



Stan i kierunki rozwoju budownictwa w Polsce do 2000 r.

Maj 1997

Eugeniusz Zawadzki

Raport

Nr 110

Tematem opracowania jest stan i kierunki rozwoju budownictwa w Polsce do końca XX w. Przedmiotem analizy stanu budownictwa uczyniono: miejsce budownictwa w gospodarce narodowej, popyt budowlany, podaż produkcji budowlanej oraz rynek budowlany. Na tym tle przedstawiono założenia rozwoju budownictwa do 2000 r. opracowane przez byłe resort budownictwa oraz resort finansów. W dalszej części pracy przeanalizowano możliwości rozwoju budownictwa do końca wieku, przy wykorzystaniu prognoz CUP oraz branżowych prognoz budowlanych. Opracowanie zamyka ocena miejsca polskiego budownictwa na tle budownictwa w krajach Unii Europejskiej.

I. Uwagi wprowadzające

Budownictwo należy do najbardziej niestabilnych działów gospodarki narodowej. Następują ciągle wahania podstawowych wskaźników jego rozwoju (produkcja budowlana, nakłady inwestycyjne skierowane na rozwój budownictwa, techniczne uzbrojenie pracy w budownictwie itp.). Przy tym przebieg swoistego koniunkturalnego cyklu budowlanego w Polsce wskazuje wyraźnie na bezpośredni związek zmian budownictwa z wahaniami aktywności całej gospodarki Polski (wyrażonymi zmianami dochodu narodowego, nakładów inwestycyjnych itp.). Owe płaszczyzny współzależności pomiędzy zmianami dochodu narodowego i innych wskaźników wzrostu gospodarczego a rozwojem budownictwa posiadają kluczowe znaczenie dla określenia przyszłego kształtowania się tego działu na tle przewidywanych kierunków rozwoju całej gospodarki.¹

Celem niniejszego opracowania jest analiza stanu oraz określenie możliwości rozwoju budownictwa w Polsce w latach 1996-2000 na tle wariantów (scenariuszy) rozwoju społeczno-gospodarczego kraju. Warianty rozwoju kraju do 2000 r. przygotował Centralny Urząd Planowania. Z kolei było Ministerstwo Gospodarki Przestrzennej i Budownictwa opracowało założenia polityki budowlanej państwa na lata 1996-2000, założenia polityki komunalnej państwa oraz założenia polityki mieszkaniowej państwa do 2000 r. Specjalistyczne instytuty takie jak Instytut Gospodarki Mieszkaniowej oraz Instytut Mechanizacji Budownictwa i Górnictwa Skalnego opracowały branżowe prognozy budowlane (IGM w zakresie mieszkalnictwa, zaś IMBiGS w zakresie materiałów budowlanych). Wnioski wynikające z tych dokumentów wykorzystano w opracowaniu.

Opracowanie, oprócz wprowadzenia, składa się z czterech rozdziałów merytorycznych. W rozdziale drugim omówiono stan budownictwa w Polsce w takich jego elementach jak: miejsce budownictwa w gospodarce narodowej, popyt i podaż budowlana, charakterystyka i struktura rynku budowlanego. Analizy historyczne sięgały z reguły lat 1990-1995. Ograniczenia czasowe spowodowały, że nie można było prowadzić analiz retrospektywnych dla bardziej odległych okresów. Z uwagi na brak systematycznych danych za 1996 r., wyjściowym rokiem prognozy uczyniono z konieczności rok 1995. Rozdział trzeci poświęcono syntetycznemu omówieniu założeń polityki budowlanej państwa. Rozdział czwarty zawiera wariantowe prognozy rozwoju

¹ E. Zawadzki, *Relacje między rozwojem gospodarki i budownictwa w Polsce*, MI/CKK 2(171) 1988 r.

budownictwa w latach 1996-2000. Wreszcie rozdział ostatni poświęcono omówieniu miejsca polskiego budownictwa na tle krajów Unii Europejskiej.

II. Stan budownictwa w Polsce

1. Budownictwo na tle gospodarki narodowej

W latach 1990-1995 nastąpił znaczny spadek udziału budownictwa w PKB, w wyniku ograniczenia popytu na roboty budowlane. Od 1994 r. pojawiające się ożywienie gospodarcze spowodowało zahamowanie spadku udziału i roli budownictwa w gospodarce (tablica 1).

Tablica 1. Udział budownictwa w gospodarce narodowej (w %)

Udział budownictwa w:	1992	1993	1994	1995
PKB	7,8	6,5	5,7	5,2
Wartości produkcji	18,5	7,7	7,2	6,5
Poziomie zatrudnienia	7,0	6,0	5,7	5,6
Majątku trwałym brutto	2,2	1,9	1,8	1,8
Nakładach inwestycyjn.	3,2	2,3	4,6	4,5
Wyniku finansowym brut.	16,2	6,0	3,6	4,4
Wpływach do budżetu	3,1	3,3	4,3	2,0
Poziomie rentow. brutto	4,4	2,3	2,2	3,5

Źródło: opracowano na podstawie danych GUS

W 1995 r. w budownictwie miały miejsce tendencje negatywne i pozytywne. Do tendencji pozytywnych należy zaliczyć spowolnienie spadku (o 5 punktów procentowych w 1995 r. w stosunku do 1994 r., przy 8 punktach procentowych w 1994 r. w stosunku do 1993 r.) udziału budownictwa w PKB. Nastąpiło też odwrócenie tendencji spadkowych (występujących w latach 1990-1993) w nakładach inwestycyjnych i wartości środków trwałych oraz w zakresie sytuacji finansowej (poziomu rentowności i wyniku finansowego brutto). Do tendencji negatywnych należy zaliczyć utrzymywanie się spadkowych trendów w zakresie zatrudnienia w budownictwie, powodujących zmniejszanie się udziału pracujących w tym dziale na tle całej gospodarki. Niekorzystnym zjawiskiem jest także malejący nadal udział budownictwa w wartości produkcji globalnej kraju. Powoduje to, że maleją nadal wpływy do budżetu państwa z działalności budowlanej na tle innych dochodów.

2. Popyt budowlany

2.1 Uwarunkowania popytu

Na zahamowanie recesji w budownictwie oraz wzrost rozmiarów i dynamiki popytu budowlanego w latach 1993-1995 miało głównie wpływ regulacyjne

oddziaływanie państwa za pomocą:

1) stosowania preferencyjnych stawek podatku VAT na materiały budowlane oraz roboty budowlano-montażowe związane z budownictwem mieszkaniowym i budownictwem użyteczności publicznej;

2) wprowadzonych w 1994 r. ulg związanych z wydatkami inwestycyjnymi podmiotów gospodarczych;

3) ulg inwestycyjnych w systemie podatku dochodowego osób fizycznych, związanych z wydatkami na mieszkania takimi jak:

- a) zakup działki budowlanej,
- b) zakup mieszkania na użytek własny i na wynajem,
- c) na remont i modernizację mieszkań.

W pewnym stopniu na popyt budowlany wpływały także stosowane od 1993 r. ulgi inwestycyjne w podatku dochodowym gmin, które miały szczególnie wysokie bezrobocie strukturalne. Gminy posiadały ponadto możliwość uzyskania dotacji z budżetu państwa na dofinansowanie inwestycji infrastrukturalnych, realizowanych w systemie robót publicznych, w regionach zagrożonych wysokim bezrobociem strukturalnym. Niektóre województwa (łódzkie i wałbrzyskie) miały także możliwość uzyskania dotacji z budżetu państwa na dofinansowanie inwestycji podejmowanych w ramach regionalnych programów restrukturyzacyjnych.

2.2 Wydawane pozwolenia na budowę

Jak podaje Główny Urząd Nadzoru Budowlanego w 1994 wydano 254.241 pozwoleń na budowę. Z kolei w 1995 r. wydano łącznie 193.190 pozwoleń na budowę tj. o 24% mniej niż w 1994 r. W 1995 r. przeważały pozwolenia na budowę budynków mieszkalnych jednorodzinnych (35%) oraz innych nie wyodrębnionych statystycznie obiektów (32%). Na obiekty przemysłowe przypadło 12% ogółu pozwoleń, na budynki gospodarcze i inwentarskie - 17%, budynki mieszkalne wielorodzinne i użyteczności publicznej miały udział odpowiednio 1% i 3%.

Według GUS w 1995 r. wydano 61,7 tys. pozwoleń na budowę indywidualnych budynków mieszkalnych, tj. o około 25 tys. mniej niż w 1994 r. i ponad 29 tys. mniej

niż w 1989 r.

2.3 Źródła finansowania budownictwa

Podstawowym źródłem finansowania robót budowlano-montażowych w 1995 r. były środki własne inwestorów (65%), których udział wzrósł w stosunku do 1992 r. (58%) o 7 punktów procentowych. Zmniejszył się natomiast udział kredytów bankowych z 11% w 1992 r. do 8% w 1995 r. Zbyt wysokie, zdaniem przedsiębiorców oprocentowanie pożyczek bankowych (30%) było powodem ograniczenia udziału kredytów w finansowaniu przedsięwzięć budowlanych. W analizowanym okresie zmniejszył się także udział środków zagranicznych w finansowaniu budownictwa z 20% w 1992 r. do 12% w 1995 r. Środki budżetowe uległy redukcji z 5% w 1992 r. do 4% w 1995 r.

Bardzo korzystnie na ożywienie aktywności inwestycyjnej i wzrost popytu budowlanego wpłynęło utrzymanie, a nawet poszerzenie w 1995 r. rozwiązań systemowych, umożliwiających podmiotom gospodarczym odliczanie wydatków inwestycyjnych od podstawy opodatkowania. Z danych, uzyskanych w Ministerstwie Finansów, dotyczących wykorzystania przez podmioty gospodarcze ulg inwestycyjnych wynika, że w 1995 r. nakłady inwestycyjne osób prawnych (4.199,5 mln zł) były realnie wyższe o 52% niż w 1994 r.

W wyniku wprowadzonych w 1992 r. zmian zasad kredytowania budownictwa spółdzielczego nastąpił drastyczny spadek udziału kredytu bankowego w finansowaniu budownictwa mieszkaniowego z około 60% w 1992 r. do 8% w 1995 r. Ograniczony również został udział środków z budżetów terenowych i zakładów pracy w budownictwie mieszkaniowym. Likwidowany system dotacji państwowych, jak również malejąca rola kredytu bankowego w finansowaniu budownictwa mieszkaniowego zastąpione zostały pośrednim subwencjonowaniem budownictwa mieszkaniowego poprzez system ulg podatkowych z tytułu inwestycji i remontu mieszkań. W ostatnich czterech latach wydatki na materiały i roboty budowlane związane z możliwością uzyskania tych ulg były głównym czynnikiem determinującym popyt budowlany oraz wielkość budownictwa mieszkaniowego. Ponieważ efekty w budownictwie mieszkaniowym były wyjątkowo niskie (na poziomie wczesnych lat 50-tych) oznacza to, że system ten jest niewystarczający do przełamania dysparytetu mieszkaniowego w Polsce.

Od początku 1995 r. w porównaniu z rokiem 1994 obserwuje się ogólny wzrost

napływu zagranicznych inwestycji bezpośrednich do Polski. W 1995 r. najwięksi inwestorzy zagraniczni zainwestowali 2,5 mld USD, tj. o 90% więcej niż w 1994 r. (1,3 mln USD). Łącznie w latach 1990-1995 inwestycje bezpośrednie w Polsce wynosiły 6,8 mld USD. Ponadto potwierdzone zobowiązania finansowe wynikające z podpisanych kontraktów wyniosły 5,3 mld USD. Na liście PAIZ w grudniu 1995 r. znajdowało się 362 dużych inwestorów, tj. o 95 inwestorów więcej niż przed rokiem.

Najwięcej inwestorów pochodziło z Niemiec, USA, Francji, Austrii, Wielkiej Brytanii, Kanady i Włoch. Pod względem wielkości zainwestowanego kapitału przodują Amerykanie (1,7 mld USD - 24,9% ogólnej kwoty kapitału zagranicznego). Następne są koncerny międzynarodowe z kwotą 1,1 mld USD, a dopiero na trzecim miejscu są Niemcy, którzy zainwestowali 0,7 mld USD. Po nich lokują się inwestorzy francuscy (0,6 mld USD) oraz włoscy (0,5 mld USD). Największe zainteresowanie Polską przez inwestorów spoza Europy i Ameryki Północnej pochodzi z Korei Południowej (Daewoo, Hundai, Samsung, Kai Motors), Japonii (Mitsubishi, Sony, Matsushita), Australii (Coca-Cola, Brewpok, PTY, Matrix).

Z ogólnej kwoty 6,8 mld USD, 60% trafiło do przemysłu (4,3 mld USD), w tym przede wszystkim do przemysłu spożywczego (1,4 mld USD) i przemysłu elektromaszynowego (1,1 mld USD). Oprócz przemysłu najbardziej atrakcyjnymi dla inwestorów zagranicznych dziedzinami polskiej gospodarki były sektory: finansowy (1,3 mld USD), budownictwo (0,5 mld USD), handel (0,4 mld USD), telekomunikacja (0,3 mld USD).

3. Podaż produkcji budowlanej

3.1 Liczba i struktura przedsiębiorstw budowlanych

W początkowym okresie transformacji gospodarczej (lata 1990-1991) nastąpił znaczny wzrost liczby przedsiębiorstw budowlanych. Od 1992 r. ich liczba ulega zmniejszeniu, przy jednoczesnych procesach adaptacji do warunków gospodarki rynkowej i jakościowych zmianach organizacyjnych istniejących przedsiębiorstw (tablica 2).

Tablica 2. Średnie i duże podmioty gospodarcze prowadzące działalność budowlaną w latach 1992-1995 (zatrudniające powyżej 5 osób)

Wyszczególnienie	1992	1993	1994	1995
Ogółem	192.250	155.562	132.443	126.722
Sektor publiczny	1.697	1.382	1.193	1.100
Sektor prywatny	190.553	154.180	131.250	125.622

Źródło: opracowano na podstawie danych GUS

W strukturze rodzajowej podmiotów dominuje grupa 45.2 - "wznoszenie kompletnych budowli lub ich części, inżynieria lądowa i wodna" (78%). W następnej kolejności (17% udziału) znajdują się przedsiębiorstwa zajmujące się wykonawstwem instalacji budowlanych (grupa 45.3). W zakresie budowlanych prac wykończeniowych (grupa 45.3) oraz przy przygotowaniu terenu pod budowę (grupa 45.4) działało po 2% przedsiębiorstw, zaś 1% organizacji zajmuje się wynajmem sprzętu budowlanego.

W 1995 r. wśród przedsiębiorstw budowlanych było 169.475 zakładów osób fizycznych (o 3.924 mniej niż w 1994 r.). Ponadto - według GUS - zarejestrowanych było 33.359 różnych podmiotów gospodarki narodowej zaliczanych do działu "budownictwo". Były to spółki cywilne (52,8%), spółki prawa handlowego (40,8%), spółdzielnie (3,6%), przedsiębiorstwa państwowe (2%), przedsiębiorstwa komunalne (0,3%) i pozostałe (0,5%). Wśród spółek prawa handlowego 94,1% to spółki z ograniczoną odpowiedzialnością. W dalszej kolejności występują spółki akcyjne (5%), jawne (0,8%) oraz komandytowe (0,1%).

3.2 Zatrudnienie i wynagrodzenie

Wzrost produkcji budowlanej nie zahamował spadku liczby zatrudnionych w budownictwie. Szacuje się, że zmniejszenie zatrudnienia w latach 1989-1995 wynosiło około 500 tys., tj. około 40%. W 1995 r. w budownictwie pracowało około 827 tys. osób w tym 177 tys. w sektorze publicznym (21 %) i 650 tys. w sektorze prywatnym (79%).

Średnie i duże firmy budowlane (tj. zatrudniające powyżej 5 osób), zatrudniały 574 tys. osób, tj. o 24 tys. osób mniej niż w 1994 r. Wiązało się to z racjonalizacją zatrudnienia, ale również z minimalizacją kosztów płacowych poprzez zatrudnianie

pracowników "na czarno" lub tylko na okresy nie wymagające opłat ubezpieczeniowych. Liczba bezrobotnych w zawodach budowlanych wynosi 210 tys. osób. Na jedną ofertę pracy w zawodzie budowlanym przypadało 54 bezrobotnych.

Przeciętne wynagrodzenie w budownictwie w 1995 r. wyniosło 664 zł i było niższe od średniej płacy w gospodarce (703 zł) o 5,5%. Relatywnie najwyższe wynagrodzenie (685,4 zł) uzyskiwali zatrudnieni przy pracach związanych z wykonywaniem instalacji budowlanych. Najniższe wynagrodzenie (564,1 zł) było przy budowlanych pracach wykończeniowych.

3.3 Wyposażenie techniczne

Nakłady inwestycyjne w budownictwie w latach 1993-1995 zwiększyły swą dynamikę, co spowodowało, że budownictwo posiada 2% majątku trwałego całej gospodarki. Najwyższy udział, według grup rodzajowych majątku trwałego budownictwa w całej gospodarce, odnotowano w środkach transportu budownictwa (ponad 5%). W dalszej kolejności znajdują się maszyny i urządzenia (2,5%), budynki i budowle (1,2%) oraz pozostałe, nie wymienione, składniki majątku (wynoszą one 3,1%).

We wszystkich rodzajach środków trwałych obserwuje się wzrost zużycia, co świadczy o niewystarczających nakładach inwestycyjnych kierowanych na ich odnowienie. Średni stopień zużycia środków trwałych w budownictwie w 1995 r. wynosi 47,8%, w tym: maszyn i urządzeń - 63,1%, środków transportu - 62,1% oraz budynków i budowli - 34,9%.

3.4 Materiały budowlane

Wzrost produkcji budowlanej w ostatnich latach zwiększa zapotrzebowanie na materiały budowlane. Na 20 grup podstawowych materiałów i wyrobów w 12 z nich produkcja w 1995 r. zwiększyła się w porównaniu z 1994 r. Są to następujące grupy materiałów: wyroby walcowane (wzrost o 104,2%), rury stalowe (113,7%), blachy ocynkowane (130,2%), pręty ciągnione (120,7%), styropian (132,9%), wykładziny i okładziny z tworzyw sztucznych (103,1%), cement (100,7%), dachówki wypalane z gliny (107,9%), rury drenarskie ceramiczne (103,3%), tarcica iglasta (145,7%), stolarka budowlana otworowa (119,6%).

Spadek produkcji w 1995 r. w porównaniu z 1994 r. wystąpił w następujących grupach asortymentowych materiałów i wyrobów: grzejniki co. żeliwne (71,7%), wy-

kładziny podłogowe z polichlorku winylu (90,7%), wapno (96,0%), elementy ścienne ogółem (97,3%), papa (89,1%), wełna mineralna, szklana (94,1%), szkło budowlane płaskie ciągnione (88,1%), płyty pilśniowe (94,8%).

4. Rynek budowlany

4.1. Zamówienia publiczne i przetargi budowlane

Wejście w życie z dniem 1 stycznia 1995 r. ustawy o zamówieniach publicznych ujawniło wielkość popytu budowlanego kreowanego ze środków publicznych. Według Biuletynu Zamówień Publicznych w 1995 r. ogłoszono 7.512 przetargów na zamówienia publiczne. Z tej liczby 4.815 przetargów (około 80%) to postępowania na realizację robót budowlanych. Głównymi zleceniodawcami robót budowlanych w trybie zamówień publicznych były urzędy miasta i gminy (39,7% ogłoszeń), drogownictwo (17,3%), spółdzielnie mieszkaniowe (13,3%).

Oceniając funkcjonowanie ustawy o zamówieniach publicznych należy zwrócić uwagę na duże trudności w jej przestrzeganiu. Wynika to z następujących powodów:

- niedostosowania rozwiązań zawartych w ustawie do obecnego poziomu rozwoju rynku budowlanego w Polsce (przedsiębiorstwa o słabej kondycji finansowej nie mogą korzystać z ustawy - przepisy ustawy wpływają negatywnie na koszty przygotowania ofert z uwagi na ich biurokratyczny charakter),
- braku odpowiedniej infrastruktury rynku budowlanego (kredytowanie przedsiębiorstw, ubezpieczenie kontraktów),
- nieodpowiednich kwalifikacji i nawyków urzędników organizujących postępowanie przy zamówieniach publicznych.

Wzrost roli przetargów na roboty budowlane w funkcjonowaniu rynku budowlanego potwierdzają wyniki badań ankietowych przeprowadzonych przez Instytut Gospodarki Mieszkaniowej. Na 377 ankietowanych przedsiębiorstwach 135 (czyli 36%) uzyskiwało zlecenia drogą przetargową. Z odpowiedzi przedsiębiorstw wynika, że na rynku budowlanym panuje duża konkurencja. Średnio na 10 składanych ofert uzyskiwano jedno zlecenie.

Według oceny sygnalizowanej przez badane przedsiębiorstwa w systemie przetargowym występuje wiele mankamentów. Ważniejsze z nich są następujące: - przetargi rozstrzygane są według niejasnych kryteriów w związku z czym tryb pozyskiwania zleceń ciągle jest uwarunkowany osobistymi układami,

- zbyt wysokie wadzia i za długi okres ich przetrzymywania, zawęża grono ofe-

rentów, opóźnia proces inwestycyjny, powoduje trudności finansowe wykonawców.

4.2 Poziom i dynamika cen w budownictwie

Ceny produkcji budowlano-montażowej w 1995 r. wg oceny GUS rosły szybciej niż w 1994 r. średnio o 21,9% (w 1994 r. o 19,7%). Podobnie jak w latach poprzednich ceny w budownictwie rosły wolniej od wskaźnika inflacji (w 1995 r. wynosił on 127,8) oraz cen w przemyśle (wskaźnik ten wynosił w 1995 r. - 125,9). Na szybszy wzrost cen robót budowlanych w 1995 r. w porównaniu do 1994 r. wpłynął silniejszy niż uprzednio wzrost kosztów produkcji (poprawa standardu, wzrost cen materiałów budowlanych oraz płac przekraczający poziom inflacji). Wynagrodzenie wzrosło w 1995 r. przeciętnie o 33,5%, a ceny materiałów budowlanych o 25-27%. Również ceny przewozu ładunków wzrosły o 27,5%.

Najszybszy wzrost cen w 1995 r. zaobserwowano w wykonawstwie instalacji budowlanych (bez VAT o 27,9%), wznoszeniu budowli oraz inżynierii lądowej i wodnej (o 20,6%). W przekroju terytorialnym najwyższy poziom cen zaobserwowano w dużych aglomeracjach miejskich. W aglomeracji warszawskiej cena 1 m² p.u. mieszkań była wyższa o 50% od przeciętnej w kraju, w katowickiej o 23%, w krakowskiej o 18% i w gdańskiej o 8%. Najniższy poziom cen w budownictwie mieszkaniowym był w województwie tarnowskim i wrocławskim. Ceny były tu niższe o 40% od średniej krajowej.

4.3 Wyniki finansowe przedsiębiorstw budowlanych

Wzrost popytu budowlanego w ostatnich latach spowodował poprawę sytuacji finansowej przedsiębiorstw o profilu budowlanym. Czynnikiem negatywnie oddziałującym na nią był wzrost kosztów produkcji (spowodowany wzrostem cen materiałów, surowców paliw, wynagrodzeń i narzutów na płace). W tej sytuacji wzrostowi przychodów ze sprzedaży w 1995 r. w stosunku do 1994 r. o 38,6% odpowiadał wzrost kosztów produkcji o 37,4%. Wskaźnik rentowności brutto wyniósł w 1995 r. 3,5% przy poziomie tego wskaźnika 2,2% w 1994 r. W przekrojach własnościowych bardziej efektywny jest sektor prywatny. W 1995 r. poziom rentowności tego sektora wynosił 5,5% przy ujemnym wskaźniku rentowności (-0,1%) w przypadku sektora publicznego. W poszczególnych gałęziach budownictwa ich rentowność jest zróżnicowana. Najwyższa jest przy wykonawstwie instalacji budowlanych (5,1% w 1995 r. i 3,2% w 1994 r.), natomiast nieco niższa przy wznoszeniu budowli lądowych i wod-

nych (3,3% w 1995 r. i 2,1% w 1994 r.).

Dzięki poprawie wyników finansowych przedsiębiorstw budowlanych nastąpił spadek liczby przedsiębiorstw deficytowych. W ogólnej liczbie jednostek zatrudniających powyżej 20 osób udział przedsiębiorstw deficytowych wynosił w 1995 r. 30%, podczas gdy w 1994 r. było ich 38%.

4.4 Wartość i struktura produkcji budowlanej

Wartość produkcji budowlano-montażowej wykonanej w 1995 r. była wyższa niż w 1994 r. o 11,1% i o 22,5% w porównaniu z 1989 r. Szybszy niż w latach poprzednich wzrost produkcji w 1995 r. był wynikiem zwiększonego popytu na roboty inwestycyjno-modernizacyjne w stosunku do remontowo-konserwacyjnych. Udział robót inwestycyjno-modernizacyjnych w produkcji budowlano-montażowej w 1995 r. wynosił 66,2%, a robót remontowo-konserwacyjnych - 33,8%. Największy udział robót inwestycyjno-modernizacyjnych wystąpił w 1995 r. przy wznoszeniu kompletnych budowli (inżynieria lądowa i wodna) -68,5%, a najniższy przy budowlanych pracach wykończeniowych - 35,2%.

W porównaniu z 1994 r. największy wzrost produkcji budowlanej w 1995 r. wystąpił w spółkach z przewagą własności skarbu państwa (o ponad 50%, przy wzroście liczby tych jednostek o 13%). W prywatnych spółkach krajowych produkcja była większa o blisko 38% (przy wzroście liczby jednostek o 17%). W spółkach z przewagą kapitału zagranicznego produkcja zwiększyła się o ponad 30%, a w przedsiębiorstwach o kapitale mieszanym o 15%. Obniżyła się natomiast o 33% produkcja przedsiębiorstw państwowych i o 20% w firmach komunalnych (przy spadku liczby tych przedsiębiorstw odpowiednio o 10% i 16%).

W porównaniu z 1994 r. największy wzrost produkcji w 1995 r. odnotowano w grupie przedsiębiorstw zajmujących się inżynierią lądową i wodną (budowa autostrad, dróg, lotnisk i obiektów sportowych o 29%), wykonujących pokrycia i wiązania dachowe (o 25%) oraz specjalistyczne prace budowlane (o 16%). W grupie przedsiębiorstw realizujących głównie instalacje budowlane największy wzrost robót budowlanych osiągnęły jednostki zajmujące się montażem rozdzielni wysokiego napięcia, stacji transformatorowych, maszyn i urządzeń (o ponad 23%), wykonujących prace izolacyjne (o 15%) i instalacje elektryczne (16%). Wśród przedsiębiorstw realizujących prace wykończeniowe największy wzrost osiągnęły przedsiębiorstwa wykonujące prace tynkarskie, pokrycia podłogowe i ścienne, instalujące stolarkę (o 12%)

oraz wykonujące prace malarskie i szklarskie (o 8%). Spadek wartości realizowanych robót (o 12%) nastąpił w przedsiębiorstwach prowadzących prace dekoracyjne.

W budownictwie mieszkaniowym oddano do użytku w 1995 r. 67,1 tys. mieszkań (o 12% mniej niż w 1994 r.). Ze wstępnych danych za 1996 r. wynika, że zrealizowano 55 tys. mieszkań, tj. o 22% mniej niż w 1995 r. Spadek 2,5-krotny liczby oddawanych mieszkań pomiędzy 1992 r. (zrealizowano 133,0 tys. mieszkań), a 1996 r. świadczy o kompletnym załamaniu programu mieszkaniowego państwa. Głęboki regres w wielorodzinnym budownictwie mieszkaniowym spowodowany jest (od strony rzeczowej) załamaniem się budownictwa spółdzielczego. W 1995 r. oddano do użytku w spółdzielniach 26,8 tys. mieszkań, tj. o 15% mniej niż w 1994 r. i aż 3-krot-nie mniej niż w 1992 r.

III. Założenia polityki budowlanej państwa na lata 1996-2000

1. Założenia resortu budownictwa

Byłe Ministerstwo Gospodarki Przestrzennej i Budownictwa opracowało powyższe "Założenia" we wrześniu 1996 r. tj. na cztery miesiące przed zakończeniem działalności tego urzędu. Obecnie za realizację tych założeń odpowiedzialny jest Urząd Mieszkalnictwa oraz Ministerstwo Spraw Wewnętrznych i Administracji.

1.1 Cele i uwarunkowania polityki budowlanej

Formułując założenia polityki budowlanej przyjęto dwa ich podstawowe cele:

- 1. zapewnienie ładu budowlanego,
- 2. zapewnienie efektywności działalności budowlanej.

Realizacja pierwszego celu wymaga osiągnięcia celów cząstkowych, do których zaliczono:

- 1.1 - zapewnienie bezpieczeństwa i jakości dzieła budowlanego,
- 1.2 - usprawnienie przebiegu procesu budowlanego,
- 1.3 - dostosowanie budownictwa do prawodawstwa Unii Europejskiej.

Realizacja drugiego celu wymaga osiągnięcia celów cząstkowych do których zaliczono:

- 2.1 - tworzenie warunków dla rozwoju potencjału produkcji budowlanej, w tym dla przekształceń własnościowych,
- 2.2 - tworzenie warunków uczciwej konkurencji,

2.3 - działania na rzecz pobudzania popytu,

2.4 - wspieranie eksportu usług budowlanych.

Realizacja powyższych celów polityki budowlanej uzależniona będzie od wielu uwarunkowań, wśród których wymienić należy przede wszystkim:

1) kierunki i tempo zmian ogólnej polityki gospodarczej państwa oraz rola budownictwa w tej polityce,

2) wzajemne powiązania i wzajemne wsparcie ze strony polityk szczegółowych, wśród których należy wymienić: politykę przestrzenną, politykę mieszkaniową, politykę komunalną, politykę przemysłową, fiskalną, zatrudnienia itp.,

3) zainteresowanie i wsparcie dla polityki budowlanej ze strony samorządów terytorialnych, zawodowych,

4) tempo integracji z Unią Europejską.

1.2. Działania pobudzające popyt budowlany

Zakłada się w "Założeniach", że w latach 1996-2000 wpływ na popyt budowlany odbywać się będzie za pomocą instrumentów bezpośrednich i pośrednich. Oddziaływanie bezpośrednie polegać ma na uruchamianiu różnych funduszy finansujących wznoszenie budynków i budowli (np. Krajowy Fundusz Mieszkaniowy finansujący budownictwo społeczne, Fundusz Ochrony Środowiska finansujący inwestycje z zakresu ochrony środowiska itp.), przyznawaniu dotacji na określone przedsięwzięcia budowlane, udzielaniu gwarancji kredytowych i in. Oddziaływanie pośrednie ma polegać na stosowaniu ulg inwestycyjnych w podatku dochodowym, zwiększając w ten sposób skłonność do inwestowania, ulg mieszkaniowych w podatku dochodowym od osób fizycznych. Inną formą oddziaływania pośredniego mogą być preferencyjne stawki podatku od towarów i usług na materiały budowlane i roboty budowlane służące rozwojowi budownictwa mieszkaniowego, infrastruktury technicznej, obiektów użyteczności publicznej itp.

Zwiększaniu popytu budowlanego będzie służyło także bardziej efektywne wydatkowanie środków publicznych przeznaczonych na finansowanie inwestycji. W tym celu, w ramach polityki budowlanej, winny być prowadzone działania polegające na ujednoczeniu metody szacowania wydatków dotyczących zamówień publicznych na roboty budowlane oraz doskonaleniu systemu zamówień publicznych (aktualizacja przepisów, bazy normatywnej, cen, wskaźników do sporządzania kosztorysów, opracowanie wzorcowych umów na roboty budowlane itp.).

1.3. Spodziewane efekty realizacji polityki budowlanej

Realizacja przedstawionych założeń polityki budowlanej powinna spowodować, że będzie ona:

- a) umożliwiać dostosowanie norm, standardów, procedur i metod działania polskiego budownictwa do wymogów Unii Europejskiej,
- b) podnosić konkurencyjność przedsiębiorstw budowlanych, przedsiębiorstw produkujących materiały budowlane, projektantów,
- c) kształtować odpowiednie zmiany instytucjonalne wynikające z potrzeb budownictwa i sytuacji gospodarczej kraju,
- d) preferować (chronić) krajowy potencjał budowlany,
- e) kształtować i wzmacniać rolę samorządów gospodarczych i zawodowych.

Budownictwo, stanowiące jeden z podstawowych elementów rzeczowej struktury ekonomicznej kraju, nie może rozwijać się niespójnie, w sposób rozdrobniony. Problemów budownictwa nie można zatem rozwiązać bez uwzględnienia zmian dokonujących się w jego bezpośrednim otoczeniu, czyli gospodarce narodowej. Dowodzi tego jednoznacznie analiza przeszłości. Nic nie wskazuje na to, aby wspomniane współzależności między budownictwem a pozostałymi działami gospodarki narodowej a nawet europejskiej miały ulec ograniczeniu w przyszłości. Ewentualnych zmian w tym względzie można byłoby się natomiast spodziewać w intensywności i charakterze tych związków.

Zaprezentowane "Założenia polityki budowlanej państwa" mają charakter "listu intencyjnego". Z merytorycznego punktu widzenia dokument ten nic nie wnosi do rzeczowej prognozy rozwoju budownictwa na lata 1996-2000. "Założenia" powołują się natomiast na szereg szczegółowych dokumentów takich jak np. "Uzupełnienie założeń polityki mieszkaniowej państwa w wyniku rezolucji Sejmu RP z dnia 6 lipca 1995 r." W prognozie rozwoju budownictwa "Uzupełnienie założeń polityki mieszkaniowej..." ma oczywiście duże znaczenie. Powrócimy do tego dokumentu w odpowiednim miejscu prognozy następnego rozdziału.

2. Założenia resortu finansów

Politykę mieszkaniową państwa w resorcie finansów na lata 1996-2000 określono w "Strategii dla przyszłości, Polska 2000"². **W diagnozie** obecnej sytuacji mieszkaniowej stwierdzono, że dalsze utrzymywanie poziomu oddawanych corocznie do eksploatacji mieszkań nie jest możliwe. Wysoki niedobór mieszkań, oszacowany tu na 1,6 mln, staje się bowiem jednym z podstawowych czynników hamujących proces restrukturyzacji całej gospodarki narodowej. Strategia w **swoich celach** zakłada prowadzenie dwóch grup działań:

- kreowanie proefektywnościowych postaw i zachowań uczestników rynku mieszkaniowego,
- wprowadzenie nowego systemu finansowania i kredytowania budownictwa mieszkaniowego oraz zwiększenia rozmiarów pomocy państwa ze środków publicznych.

W pierwszej grupie działań kreację proefektywnościowych postaw na rynku mieszkaniowym mają zapewnić uchwalone ustawy: o kasach oszczędnościowych, o najmie i dodatkach mieszkaniowych, o własności lokali itp.

W drugiej grupie działań nazwanych tu **środkami** zamierza się rozwijać budownictwo mieszkaniowe w oparciu o system kredytów hipotecznych w oparciu o pożyczki zagraniczne (EBOiR, USAID itp.), oraz o obligacje municypalne, kredyty kontraktowe z kas mieszkaniowych działające w bankach oraz środki własne ludności. Wśród **zagrożeń** realizacji polityki mieszkaniowej państwa wymienia się: a) brak adekwatnej do potrzeb możliwości zwiększenia pomocy ze środków publicznych; b) wysoką inflację i niski poziom dochodów realnych ludności; c) opóźnienia w stanowieniu nowych rozwiązań legislacyjnych. Za **główne kryterium wykonawcze** przyjmuje się wzrost liczby nowych mieszkań przy założeniu, że środki własne ludności na ten cel będą rosły szybciej niż nakłady publiczne.

W przedstawionej polityce mieszkaniowej państwa występuje sprzeczność pomiędzy celami (z którymi można się identyfikować), a środkami, zagrożeniami i głównym kryterium wykonawczym, które nie są dopasowane do sytuacji wyjściowej w mieszkalnictwie, ani do celów przed nim stojących. Sprzeczność ta powoduje, że w perspektywie przełomu wieków nie tylko nie nastąpi poprawa w sytuacji mieszkaniowej ludności, ale się ona jeszcze pogorszy. A zatem konkluzja jest tu bardzo prze-

² Zob.: G. W. Kołodko: *Strategia dla przyszłości, Polska 2000 r.*, Poltext, Warszawa 1996 r.

rzysta: **dotychczasowe decyzje nie stwarzają korzystnych warunków dla rozwiązania problemu budownictwa mieszkaniowego w Polsce.**

Fakt, że przyjęty system środków nie jest wystarczająco dobrze dobrany wynika np. z analizy dopasowania głównego **kryterium** wykonawczego do **celów** budownictwa mieszkaniowego. W kryterium tym wiąże się wzrost liczby nowych mieszkań z szybszym przyrostem środków własnych ludności na ten cel niż nakładów publicznych, co świadczy o tym, iż państwo wycofuje się coraz bardziej z subsydiowania celów mieszkaniowych, przenosząc ciężar finansowania budownictwa na społeczeństwo. Preferencje państwa prowadzą do zastępowania malejących środków publicznych kierowanych na budownictwo mieszkaniowe (wynoszą one w Polsce - 25%, natomiast w niektórych krajach zachodnich dochodzą nawet do 75%) - pożyczkami zagranicznymi (kierowanymi na kredyty hipoteczne), obligacjami municypalnymi, kredytami kontraktowymi oraz środkami własnymi ludności. Tymczasem społeczeństwo jest za biedne i nie przygotowane do takiej roli.

Mając na uwadze czynnik czasu można powiedzieć, że pojawienie się nowych źródeł finansowania budownictwa w Polsce jest realne dopiero na przełomie wieków. Wynika to z faktu opóźnień w stanowieniu nowych rozwiązań legislacyjnych (ustawy o bankach hipotecznych i listach zastawnych, udroźnieniu systemu rejestrów ksiąg wieczystych oraz możliwości windykacji hipoteki), trudności w tworzeniu nowych instytucji finansowych gromadzących środki oszczędności ludności na cele mieszkaniowe (Krajowy Fundusz Mieszkaniowy, Bank Hipoteczny) oraz małego udziału gmin w finansowaniu budownictwa mieszkaniowego (problemy z gromadzeniem kapitału na cele inwestycyjne). Wszystko to razem powoduje, że wytwarza się nisza mieszkaniowa polegająca na ograniczeniu budowy do około 50-60 tys. mieszkań rocznie do końca wieku (jeśli nie nastąpi szybka i radykalna zmiana polityki w tym zakresie). Tak więc rządowa polityka mieszkaniowa w perspektywie 2000 r. może prowadzić do pogłębienia problemów mieszkaniowych, zamiast stwarzać warunki do ich rozwiązania.

IV. Prognoza rozwoju budownictwa w Polsce do 2000 r.

Rozwój budownictwa w Polsce do 2000 r. oparto o "Prognozę rozwoju procesów gospodarczo społecznych w latach 1996-2000" opracowaną w 1996 r. przez CUP oraz "Strategię rozwoju społeczno-gospodarczego Polski do 2010 r." Przedstawiono

trzy warianty rozwoju budownictwa w Polsce, tj. wariant kontynuacji, wariant optymistyczny oraz wariant ostrzegawczy. Biorąc pod uwagę uwarunkowania, cel i założenia konstrukcji wariantów przyjęto, że będą się one różnić zbiorem czynników wpływających na przebieg procesów społeczno-gospodarczych i tym samym na rozwój budownictwa.

1. Wariant kontynuacji

Wariant ten oparto na założeniu, że wzrost gospodarczy na świecie wyniesie około 2-3% średniorocznie, i że w tej samej skali będzie następował wzrost u naszych największych partnerów. Generalnie można powiedzieć, że będziemy mieli do czynienia - w zakresie uwarunkowań - z kontynuacją trendów i dynamiki procesów zaobserwowanych w ostatnich 2-3 latach.

Przy takim układzie podstawowych procesów rozwojowych można przyjąć, że tempo wzrostu nakładów inwestycyjnych w Polsce będzie nadal wysokie, chociaż ulegnie pewnemu osłabieniu w stosunku do ostatnio notowanego. Stosownie do tego, z mniejszym nasileniem będą następowały zmiany strukturalno-technologiczne, a w konsekwencji może wystąpić zwiększenie wykorzystania istniejącego, mało efektywnego potencjału produkcyjnego, co niekorzystnie wpłynie na poziom zużycia pośredniego (materiałochłonność). Współczynniki elastyczności eksportu i importu względem PKB będą wysokie, ale niższe niż w wariacie optymistycznym. Pogorszą się też relacje pomiędzy wzrostem płac i wydajnością pracy, ale ta druga będzie wzrastać szybciej.

Zakłada się tu, że produkt krajowy brutto wzrastać może o około 5,7% średniorocznie, co oznacza wzrost PKB w przeliczeniu na mieszkańca o 5,5%. Utrzymana zostanie tendencja szybkiego wzrostu importu inwestycyjnego (niezbędnego dla wzrostu inwestycji) oraz zaopatrzeniowego, wspomagającego wzrost produkcji. Stopa inwestycji osiągnie poziom ok. 21% w 2000 r. (wobec 18% w 1995 r.).

W wyniku zwiększenia nakładów inwestycyjnych majątek trwały rosnać będzie średniorocznie o 6,2%. W stosunku do stanu z 1995 r. następować będzie odnowienie majątku trwałego i udział nowego majątku w 2000 r. może wynieść około 30%. Techniczne uzbrojenie pracy powinno rosnać o 4,4% rocznie. Społeczna wydajność pracy wzrastać może o około 3,9% średniorocznie. Realizacja tego scenariusza wymagać będzie około 20% udziału inwestycji zagranicznych w nakładach inwestycyj-

nych ogółem w skali pięciolecia (w cenach 1993 r.).

Poziom inwestycji brutto w okresie objętym prognozą kształtowałby się następująco (w mld zł):

1996 r. - 51,0

1997 r. - 55,0

1998 r. - 60,0

1999 r. - 65,0

2000 r. - 71,0

Perspektywy rozwoju popytu budowlanego zależą w głównej mierze od wzrostu nakładów inwestycyjnych, w tym nakładów bezpośrednio skierowanych na roboty budowlane. Przewiduje się, że nakłady inwestycyjne do 2000 r. będą wzrastać średniorocznie o 9%. Stwarza to podstawy do formułowania prognoz dla rozwoju rynku budowlanego w Polsce. Na rozmiary popytu budowlanego wpływać będą duże projekty inwestycyjne w zakresie:

- budowy autostrad i dróg szybkiego ruchu,
- rozwoju i modernizacji energetyki,
- ochrony środowiska,
- telekomunikacji.

Realizacja tych projektów związana jest z ponoszeniem poważnych nakładów inwestycyjnych, które kształtować będą popyt budowlany i rozwój rynku budowlanego zarówno w sposób bezpośredni jak i pośredni (rozwój przemysłu materiałów budowlanych oraz szeroko rozumianego zaplecza techniczno-produkcyjnego budownictwa). Szacuje się, że na program budowy autostrad przeznaczony w ciągu najbliższych 15 lat 7-8 mld USD, z tego. około 2-2,5 mld USD do 2000 r. Realizacja tego programu została już rozpoczęta. W sektorze energetycznym szacuje się, że potrzeby modernizacji zakładów wytwarzających energię wymagają do 2000 r. poniesienia nakładów inwestycyjnych rządu 1,5-2,0 mld USD rocznie. Wykonaniem tych projektów zainteresowane są, obok polskiej gospodarki, także międzynarodowe instytucje finansowe (Bank Światowy, EBOR).

Istotnym czynnikiem rozwoju rynku budowlanego w Polsce może być poprawa wciąż trudnej sytuacji mieszkaniowej. Deficyt lokali szacowany jest obecnie na 1,5-2,0 mln mieszkań. Mając na uwadze naturalne ubytki substancji mieszkaniowej, poprawę standardu mieszkaniowego itp. należałoby do 2010 r. wybudować 3 mln 800 mieszkań. Realizacja tego programu uzależniona jest głównie od środków finanso-

wych skierowanych na ten cel.

Mając na uwadze wspomniane uwarunkowania przyjęto, że w okresie 1996-2000 produkcja budowlano-montażowa będzie wzrastać średniorocznie o 6%, co w wartościach bezwzględnych oznacza, że kształtowałaby się ona następująco (w mld zł):

1996 -	29,2
1997 -	30,9
1998 -	32,8
1999 -	34,7
2000 -	36,8

Zakłada się, że znacznemu ożywieniu działalności inwestycyjnej towarzyszyć będą korzystne zmiany strukturalne. W strukturze rodzajowej nakładów następować będą przesunięcia na rzecz zakupu maszyn, urządzeń i środków transportowych. Tempo ich wzrostu (35%) znacznie może wyprzedzać tempo wzrostu nakładów na budynki i budowle (12%). W dużych jednostkach wydatki na zakupy urządzeń przewyższać mogą wydatki na roboty budowlane, co świadczyć będzie o ożywieniu procesów modernizacyjnych i restrukturyzacyjnych. Procesy te wpłyną na strukturę produkcji budowlano-montażowej, której prognozę przedstawiono w tabelicy 3.

Tablica 3. Struktura produkcji budowlano-montażowej wg rodzaju obiektów budowlanych w latach 1985-2000 (w %)

Rodzaje obiektów budowlanych	1985	1990	1995	1996	2000
Budynki mieszkalne i użyteczności publ. -w tym mieszkalne	31,9 20,7	36,5 20,5	27,7 12,1	29,2 13,1	28,5 13,4
Budynki przemysłowe produkcyjne i energ.	14,6	12,2	14,4	13,6	14,5
Budynki transportu, łączności, handlowo-usługowe	5,8	5,9	5,3	5,4	5,9
Budownictwo inżynieryjne lądowe	22,2	19,1	22,5	23,9	24,8
Budownictwo inżynieryjne wodne	4,6	4,7	7,4	6,8	4,8
Linie i sieci elektroenergetyczne, trakcyjne i telekomunikacyjne	4,5	6,4	8,8	8,9	9,2
Pozostałe obiekty i roboty	16,4	15,2	13,9	12,2	12,3
Produkcja ogółem	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0

Źródło: Opracowano na podstawie danych GUS i własnych szacunków.

Zob. E. Zawadzki, *Możliwe kierunki rozwoju budownictwa w Polsce do 2000 r.*, MI/CKK 3(192)

1989 r.

Głównym czynnikiem ukształtowania przedstawionej w tabeli struktury robót budowlano-montażowych będzie sytuacja w budownictwie mieszkaniowym. W wariancie kontynuacji przyjmuje się, że w latach 1996-2000 można będzie wybudować maksymalnie 300-350 tys. mieszkań. Daje to udział mieszkań w produkcji budowlano-montażowej w 2000 r. w wysokości 13,4%. W tej sytuacji w ogólnej produkcji budowlano-montażowej przy końcu wieku największy udział (około 25%) będą miały roboty związane z realizacją budowli inżynierskich-lądowych. Budynki produkcyjne i usługowe będą stanowiły około 15%. Na budowę budynków użytku publicznego przypadłoby też około 15%. Byłby to więc wariant kontynuacji struktury budowlano-montażowej z lat 1990-1996.

2. Wariant optymistyczny

Wariant ten został zbudowany na ogólnym założeniu bardzo korzystnego rozwoju sytuacji zewnętrznej i wewnętrznej. Oznacza to, że przyjęto utrzymanie wysokiego tempa wzrostu inwestycji (a w ślad za tym - tempa zwiększania i odnowy potencjału produkcyjnego oraz zmian strukturalnych), poprawę konkurencyjności, zwiększenie dopływu bezpośrednich Inwestycji zagranicznych, poprawę efektywności wyrażającą się m.in. relatywnym zmniejszeniem materiałochłonności, utrzymanie szybszego wzrostu wydajności pracy niż płac, przy jednoczesnym wzroście skłonności do oszczędzania w gospodarstwach domowych.

W tym wariancie przyjęto, że wzrost produktu krajowego do 2000 r. może wynieść 7,7% średniorocznie. Stopa inwestycji wzrośnie do około 23% w 2000 r., wobec 18% w 1995 r. Oznacza to, że ponad 1/4 przyrostu wytworzonego produktu krajowego brutto przeznaczone powinno być corocznie na inwestycje. Wówczas majątek trwały wzrośnie do 2000 r. o około 39%, a udział nowego majątku (tj. oddanego do użytku po, roku 1995) w 2000 r. wyniesie około 32%. W tych warunkach techniczne uzbrojenie pracy wzrastać powinno o 4,6% średniorocznie. Realizacja tego scenariusza wymagać będzie ok. 30% udziału inwestycji zagranicznych w nakładach inwestycyjnych ogółem w skali pięciolecia. Gdyby to okazało się niemożliwe, konieczne byłoby podwyższenie zakładanych stóp oszczędności i w konsekwencji obniżenie wzrostu spożycia.

Wysoka dynamika procesów inwestycyjnych wpłynie na powstawanie nowych miejsc pracy i w efekcie nastąpi zwiększenie liczby pracujących w gospodarce naro-

dowej do 16,4 mln osób w 2000 r., wobec 14,8 mln osób w 1995 r., tj. o 1.6 mln osób. Liczba bezrobotnych spadnie o około 780 tys., do 1850 tys. osób w 2000 r. Średnioroczne tempo wzrostu inwestycji wyniesie 12%. Ich poziom w poszczególnych latach prognozy wyniesie (w mld zł):

1996 r. - 52,6

1997 r. - 58,9

1998 r. - 65,9

1999 r. - 73,8

2000 r. - 82,6

Powyższe uwarunkowania mogą spowodować, że produkcja budowlano-montażowa będzie rosła średniorocznie o 9%, a jej poziom w poszczególnych latach objętych prognozą byłby następujący (w mld zł):

1996 r. - 30,0

1997 r. - 32,7

1998 r. - 35,6

1999 r. - 38,8

2000 r. - 42,3

Wzrostowi popytu inwestycyjnego towarzyszyć może boom budowlany. Oznacza to, że nastąpi realizacja wszystkich ważnych dla kraju dużych projektów inwestycyjnych. Szacuje się, że na programy budowy autostrad poniesione zostaną w latach 1996-2000 nakłady w wysokości około 3-4 mld zł USD. W sektorze energetycznym szacuje się, że w latach 1996-2000 inwestycje wyniosą około 10 mld USD.

Ważnym czynnikiem rozwoju rynku budowlanego będzie poprawa sytuacji mieszkaniowej. Nastąpiłoby tu wydatne zwiększenie bezpośredniego zaangażowania środków publicznych oraz zastosowano by znaczne ulgi podatkowe. Spowodowałyby to znaczące zwiększenie nakładów ogółem na to budownictwo, w tym także znaczne zwiększenie środków własnych ludności. Niezbędny wzrost bezwzględny nakładów w cenach stałych byłby prawie 2,5-krotny (od 4,6 do 11,1 mld zł), a udział tych nakładów w PKB wzrósłby z 1,1% w 1995 r. do 3,1% w 2000 r., co oznaczałoby przeszło 80% dynamikę udziału nakładów do 2000 r.

Skierowanie tak poważnych środków na budownictwo mieszkaniowe dałoby poważne efekty rzeczowe. W latach 1996-2000 można by wybudować około 600 tys. mieszkań. W rozbiciu na poszczególne lata efekty te kształtowałyby się następująco (w tys. mieszkań):

1996 r. - 55,0
1997 r. - 94,0
1998 r. - 118,0
1999 r. - 146,0
2000 r. -174,0³

Powodzenie realizacji programu wymagałoby skoncentrowania wysiłków na zapewnieniu wzrostu budownictwa (szczególnie wielorodzinnego), z lokalami przeznaczonymi pod wynajem o umiarkowanych czynszach (w ramach TBS). Zwiększenie udziału mieszkań pod wynajem do 65% budownictwa wielorodzinnego w 2000 r. uzyskano by poprzez intensywny rozwój budownictwa czynszowego w ramach TBS i spółdzielczego lokatorskiego. Założono tu minimalny udział budownictwa komunalnego i innych inwestorów. Oddanie do eksploatacji w 2000 r. około 174 tys. mieszkań stanowiłoby poziom umożliwiający zwiększenie w 2005 r. budownictwa mieszkaniowego do około 300 tys. Udział budownictwa jednorodzinnego w 2000 r. wynosiłby około 34%.

Powyższe działania zmieniłyby strukturę produkcji budowlano-montażowej w 2000 r. w stosunku do 1995 r. W ogólnej produkcji budowlano-montażowej największy udział (około 25%) miałyby roboty związane z realizacją budowli inżynierskich lądowych. Budynki produkcyjne i usługowe oraz energetyczne stanowiłyby około 20%. Na budynki użytku publicznego przypadałoby około 16%, a ponad 20% na budowę budynków mieszkalnych.

3. Wariant ostrzegawczy

Przyjmuje się tu, że układ uwarunkowań będzie zdecydowanie niekorzystny. Nastąpi pogorszenie koniunktury światowej (do przejściowej stagnacji włącznie). Nie uda się przeprowadzić niezbędnych reform systemowych oraz niestabilny będzie system podatkowy. Zahamowana zostanie prywatyzacja oraz trwać będą napięcia polityczno-społeczne. W tych warunkach zakłada się, że nastąpi obniżenie dopływu inwestycji bezpośrednich, a inwestycje w całym okresie utrzymają się na poziomie już osiągniętym (zakłada się ich minimalny wzrost) i pozwolą tylko na niewielkie zmiany strukturalne i technologiczne. W większym stopniu nastąpi wykorzystanie już

³ Zob.: Uzupelnienie "Założeń polityki mieszkaniowej państwa" w wyniku rezolucji Sejmu RP z dnia 6 lipca 1995 r., Warszawa, listopad 1995 r.

istniejącego potencjału ze skutkiem w postaci relatywnego wzrostu zużycia pośredniego. W rezultacie stałych napięć społecznych wzrost płac będzie szybszy niż wzrost wydajności pracy i nasilą się procesy inflacyjne. Stopa oszczędności w sektorze gospodarstw domowych zwiększy się nieznacznie w stosunku do stanu aktualnego.

Przy założeniu niekorzystnego splotu okoliczności tempo wzrostu PKB może wynieść tylko 2,7% rocznie. Utrwalenie się tej tendencji może skutkować głębszym spadkiem produkcji i nawrotem do stanu recesji. Stopa inwestycji w 2000 r. wyniesie 15% wobec 18% w 1995 r. Majątek trwały wzrośnie o około 26% (tj. 4,7% średniorocznie), a udział nowego majątku trwałego w 2000 r. wyniesie około 25%. Nakłady inwestycyjne wzrastać będą średniorocznie o 2%. Ich wartości bezwzględne w okresie objętym prognozą wyniosą (w mld zł):

1996 r. - 48,0

1997 r. - 49,0

1998 r. - 50,0

1999 r. - 51,0

2000 r. - 52,0

Wszystkie wymienione wyżej uwarunkowania spowodują, że w wariantcie ostrzegawczym można założyć średnioroczny wzrost produkcji budowlano-montażowej o 1% w całym okresie objętym prognozą. W wartościach bezwzględnych wyniosłaby ona (w mld zł):

1996 r. - 27,8

1997 r. - 28,1

1998 r. - 28,4

1999 r. - 28,7

2000 r. - 29,0

Pogorszenie światowej koniunktury spowoduje zahamowanie dopływu kredytów zagranicznych do Polski. W rezultacie upadną duże projekty inwestycyjne takie jak: budowa autostrad i dróg szybkiego ruchu, rozwój energetyki i ochrony środowiska oraz telekomunikacji. W efekcie tego maleć będzie udział budownictwa inżynieryjno-lądowego, budynków energetycznych oraz linii elektroenergetycznych i telekomunikacyjnych w ogólnych robotach budowlano -montażowych.

W wariantcie tym przyjmuje się, że nie pojawią się nowe źródła finansowania budownictwa mieszkaniowego. Nie nastąpi dopływ pożyczek zagranicznych (Bank

Światowy, EBOiR, USAID) na tworzenie systemu kredytów hipotecznych dla budownictwa mieszkaniowego. Maleć będą także środki krajowe kierowane na cele mieszkaniowe (udział budżetu w finansowaniu wydatków mieszkaniowych w 2000 r. stanowić będzie około 1,5% ogólnych wydatków budżetowych w porównaniu z 3,5% w 1996 r.). Pojawia się także trudności (ze względu na brak oszczędności ludności i niskiego dopływu środków budżetowych) w tworzeniu nowych instytucji finansowych (Krajowy Fundusz Mieszkaniowy, Bank Hipoteczny) gromadzących oszczędności ludności na cele mieszkaniowe. Śladowy będzie także udział gmin w finansowaniu budownictwa mieszkaniowego. W konsekwencji wytworzy się bariera mieszkaniowa polegająca na możliwości budowy tylko około 50 tys. mieszkań rocznie do końca wieku. Tak więc w latach 1996-2000 w budownictwie mieszkaniowym wzniesionych może być około 250 tys. mieszkań.

W ogólnej produkcji budowlano-montażowej największy udział miałyby budynki użytku publicznego (28%). Nakłady na roboty inżynieryjno-lądowe spadłyby na drugą pozycję (18%). Budynki produkcyjne i usługowe stanowiłyby około 12%. natomiast budownictwo mieszkaniowe - 11%.

4. Porównanie wariantów rozwoju budownictwa do 2000 r.

Faktyczny przebieg procesów w produkcji budowlano-montażowej w latach 1996-2000 nie musi odpowiadać żadnemu z przedstawionych wariantów. Wynika to z faktu, że zbiór czynników (założeń) decydujących o tych procesach może nie ułożyć się zgodnie z przyjętymi hipotezami (tablica 4), ale będzie jakimś ich połączeniem. Porównanie wyników symulacji i analiz ma na celu zwrócenie uwagi na to, co może się stać i jakie mogą być konsekwencje określonych zdarzeń, przedsięwzięć lub zaniechania działań. Jednocześnie analiza porównawcza wyników tych symulacji umożliwi sformułowanie następujących wniosków:

1) Gospodarka polska ma szansę na utrzymanie w najbliższych latach stosunkowo wysokiego tempa wzrostu i uczynienia znacznego kroku w przybliżeniu swojej struktury i konkurencyjności do standardów Unii Europejskiej. Poziom PKB na mieszkańca w roku 2000, w zależności od wariantu, wyniosłby odpowiednio: w wariantcie optymistycznym - 5863 USD, wariantcie kontynuacji - 5388 USD i w wariantcie ostrzegawczym - 4884 USD, wobec aktualnej wielkości tego wskaźnika - 2992 USD. Powyższe dynamiki wzrostu dochodów umożliwiłyby istotny wzrost oszczędności indywidualnych, co mogłoby wpłynąć pozytywnie na rozwój budownictwa mieszka-

niowego na przełomie wieków.

2) Na rozwój budownictwa mieszkaniowego po 2000 r. korzystnie będzie wpływać m.in. fakt możliwości pogodzenia tempa wzrostu z zachowaniem równowagi makroekonomicznej bez generowania impulsów inflacyjnych. Przewidywany spadek inflacji po 2000 r. do poziomu jednocyfrowego wpływać powinien pozytywnie na uruchomienie niskooprocentowanych kredytów na rozwój budownictwa mieszkaniowego. Jednak warunkiem tego jest utrzymanie stabilności i trwałości procesów rozwojowych. Ich zakłócenie, bez względu na przyczynę, może naruszyć równowagę i pobudzić inflację. Wpłyne to niekorzystnie na rozwój budownictwa mieszkaniowego.

Tablica 4. Zestawienie podstawowych założeń społeczno-gospodarczego rozwoju kraju i produkcji budowlano-montażowej w latach 1996-2000.

Wyszczególnienie	Warianty rozwoju budownictwa		
	optymi- styczny	kontynuacji	ostrzegawczy
	Średnioroczne zmiany w %		
Tempo wzrostu inwestycji	12	9	2
Stopa inwestycji	23	21	15
Produktywność majątku	0,1	0,23	0,34
Współczynnik zużycia pośredniego	-0,76	0,59	1,8
Udział rbm w inwestycjach	0,7	0,5	0,4
Tempo wzrostu produkcji b-m	9	6	1

Źródło: opracowano na podstawie danych CUP i własnych szacunków

3) W całym okresie objętym prognozą, niezależnie od wariantu rozwoju sytuacji, trudnym do rozwiązania problemem pozostaje bezrobocie. Wynika stąd wnioski, że dla istotnego jego obniżenia, niezbędne będzie podjęcie specjalnych programów skierowanych na absorpcję zasobów pracy. Powinny to być przedsięwzięcia nie angażujące zbyt dużych nakładów kapitałowych. Świetnie nadaje się do tego rozwój rynku budowlanego. Budownictwo charakteryzuje się niską kapitałochłonnością i niskim nakładem inwestycyjnym na stanowisko pracy na tle całej gospodarki. Współczynniki te są 2-3 krotnie korzystniejsze niż w przemyśle, co oznacza, że rozwój potencjału budowlanego wymaga znacznie mniej kapitału rzeczowego niż rozwój innych gałęzi produkcji.

4) Istotnym uzupełnieniem krajowych oszczędności powinny być bezpośrednie

inwestycje zagraniczne. Ich udział w nakładach inwestycyjnych powinien kształtować się w przedziale 20-30% w skali pięcioletnia. Aby ten stan osiągnąć konieczne będzie możliwie szybkie dopasowanie regulacji prawno-organizacyjnych w tym zakresie do reguł obowiązujących w Unii Europejskiej. Od tempa i sposobu przebiegu tych procesów uzależniona będzie realizacja wielkich programów inwestycyjnych takich jak budowa autostrad i dróg szybkiego ruchu, rozwój i modernizacja energetyki, rozwój telekomunikacji oraz wzrost ochrony środowiska, czynniki te wpłyną także na strukturę produkcji budowlano-montażowej w 2000 r. (tablica 5).

Tablica 5. Struktura produkcji budowlano-montażowej wg wariantów i rodzaju obiektów budowlanych w 2000 r. (w %)

Rodzaje obiektów budowlanych	warianty		
	kontynuacji	optymistyczny	ostrzegawczy
Budynki mieszkalne i użyteczności publ. -w tym mieszkalne	28,5 13,4	29,0 21,0	36,0 11,0
Budynki przemysłowe produkcyjne i energ.	14,5	17,0	12,0
Budynki transportu, łączności, handlowo-usługowe	5,9	6,0	5,0
Budownictwo inżynieryjne lądowe	24,8	25,0	18,0
Budownictwo inżynieryjne wodne	4,8	5,0	4,0
Linie i sieci elektroenergetyczne, trakcyjne i telekomunikacyjne	9,2	9,0	6,0
Pozostałe obiekty i roboty	12,3	9,0	19,0
Ogółem	100,0	100,0	100,0

Źródło: Opracowano na podstawie danych CUP i własnych szacunków

5) Z punktu widzenia realności przebiegu procesów gospodarczych w tym i rozwoju produkcji budowlano-montażowej **najbardziej prawdopodobnym scenariuszem jest wariant kontynuacji**. Wynika to z prawdopodobnego średniokorzystnego kształtowania się sytuacji zewnętrznej i wewnętrznej, małych postępów w prywatyzacji, niekonsekwentnej polityki podatkowej i problemów z obniżeniem inflacji do poziomu poniżej 10%.

V. Budownictwo w Polsce na tle krajów⁴ Unii Europejskiej

1. Udział budownictwa w PKB

Udział produkcji globalnej budownictwa w PKB w krajach Unii Europejskiej ogółem wynosi obecnie 5,5%. W poszczególnych krajach kształtuje się on następująco: Francja - 5,3%, Niemcy - 5,8%, Portugalia - 6,9%, Wielka Brytania -5,4%, Włochy - 5,8%. W Polsce udział budownictwa w PKB systematycznie maleje. O ile w 1991 r. wynosił on 10,0% to w 1995 r. obniżył się do poziomu 5,6%. W obu przypadkach tak w Unii Europejskiej jak i Polsce związane jest to ze spadkiem poziomu aktywności gospodarczej.

2. Rozmiary, dynamika i struktura produkcji budowlanej

Wartość produkcji budowlanej w 1995 r. w krajach Unii Europejskiej wyniosła około 700 mld ECU i wzrosła w stosunku do 1994 r. o 1,6%. Średnia wartość produkcji budowlanej przypadająca na jeden kraj wynosi 46,7 mld ECU. W Polsce w tym samym okresie wartość produkcji budowlanej wyniosła 7,8 mld ECU. Jest więc ona prawie sześciokrotnie niższa niż wynosi przeciętna wartość tej produkcji dla jednego kraju we Wspólnotach Europejskich.

Dynamika produkcji budowlanej w krajach Unii ma zmienny przebieg. W 1993 r. w krajach Unii Europejskiej nastąpił spadek produkcji budowlanej o 3%. W 1994 r. nastąpił z kolei jej wzrost o 3%, natomiast w 1995 r. wzrost wyniósł 1,6%. W poszczególnych krajach sytuacja w budownictwie kształtowała się różnie, ale po głębokim załamaniu w 1993 r. gdy w 15 krajach Unii Europejskiej nastąpił spadek produkcji, w 1995 r. produkcja obniżyła się tylko w jednym kraju tj. w Szwecji o 3,6%, a w pozostałych 14 krajach wzrosła od 0,6% we Włoszech do 11,2% w Irlandii.

W krajach CEFTA w 1994 r. wartość produkcji budowlanej wynosiła 19,7 mld ECU (w Polsce 10,2 mld ECU, w Czechach - 4,5 mld ECU, na Węgrzech -3,6 mld ECU i na Słowacji - 1,4 mld ECU). W 1993 r. nastąpił spadek produkcji budowlanej w krajach CEFTA o 1,2%, z wyjątkiem Polski, gdzie nastąpił wzrost o 5,1%. W poszczególnych krajach CEFTA spadki były zróżnicowane. Największy odnotowano na Słowacji (-26,8%) i w Czechach (-7,3%). Na Węgrzech spadek był relatywnie najmniejszy i wynosił (-1,5%). W 1994 r. w krajach CEF-TA nastąpił wzrost produkcji

⁴ Opracowano na podstawie danych EUROCONSTRUCTU, który jest zrzeszeniem 15 naukowo-badawczych instytutów ekonomiki i techniki budownictwa, reprezentujących 15 krajów europejskich.

budowlanej o 4,3%. Jedynym krajem gdzie nastąpił spadek była Słowacja (-5,3%). Największy wzrost produkcji budowlanej miał miejsce na Węgrzech (16,0%). W Polsce i na Węgrzech wzrost był znacznie mniejszy i wynosił odpowiednio: 2,0% i 3,1%. W 1995 r. w krajach CEFTA nastąpił wzrost produkcji budowlanej o 3,9%. Największe przyrosty odnotowano w 1995 r. w Czechach (7,4%) oraz w Polsce (7,0%). Na Węgrzech przyrost był niewielki i wyniósł (1,0%), natomiast na Słowacji przyrost był zerowy.

W strukturze produkcji budowlanej w krajach Unii Europejskiej w 1995 r. największy udział miały roboty remontowe i modernizacyjne (32,0%). Udział mieszkań wynosił 26,0%, budownictwo inżynieryjne stanowiło 21%, budownictwo produkcyjno-usługowe i handlowe - 15%, i budownictwo użyteczności publicznej - 6,0%. Dla porównania w Polsce udział robót remontowo-modernizacyjnych wynosił 38,5%, produkcji mieszkań - 11,0%, budownictwo inżynieryjne -18,0%, budownictwo produkcyjno-usługowe i handlowe stanowiło - 27,5%.

3. Potencjał budownictwa

Potencjał budowlany w krajach Unii Europejskiej zorganizowany jest w 1-1,3 mln jednostkach budowlanych (przedsiębiorstwa i zakłady rzemieślnicze posiadające różny charakter formalno-prawny). Np. w Niemczech i w Austrii oprócz firm jednoosobowych i cichych spółek, występują spółki prawa cywilnego, spółki z ograniczoną odpowiedzialnością, spółki komandytowe, akcyjne i jawne spółki handlowe. Najczęstszą formą są spółki z ograniczoną odpowiedzialnością (w Niemczech zatrudniają one 34% ogółu zatrudnionych w budownictwie, w Austrii 47%) oraz spółki komandytowe (odpowiednio 28,0% i 19,0%). Udział spółek akcyjnych w potencjale budowlanym Niemiec wynosi 7,0% i Austrii 10,0%, firm jednoosobowych odpowiednio 29,0% i 17,0%, natomiast spółek jawnych handlowych po 2%. Liczba i struktura przedsiębiorstw budowlanych jest zróżnicowana w poszczególnych krajach i uzależniona od czynników gospodarczych, technicznych i

W krajach Unii Europejskiej w strukturze wielkości przedsiębiorstw, mierzonej liczbą zatrudnionych, przeważają przedsiębiorstwa małe i średnie. Np. we Francji na przełomie lat 80-tych i 90-tych było 320.647 przedsiębiorstw budowlanych w tym 19.558 przedsiębiorstw miało zatrudnienie powyżej 10 osób (6,0%). Pozostałe przedsiębiorstwa (94%) liczyły poniżej 10 osób. Ogólnie można powiedzieć, że przedsiębiorstwa zatrudniające do 99 osób stanowią w tych krajach od 90 do 99%

ogółu przedsiębiorstw. Porównując strukturę organizacyjną firm budowlanych w krajach Unii Europejskiej z polskimi można stwierdzić, że pod względem liczby małych przedsiębiorstw Polska przewyższa inne kraje.

W budownictwie krajów Unii Europejskiej pracuje około 10 mln osób, tj. 7,5% zatrudnionych ogółem. W poszczególnych krajach udział ten waha się od 5,6% w Wielkiej Brytanii do 10,1% w Hiszpanii. W Polsce zatrudnionych jest w budownictwie - 5,6% ogółu pracujących. W ogólnej strukturze zatrudnienia w budownictwie Unii Europejskiej dominujący udział ma pięć krajów: Niemcy (25%), Włochy (16%), Francja (15%), Wielka Brytania (14%) i Hiszpania (10%). Łączny udział tych krajów w liczbie osób pracujących w budownictwie wynosi 80%. We wszystkich krajach Unii Europejskiej (poza Niemcami) w latach 90-tych wystąpiła tendencja spadkowa w poziomie zatrudnienia wynikająca z recesji w budownictwie. Na tym tle zmniejszenie zatrudnienia w Polsce liczone do roku poprzedniego (w %): 1990 (-6,1), 1991 (-4,9), 1992 (-4,5), 1993 (-10,2), 1994 (-10,1), 1995 (-1,2) w wyniku dostosowania budownictwa do warunków rynkowych jest porównywalne do dynamiki spadku zatrudnienia w krajach skandynawskich. W Finlandii w latach 90-tych spadki te kształtowały się następująco: 1991 (-12,7), 1992 (-16,6%), 1993 (-16,1), 1994 (-6,4), 1995 (0,0). Z kolei w Szwecji wynosiły one: 1991 (-6,3), 1992 (-12,5), 1993 (-13,2), 1994 (-7,2), 1995 (-2,3).

4. Budownictwo mieszkaniowe

Miernikiem dobrze ilustrującym sytuację mieszkaniową jest liczba mieszkań w przeliczeniu na 1 tys. ludności. W krajach Unii Europejskiej w 1995 r. kształtowała się ona następująco: Dania - 464, Szwecja - 479, Francja - 470, Finlandia - 457, Niemcy - 425, Portugalia - 434, Włochy - 438, Holandia - 401, Wielka Brytania - 404. Polska z 286 mieszkaniami odstaje zdecydowanie niekorzystnie od tych krajów. Stan nasyce-
nia mieszkaniami w stopniu zbliżonym do naszego w 1995 r. osiągnęły kraje europejskie w następujących latach: Austria

- 1945, Belgia - 1940, Bułgaria - 1974, Czechy - 1970, Dania - 1945, Finlandia - 1963, Francja - 1940, Grecja - 1965, Hiszpania - 1964, Holandia - 1969, Irlandia - 1988, Norwegia - 1940, Portugalia 1988, Rumunia - 1970, Niemcy -1959, Słowacja - 1984, Szwajcaria 1953, Słowenia - 1980, Szwecja - 1940, Węgry - 1959, Wielka Brytania - 1954 i Włochy - 1971.

Ważnym wskaźnikiem obrazującym sytuację mieszkaniową jest także mieszkalna powierzchnia użytkowa liczona *per capita*. Średni wskaźnik powierzchni mieszkani-

wej na osobę wynosi w Europie ponad 35 m². Polska z 18,4 m² wyprzedza pod tym względem jedynie Rosję (17), Mołdawię (18), Armenię (17), Kazachstan (15) i Rumunię (12). Chcąc określić dystans dzielący Polskę od innych krajów podano orientacyjnie lata, w których inne kraje osiągnęły poziom wskaźnika zbliżony do naszego w 1995 r.: Austria - 1960, Belgia - 1946, Bułgaria - 1983, Czechy - 1980, Dania - 1946, Finlandia - 1982, Francja 1958, Grecja

- 1965, Hiszpania - 1970, Holandia - 1955, Irlandia 1960, Luksemburg - 1955, Niemcy - 1957, Norwegia - 1960, Portugalia - 1965, Szwajcaria - 1950, Szwecja - 1945, Węgry - 1970, Wielka Brytania - 1946 i Włochy - 1970.

5. Produkcja wybranych materiałów budowlanych

Przemysł materiałów budowlanych w Polsce do końca lat 80-tych był jednym z największych w Europie. Jego pozycja mierzona wskaźnikiem produkcji cementu i tarcicy w 1980 r. dawała mu odpowiednio 5 i 7 miejsce w Europie. Spadek popytu inwestycyjnego, recesja związana z transformacją gospodarki wpłynęły na duże obniżenie produkcji tego przemysłu i spadek jego notowań w rankingach międzynarodowych. Jego pozycja spadła, w zakresie produkcji tarcicy na 7 miejsce w Europie i produkcji cementu na 8 miejsce.

V. Wnioski

Z przeprowadzonej analizy stanu i kierunków rozwoju budownictwa wynikają następujące wnioski:

1. Biorąc pod uwagę uwarunkowania wyjściowe, przewidywane uwarunkowania zewnętrzne, w szczególności te, które są związane z przystąpieniem Polski do Unii Europejskiej, całokształt działań do końca tego wieku i na początku następnego powinien być podporządkowany osiągnięciu dwóch wzajemnie powiązanych celów strategicznych, tj:

- zapewnienia wysokiego tempa wzrostu gospodarczego w tym budownictwa oraz uzyskania zdolności gospodarki do konkurowania na rynku światowym,
- gwarantowania postępu cywilizacyjnego kraju oraz społecznej akceptacji dla dokonujących się przekształceń systemowych i strukturalnych.

2. Kontynuacja przez najbliższe lata tempa wzrostu PKB i budownictwa rzędu 5-6% średniorocznie niewiele zmieniłaby nasz dystans w stosunku do krajów UE. Ma-

jąc to na uwadze należałoby przede wszystkim zmierzać do skierowania gospodarki na wyższą trajektorię wzrostu. Osiągnięcie wyższego tempa wzrostu wymaga znacznego zwiększenia udziału inwestycji w PKB oraz przyspieszenia tempa rozwoju budownictwa.

3. Możliwość poprawy tych wskaźników należy upatrywać w zmianie międzygałęziowej i międzydziałowej struktury inwestowania i w ślad za tym również struktury wytwarzania PKB oraz struktury robót budowlano-montażowych, m.in. poprzez przejście w kierunku mniej kapitałochłonnych dziedzin, w szczególności sektora usług. Problem polega jednak na tym, że konieczne są do poniesienia znaczne nakłady o charakterze infrastrukturalnym (modernizacja kolei, elektroenergetyki i sieci przesyłowych, nakłady na ochronę środowiska), które będą oddziaływać na zwiększenie kapitałochłonności.

4. W każdym z dynamicznych wariantów rozwoju gospodarki i budownictwa (wariant kontynuacji i optymistyczny) istnieje możliwość pogodzenia wysokiej dynamiki inwestowania ze wzrostem spożycia. Można zatem, ze znacznym marginesem bezpieczeństwa, środkami polityki gospodarczej pobudzać skłonność do oszczędzania i inwestowania oraz wzrostu budownictwa. Jedynym zagrożeniem jest sprawność inwestowania oraz kapitałochłonność rozwoju.

5. W tej sytuacji głównym zadaniem polityki budowlanej państwa w najbliższych latach powinno być utrwalanie osiągniętych zmian własnościowych. Konieczne jest uzupełnienie ich właściwymi dla współczesnej gospodarki rynkowej metodami organizacji pracy i produkcji, efektywnymi systemami zarządzania, badania rynku i ustalenia właściwej strategii działania.

Literatura wykorzystana w opracowaniu

1. *Strategia rozwoju społeczno-gospodarczego Polski do 2010 r.*, CUP, Warszawa, grudzień 1996 r.
2. *Prognoza rozwoju procesów społeczno-gospodarczych w latach 1996-2000*, CUP, Warszawa, styczeń 1996 r.
3. *Ocena sytuacji społeczno-gospodarczej w 1995 r. wraz z elementami prognozy*, Warszawa, luty 1996 r.
4. *Założenia polityki budowlanej państwa*, MGPIB, Warszawa 1996 r.
5. *Uzupełnienie założeń polityki mieszkaniowej państwa w wyniku rezolucji Sejmu RP z dnia 6 lipca 1995 r.*, Rada Ministrów, Warszawa 1995 r.
6. *Założenia polityki komunalnej państwa*, MGPIB, Warszawa 1996 r.
7. *Monitoring budowlany. Budownictwo w 1995 r.*, IGM, Warszawa 1996 r. *Koniunktura w budownic-*

twie, III kwartał 1996 r., IRG, SGH, Warszawa 1996 r.

9. *Roczniki Statystyczne GUS* za odpowiednie lata.

10. *Eurostat* (Short Term Economic Indicators, March 1996 i odpowiednie lata poprzednie)

11. B. Lewicki (kierownik zespołu), *Prognoza rozwoju budownictwa do 2010 r. z uwagi na materiały budowlane przy użyciu surowców odpadowych z górnictwa i energetyki*, IMBiGS, Warszawa 1995 r.

12. H. Kulesza, *Prognoza mieszkalnictwa do 2010 r. Uwarunkowania społeczne i ekonomiczne*, IGM, Warszawa 1996 r.

13. E. Zawadzki, *Możliwe kierunki rozwoju budownictwa w Polsce do 2000 r.*, MI/CKK 3(192), 1989 r.