

KANCELARIA SEJMU
BIURO STUDIÓW
I EKSPERTYZ

WYDZIAŁ ANALIZ
EKONOMICZNYCH
I SPOŁECZNYCH



Wpływ inwestycji zagranicznych na rozwój budownictwa w Polsce

Marzec 1998

Eugeniusz Zawadzki

Raport

Nr 131

Tematem opracowania jest wpływ inwestycji zagranicznych w Polsce na rozwój rynku budowlanego. W oparciu o specjalne badania przeprowadzone przez GUS dla potrzeb niniejszego opracowania, przeanalizowano poziom i strukturę produkcji budowlano-montażowej na tle działalności inwestycyjnej spółek z udziałem kapitału zagranicznego w latach 1994 -1996.

Na kanwie tego przedstawiono wpływ inwestycji zagranicznych na obecny rynek budowlany oraz w perspektywie 2010 r.

Spis treści

I. Uwagi wprowadzające	1
II. Charakterystyka produkcji budowlanej, inwestycji zagranicznych i sposobu finansowania działalności budowlanej firm zagranicznych w Polsce	2
III. Poziom i struktura produkcji budowlano-montażowej na tle działalności inwestycyjnej spółek z udziałem kapitału zagranicznego w latach 1994-1996	5
IV. Wpływ inwestycji zagranicznych na budownictwo w perspektywie 2010 r.	11
V. Wnioski	19

I. Uwagi wprowadzające

Poważny napływ inwestycji zagranicznych do Polski jest z jednej strony przedmiotem kontrowersji (mówi się np. o „wyprzedaży za bezcen” majątku narodowego, terenów pod budownictwo¹, braku kontroli państwa nad tymi poczynaniami itp.), z drugiej zaś pojawił się boom budowlany i nie bardzo wiadomo, czy jest on skutkiem ożywionej działalności inwestycyjnej, napływu inwestycji zagranicznych czy też obu tych czynników razem wziętych. Aby odpowiedzieć na to pytanie należy zbadać udział inwestycji zagranicznych w ogólnych nakładach inwestycyjnych oraz techniczną strukturę inwestycji.

Techniczna struktura inwestycji to wyodrębnienie robót budowlano-montażowych i pozostałych nakładów inwestycyjnych w tym głównie zakupów z ogólnych nakładów inwestycyjnych. Struktura ta dla podmiotów gospodarczych z udziałem kapitału zagranicznego nie jest przedmiotem szerszych badań z uwagi na mankamenty statystyczne. Z kolei udział nakładów inwestycyjnych spółek z kapitałem zagranicznym w nakładach inwestycyjnych ogółu podmiotów można ustalić w oparciu o bilansowe sprawozdania statystyczne F-02. Niestety formularz ten uniemożliwia badanie technicznej struktury inwestycji podmiotów z udziałem kapitału zagranicznego, ponieważ owa techniczna struktura nie jest tam wyodrębniana. Problem jest istotny, gdyż z tego powodu brak jest możliwości badania wpływu inwestycji zagranicznych na produkcję budowlano-montażową i rozwój rynku budowlanego w Polsce. Sytuacja powyższa jest z merytorycznego punktu widzenia nie do przyjęcia. Polska przeżyła w latach 1994 - 1997 boom budowlany i na tym tle powstaje pytanie o jego przyczyny i skutki gospodarcze dla budownictwa i przedsiębiorstw budowlanych. Wiele czynników wskazuje na to, że wysoka dynamika produkcji budowlanej w 1997 r. nie jest zjawiskiem przypadkowym i może być ona kontynuowana. Wynika to z prognoz inwestowania w Polsce na lata 1995 - 2010 oraz istniejącego i spodziewanego dopływu do kraju inwestycji zagranicznych, w porównaniu z przebiegiem tego procesu w krajach, które w ostatnich kilkunastu latach stały się członkami Unii Europejskiej (Hiszpania, Portugalia, Grecja).

Dla potrzeb niniejszego opracowania GUS przeprowadził w 1997 r. specjalne badania, dotyczące technicznej struktury nakładów inwestycyjnych zrealizowanych przez podmioty z udziałem kapitału zagranicznego w latach 1994 - 1996² i ich wpływu na rynek budowlany. W oparciu o nie można prognozować dalszy wpływ inwestycji zagranicznych na budownictwo w przyszłości.

¹ Budownictwo jako dział gospodarki obejmuje działalność polegającą na wznoszeniu budynków i budowli, począwszy od przygotowania terenu pod różnego rodzaju roboty ziemne, fundamentowe (stan zerowy), poprzez realizację konstrukcji budynków i budowli (stan surowy) do wykonywania robót instalacyjnych i wykończeniowych. W skład budownictwa wchodzi także prace związane z konserwacją budynków i budowli, ich remonty i modernizacja oraz rozbiórki i wyburzenia.

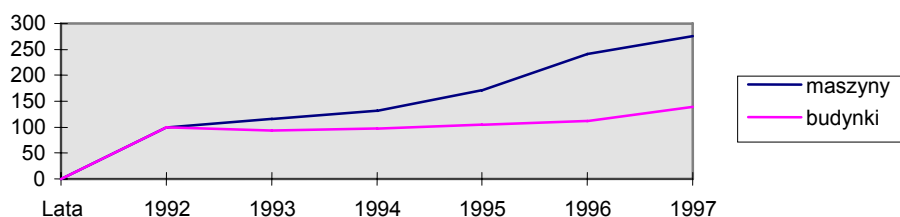
² Badanie objęło podmioty o liczbie pracujących powyżej 50 osób prowadzące działalność określoną jako sekcja C - górnictwo i kopalnictwo oraz sekcja D - działalność produkcyjna. W pozostałych rodzajach działalności badaniami objęto podmioty o liczbie pracujących powyżej 20 osób.

II. Charakterystyka produkcji budowlanej, inwestycji zagranicznych i sposobu finansowania działalności budowlanej firm zagranicznych w Polsce

1. Zakres i przyczyny boomu budowlanego w latach 1994 - 1997

Produkcja budowlano-montażowa (obejmująca roboty inwestycyjno-modernizacyjne i remontowo-konserwacyjne) zrealizowana na terenie kraju przez przedsiębiorstwa budowlane miała w przeciągu ostatnich kilku lat tendencje wzrostowe. Przyjmując 1992 r. za sto w 1993 r. dynamika wzrostu, licząc w cenach stałych, wyniosła - 104,3%; w 1994 r. - 104,4%; w 1995 r. - 110,0%; w 1996 r. - 113,2% zaś w 1997 r. - 139% (patrz wykres). W cenach bieżących w grudniu 1997 r. produkcja budowlano-montażowa była wyższa niż w listopadzie 1997 r. o 45,2%³ zaś w stosunku do grudnia 1996 r. - o 13,5%. Wzrost produkcji w porównaniu z listopadem ma charakter sezonowy, przy czym wyższy wzrost niż przeciętny zanotowano we wszystkich grupach przedsiębiorstw, z wyjątkiem jednostek zajmujących się głównie wznoszeniem budowli, inżynierią lądową i wodną.

Nakłady inwestycyjne na budynki oraz na maszyny i urządzenia (1992=100)



Źródło: opracowanie własne na podstawie danych GUS.

W stosunku do grudnia 1996 r. wyższy poziom produkcji osiągnęły wszystkie grupy przedsiębiorstw (przygotowujące teren pod budowę - 54,5%, zajmujące się wznoszeniem budowli, inżynierią lądową i wodną o - 13,3%, zakładające instalacje budowlane - o 13,0%, realizujące budowlane prace wykończeniowe - o 14,0%).

Poziom produkcji budowlano-montażowej zrealizowanej w 1997 r. przez przedsiębiorstwa (zatrudniające powyżej 5 osób) był o 19,4% wyższy od odnotowanego w 1996 r. (ten sam wskaźnik dla 1996 r. wyniósł 7,8%). Wzrost produkcji wystąpił we wszystkich grupach przedsiębiorstw (największy w jednostkach, w których podstawowa działalność związana jest z przygotowaniem terenu pod budowę - o 77,6%), z wyjątkiem jednostek zajmujących się głównie budowlanymi pracami wykończeniowymi, w których utrzymał się spadek zrealizowanych robót (o 5,3%).

Wśród przyczyn tego wzrostu należy wskazać na wzrost nakładów inwestycyjnych, w tym inwestycji bezpośrednich kapitału zagranicznego. Rok 1997 był czar-

³ Od wielu lat obserwowany jest spadek produkcji budowlano-montażowej w listopadzie w stosunku do grudnia. Może to wynikać z kumulowania się produkcji listopadowej z produkcją z miesiąca grudnia z uwagi na sposób rozliczeń finansowych. W 1997 r. zjawisko to było jednak głębsze w stosunku do 1996 r. o 20 punktów procentowych.

tym z kolei rokiem, znacznego ożywienia działalności inwestycyjnej. Od 1993 r. tempo wzrostu nakładów inwestycyjnych zwiększało się z roku na rok i w 1996 r. wyniosło 23%, a w 1997 r. wzrosło o dalsze 20%. Czynnikiem determinującym popyt budowlany jest także wzrost działalności inwestycyjnej związanej z usuwaniem szkód wyrządzonych przez powódź. W sumie w okresie 1995 - 1997 tempo wzrostu nakładów inwestycyjnych jest około 3,6 razy wyższe od tempa wzrostu PKB, a ich poziom w 1997 r. - prawie dwukrotnie wyższy niż w 1992 r. Powoli zwiększa się stopa inwestycji z 15,9% w 1993 r. do prawie 19% w 1996 r. i prawie 20% w 1997 r.

2. Udział kapitału zagranicznego w nakładach inwestycyjnych w okresie 1990-1997

Lata 1990 - 1997 charakteryzują się ożywieniem działalności inwestycyjnej i wzrostem udziału bezpośrednich inwestycji kapitału zagranicznego. Relacje pomiędzy tymi nakładami przedstawia tablica 1.

Tablica 1. Nakłady inwestycyjne w gospodarce narodowej i bezpośrednio inwestycje kapitału zagranicznego w latach 1990-1997 (w mld zł, ceny bieżące)

Lata	Nakłady inwestycyjne (w mld zł)	Inwestycje bezpośrednie kapitału zagranicznego (w mld zł)	Udział inwestycji bezpośrednich w nakładach inwestycyjnych (%)
1990	11,6	0,35	3,0
1991	16,9	1,1	6,5
1992	20,2	2,8	13,9
1993	24,7	6,0	24,3
1994	33,9	0,35	1,0
1995	47,7	11,0	23,0
1996	65,8	21,3	32,4
1997	68,0	23,4	34,4

Źródło: opracowano na podstawie danych GUS i PAIZ.

Łączny napływ kapitału od inwestorów zagranicznych w latach 1990 - 1997 szacuje się na 20,6 mld USD. W 1997 r. Polska po raz pierwszy znalazła się na czele listy krajów Europy Środkowej pod względem wartości inwestycji zagranicznych. Również w przeliczeniu wartości inwestycji zagranicznych na głowę mieszkańca (534 USD) sytuacja stopniowo się poprawia. Sytuuje to Polskę w środku krajów naszego regionu. Na Węgrzech na jednego mieszkańca przypada ponad 1666 USD, na Słowenii - 950 USD, w Czechach 796 - USD, natomiast w Rumunii zaledwie około 100 USD.

Lista dużych inwestorów składa się z 584 firm z 29 krajów. Wpływają oni także, po części, na wielkość produkcji budowlano-montażowej. Największym inwestorem był włoski Fiat (1,14 mld USD), który zajmuje pierwsze miejsce w rankingu. Na dru-

gim miejscu znalazł się koreański koncern Daewoo, z kwotą 1,01 mld USD. Na dalszych miejscach znajduje się Europejski Bank Odbudowy i Rozwoju (616,6 mln USD), Polsko-Amerykański Fundusz Przedsiębiorczości (505 mln USD) i koncern Pepsi Co - 412 mln USD. W 1997 r. najwięcej kapitału napłynęło z USA (1,02 mld USD), Korei Południowej (893 mln USD) i Francji (716 mln USD). Nie nastąpiły duże zmiany na liście krajów - największych eksporterów kapitału. Pierwsze trzy miejsca zajmują USA, Niemcy i firmy ponadnarodowe. Kolejna pozycja to Włochy, Francja, Holandia, Korea Południowa i Wielka Brytania.

Łączne nakłady inwestycyjne poniesione w gospodarce narodowej w latach 1990 - 1997 wynoszą (w cenach bieżących) 288,8 mld zł (tablica 1). Inwestycje zagraniczne w Polsce w ujęciu złotowym kształtowały się w tym samym okresie na poziomie 72,6 mld zł. Oznacza to, że udział inwestycji zagranicznych w nakładach inwestycyjnych ogółem w gospodarce w latach 1990 - 1997 wyniósł 25,1%. Udział ten był zróżnicowany w poszczególnych latach. Najwyższy był w roku 1997 r. (34,4%), w 1996 r. (32,4%), w 1993 (24,3%) oraz w 1995 (23,0%), najniższy zaś w 1994 r. (1%) oraz w 1990 r. (3,0%).

3. Finansowanie działalności budowlanej firm zagranicznych w Polsce

Dobre wyniki finansowe osiągnęte w Polsce przez zagraniczne koncerny budowlane przyciągają związane z nimi instytucje finansowe, takie jak: fundusze powiernicze (np. *Caisse des Depots et Consignations*), banki (*Investment Bank Austria, Credit Agricole, City Bank, Credit Nationale*), towarzystwa ubezpieczeniowe. Będą one skutecznie konkurować z polskimi bankami w finansowaniu przedsięwzięć budowlanych. Na krajowym rynku budowlanym duże zadania budowlane, tzn. takie których budżet wynosi kilkadziesiąt milionów dolarów, finansowane są środkami pochodzącymi z zagranicy. Nie ma w tym nic dziwnego, skoro są to projekty zagraniczne. W kraju reprezentowany jest cały liczący się świat budowlany: firmy z Austrii, Francji, Szwecji, Włoch, USA, Norwegii, Belgii, Finlandii, Japonii, Chin. Te firmy budowlane pełnią dodatkowo rolę developerów, inwestorów i operatorów wybudowanych przez siebie obiektów. Jeśli zagraniczna firma buduje w Polsce, musi być to dla niej działalność opłacalna. Zysk takich firm zawarty jest w wysokiej wewnętrznej stopie zwrotu poniesionych nakładów, tzw. IRR (**internal rate of return**), dochodzącej czasem do 40% (średnio IRR wynosi 20%). Oznacza to, że po 2,5 roku nastąpi odtworzenie włożonego kapitału. Konsorcja budowlane uzasadniają, że taką kalkulację wymusza wysokie ryzyko inwestycyjne w Polsce.

Firmy, które starają się uzyskać kredyty w polskich bankach, z reguły otrzymują pieniądze z zagranicznej linii kredytowej obsługiwanej przez ten bank. Najczęściej jest to linia kredytowa Europejskiego Banku Odbudowy i Rozwoju lub Europejskiego Banku Inwestycyjnego, utworzonego specjalnie dla finansowania inwestycji w krajach Europy Środkowej. Wniosek o kredytowanie klienta składają przeważnie w banku, w którym mają rachunek bieżący. Nie wszystkie banki są zainteresowane udzielaniem kredytów inwestycyjnych z uwagi na długi okres spłaty dochodzący czasami do 10-12 lat z dwuletnią karencją. Polski system bankowy nie jest dostosowany do oczekiwań inwestora. Bankowcy uważają, że w sferze nieruchomości jest to zbyt ryzykowne.

Brak rozwiniętego sposobu wzajemnego przekazywania informacji o kredytobiorcy nie sprzyja rozwojowi rynku budowlanego.

Przy dużych kredytach (rzędu kilkudziesięciu milionów dolarów) banki za zgodą klienta tworzą konsorcja. Jest to porozumienie banków w celu wspólnego finansowania przedsięwzięcia. Żaden bank sam nie chce brać na siebie całego ryzyka udzielenia kredytu. Ubieganie się o kredyt można podjąć po zgromadzeniu wymaganego przez kredytodawcę tzw. equity, czyli minimum środków własnych włożonych w przedsięwzięcie. Od znanego bankowi klienta wystarczy 25-30% środków własnych, z w innych przypadkach bank żąda 50%. Banki starają się kontrolować proces inwestycyjny, uzależniając poszczególne transze kredytu od zgodności z harmonogramem robót, co wiąże się z ulubioną przez banki formą kredytowania, płaceniem za faktury. W fazie eksploatacji bank ma kontrolę nad kredytem poprzez okresowe sprawozdania.

Na polskim rynku budowlanym przy realizacji dużych projektów brak jest na ogół inwestora polskiego. Krajowe firmy budowlane z reguły nie przystępują do przetargów na poważne realizacje budowlane. Nie są bowiem w stanie uzyskać od żadnego polskiego banku gwarancji bankowych na kilka milionów dolarów, wymaganych przy tego rodzaju przetargach. Polski inwestor staje często jeszcze przed innymi problemami, często nie do pokonania: wysokim oprocentowaniem kredytu z banku, koniecznością szybkiej jego spłaty, brakiem szybkiego zwrotu kapitału z takiej inwestycji z uwagi na możliwe przesunięcie w czasie oraz brakiem nowoczesnej wiedzy o przebiegu procesów budowlanych. Dlatego też polskie firmy budowlane występują w roli podwykonawców u boku wielkich firm zachodnich.

III. Poziom i struktura produkcji budowlano-montażowej na tle działalności inwestycyjnej spółek z udziałem kapitału zagranicznego w latach 1994 - 1996

1. Produkcja budowlano-montażowa na tle alokacji nakładów inwestycyjnych spółek z udziałem kapitału zagranicznego w latach 1994 - 1996

Na tle ogółu podmiotów gospodarki narodowej spółki z udziałem kapitału zagranicznego charakteryzują się dużą aktywnością inwestycyjną (patrz tablica 2, 3 i 4). Ogólny poziom nakładów inwestycyjnych w 1996 r. wyniósł 8.289,2 mln zł i był o 61% wyższy niż w 1995 r. (5.143,7 mln zł) oraz nieco ponad trzykrotnie wyższy niż w 1994 r. (2.597,6 mln zł). Przedmiotem zainteresowania inwestorów w 1996 r. było przede wszystkim inwestowanie spółek w przemysł (67,9% nakładów), w tym w działalność produkcyjną (67,6%). Aczkolwiek tendencja ta utrzymuje się w latach dziewięćdziesiątych, udział kierowanych tam środków inwestycyjnych zmalał w 1996 r. w porównaniu z 1995 r. o 2,2 punkta procentowego, a w stosunku do 1994 r. o 9,4 punkta. Znacznie inwestowano również w handel i naprawy (13,6% ogółu nakładów inwestycyjnych). W porównaniu z 1995 r. nastąpił jednakże ich spadek o 2,8 punkta. Na trzecim miejscu, pod względem skali nakładów, utrzymuje się transport i łączność z 5,5% udziałem w łącznych nakładach inwestycyjnych w 1996 r. Także i tu można odnotować niewielką tendencję spadkową w 1996 r. w stosunku do 1995 r., a wynoszącą 0,2 punkta oraz w relacji do 1994 r. na poziomie 0,3 punkta.

Tablica 2. Inwestycje spółek z udziałem kapitału zagranicznego w gospodarce narodowej w 1996 r. według sekcji EKD⁴

Wyszczególnienie	Nakłady inwestycyjne z udziałem kapitału zagranicznego w mln zł	Udział nakładów inwestycyjnych danej sekcji w nakładach ogółem (%)	Roboty budowlano-montażowe z udziałem kapitału zagranicznego	Udział robót b-m danej sekcji w robotach budowlano-montażowych ogółem (%)
Ogółem	8.289,2	100,0	1.862,6	100,0
Rolnictwo	61,3	0,7	10,0	0,5
Przemysł	5.636,4	67,9	1.210,7	65,0
w tym: górnictwo	25,0	0,3	5,9	0,3
działalność produkcyjna	5.609,5	67,6	1.204,8	64,7
nośniki energii	1,9	0,0	-	-
Budownictwo	533,5	6,4	123,0	6,6
Handel i naprawy	1.126,2	13,6	383,9	20,6
Hotele i restauracje	75,1	0,9	36,3	1,9
Transport i łączność	459,3	5,5	61,6	3,3
Pośrednictwo Finansowe	213,1	2,6	1,5	0,0
Nieruchomości	137,8	1,7	23,0	1,2
Edukacja	0,2	0,0	-	-

Źródło: opracowano na podstawie badań GUS.

Warto zauważyć, że w budownictwie występuje wyraźna tendencja do wzrostu kierowanych tu środków kapitałowych. O ile w 1994 r. ich udział w ogólnych nakładach inwestycyjnych wynosił 0,8%, to w 1995 r. wzrósł podwójnie do 1,6%, zaś w 1996 r. wyniósł już 6,4%. Śladowa działalność inwestycyjna ma miejsce w takich sekcjach EKD jak: rolnictwo (0,7%), nośniki energii oraz w edukacja.

⁴ Dane prezentuje się w układzie Europejskiej Klasyfikacji Działalności (EKD).

Tablica 3. Inwestycje spółek z udziałem kapitału zagranicznego w gospodarce narodowej w 1995 r. według sekcji EKD

Wyszczególnienie	Nakłady inwestycyjne z udziałem kapitału zagranicznego w mln zł	Udział nakładów inwestycyjnych danej sekcji w nakładach ogółem (%)	Roboty budowlano-montażowe z udziałem kapitału zagranicznego w mln zł	Udział robót b-m danej sekcji w robotach budowlano-montażowych ogółem (%)
Ogółem	5.143,7	100,0	1.048,6	100,0
Rolnictwo	31,0	0,6	8,7	0,8
Przemysł	3.608,5	70,1	769,4	73,3
w tym: górnictwo	13,5	0,3	4,9	0,4
działalność produkcyjna	3.593,0	69,8	763,3	72,9
Nośniki energii	2,0	0,0	1,2	0,0
Budownictwo	84,1	1,6	20,2	1,9
Handel i naprawy	843,4	16,4	159,8	15,3
Hotele i restauracje	63,6	1,2	35,2	3,3
Transport i łączność	297,6	5,7	36,8	3,5
Pośrednictwo Finansowe	104,4	2,0	-	-
Nieruchomości	86,3	1,6	10,7	1,0
Edukacja	0,3	0,0	-	-

Źródło: opracowano na podstawie badań GUS.

Łączna wartość robót budowlano-montażowych z udziałem kapitału zagranicznego, w 1996 r. wyniosła 1.862,6 mln zł i była wyższa od efektów uzyskanych w 1995 r. (1.048,6 mln zł) o 77%, natomiast w stosunku do 1994 r. - 3,4-krotnie. Wynika z powyższego, że tempo wzrostu w robotach budowlano-montażowych było w tym okresie szybsze od ogólnego tempa inwestowania. Największy udział robót budowlano-montażowych danej sekcji w robotach budowlano-montażowych ogółem był w 1996 r. największy w przemyśle (65,0%) w tym w działalności produkcyjnej wyniósł (64,7%). Na drugim miejscu uplasował się handel i naprawy (budowa supermarketów i centrów handlowych). Trzecie miejsce zajmują roboty budowlano-montażowe w samym budownictwie (6,6%). W całym analizowanym okresie priorytety budowlane spółek z udziałem kapitału zagranicznego nie uległy zmianie. Udział pozostałych sekcji EKD w ogólnych robotach budowlano-montażowych na charakter śladowy.

Tablica 4. Inwestycje spółek z udziałem kapitału zagranicznego w gospodarce narodowej w 1994 r. według sekcji EKD

Wyszczególnienie	Nakłady inwestycyjne z udziałem kapitału zagranicznego w mln zł	Udział nakładów inwestycyjnych danej sekcji w nakładach ogółem (%)	Roboty budowlano-montażowe z udziałem kapitału zagranicznego w mln zł	Udział robót b-m danej sekcji w robotach budowlano-montażowych ogółem (%)
Ogółem	2.597,6	100,0	546,8	100,0
Rolnictwo	4,1	0,1	0,1	0,0
Przemysł	2.007,8	77,3	430,3	78,6
w tym: górnictwo	0,0	0,0	0,0	0,0
działalność produkcyjna	2.000,3	77,0	424,3	77,5
Nośniki energii	7,5	0,3	6,0	1,1
Budownictwo	20,6	0,8	3,2	0,6
Handel i naprawy	334,3	12,8	63,9	11,7
Hotele i restauracje	40,8	1,5	15,6	2,8
Transport i łączność	150,6	5,8	26,9	4,9
Pośrednictwo Finansowe	5,1	0,1	0,8	0,2
Nieruchomości	19,9	0,7	0,9	0,2
Edukacja	0,8	0,0	0,0	0,0

Źródło: Opracowano na podstawie badań GUS.

2. Udział produkcji budowlano-montażowej w technicznej strukturze nakładów inwestycyjnych spółek z udziałem kapitału zagranicznego w latach 1994 - 1996

W ogólnej technicznej strukturze nakładów inwestycyjnych w 1996 r. (tablica 5) poziom robót budowlano-montażowych wynosił 22,5% ogółu nakładów i był wyższy od podobnego udziału w 1995 r. o 2,1 punkta procentowego (tablica 6) oraz o 1,4 punkta w 1994 r. (tablica 7). Z analizy technicznej struktury inwestowania wynika, że najwyższy poziom robót budowlano-montażowych w ogólnych nakładach inwestycyjnych wystąpił w 1996 r. w ramach sekcji „hotele i restauracje” (48,5%), „handel i naprawy” (34,1%) oraz w samym budownictwie (23,1%). Wart odnotowania jest fakt, że poziom robót budowlano-montażowych w przemyśle wynosi tylko 21,5% ogółu nakładów, w tym w działalności produkcyjnej - 21,5%.

Tablica 5. Struktura techniczna nakładów inwestycyjnych spółek z udziałem kapitału zagranicznego w 1996 r. (w %)

Wyszczególnienie	Ogółem nakłady inwestycyjne	Roboty budowlano-montażowe	Pozostałe nakłady inwestycyjne
Ogółem	100,0	22,5	77,5
Rolnictwo	100,0	18,3	83,7
Przemysł	100,0	21,5	78,5
w tym: górnictwo	100,0	23,8	76,2
działalność produkcyjna	100,0	21,5	78,5
Nośniki energii	100,0	-	100,0
Budownictwo	100,0	23,1	76,9
Handel i naprawy	100,0	34,1	65,9
Hotele i restauracje	100,0	48,5	51,5
Transport i łączność	100,0	13,4	86,6
Pośrednictwo Finansowe	100,0	0,7	99,3
Nieruchomości	100,0	16,7	83,7
Edukacja	100,0	-	100,0

Źródło: opracowano na podstawie badań GUS.

Relatywnie duży jest udział robót budowlano-montażowych także w takich sekcjach EKG jak: nieruchomości (16,7% w tym budowa biurowców), rolnictwo (18,3% w tym budowa infrastruktury technicznej) oraz transport (budowa stacji benzynowych).

W 1995 r. w strukturze technicznej nakładów inwestycyjnych największy udział robót budowlano-montażowych w stosunku do zakupów inwestycyjnych miał miejsce w zakresie budowy hoteli (55,4%), w energetyce (60,6%) oraz w rolnictwie (28,2%). W przemyśle udział robót budowlano-montażowych wynosił 21,1% ogółu nakładów. Śladowy poziom robót budowlanych miał miejsce w sekcji edukacji oraz w pośrednictwie finansowym.

Tablica 6. Struktura techniczna nakładów inwestycyjnych spółek z udziałem kapitału zagranicznego w 1995 r. (w %)

Wyszczególnienie	Ogółem nakłady inwestycyjne	Roboty budowlano-montażowe	Pozostałe nakłady inwestycyjne
Ogółem	100,0	20,4	79,6
Rolnictwo	100,0	28,2	71,8
Przemysł	100,0	21,2	78,8
w tym: górnictwo	100,0	36,3	63,7
działalność produkcyjna	100,0	21,2	78,8
Nośniki energii	100,0	60,6	39,4
Budownictwo	100,0	24,1	75,9
Handel i naprawy	100,0	18,9	81,8
Hotele i restauracje	100,0	55,4	44,6
Transport i łączność	100,0	12,4	87,6
Pośrednictwo Finansowe	100,0	0,0	100,0
Nieruchomości	100,0	12,5	87,5
Edukacja	100,0	0,0	100,0

Źródło: opracowano na podstawie badań GUS.

Z kolei w strukturze technicznej nakładów inwestycyjnych w 1994 r. największy udział robót budowlano-montażowych miał miejsce w energetyce (79,9%), hotelach (38,3%), i górnictwie (23,5%). Relatywnie niewielki był on w sekcji nieruchomości (4,7%), rolnictwa oraz w edukacji (0,9%). Na poziomie średnim (od 16% do 21%) udział robót budowlano-montażowych był w działalności produkcyjnej, handlu, budownictwie, transporcie i pośrednictwie finansowym.

Tablica 7. Struktura techniczna nakładów inwestycyjnych spółek z udziałem kapitału zagranicznego w 1994 r. (w %)

Wyszczególnienie	Ogółem nakłady inwestycyjne	Roboty budowlano-montażowe	Pozostałe nakłady inwestycyjne
Ogółem	100,0	21,1	78,9
Rolnictwo	100,0	3,1	96,9
Przemysł	100,0	21,2	78,8
w tym: górnictwo	100,0	23,5	76,5
działalność produkcyjna	100,0	21,2	78,8
Nośniki energii	100,0	79,9	20,1
Budownictwo	100,0	15,8	84,2
Handel i naprawy	100,0	19,1	80,9
Hotele i restauracje	100,0	38,3	61,7
Transport i łączność	100,0	17,9	82,1
Pośrednictwo Finansowe	100,0	17,6	82,4
Nieruchomości	100,0	4,7	95,3
Edukacja	100,0	0,9	99,1

Źródło: opracowano na podstawie badań GUS.

IV. Wpływ inwestycji zagranicznych na budownictwo w perspektywie 2010 r.

1. Obecny wpływ inwestycji zagranicznych na rozwój rynku budowlanego w Polsce

1.1 Wpływ inwestycji zagranicznych na produkcję budowlano-montażową w latach 1994 - 1996

Ogólna wartość produkcji budowlano-montażowej w ostatnich kilku latach systematycznie wzrasta (licząc w cenach bieżących). Podobne tendencje występują w produkcji budowlano-montażowej realizowanej przez podmioty z udziałem kapitału zagranicznego. O ile w 1994 r. wartość produkcji budowlano-montażowej w skali kraju wynosiła 28.161,6 mln zł, to w 1995 r. wzrosła ona do 35.132,0 mln zł (wzrost o 25%), aby w 1996 r. osiągnąć wartość 43.204,4 mln zł (wzrost do roku poprzedniego o 23%).

W tych samych przedziałach czasowych wartość produkcji budowlano-montażowej realizowanej przez podmioty z udziałem kapitału zagranicznego wzrastała z 546,8 mln zł w 1994 r. do 1.048,6 mln zł w 1995 r. (wzrost o 91,5%) i 1.862,6 mln zł w 1996 r. (wzrost do roku poprzedniego o 77,7%). Z porównania dynamik wzrostu ogólnej produkcji budowlano-montażowej z produkcją budowlano-montażową pod-

miotów z udziałem kapitału zachodniego wynika, że dynamika wzrostu produkcji budowlano-montażowej podmiotów z udziałem kapitału zagranicznego była 3-4-krotnie wyższa od dynamiki produkcji budowlano-montażowej liczonej w skali kraju. Jednakże w ujęciu wartościowym udział produkcji budowlano-montażowej podmiotów z kapitałem zagranicznym w ogólnej produkcji budowlano-montażowej nie jest znaczący. W 1994 r. wynosił on - 1,9%, w 1995 r. - 3%, zaś w 1996 r. - 4,3%.

Ogólnie można więc powiedzieć, że udział produkcji budowlano-montażowej realizowanej przez podmioty z udziałem inwestycji zagranicznych, aczkolwiek wykazuje tendencję wzrostową w ogólnej produkcji budowlano-montażowej, jest zbyt mały, aby był interpretowany jako istotny czynnik kształtujący boom budowlany w Polsce. Z oczywistych powodów przyczyną boomu budowlanego nie mogą być też popowodziowe działania związane z likwidacją szkód budowlanych, ponieważ wystąpiły one po analizowanym okresie. W tej sytuacji przyczyną boomu budowlanego może być ogólnie wysoka dynamika inwestowania w analizowanym okresie oraz zwiększająca się stopa inwestycji. Czynnikiem mającym istotne znaczenie dla wzrostu rozmiarów działalności inwestycyjnej był rozwój sektora prywatnego w wyniku przekształceń własnościowych i powstawanie nowych podmiotów gospodarczych oraz coraz lepsze przystosowanie się podmiotów sektora publicznego do reguł gospodarki rynkowej. Udział sektora prywatnego w nakładach inwestycyjnych ogółem w 1996 r. wyniósł 45%, wobec 43% w 1993 r.

1.2 Wpływ inwestycji zagranicznych na przekształcenia techniczno-organizacyjne budownictwa

W wyniku podjętych procesów transformacji gospodarczej i otwarcia granic na szeroką współpracę zagraniczną polskie budownictwo stanęło przed szansą przejęcia na siebie funkcji siły motorycznej rozwoju kraju. Budownictwo bowiem będąc efektem różnorodnych inicjatyw inwestycyjnych inspiruje jednocześnie rozwój wielu gałęzi gospodarki, pracujących na jego potrzeby. Dysponując rozwiniętym potencjałem środków technicznych oraz względnie wysoko wykwalifikowanych kadr technicznych menadżerowie budownictwa sądzili, że transformacja polskiego budownictwa z gospodarki nakazowej do rynkowej polegać będzie głównie na zmianie świadomości ludzi.

Tymczasem napływ inwestycji zagranicznych do Polski spowodował zaostrezenie konkurencji podmiotów gospodarczych i eliminację pośredników uczestniczących w procesach inwestycyjnych (generalny realizator inwestycji, inwestor zastępczy, centrale handlu zagranicznego, generalny wykonawca, główny dostawca itp.). 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.⁵

⁵ Szerzej na ten temat pisze K. Cieszyński, *Przemiany w polskim budownictwie - wnioski z dziesięciolecia konkursu PZITB "Budowa Roku"*, "Przegląd Budowlany" nr 10 z 1997 r.

Otwarcie granic i napływ inwestycji zagranicznych spowodował stosowanie w budownictwie nowoczesnych materiałów i wyrobów oraz uruchomienie w kraju zagranicznych zakładów produkcyjnych (patrz lista największych inwestycji zagranicznych w polskim budownictwie). Procesy te wymusiły skokową poprawę jakości wyrobów budowlanych oraz wdrożenie nowych zagranicznych technologii, opartych na imporcie maszyn i urządzeń produkcyjnych stosowanych w budownictwie. Wpłynęło to na zmianę stosowanych na budowie materiałów i wyrobów budowlanych. Masowa produkcja wyrobów betonowych ograniczona została do produkcji elementów stropów, dachów i klatek schodowych w budownictwie mieszkaniowym, elementów budownictwa komunalnego (rury i kręgi), komunikacyjnego (kostka brukowa, podkłady kolejowe, elementy prefabrykowane w mostach itp.).

Zmiana struktury wykorzystywanych materiałów była jednym z czynników odejścia od monopolu uprzemysłowionej 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 uprzemysłowienie 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. Dostępność zagranicznych wzorców, materiałów dobrej jakości (głównie wykończenia wewnętrzne i zewnętrzne) oraz wyposażenia doprowadziły do poważnych zmian w poprawie wyrazu architektonicznego obiektów.

Tablica 8. Lista największych inwestycji zagranicznych w polskim budownictwie

Lp.	Inwestor	Inwestycje poniesione w mln USD	Zobowiązania w mln USD	Kraj pochodzenia	Przedmiot działalności
1.	Pilkington	166	0	W. Brytania	hutnictwo szkła
2.	Dyckerhoff	98,5	230	Niemcy	materiały budowlane
3.	Curtis	100	0	USA	budownictwo, elektronika
4.	Epstein	90	110	USA	budownictwo, projektowanie
5.	Laferge	65,2	45	Francja	produkcja cementu
6.	IAEG/WIBEBA	60	0	Austria	budownictwo
7.	Roeben Tonbaustoffe	56	0	Niemcy	materiały budowlane
8.	Cimenteries CBR	54	33	Koncern międzynarod.	Przemysł cementowy
9.	Ilbau GmbH	51,2	0	Austria	hotele, biurowce
10.	Henkel KGaA	36,5	0	Niemcy	materiały budowlane
11.	CRH Plc	22,4	11,4	Irlandia	produkcja cementu
12.	Warimpex	20	0	Austria	hotele, biurowce
13.	Gazprom	20	0	Rosja	gazociąg z Rosją
14.	Poor International	20	0	Austria	hotele
15.	Owens-Illinois-Inc	17,2	25	USA	hutnictwo szkła
16.	Svenska AB	16,2	15,5	Szwecja	sprzęt instalacyjny
17.	Rogner GmbH	15	0	Austria	hotelarstwo
18.	Min Hoong Development Co	13	60	Singapur	budownictwo, rekonstrukcje
19.	Rockwool	12	0	Dania	materiały izolacyjne
20.	BPB Industries	10,5	0	W. Brytania	produkcja gipsu
21.	Rautaruuki OY	10	23	Finlandia	produkcja blachy
22.	Raab Karcher AG	10	1	Niemcy	budownictwo
23.	Flour Daniel B.V.	10	0	USA	budownictwo
24.	British Vita	9	0	W. Brytania	pianka poliuretanowa
25.	NordiskWavin A/S	7,6	2,5	Dania	instalacje
26.	Bilfinger und Berger	7	8	Niemcy	budownictwo
27.	Gremer	6	0	Austria	pianka poliuretanowa
28.	Ciba-Geigy	6	0	Szwajcaria	budownictwo
29.	Danfoss A/S	6	0	Dania	termostaty
30.	Polen Zement GmbH	5,9	17,6	Niemcy	cement

Źródło: dane PAIZ.

Największy postęp można odnotować w organizacji produkcji na budowie. Ostra walka konkurencyjna z firmami zachodnimi o zdobycie kontraktu wymusza zastosowanie optymalnej organizacji procesu budowy w celu skrócenia cyklu realizacji inwe-

stycji. Jest to możliwe w szerszej skali wtedy, gdy polska firma budowlana występuje jako podwykonawca renomowanej firmy zachodniej. Następowo tu połączenie kwalifikacji w zakresie zarządzania kadrami stosowanego na zagranicznych budowach, a skupionych w firmach konsultingowych oraz efektów rzeczowych, realizowanych przez polskie firmy budowlane.

Obok elementów pozytywnego wpływu inwestycji zagranicznych na polskie budownictwo, wystąpiło także szereg czynników negatywnych. Zmiany w zastosowanych materiałach i wyrobach dla budownictwa oraz technikach i technologiach realizacji obiektów budowlanych spowodowały istotne zmiany w strukturze potencjału polskiego budownictwa. Zamiast przekształceń nastąpiła likwidacja wytwórni elementów budownictwa, co przyniosło poważne straty społeczne. Z kolei prywatyzacja dużych firm państwowych doprowadziła do rozdrobnienia ich potencjału w taki sposób, że powstałe w wyniku tych procesów małe firmy budowlane nie są w stanie realizować poważniejszych przedsięwzięć budowlanych, ograniczając swą działalność do inwestycji lokalnych oraz do pełnienia funkcji podwykonawców dla wielkich firm zachodnich.

2. Wpływ nakładów krajowych oraz inwestycji zagranicznych na wielkość produkcji budowlano-montażowej do 2010 r.

Procesy transformacji wymagają utrzymania wysokiej stopy wzrostu gospodarczego. Generuje to olbrzymie potrzeby w zakresie przebudowy struktury oraz modernizacji i unowocześnienia aparatu wytwórczego, co wymaga ogromnych nakładów inwestycyjnych. Oznacza to konieczność stałego podnoszenia udziału nakładów inwestycyjnych w PKB oraz znacznego dopływu inwestycji zagranicznych do Polski. Istnieją różne szacunki pożądanej wysokości nakładów inwestycyjnych w perspektywie do 2010 r. Określają one, że stopa inwestycji powinna się zwiększać z obecnych 19% do 25%, a nawet, według niektórych szacunków, do co najmniej 30%. Szacunki te znajdują uzasadnienie w prognozach wzrostu PKB w latach 1998 - 2010 oraz w ocenach zachodnich ekspertów, dotyczących napływu do Polski zagranicznego kapitału w formie inwestycji bezpośrednich. Zdaniem ekspertów Economist Intelligence Unit, do końca 2000 r. do Polski powinno napłynąć około 22 mld USD, czyli po około 7 mld USD rocznie, wobec około 5 mld USD w latach 1996-1997. Istnieją również prognozy szacujące, że po 2000 r. do 2010 r. potrzebny byłby napływ nowych inwestycji na poziomie 10-12 mld USD rocznie. Oznacza to, że w latach 1998-2010 r. inwestycje zagraniczne wynosiłyby w Polsce około 130 - 170 mld USD.⁶

W celu sprawdzenia, na ile powyższe oczekiwania są realne, warto porównać dopływ inwestycji bezpośrednich do kraju zbliżonego potencjałem gospodarczym do Polski, a mianowicie do Hiszpanii. W okresie powojennym można wyróżnić cztery okresy charakteryzujące napływ inwestycji zagranicznych do tego kraju. Pierwszy okres przypada na lata siedemdziesiąte, kiedy rozpoczęto liberalizację gospodarki i reformy dostosowujące ten kraj do standardów europejskich. Wielkość napływu ka-

⁶ Analiza i ocena wpływu integracji Polski z Unią Europejską w sferze społeczno-ekonomicznej, RCSS, Warszawa 1998.

pitalu zagranicznego, jaki osiągnęła Hiszpania w latach 1975 - 1977 wynosił⁷ rocznie około 600 mln USD. Po podpisaniu układu stowarzyszeniowego w 1997 r. nastąpił w roku następnym skokowy przyrost inwestycji bezpośrednich, o ponad 125% licząc w USD. Do roku 1984 wielkość napływu utrzymywała się na prawie stałym poziomie około 1,5 do 1,6 mld USD rocznie. Po przystąpieniu do WE tempo napływu inwestycji bezpośrednich zaczęło wyraźnie wzrastać, wyprzedzając tendencje światowe. Średnia roczna dla lat 1987 - 1990 wynosiła 8,5 mld USD, a w 1990 r. osiągnięto poziom blisko 14 mld USD. W całym dziesięcioleciu 1985-1994 oszacowano całkowity napływ kapitału zagranicznego w formie inwestycji bezpośrednich na około 110 mld USD. W tej sytuacji napływ do Polski do 2010 r. (tj. w ciągu 13 lat) kapitału zagranicznego w wysokości około 100 mld USD (około 181 mld zł licząc wg przelicznika z 1993 r.) należy uznać za realny.

W przypadku Grecji początek rozmów o wznowieniu procesów integracyjnych ze Wspólnotą Europejską w 1975 r. zaowocował wzrostem zainteresowania kapitału zagranicznego. Między rokiem 1975 a 1976 nastąpiło podwojenie inwestycji zagranicznych, jednakże ich wartość była jeszcze stosunkowo niewielka. W 1976 r. wynosiła ona 520 mln USD. Wysoka dynamika przyrostu utrzymała się do roku 1980, w którym napływ przekroczył poziom 1,1 mld USD. Było to związane z rozwijającym się procesem integracyjnym oraz z przychylną atmosferą dla kapitału zagranicznego. Łączna wartość inwestycji zagranicznych Grecji do momentu uzyskania członkostwa w WE w 1981 r. nie przekroczyła 5,5 mld USD. W 1997 r. skumulowana wartość inwestycji zagranicznych w Grecji wyniosła około 21 mld USD. Jest to poziom, który Polska osiągnęła także w 1997 r. Tak więc Grecja nie może być dla Polski wzorcem w zakresie dopływu inwestycji zagranicznych w długim okresie czasu.

Symulacja rozwoju Polski na lata 1996 - 2010 obejmuje trzy warianty (liczone w cenach stałych z 1993 r.):⁸

a) nazwany „Hiszpania” - zakłada osiągnięcie przez Polskę w 2010 r. takiej relacji PKB na 1 mieszkańca do średniej w UE, jaką miała Hiszpania w 1995 r.;

b) nazwany „Grecja” - zakłada osiągnięcie przez Polskę w 2010 r. takiej relacji PKB na 1 mieszkańca do średniej w UE, jaką miała Grecja w 1995 r.;

c) nazwany „wariantem kontynuacji” (przez najbliższe 15 lat tempo wzrostu PKB ma kształtować się na poziomie 5-6% średniorocznie, co niewiele zmniejszy dystans Polski w stosunku do krajów UE).

⁷ Podano na podstawie opracowania M. Zielińskiego, *Rola kapitału zagranicznego w okresie wchodzenia Hiszpanii, Portugalii i Grecji w struktury Wspólnot Europejskich*, CUP, Warszawa 1996.

⁸ *Strategia rozwoju społeczno-gospodarczego Polski do 2010 roku*, CUP, Warszawa 1996.

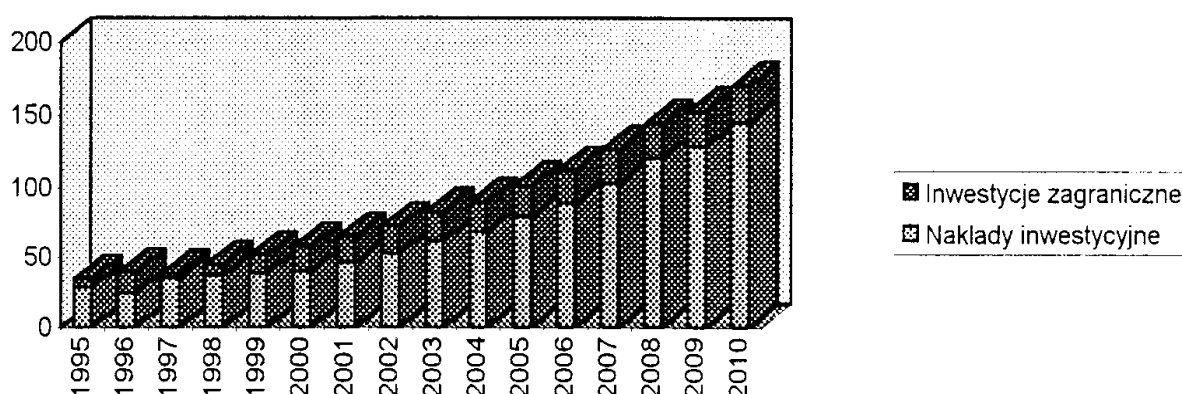
Tablica 9. Symulacja rozwoju Polski w latach 1995 - 2010

Średnioroczne tempo wzrostu w latach 1996 - 2010	wariant A	wariant B
Wariant „Hiszpania”		
- inwestycje	15,0	12,0
- PKB (wytworzony)	9,4	9,4
- spożycie ogółem	7,5	8,8
- udział inwestycji w PKB w 2010 r.	38	26
- PKB na 1 mieszkańca	9,0	9,0
Wariant „Grecja”		
- inwestycje	12,0	9,0
- PKB (wytworzony)	7,8	7,8
- spożycie ogółem	6,8	7,8
- udział inwestycji w PKB w 2010 r.	32	21
- PKB na 1 mieszkańca	7,5	7,5
Wariant kontynuacji		
- inwestycje	7,2	-
- PKB (wytworzony)	5,6	-
- spożycie ogółem	5,5	-
- udział inwestycji w PKB w 2010 r.	22	-
- PKB na 1 mieszkańca	5,4	-

Źródło: dane CUP.

Z przeprowadzonych analiz wynika, że z praktycznego punktu widzenia należałoby odrzucić oba warianty skrajne, tj. wariant kontynuacji oraz „Hiszpanię-A”. Wariant kontynuacji oznacza bowiem, że w ciągu najbliższych 15 lat mimo utrzymania tempa wzrostu PKB rzędu 5-6% średniorocznie niewiele zmieniłby się dystans Polski do krajów UE. Z kolei wariant „Hiszpania-A” jest nie do przyjęcia z praktycznego punktu widzenia, ponieważ jest on nierealny w realizacji (udział inwestycji w PKB na poziomie 38%). Z punktu widzenia niniejszej analizy należy zrezygnować także z wariantu „Grecja” z uwagi na fakt, że tempo dopływu inwestycji zagranicznych do tego kraju jest zbyt wolne w stosunku do potrzeb i oczekiwań Polski. Stąd pożądany byłby wariant „Hiszpania-B”. W wariantcie tym udział inwestycji w PKB wynosi w 2010 r. - 26% PKB oraz istnieje 12% średnioroczny wzrost nakładów inwestycyjnych. Przy tych założeniach produkcja budowlano-montażowa mogłaby wzrastać realnie średniorocznie o około 7-8%. Ogólna wartość produkcji budowlano-montażowej w latach 1995 - 2010 (w cenach z 1993 r.) wynosi w wariantcie „Hiszpania - B” 604 mld zł, w tym wartość robót budowlano-montażowych wykonanych przez przedsiębiorstwa z udziałem kapitału zagranicznego ocenia się na 57 mld zł.

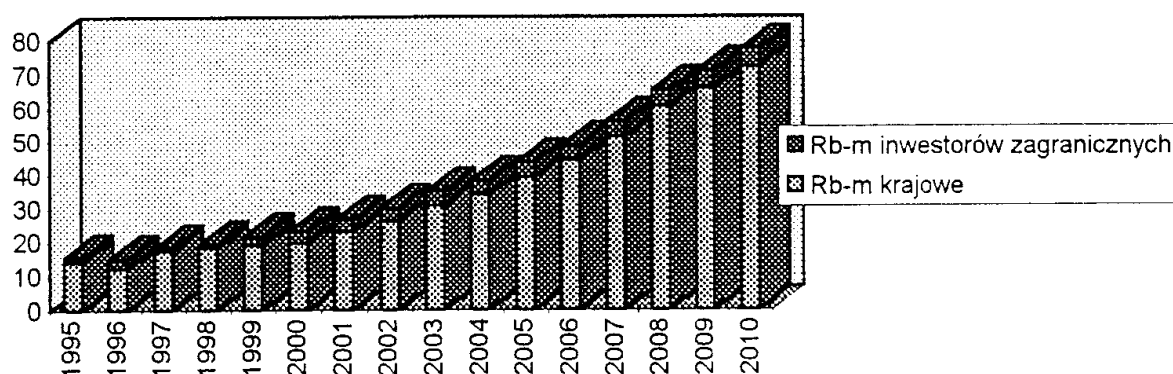
Prognoza nakładów inwestycyjnych i inwestycji zagranicznych w wariancie "Hiszpania B" (ceny stałe, mld zł)



Źródło: opracowano na podstawie danych CUP oraz prognoz eksperckich.

Oznacza to, że udział robót budowlano-montażowych spółek z udziałem kapitału zagranicznego w latach 1995 - 2010 w ogólnej produkcji budowlano-montażowej w kraju można oszacować na około 11%. Należy zatem stwierdzić, że nie jest to udział znaczący. Wynika to z faktu, że spółki z udziałem kapitału zagranicznego przeznaczają na produkcję budowlano-montażową tylko około 20% swoich nakładów inwestycyjnych, przy około 50% nakładów inwestycyjnych polskich inwestorów. Ponadto udział inwestycji zagranicznych w latach 1995 - 2010 (285 mld zł) w ogólnych nakładach inwestycyjnych (1.095 mld zł) można oszacować na około 21%. Z przeprowadzonej symulacji wynika więc, że wartościowy wpływ inwestycji zagranicznych na rozmiary produkcji budowlano-montażowej w latach 1995 - 2010 jest w sumie nieznaczny. Większe znaczenie posiada natomiast wpływ inwestycji zagranicznych na przemiany na polskim rynku budowlanym, co powinno być przedmiotem szczególnej troski.

Prognoza produkcji budowlano-montażowej w latach 1995-2010 w wariancie "Hiszpania B" (ceny z 1993 r.)



Źródło: Opracowano na podstawie danych CUP oraz prognoz eksperckich.⁹

⁹ E. Zawadzki, *Stan i kierunki rozwoju budownictwa w Polsce do 2000 r.*, BSE, Raport nr 110, Warszawa 1997.

V. Wnioski

Z przeprowadzonej analizy oddziaływania inwestycji zagranicznych na produkcję budowlano-montażową i rynek budowlany wynikają następujące konkluzje:

1) Wpływ inwestycji zagranicznych na rozwój budownictwa w Polsce występuje w dwu płaszczyznach: a) wielkości produkcji budowlano-montażowej oraz b) przekształceń techniczno-organizacyjnych budownictwa. W pierwszej płaszczyźnie wpływ ten obecnie nie jest znaczący (około 4% wartości produkcji budowlano-montażowej w 1996 r.), zaś w perspektywie 2010 r. może on wynieść około 11% wartości produkcji budowlano-montażowej. Znacznie większy jest wpływ inwestycji zagranicznych na przekształcenia techniczno-organizacyjne budownictwa. Do pozytywnych oddziaływań zaliczyć należy tu: zmiany w technikach wytwarzania (odejście od technologii prefabrykacji betonowej na rzecz techniki monolitycznej) obiektów budowlanych, uprzemysłowienie techniki robót monolitycznych, poprawę wyrazu architektonicznego obiektów, podniesienie jakości wyrobów budowlanych, zmiany organizacji produkcji na budowie. Do negatywnych oddziaływań zaliczyć należy wadliwe zmiany w potencjale produkcyjnym polskiego budownictwa. Zamiast przekształceń wytwórni elementów budowlanych nastąpiła ich likwidacja, co przyniosło poważne straty społeczne. Prywatyzacja dużych firm państwowych doprowadziła do rozdrobnienia ich potencjału. Powstałe w wyniku tych procesów małe firmy budowlane nie są w stanie realizować poważniejszych przedsięwzięć budowlanych, stając się podwykonawcami dla wielkich firm zachodnich.

2) Specyfika budownictwa oraz sposób jego transformacji w stosunku do innych dziedzin aktywności gospodarczej wymaga więc wypracowania nowego modelu funkcjonowania budownictwa w warunkach gospodarki rynkowej oraz dalszego napływu inwestycji zagranicznych. Najskuteczniejszą drogą do osiągnięcia tego byłoby członkostwo w Unii Europejskiej. Przyjęcie rozwiązań prawnych występujących w ramach Jednolitego Rynku winno umożliwić sformułowanie warunków na jakich inwestorzy zagraniczni mogliby funkcjonować w polskim budownictwie.

3) Rodzime podmioty budowlane, aby miały szansę sprostać nasilającej się konkurencji, związanej z napływem inwestycji zagranicznych, powinny przede wszystkim mieć łatwiejszy dostęp do kredytów. Do tego niezbędne jest zakończenie procesu prywatyzacji przedsiębiorstw budowlanych i pomoc państwa w tym zakresie. Zakończenie procesu przekształceń własnościowych w budownictwie pozwoli na wzmocnienie sytuacji ekonomicznej podmiotów budowlanych, m.in. poprzez osiągnięcie zdolności kredytowej (kredyty hipoteczne), tworzenie powiązań kapitałowych i wspólnych inwestycji także między głównym wykonawcą i podwykonawcą budowlanym.

4) Warunkiem sprostania nasilającej się konkurencji ze strony inwestorów zagranicznych jest dopasowanie systemu kształcenia kadr menadżerskich dla potrzeb nowoczesnego budownictwa. Istnieje szansa stworzenia mechanizmu wymuszającego dostosowanie profilu kształcenia do potrzeb rynku poprzez skonstruowanie odpowiedniego systemu bodźców.

5) Czynnikiem prawidłowego systemu edukacji kadr dla budownictwa winna być ścisła współpraca szkół wyższych i podmiotów budowlanych. W tym celu usunąć trzeba bariery funkcjonowania samorządu w budownictwie, między innymi przez uchwalenie ustawy o samorządzie gospodarczym.