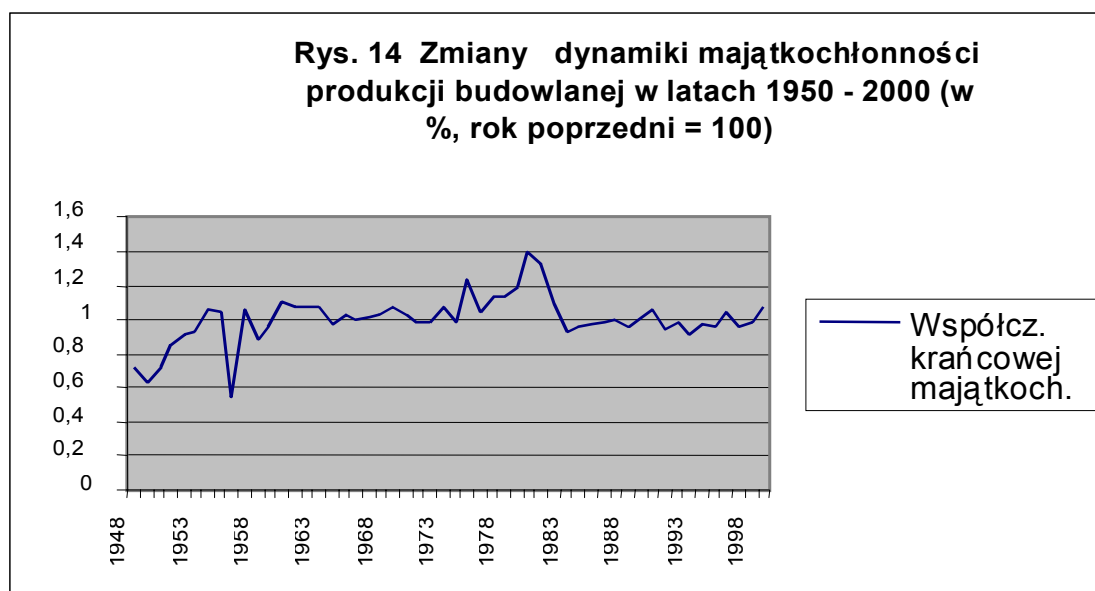
Ogólnie można powiedzieć, że zmiany cen produkcji budowlanej oraz czynników produkcji budowlanej mają charakter koniunkturalny. W okresach nakręcania koniunktury budowlanej (lata 1991-1995) ceny robót budowlanych rosły wolniej niż ceny czynników produkcji budowlanej. Od 1996 r., kiedy pojawiły się pierwsze symptomy spowolnienia koniunktury budowlanej aż do końca wieku (kiedy w 2000 r. odnotowano ujemny przyrost produkcji budowlanej), tendencja ta uległa odwróceniu.

2. Efektywność działalności gospodarczej na rynku budowlanym

2.1 Majątkochłonność produkcji budowlanej

Jak już wyżej wskazano, poziom budowlanochłonności PKB uzależniony jest nie tylko od wielkości potencjału produkcyjnego budownictwa i skali realizacji potrzeb w zakresie usług budowlanych, lecz również od efektywności gospodarowania, zarówno w ujęciu globalnym, jak i w samym budownictwie. Jeśli chodzi o efektywność gospodarowania w budownictwie, należy podkreślić, że zalicza się ona do najniższych w całej gospodarce. W rezultacie podraża to koszty realizacji prac budowlanych, wpływając z jednej strony - na wzrost budowlanochłonności PKB, z drugiej zaś - na zaostrenie barier materiałowo-surowcowych, kapitałowych, zatrudnieniowych itp.

Z analizy majątkochłonności produkcji budowlanej w Polsce (liczonej jako przyrost przeciętnej wartości brutto budowlanych środków trwałych do przyrostu produkcji budowlano-montażowej) wynika, że w okresie powojennym jedynie do 1958 r. włącznie przyrost produkcji budowlanej był szybszy niż średnioroczny wzrost majątku trwałego w tym sektorze (rys. 14).



Już jednak od 1959 r. do 1962 r. relacje te zostały odwrócone. Nastąpiło załamanie poziomu majątkochłonności, które było około 15-krotnie większe od spadku produkcji. Największy przyrost majątku wystąpił w latach 1977 - 1978. W 1978 r. przyrost majątku trwałego w stosunku do roku poprzedniego był w budownictwie około 20 razy większy niż odpowiedni przyrost produkcji budowlanej. Świadczyłoby to o pogarszającej się efektywności wykorzystania majątku trwałego w budownictwie w tym okresie.

Od 1979 r. do 1982 r. majątkochłonność produkcji budowlanej zaczęła spadać. Związane to było z wejściem gospodarki w kryzys, co pociągało za sobą spadek produkcji budowlanej oraz wartości brutto środków trwałych. Ta niekorzystna tendencja została odwrócona dopiero w 1983 r. i trwała do 1988 r. Charakteryzowała się ona stagnacyjnymi wskaźnikami majątkochłonności.

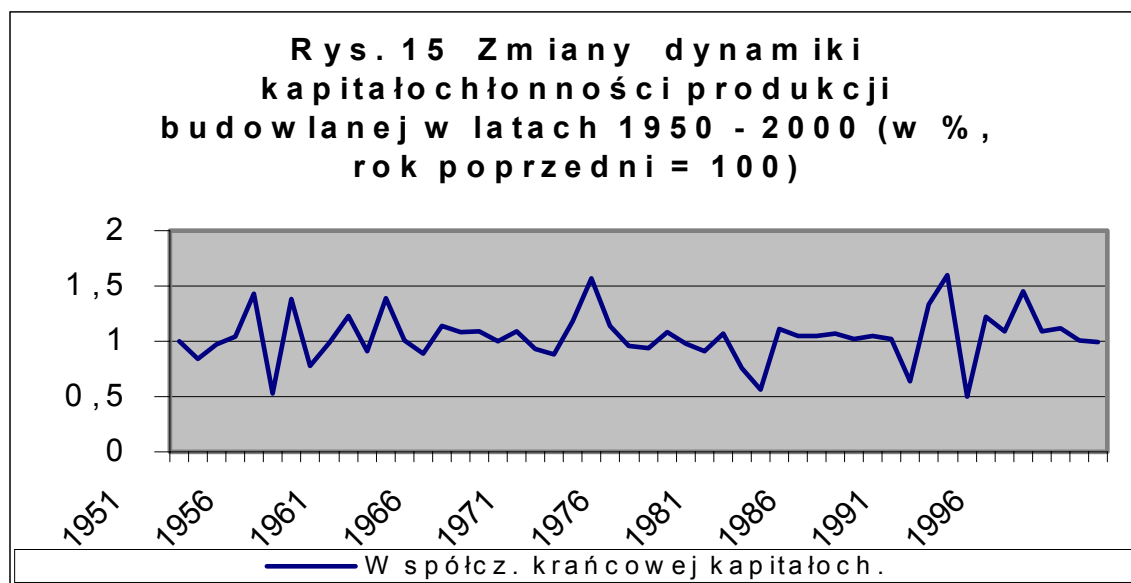
W 1989 r. rozpoczął się okres transformacji gospodarczej. Tworzenie mechanizmów rynkowych w budownictwie wpłynęło na jego rekonstrukcję i konieczność dopasowania do nowych realiów społeczno-ekonomicznych. Nastąpiły także zmiany w dynamice nakładów inwestycyjnych. Poziom inwestowania z 1989 r. udało się w Pol-

sce osiągnąć dopiero w 1995 r. Nie pozostało to bez wpływu na dynamikę produkcji budowlanej oraz przyrost wartości brutto środków trwałych.

Wszystkie te czynniki spowodowały, że majątkochłonność produkcji budowlanej w latach 1989 - 1995 zaczęła spadać. Przełamanie tej niekorzystnej tendencji nastąpiło w 1996 r. gdy wartość przyrostu produkcji budowlanej wyprzedziła o 0,18% przyrost majątku budowlanego. Podobne zjawisko miało miejsce w 1997 r., w którym produkcja budowlana miała o 0,66% większe tempo wzrostu od wartości brutto środków trwałych. Ogólnie można powiedzieć, że lata 1995 oraz 1997 należą do nielicznych w całym okresie powojennym (było ich dziewięć), gdzie produkcja budowlana wzrastała szybciej niż majątek trwały.

2.2 Kapitałochłonność produkcji budowlanej

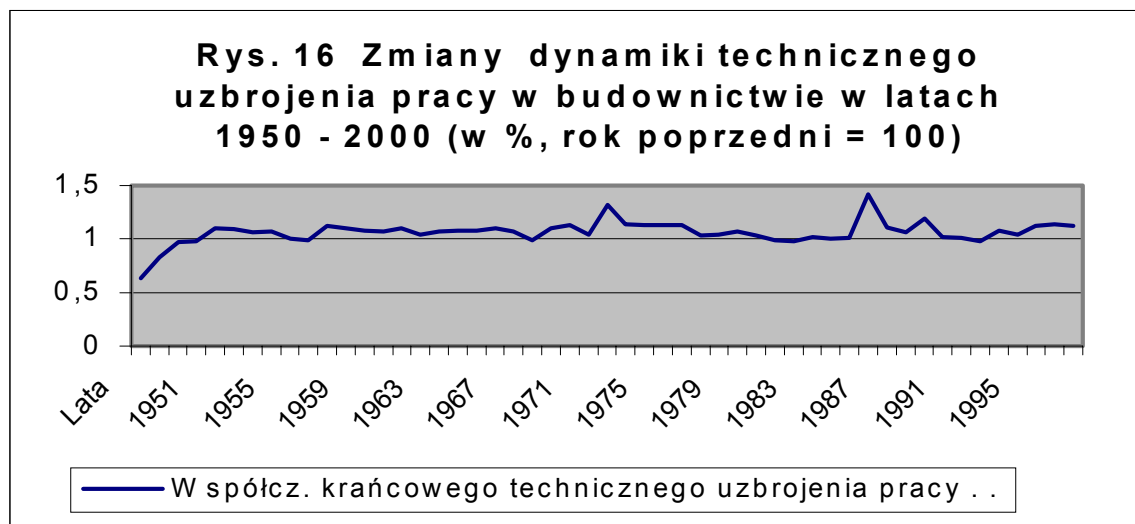
Największe wahania występowały jednak w kapitałochłonności produkcji budowlanej (liczonej jako relacja pomiędzy średniorocznymi przyrostami inwestycji w budownictwie i produkcji budowlanej - rys. 15). Były one przy tym efektem nie tylko wspomnianych już na początku bardzo ostrych zmian w średniorocznym tempie inwestowania, ale i podobnie niestabilnej dynamiki wzrostu produkcji w budownictwie. Należy przy tym podkreślić, że najwyższe jej przyrosty miały miejsce w latach 1952 - 1954 oraz w latach 1976 - 1978 i obecnie w okresie transformacji lat 1994 - 1997 r., a więc w okresach ożywienia inwestycyjnego.



O ile jednak w pierwszym z wymienionych okresów przyrost produkcji budowlanej był przede wszystkim rezultatem wzrostu zatrudnienia, o tyle w latach siedemdziesiątych oraz w drugiej połowie lat dziewięćdziesiątych głównym źródłem wzrostu produkcji budowlanej był przyrost majątku, przy jednoczesnym wzroście zatrudnienia. Należy przy tym podkreślić różnice we wzroście zatrudnienia w obu okresach. O ile w latach siedemdziesiątych był to przyrost najwyższy od początku lat pięćdziesiątych, o tyle w latach dziewięćdziesiątych przyrost był umiarkowany, daleko odbiegający od pierwszego z wymienionych okresów (lata 1952 - 1954).

2.3 Techniczne uzbrojenie pracy

Średnioroczne zmiany technicznego uzbrojenia pracy w budownictwie liczone jako przyrost przeciętnej w roku wartości brutto środków trwałych do przyrostu przeciętnej zatrudnienia (rys. 16).



Do 1953 r. włącznie przyrost produkcyjnych środków trwałych w poszczególnych latach był mniejszy niż przyrost zatrudnienia. Oprócz tego okresu jeszcze w latach 1957 - 1959 i 1971 - 1972 oraz 1980 - 1983 wystąpiła podobna sytuacja. W nowym systemie gospodarowania przyrost zatrudnienia wyprzedził przyrost środków trwałych w 1995 r. oraz w 1997 r. W pozostałych latach okresu powojennego przyrost majątku trwałego był już znacznie wyższy niż przyrost zatrudnienia. Różnica w tempach przyrostu obu wielkości była 2-3-krotna - w zależności od roku - i pogłębiała się. W okresach załamania gospodarczego z przełomu lat pięćdziesiątych i sześćdziesiątych oraz siedemdziesiątych i osiemdziesiątych wskaźniki te przybierały wartości ujemne, co oznaczało, że spadkiem zatrudnienia nie odpowiadały podobne zjawiska w sferze przyrostu majątku trwałego.

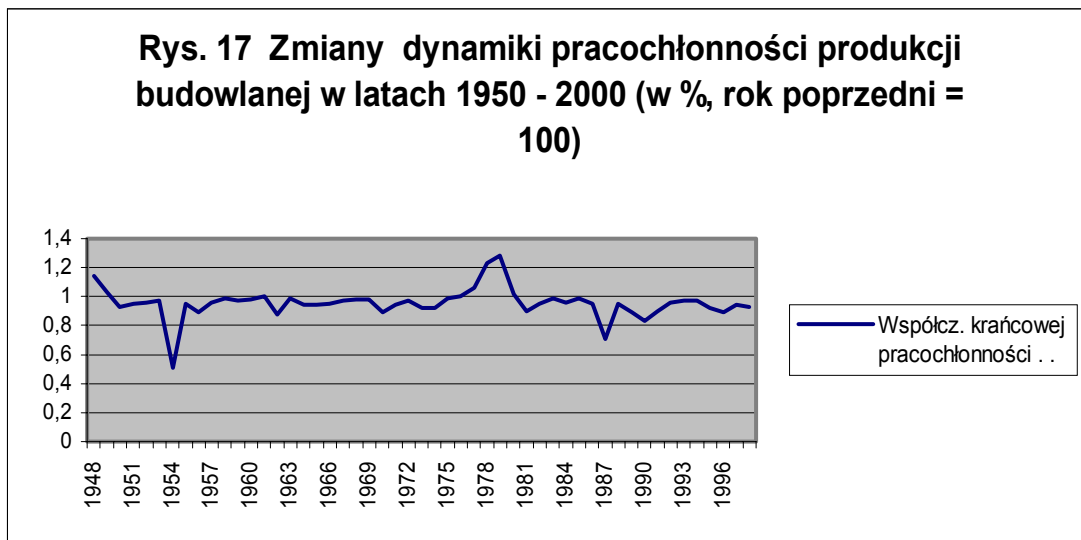
2.4 Pracochłonność i wydajność pracy

Cechą charakterystyczną procesów inwestycyjnych w budownictwie było także ich duże powiązanie ze zmianami stopy wzrostu gospodarczego w Polsce, z drugiej zaś strony - ze zmianami zatrudnienia w budownictwie. Od prawidłowości tej nie są wolne także zmiany aktywności budowlanej jakie dokonały się w latach dziewięćdziesiątych. Z kolei skala wahań obu tych wskaźników wykazuje ścisły związek z realizacją ogólnogospodarczych celów rozwojowych. Jest to zrozumiałe, jeśli weźmie się pod uwagę udział sfery produkcyjnej (wynoszący od 70-75% prawie w całym badanym okresie) w całości nakładów budowlanych.

W świetle powyższego jasnym się staje, że zmiany w zatrudnieniu oraz zmiany w produkcji budowlanej miały decydujący wpływ na poziom jej pracochłonności (liczonej jako relacja pomiędzy przyrostem zatrudnienia do przyrostu produkcji budowlano-montażowej - rys. 17).

Szczególnie duże przyrosty zatrudnienia w okresie realizacji pierwszych wieloletnich planów rozwoju Polski sprawiły, że wzrost zatrudnienia decydował o udziale we wzroście produkcji budowlanej. Chodzi tu szczególnie o okres początkowy planu 6-

letniego, tj. do momentu jego rewizji i zwolnienia tempa inwestowania po 1953 r. Załamaniem się tego planu wpłynęło też w zdecydowany sposób na zahamowanie tempa wzrostu produkcji budowlano-montażowej i jednocześnie zmniejszenie rozmiarów zatrudnienia. Pracochłonność produkcji budowlanej w latach 1953 - 1955 przyjęła wartości ujemne spadając o około 40 punktów procentowych w relacji do początku lat pięćdziesiątych. Następne załamanie pracochłonności produkcji budowlanej miało miejsce w latach 1986 - 1995 i wyniosło około 45 punktów procentowych w porównaniu do 1985 r.



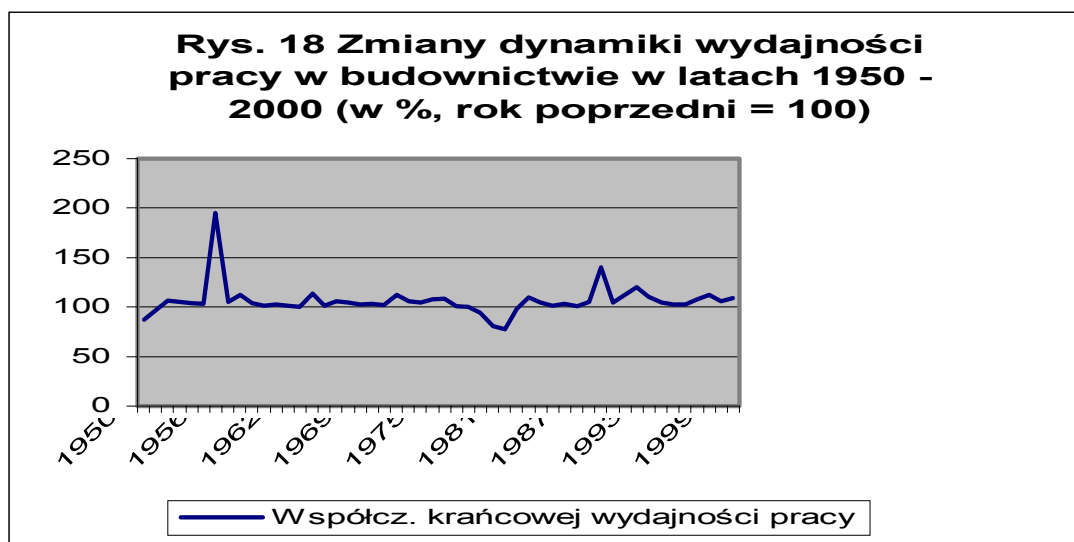
Podkreślenia wymaga fakt, że periodyczność gwałtownych wzrostów i spadków poziomów pracochłonności w budownictwie w poprzednim systemie gospodarowania (w połowie lat pięćdziesiątych) wiąże się wyraźnie z załamaniem realizacji planu sześcioletniego. Z kolei spadek pracochłonności na początku lat dziewięćdziesiątych związany był ze zmianami struktury organizacyjnej budownictwa.

Brak stabilności w zakresie podstawowych wskaźników charakteryzujących wieloletnie zamierzenia inwestycyjne, a także przekraczanie planów i ich korygowanie - zarówno co do rozmiaru nakładów, jak i ich struktury - nie mogły wpływać korzystnie na rozwój produkcji budowlanej do 1989 r. Podobne procesy wystąpiły także w latach dziewięćdziesiątych, choć przyczyna ich była inna. Poziom i struktura inwestycji oraz zmiany w nich zachodzące ulegały w konsekwencji daleko idącym wahaniom utrudniającym stworzenie stabilnej bazy produkcyjnej budownictwa, warunkującej możliwość powodzenia planów rozwojowych w całej gospodarce. Duża płynność w sferze inwestycji i zatrudnienia w budownictwie sprawiły, że częstym zmianom ulegały również poziomy technicznego uzbrojenia pracy, kapitałochłonności produkcji oraz pracochłonności produkcji budowlanej.

W czasie realizacji pierwszych planów daje się pod tym względem wyodrębnić przynajmniej dwa okresy. Pierwszy z nich odnosi się do lat 1950 - 1953, kiedy to uwidoczniła się tendencja do spadku poziomu zatrudnienia (o około 60 punktów procentowych), większego od spadku dynamiki produkcji budowlanej (około 50 punktów procentowych) i relatywnie umiarkowanego wzrostu nakładów inwestycyjnych w budownictwie a także przyrostu środków trwałych. W wyniku tych procesów wzrosła majątkochłonność i kapitałochłonność produkcji budowlanej, spadło natomiast tech-

niczne uzbrojenie pracy i pracochłonność produkcji, przede wszystkim w wyniku wspomnianych, bardzo dużych spadków zatrudnienia.

Po 1954 r. z kolei następuje stopniowe odwracanie wyżej wymienionych tendencji, przejawiające się we wzroście dynamiki produkcji globalnej budownictwa, kapitałochłonności produkcji oraz aż dwukrotnym wzroście wydajności pracy (liczonej jako relacja przyrostu produkcji budowlano-montażowej do przyrostu zatrudnienia w budownictwie - rys. 18) przy relatywnie ustabilizowanych zmianach w zatrudnieniu.



Na wysoki wzrost wydajności pracy w 1956 r. (największy bo dwukrotny - w całym powojennym okresie) złożył się również wysoki przyrost produkcji budowlano-montażowej.

Na przełomie lat pięćdziesiątych i sześćdziesiątych warto odnotować trzy zjawiska, a mianowicie największy w okresie powojennym spadek: majątkochłonności produkcji budowlanej (o 15 punktów procentowych), spadek technicznego uzbrojenia pracy (o 30 punktów procentowych), spadek kapitałochłonności produkcji budowlanej (o 40 punktów procentowych) i pracochłonności (o prawie 40 punktów procentowych). Przyczyna tego leży w bardzo nierównomiernych zmianach w dynamice nakładów inwestycyjnych kierowanych do budownictwa oraz w niedostatecznym ich poziomie.

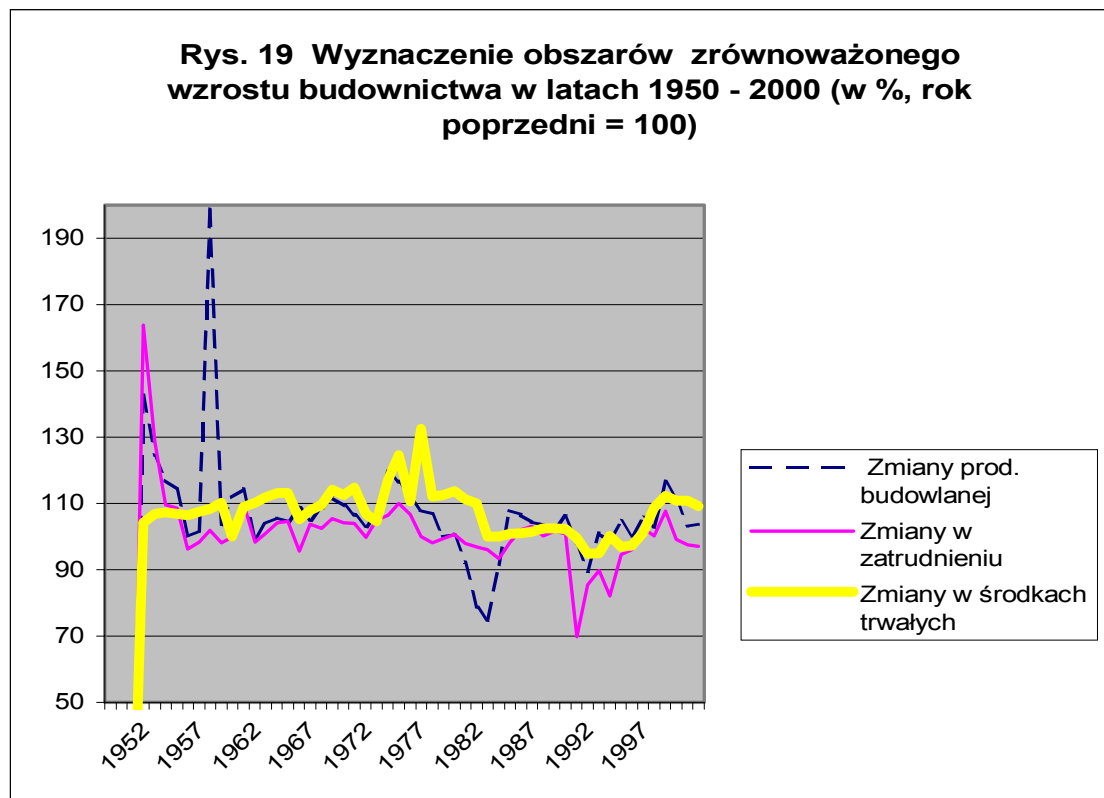
Z kolei na przełomie lat dziewięćdziesiątych umiarkowanym spadkiem majątkochłonności produkcji budowlanej (o 10 punktów procentowych) i kapitałochłonności produkcji budowlanej (o 15 punktów procentowych) towarzyszył wzrost wydajności pracy (o 20-30 punktów procentowych) i stosunkowo stabilny poziom technicznego uzbrojenia pracy, co powodowało, że gwałtowny spadek pracochłonności produkcji budowlanej (o 45 punktów procentowych) można tłumaczyć zmianami strukturalno-organizacyjnymi w budownictwie.

5. Obszary zrównoważonego wzrostu budownictwa

Według Solowa⁹ zrównoważony wzrost gospodarczy ma miejsce wtedy, gdy siła robocza, zasób kapitału i produkt realny (liczone w cenach stałych) rosną w tym samym tempie. Odnosząc tę zasadę do budownictwa przyjmujemy, że zrównoważony

9 R. E. Hall, J. B. Taylor, *Makroekonomia*, PWN, Warszawa 1995.

wzrost w budownictwie ma miejsce wtedy, gdy zmiany produkcji budowlanej, zatrudnienia oraz środków trwałych w tym sektorze gospodarki mają zbliżone tempo wzrostu. Graficznym wyznaczeniem zrównoważonego wzrostu budownictwa jest przecięcie się tych trzech dynamik w jednym punkcie. Wyznaczenie obszarów zrównoważonego wzrostu budownictwa polega na wskazaniu miejsc przecięcia się badanych czynników wzrostu budownictwa w całym analizowanym okresie (rys. 19).



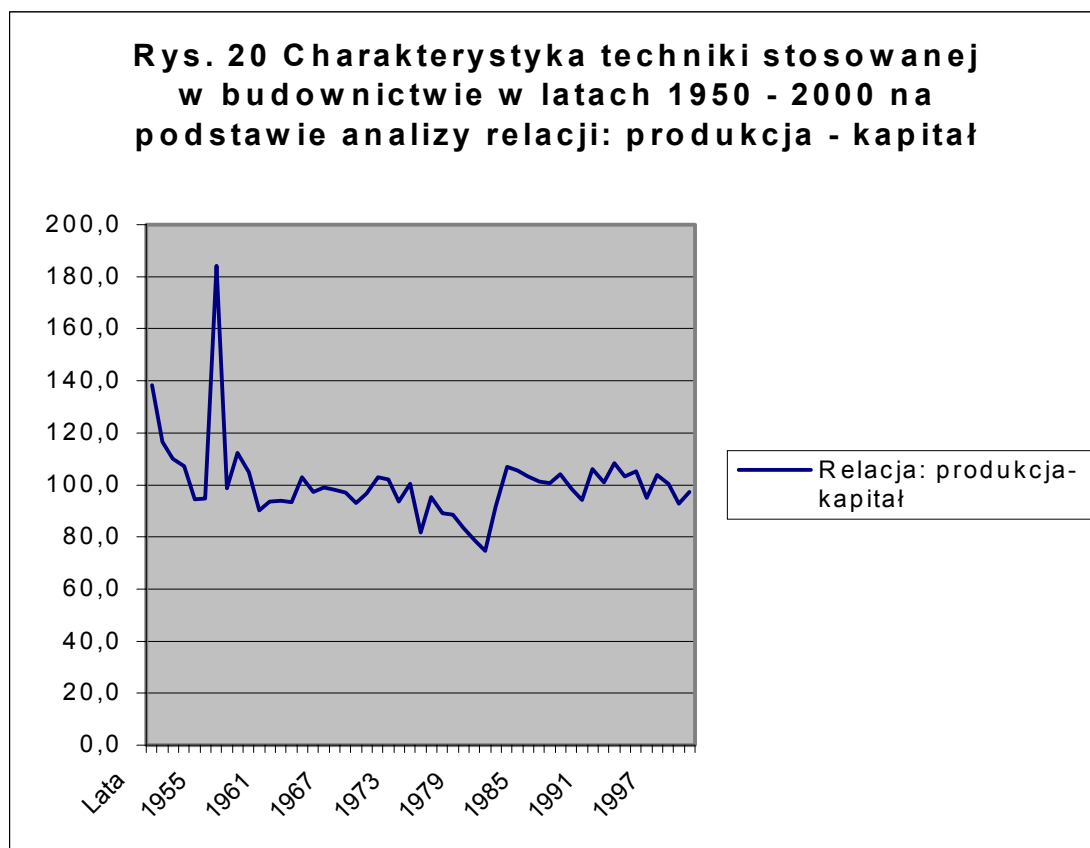
Zrównoważony wzrost budownictwa jest w gospodarce Polski zjawiskiem rzadkim. W okresie transformacji zrównoważony wzrost budownictwa miał miejsce jedynie w 1996 r. W innych okresach powojennych można mówić o zrównoważonym wzroście budownictwa w latach: 1986, 1972, 1957 oraz w 1954 r. Rzadkość zjawiska zrównoważonego wzrostu budownictwa wynika głównie z wadliwej polityki inwestowania i przyrostu środków trwałych w tym sektorze gospodarki. Z kolei niezrównoważony wzrost budownictwa działa negatywnie na środowisko.

2.6 Charakterystyka ekonomiczna techniki stosowanej w budownictwie

W analizach makroekonomicznych¹⁰ technika gospodarowania w budownictwie jest wyrażana za pomocą trzech czynników (ziemia, praca, kapitał) i określa tempo zmian produkcji budowlanej jakie można osiągnąć z różnych ich kombinacji. Z poprzednich analiz (punkt 5.5) wynika, że głównym czynnikiem ograniczającym zrównoważony wzrost budownictwa był kapitał (zmiany w środkach trwałych). Obecne chodziłoby o szersze pokazanie jakie są relacje pomiędzy zmianami kapitału i produkcji budowlanej, tzn. przeanalizowanie wpływu zmian kapitału „budowlanego” na produkcję budowlaną.

10 R.G. Allen, *Teoria makroekonomiczna*, PWN, Warszawa 1975.

R.G.D. Allen w celu zbadania relacji: produkcja budowlana – kapitał wychodzi od wielkości produkcji budowlanej przypadającej na jednego zatrudnionego w budownictwie oraz od wartości środków trwałych przypadających na jednego zatrudnionego w budownictwie. Podzielenie przez siebie tych dwóch wielkości prowadzi do wyliczenia wpływu zmian kapitału na produkcję budowlaną. Graficznie zmiany te pokazano na rys. 20.



Z informacji zawartych na rys. 20 wynika, że w latach pięćdziesiątych wpływ zmian kapitału na produkcję budowlaną był niejednoznaczny, aczkolwiek bardziej pozytywny niż w latach siedemdziesiątych i osiemdziesiątych. Niemniej jednak na przełomie lat osiemdziesiątych i dziewięćdziesiątych oraz w roku 1995 i 1998 wpływ ten ograniczał wzrost produkcji budowlanej. Analiza ta potwierdza więc brak dostatecznej koncepcji zmian kapitałowych w budownictwie i negatywne tego konsekwencje dla zrównoważonego wzrostu budownictwa.

3. Wyniki finansowe przedsiębiorstw budowlanych

Sytuacja finansowa budownictwa w Polsce w obu pięcioleciach dekady lat dziewięćdziesiątych była bardzo zróżnicowana. Wg danych GUS w latach 1991 - 1994 nastąpiło zmniejszenie poziomu rentowności brutto w budownictwie ogółem z 13,3% w 1991 r. do 4,8% w 1992 r.; 2,6% w 1993 r. i 2,2% w 1994 r. Rok 1995 był pierwszym, w którym ta negatywna tendencja została przełamana i poziom rentowności brutto osiągnął wartość 3,2%.

Na tle innych sektorów gospodarki w 1991 r. budownictwo pod względem rentowności usytuowało się na trzecim miejscu, za łącznością (48%) i gospodarką komu-

nalną (13,7%). Z kolei w 1994 r. było wśród ważniejszych sektorów na przedostatnim miejscu wyprzedzając jedynie handel (1,9%). W 1995 r. pozycja ta została utrzymana.

W drugiej połowie ostatniej dekady XX wieku poziom rentowności brutto w budownictwie wyraźnie się podwyższył. W 1996 r. wyniosła ona 3,9%; w 1997 r. wzrosła do 4,6%; w 1998 r. wyniosła 4,7% i w 1999 r. spadła do poziomu 3,6%. Na tle innych sektorów gospodarki w 1999 r. rentowność w budownictwie jest wyższa niż w przemyśle (-1,8%), rolnictwie (2,1%), handlu (1,6%) i pośrednictwie finansowym (2,8%) i transporcie (-1,7%). Wyższy poziom rentowności w 1999 r. niż w budownictwie osiągnięto w edukacji (6,2%), obsłudze nieruchomości (5,2%) oraz w hotelarstwie (5,9%). Ogólnie można więc powiedzieć, że w końcu XX wieku poziom rentowności w budownictwie należał do najwyższych w gospodarce.

4. Bariery działalności w budownictwie w ocenie przedsiębiorstw

Pewien pogląd na temat barier występujących w działalności przedsiębiorstwach budowlanych można wyrobić sobie na podstawie badań prowadzonych przez GUS dotyczących koniunktury budowlanej¹¹ w latach dziewięćdziesiątych. W ankietach pytano przedsiębiorstwa o bariery stojące przed nimi - takie jak:

- a) niedostateczny popyt,
- b) warunki atmosferyczne,
- c) braki materiałów, surowców i wyposażenia w sprzęt,
- d) koszty finansowania działalności,
- e) dostęp do kredytów,
- f) konkurencja innych firm,
- g) koszty materiałów,
- h) braki wykwalifikowanych pracowników,
- i) inne.

Mankamentem tych badań było pominięcie w nich pytań dotyczących postępu technicznego w budownictwie oraz środków finansowych przeznaczonych na działalność inwestycyjną przedsiębiorstw. Pośrednio odpowiedź na te kwestie znajduje się w zapytaniu dotyczącym konkurencyjności innych firm. Wyższy poziom konkurencyjności związany jest bowiem z postępem technicznym i finansowaniem jego wdrożenia. Bariera konkurencyjności znajduje się na pierwszym miejscu wśród wskazań przedsiębiorstw (od 40% odpowiedzi w latach 1995 - 1996 do 75% odpowiedzi w latach 1993 oraz 1999 i 2000).

Za następną barierę firmy uznały koszty finansowania działalności przedsiębiorstw (od około 60% odpowiedzi w latach 1993 - 1995 do 40-50% w latach 1998 - 2000). Warto tu odnotować fakt, że relatywnie słabło w latach dziewięćdziesiątych znaczenie bariery w postaci dostępu do kredytów (z około 30% odpowiedzi na początku dekady, do 10% wskazań przy jej końcu). Malą też znaczenie bariery dotyczącej kosztów materiałowych (z 35% wskazań w 1994 r., do 15% wskazań w 2000 r.). Oznacza to, że przy malejącym znaczeniu bariery dotyczącej dostępu do kredytów oraz malejącym znaczeniu bariery kosztów materiałowych, w zakresie kosztów finansowania przedsiębiorstw wiodącą rolę odgrywają opóźnienia w regulowaniu należności przez odbiorców.

W końcu dekady minimalne znaczenie miały bariery dotyczące braków materiałowych (2% wskazań, podczas gdy na początku dekady - 12% wskazań), braki wykwa-

¹¹ Koniunktura w przemyśle, budownictwie i handlu, październik – grudzień 2000, GUS, Warszawa, 2001.

lifikowanych pracowników (4% wskazań, na początku dekady -15%) oraz innych nie wymienionych barier (5% wskazań, na początku dekady - 10% wskazań).

Wnioski

Z przeprowadzonej analizy rozwoju rynku budowlanego w latach dziewięćdziesiątych wynikają następujące konkluzje:

1) Polska podjęła wysiłek włączenia się do europejskiego rynku budowlanego, co wymaga zniesienia barier technicznych w budownictwie.

Polska została zobowiązana także do swobodnego przepływu usług budowlanych, swobodnego kształtowania przepływu osób pracujących na budowach, swobodnego przepływu kapitału finansującego budownictwo oraz swobodnego obrotu ziemią przeznaczoną pod budownictwo, zgodnie z regułami Jednolitego Rynku.¹² Chociaż stopień realizacji tych zaleceń może być różny po obu stronach, generalnie należy uznać czynnik integracyjny za promotora zmian na polskim rynku budowlanym.

2) Otwarcie rynku budowlanego dla konkurencji zagranicznej spowodowało zarówno pozytywne jak i negatywne następstwa. Niektóre podmioty budowlane nie były w stanie sprostać wymogom konkurencji zagranicznej w wyniku dopływu inwestycji zagranicznych. Przewagę uzyskały duże firmy budowlane, dysponujące niezbędnym zapleczem projektowym i produkcyjnym, mające możliwość prowadzenia i realizacji wszystkich zadań procesu inwestycyjnego. Poważną konkurencją dla tych podmiotów stwarzają zagraniczne firmy konsultingowo-powiernicze, które gwarantują dopełnienie warunków kontraktu inwestora bezpośredniego z przedsiębiorstwami realizującymi zadania cząstkowe. W relacji do europejskiego rynku budowlanego poziom konkurencyjności na polskim rynku budowlanym był dwukrotnie niższy.

3) Zjawiskiem obserwowanym w całym okresie lat dziewięćdziesiątych był stały wzrost udziału sektora prywatnego w strukturze organizacyjnej budownictwa i produkcji budowlanej. Udział sektora prywatnego w produkcji budowlanej już w 1993 r. wynosił 80%. Przy końcu dekady zatrudnienie sektora prywatnego stanowiło 90% ogółu zatrudnionych w budownictwie. Sektor ten posiadał także 93% majątku obrotowego oraz wytwarzał około 94% produkcji budowlanej. Na dodatek sektor publiczny charakteryzował się znacznie niższą efektywnością gospodarowania w porównaniu z sektorem prywatnym. Przy końcu dekady rentowność netto sektora publicznego była ujemna (-0,6) natomiast w sektorze prywatnym była dodatnia i wynosiła 2,5.

4) Likwidacja zjednoczeń i kombinatów budowlanych oraz wzrost samodzielności przedsiębiorstw budowlanych na rynku doprowadziła do zmiany lub załamania istniejących powiązań kooperacyjnych (eliminacja np. pośredników uczestniczących w procesach inwestycyjnych - generalny realizator inwestycji, inwestor zastępczy, centrale handlu zagranicznego, generalny wykonawca, główny dostawca itp.) i zapoczątkowania procesu tworzenia ich na nowych zasadach, już rynkowych, a nie administracyjnych.

5) Procesy dostosowawcze w budownictwie do potrzeb nowoczesnej gospodarki rynkowej znalazły wyraz w tworzeniu i rozwoju tych obszarów gospodarki, które warunkują funkcjonowanie nowoczesnego rynku budowlanego. Dotyczy to zwłaszcza infrastruktury finansowej budownictwa (giełdy i biura brokerskie) i telekomunikacyjnej obsługi firm (podkłady geodezyjne, projekty techniczne, profesjonalne usługi budowlane itp.), szeroko rozumianego rozwoju usług budowlanych i pośrednictwa w obrocie nieruchomościami.

12 E. Zawadzki, *Europejski rynek budowlany*, Raport nr 186, BSiE, Warszawa 2000.

6) Udział szarej strefy w polskiej gospodarce jest oceniany w stosunku do PKB na 18-25%.¹³ Ponieważ szara strefa w budownictwie szacowana jest na około 25% ogólnej szarej strefy w gospodarce, stanowi więc ona około 4,5-6% PKB. Nie jest to mało mając na uwadze np. fakt, że na początku lat dziewięćdziesiątych z budżetu państwa przeznaczano rocznie na budownictwo mieszkaniowe 1,5% PKB (były to największe udziały w dekadzie). Szara strefa w budownictwie pochłania więc 3-4-krotnie więcej środków niż wydatki państwa na budownictwo mieszkaniowe, w najbardziej korzystnych latach. Wpływ tego czynnika wyrażał się w tworzeniu alternatywnych, w stosunku do oficjalnie rejestrowanych, źródeł świadczenia usług budowlanych. Przełamanie tej bariery można upatrywać w rozwoju budownictwa mieszkaniowego i infrastruktury towarzyszącej oraz „wessaniu” nadwyżki kapitału ludzkiego.

7) Czynniki inwestycyjny odegrał istotną rolę w kształtowaniu popytu budowlanego, ponieważ roboty budowlano-montażowe, obok zakupów maszyn i urządzeń, stanowią ważny element składowy inwestycji. W dekadzie lat dziewięćdziesiątych szybki wzrost inwestycji miał miejsce dopiero od 1994 r. W przypadku budownictwa osiągnęło ono już w 1992 r. poziom z 1989 r. Z kolei spadek tempa inwestowania przy końcu tej dekady spowodował, że produkcja budowlano-montażowa już w 1999 r. miała niskie dynamiki wzrostu (około 3%), zaś w 2000 r. osiągnęła wynik ujemny. Oznacza to, że cykl koniunkturalny w budownictwie był przesunięty w stosunku do cyklu inwestycyjnego w tej dekadzie o około 2 lata. Jednakże brak spójnej polityki inwestycyjnej zarówno w skali kraju, jak i sektora budowlanego (zbyt szybkie tempo spadkowe i wzrostowe ich zmian) wpływał ograniczająco na przekształcenia systemowe w budownictwie.

8) Postęp techniczny i technologiczny następował w polskim budownictwie przede wszystkim pod wpływem inwestycji zagranicznych. Natomiast w krajowym zapleczu naukowym budownictwa miały miejsce tylko nieliczne przypadki wdrożenia patentów (10-15-krotnie mniej niż w krajach UE). Brak konsekwentnej polityki protechnologicznej w budownictwie oraz zbyt małe środki kierowane do zaplecza naukowo-badawczego spowodowały, że nie wprowadzano w szerszej skali do produkcji budowlanej, polskiej myśli technicznej, dotyczącej nowych technik i technologii budowlanych. W relacji z innymi krajami wpływ tego czynnika był niedostateczny.

9) Wprowadzanie nowoczesnych metod zarządzania i marketingu w budownictwie wyrażało się w dążeniu do spłaszczania struktur, za czym podążały zmiany w powstawaniu struktur holdingowych, polegających na wzroście rozmiarów działalności gospodarczej przedsiębiorstwa w jej różnych przejawach. Utworzenie holdingu oznacza bowiem poszerzenie granic przedsiębiorstwa poza granice spółki dominującej (holdera), obejmując także podmioty od niej zależne – spółki holdingowe (Exbud S.A., Mostostal-Eksport itp.).

Znaczenie budowlanych grup kapitałowych polegało głównie na zwiększaniu geograficznego obszaru działania, w celu odzyskania utraconych w końcu lat osiemdziesiątych rynków zagranicznych, z uwagi na zmianę stosunków politycznych i wzrost konkurencji. Największą skuteczność działania na rynkach zagranicznych miały grupy z kapitałem zagranicznym, dzięki wykorzystaniu marki i kontaktów do umocnienia się na europejskim rynku budowlanym. Należy stwierdzić, że procesy konsolidacji w budownictwie znajdują się dopiero w początkowej fazie i uzyskane efekty są skromne.

13 A. Karpiński, S. Paradysz, J. Ziemiński, *Zmiany struktury gospodarki w Polsce do roku 2010*, DW ELIPSA, Warszawa 1999, szacują górny pułap szarej strefy, zaś GUS dolny.

10) Do efektów negatywnych należy zaliczyć, niższe od oczekiwanego, tempo rozwoju produkcji budowlanej i zatrudnienia oraz niedostateczne tempo odnowy środków trwałych w budownictwie. Wynikiem działania tego ostatniego czynnika było załamanie odtworzenia środków trwałych w budownictwie w pierwszej połowie lat dziewięćdziesiątych. Przyczyną tego stanu rzeczy była mało konsekwentna polityka inwestycyjna w samym budownictwie, jak i w skali kraju, z uwagi na zbyt niskie krajowe oszczędności. W efekcie budownictwo znajdowało się w całej dekadzie lat dziewięćdziesiątych w stałej nierównowadze, mierzonej zmianami środków trwałych, zatrudnienia i produkcji budowlanej, za wyjątkiem 1996 r.

Do efektów pozytywnych należy zaliczyć tworzenie podstaw pod rozwój mechanizmów rynkowych w budownictwie, głównie poprzez uruchomienie mechanizmów integracyjnych z ERB oraz otwarcie polskiego rynku budowlanego na konkurencję zagraniczną.

Literatura

2. R.G.D. Allen, *Teoria makroekonomiczna*, PWN, Warszawa 1975.
3. *Branża budowlana w Polsce*, referat Prezesa UMiRM na III Polsko-Niemieckie Forum Budowlane, Zielona Góra, 14 września 2000 r.
4. R.E. Hall, J.B. Taylor, *Makroekonomia*, PWN, Warszawa 1995.
5. A. Karpiński, S. Paradysz, J. Ziemiński, *Zmiany w strukturze gospodarki w Polsce do 2010 r.*, DW ELIPSA, Warszawa 1999.
6. *Koniunktura w przemyśle, budownictwie i handlu, w okresie październik-grudzień*, GUS, Warszawa, 2001.
7. *Ruch budowlany*, za lata 1995 - 2000, GUNB.
8. M. Sochacki, *Monitoring budowlany*, za lata 1990 - 1999, IGM, Warszawa 2000.
9. Szara gospodarka w Polsce. Rozmiary, przyczyny, konsekwencje, ZBS-E GUS i PAN, Warszawa 1996.
10. S. Zieleniewski, *Polityka techniczna w budownictwie w okresie transformacji*, "Problemy Rozwoju Budownictwa", nr 3-4 z 2000 r.