

## Wielkość i struktura rynku budowlanego w Polsce do 2010 r. a inwestycje zagraniczne

Czerwiec 1998

Eugeniusz Zawadzki

# Raport

**Nr 138**

Tematem opracowania jest wielkość i struktura rynku budowlanego w Polsce do 2010 r. i oddziaływanie na niego inwestycji zagranicznych. Przedmiotem bardziej szczegółowej analizy jest wpływ inwestycji zagranicznych na takie rodzaje budownictwa jak: budownictwo mieszkaniowe i użyteczności publicznej, budownictwo produkcyjne i usługowe, budownictwo infrastruktury gospodarczej oraz remonty i konserwacja obiektów.

W zakresie rynku materiałów budowlanych analizowano także wpływ inwestycji zagranicznych na produkcję betonów, materiały ceramiczne, materiały drewniane oraz wykończeniowe.

## Spis treści

Wstęp	1
1. Uwagi metodologiczne	1
2. Struktura opracowania	2
<b>I. Charakterystyka rynku budowlanego w Polsce w świetle napływu inwestycji zagranicznych w latach 1990-2010</b>	<b>2</b>
1. Rozwój rynku budowlanego w latach 1990-1997 a inwestycje zagraniczne	2
1.1. Struktura rynku budowlanego	2
1.2. Wpływ inwestycji zagranicznych na wielkość i strukturę rynku budowlanego w latach 1991-1997	5
2. Prognoza napływu inwestycji zagranicznych do 2010 r. i ich znaczenie dla rozwoju rynku budowlanego w Polsce	7
2.1. Inwestycje zagraniczne	7
2.2. Publiczne transfery pieniężne	8
2.3. Wpływ inwestycji zagranicznych oraz krajowych inwestycji na ogólną wielkość i strukturę rynku budowlanego do 2000 r.	8
<b>II. Sektorowa struktura rynku budowlanego do 2010 r. a inwestycje zagraniczne</b>	<b>12</b>
1. Budownictwo mieszkaniowe i użyteczności publicznej	12
1.1 Budownictwo mieszkaniowe	12
1.2 Budownictwo użyteczności publicznej	16
1.3 Budownictwo biurowe	18
1.4 Budownictwo hotelowe	19
2. Budownictwo produkcyjne i usługowe	21
2.1 Budownictwo przemysłowe	22
2.2 Budownictwo rolnicze	24
2.3 Budownictwo handlowe	26
3. Budownictwo infrastruktury gospodarczej	28
4. Remonty i konserwacja obiektów	30
<b>III. Rozwój rynku materiałów budowlanych do 2010 r. a inwestycje zagraniczne</b>	<b>34</b>
1. Produkcja betonów	35
1.1. Cement	35
1.2. Beton komórkowy	36
1.3. Konstrukcje żeliwne	37
1.4. Prefabrykowane elementy betonowe	37
1.5. Bloki betonowe	38
2. Materiały ceramiczne	38
3. Materiały drewniane	40
4. Materiały wykończeniowe	40
<b>IV. Wnioski</b>	<b>41</b>

## Wstęp

Budownictwo należy do najbardziej niestabilnych działów gospodarki narodowej. Występują ciągle wahania podstawowych wskaźników jego rozwoju (produkcja budowlana, nakłady inwestycyjne skierowane na rozwój budownictwa, techniczne uzbrojenie pracy w budownictwie itp.). 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 rynku budowlanego na tle przewidywanych kierunków rozwoju całej gospodarki.

Głównym źródłem wzrostu społeczno-gospodarczego kraju do 2010 r. w Polsce będzie przyrost nakładów inwestycyjnych, wynikający ze zintensyfikowania napływu bezpośrednich inwestycji zagranicznych i transferów z Unii Europejskiej. Efektem ożywienia gospodarczego będzie wzrost dochodów, spożycia indywidualnego oraz zdynamizowanie rozwoju rynku budowlanego.

### 1. Uwagi metodologiczne

Celem niniejszego opracowania jest przedstawienie perspektyw rozwoju rynku budowlanego w Polsce w latach 1990-2010 i oddziaływania inwestycji zagranicznych na ten rynek. Przedmiotem bardziej szczegółowej analizy jest wpływ inwestycji zagranicznych na rozwój rynku robót budowlano-montażowych, rynek robót remontowych oraz rynek materiałów budowlanych. Podstawą do jej przeprowadzenia jest prognoza napływu inwestycji zagranicznych do Polski oraz scenariusze społeczno-gospodarczego rozwoju Polski do 2010 r. przygotowane przez CUP na przełomie lat 1996/1997. W prognozie napływu inwestycji zagranicznych do 2010 r. wykorzystano sporządzoną przez A. Stępniaka z Uniwersytetu Gdańskiego,<sup>1</sup> prognozę skumulowanych bezpośrednich inwestycji zagranicznych w Polsce do 2003 r., którą dalej ekstrapolowano do 2010 r. A. Stępiak przyjął dwa scenariusze dopływu inwestycji zagranicznych do Polski. W wariantcie pierwszym (umiarkowanym) zakładany jest średnioroczny wzrost inwestycji zagranicznych w granicach 20%. Jest to przyrost zbliżony do średniego trendu wzrostu inwestycji zagranicznych w świecie. W wariantcie drugim (optymistycznym) zakładany jest średnioroczny wzrost inwestycji zagranicznych w granicach 30%.

Prognozę rozwoju rynku budowlanego w Polsce oparto o zaktualizowane makroekonomiczne scenariusze rozwoju kraju dla lat 1995-2010 zaakceptowane przez Radę Ministrów w dniu 16 kwietnia 1996 r. Z trzech opracowanych scenariuszy („Hiszpania”, „Grecja”, „Kontynuacja”) wybrano dla potrzeb niniejszej pracy wariant „Kontynuacja”, ponieważ w świetle analiz i ocen wpływu integracji Polski z Unią Europejską pokrywa się on z wariantem, który może osiągnąć Polska w przypadku uzyskania członkostwa w UE około 2003-2004 r. (średnioroczne tempo PKB-wytworzonego wyniosłoby około 5,5%).

Wpływ inwestycji zagranicznych na wielkość i strukturę rynku budowlanego w Polsce w perspektywie 2010 r. nie był do tej pory przedmiotem szerszych analiz. Wynika to z braku odpowiednich danych statystycznych. W sprawozdaniu statystycznym F-02, GUS nie wyod-

---

<sup>11</sup> A. Stępiak, *Uwarunkowania i konsekwencje włączenia Polski do jednolitego rynku: Swoboda przepływu kapitału*, w: *Analiza i ocena wpływu integracji Polski z Unią Europejską w sferze społeczno-ekonomicznej*, RCSS, Warszawa, 1998 r.

rębnia technicznej struktury nakładów inwestycyjnych ponoszonych przez podmioty z udziałem kapitału zagranicznego. Dlatego dla potrzeb niniejszego opracowania GUS przeprowadził w 1997 r. specjalne badanie, dotyczące technicznej struktury nakładów inwestycyjnych zrealizowanych przez podmioty z udziałem kapitału zagranicznego w latach 1994 - 1996 i ich wpływu na rynek budowlany.<sup>2</sup> Na tej podstawie można prognozować dalszy wpływ inwestycji zagranicznych na rynek budowlany w przyszłości.

Jakkolwiek brak jest szerszych badań wpływu inwestycji zagranicznych na rozwój rynku budowlanego, to jednak prognoza zawarta w niniejszym opracowaniu nie powstawała w próżni. W 1995 r. Instytut Mechanizacji Budownictwa i Górnictwa Skalnego opracował „Prognozę rozwoju budownictwa do 2010 r. z uwagi na materiały budowlane produkowane przy użyciu mineralnych surowców odpadowych z górnictwa i energetyki” natomiast Europejski Instytut Badań nad Budownictwem z Danii w 1997 r. opracował „The Construction of Poland 1998-2010”. Wnioski wynikające z tych opracowań wykorzystano w niniejszej analizie.

## **2. Struktura opracowania**

Opracowanie składa się ze wstępu oraz trzech rozdziałów merytorycznych. W rozdziale pierwszym przedstawiono charakterystykę rynku budowlanego w latach 1990-2010 w świetle napływu inwestycji zagranicznych. Rozdział drugi poświęcono analizie sektorowej struktury rynku budowlanego do 2010 r. i dopływu do niej inwestycji zagranicznych. Przedmiotem analiz sektoralnych rynku budowlanego uczyniono budownictwo mieszkaniowe i użyteczności publicznej, budownictwo produkcyjne i usługowe, budownictwo infrastruktury gospodarczej oraz remonty i konserwację obiektów. W rozdziale trzecim przeanalizowano rozwój rynku materiałów budowlanych do 2010 r. i oddziaływanie na ten rynek inwestycji zagranicznych. Przedmiotem analizy uczyniono produkcję betonów, materiały ceramiczne, materiały drewniane oraz materiały wykończeniowe. Opracowanie kończą wnioski z przeprowadzonych analiz.

# **I. Charakterystyka rynku budowlanego w Polsce w świetle napływu inwestycji zagranicznych w latach 1990-2010**

## **1. Rozwój rynku budowlanego w latach 1990-1997 a inwestycje zagraniczne**

### **1.1. Struktura rynku budowlanego**

Według szacunków Instytutu Gospodarki Mieszkaniowej<sup>3</sup> na koniec 1996 r. działalność budowlaną prowadziło ogółem 119.370 przedsiębiorstw, z tego:

- w sektorze publicznym - 750 podmiotów,
- w sektorze prywatnym - 118.620 podmiotów.

W strukturze podmiotów gospodarczych składających do GUS sprawozdanie F-01 były 3762 przedsiębiorstwa (3,2%) zatrudniające powyżej 20 osób. Tak więc w budownictwie dominują małe przedsiębiorstwa (około 97%), zatrudniające do 20 osób, w tym około 84 tys. przedsiębiorstw (80%) to tzw. zakłady osób fizycznych o niewielkiej liczbie zatrudnionych (2-3 osób). Na koniec 1996 r. poza zakładami osób fizycznych było w budownictwie: 724 przedsię-

<sup>2</sup> 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.

<sup>3</sup> *Monitoring budowlany, Budownictwo w 1996 r.*, IGM, Warszawa 1997 r.

biorstwa państwowe, 106 - przedsiębiorstw komunalnych, 14.646 - spółek prawa handlowego, 19.085 spółek cywilnych, 191 - pozostałych rodzajów spółek oraz 913 spółdzielni.

Zasady i warunki funkcjonowania podmiotów zagranicznych w Polsce (skrótowo zwanych inwestorami zagranicznymi) w tym w zakresie inwestowania reguluje ustawa z dnia 14 czerwca 1991 r. o spółkach z udziałem zagranicznym (Dz.U. Nr 60, poz. 253 z późniejszymi zmianami). Regulacje te odnoszą się również do budownictwa. W ostatnich latach systematycznie zwiększał się udział kapitału zagranicznego w budownictwie. Liczba spółek z udziałem kapitału zagranicznego w budownictwie ma w ostatnich latach także tendencję wzrostową. Na koniec 1993 r. spółek takich było 1.153 (w tym spółek operujących w całości kapitałem zagranicznym - 325). W 1994 r. przybyło 146 spółek (w tym w całości z kapitałem zagranicznym - 60 jednostek), w 1995 r. - 319 spółek (w tym w całości z kapitałem zagranicznym - 109 jednostek). Na koniec 1996 r. było 1.929 spółek w tym 628 w całości z kapitałem zagranicznym. Zwiększało się zaangażowanie kapitału zagranicznego (w toku przekształceń własnościowych) w prywatyzację dużych przedsiębiorstw budowlanych oraz udział nakładów inwestycyjnych poniesionych przez podmioty zagraniczne w nakładach inwestycyjnych ogółem. Coraz szerszy dostęp do materiałów oraz zdrowych technologii stosowanych w krajach wysoko rozwiniętych spowodował odejście od technologii wielkiej płyty na rzecz powszechnie stosowanej technologii tradycyjnej (stosowanej również w krajach Unii Europejskiej). Największych inwestorów zagranicznych w budownictwie przedstawiono w tablicy 1.

Na polskim rynku budowlanym przy realizacji dużych projektów brak jest na ogół przedsiębiorcy 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 jeszcze przed innymi problemami, często nie do pokonania: wysokim oprocentowaniem kredytu z banku, koniecznością szybkiej jego spłaty, brakiem możliwości szybkiego zwrotu kapitału z takiej inwestycji z uwagi na przesunięcie jej realizacji w czasie oraz brakiem nowoczesnej wiedzy o przebiegu procesów budowlanych. Dlatego też polskie firmy budowlane występują na ogół w roli podwykonawców u boku wielkich firm zachodnich.

Z kolei zagraniczne firmy budowlane osiągają w Polsce wysokie zyski dochodzące do 40% poniesionych nakładów (w innych krajach średni poziom zysku dochodzi do 20%). Oznacza to, że po 2,5 roku następuje odtworzenie włożonego kapitału. Konsorcja budowlane twierdzą, że taką kalkulację zwrotu poniesionych nakładów wymusza wysokie ryzyko inwestycyjne w Polsce. Firmy zagraniczne uzyskują kredyty na swą działalność z zagranicznych linii kredytowych (takich np. jak linia kredytowa Europejskiego Banku Odbudowy i Rozwoju lub Europejskiego Banku Inwestycyjnego) ponieważ polskie banki cierpiąc na brak wystarczających środków finansowych nie są zainteresowane udzielaniem kredytów inwestycyjnych pod budowę z uwagi na długi okres spłaty (10-12 lat z dwuletnią karencją) oraz brak rozwiniętego systemu informacji o kredytobiorcy. Sytuacja ta nie sprzyja rozwojowi rynku budowlanego.

Prognoza rozwoju rynku budowlanego w Polsce do 2010 r. zakłada jego integrację z rynkiem unijnym około 2003-2004 r. Fakt ten przyczyni się do ograniczenia ryzyka podejmowania decyzji inwestycyjnych, i to zarówno przez inwestorów krajowych jak i zagranicznych. Udział Polski w jednolitym rynku unijnym oznaczać będzie nie tylko wzrost inwestycji, zatrudnienia i poziomu technicznego budownictwa, ale także zwiększenie presji konkurencyjnej, co wymusi odpowiednie działania dostosowawcze w przedsiębiorstwach budowlanych.

**Tablica 1. 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	Wiel. 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 międz	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

Obok pozytywnych efektów integracji z Unią dla polskiego budownictwa (dopływ zagranicznych kapitałów, technologii itp) mogą na rynku budowlanym pojawić się zagrożenia i trudności, związane z nieprzystosowaniem się części producentów do zwiększonej presji konkurencyjnej. Wyjściem z tej sytuacji będzie przeprowadzenie działań restrukturyzacyjnych w budownictwie. Będzie to łatwiejsze w warunkach członkostwa Polski w Unii Europejskiej, umożliwi bowiem korzystanie budownictwa z unijnych funduszy strukturalnych.

Niektóre segmenty polskiego rynku budowlanego (np. rynek materiałów budowlanych) nie muszą obawiać się negatywnych konsekwencji integracji z Unią Europejską. Nie ma mowy w tym przypadku o jakimkolwiek szoku, ponieważ już obecnie ten segment rynku budowlanego jest w Polsce w dużym stopniu otwarty dla firm zagranicznych. Problemy mogą mieć natomiast zakłady osób fizycznych, które nie dysponują odpowiednim zapleczem technicznym oraz środkami finansowymi. Problemy mogą dotyczyć także stopnia otwarcia unijnego rynku

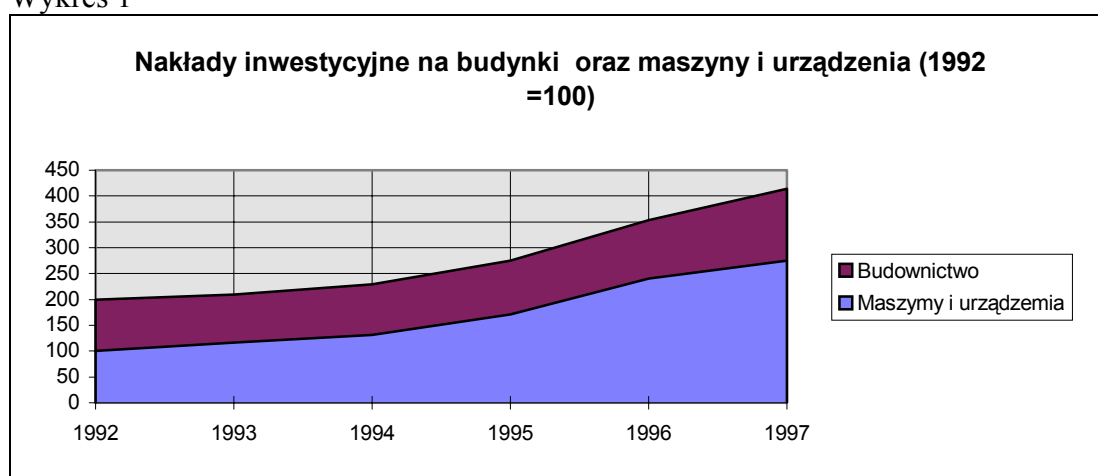
budowlanego dla polskich firm. Dlatego ważnym zagadnieniem dla negocjatorów rządowych będzie zapewnienie polskim przedsiębiorstwom budowlanym równoprawnego traktowania na rynku budowlanym UE.

## 1.2. Wpływ inwestycji zagranicznych na wielkość i strukturę rynku budowlanego w latach 1991-1997

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 100 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 1).

Wykres 1



Źródło: opracowano na podstawie danych GUS.

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 czwartym z kolei rokiem znaczącego 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 2-krotnie wyższy niż w 1992 r. Powoli zwiększa się stopa inwestycji z 15,9% w 1993 r. do 19% w 1996 r. i 20% w 1997 r. Lata 1990-1997 charakteryzują się ożywieniem działalności inwestycyjnej i wzrostem udziału bezpośrednich inwestycji kapitału zagranicznego. Relacje pomiędzy tymi nakładami przedstawia tablica 1.

**Tablica 2. Nakłady inwestycyjne w gospodarce narodowej i bezpośrednie 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 PAIZ szacuje 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 drugim 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 2). 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%).

Ogólna wartość produkcji budowlano-montażowej w ostatnich kilku latach systematycznie wzrasta. 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 wyniosła 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 w stosunku do roku poprzedniego o 23%). W tych samych przedziałach czasowych wartość produkcji budowlano-montażowej realizowanej przez podmioty z udziałem kapitału zagranicznego wzrosła 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 podmiotów z udziałem kapitału



zagranicznego wyniku, 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%.

## 2. Prognoza napływu inwestycji zagranicznych do 2010 r. i ich znaczenie dla rozwoju rynku budowlanego w Polsce

### 2.1. Inwestycje zagraniczne

Biorąc pod uwagę trendy inwestycyjne w świecie, dotychczasową dynamikę wzrostu inwestycji w Polsce oraz doświadczenia krajów przyjmowanych do UE w latach 80-tych (Grecja, Hiszpania i Portugalia), można przedstawić dwa scenariusze napływu inwestycji zagranicznych do Polski do 2010 r.

**Tablica 3. Prognoza napływu inwestycji zagranicznych do Polski do 2010 r.**

Rok	Skumulowane inwestycje zagraniczne (mld USD)	
	Wariant I	Wariant II
1990	0,1	0,1
1991	0,4	0,4
1992	1,4	1,4
1993	3,0	3,0
1994	4,3	4,3
1995	6,8	6,8
1996	14,0	14,0
1997	20,6	20,6
<b>Prognoza</b>		
1998	25,0	25,0
1999	31,5	32,8
2000	38,2	41,1
2001	45,8	51,6
2002	54,1	67,6
2003	61,1	88,6
2004	70,8	100,2
2005	79,2	113,4
2006	87,4	125,7
2007	96,5	138,1
2008	105,1	150,9
2009	118,7	162,1
2010	130,0	170,0

Źródło: Dane dotyczące lat 1990-1997 - PAIZ,  
Prognoza wg. A. Stępnika i szacunków własnych.

W wariantcie pierwszym (umiarkowanym) zakładany jest średnioroczny wzrost w granicach 20%. Jest to przyrost zbliżony do średniego trendu inwestycji zagranicznych na świecie. W wariantcie drugim (optymistycznym) przewiduje się średnioroczny wzrost inwestycji zagra-

nicznych w granicach 30%. W obu wariantach zakłada się wzrost PKB w Polsce nie mniejszy niż 5% oraz przyjęcie Polski do Unii Europejskiej w latach 2003-2004 (tablica 3).

Poziom dopływu inwestycji zagranicznych do Polski do 2010 r. związany będzie ze stopniem stabilności gospodarki, poziomem jej konkurencyjności, stanem infrastruktury gospodarczej itp. Mając na uwadze dużą niepewność w tym względzie, nawet w perspektywie 2010 r., realniejszy w realizacji wydaje się wariant I, i on też stanowi on podstawę do dalszych prac prognostycznych. W tej sytuacji wariant II jest wariantem pomocniczym.

## 2.2. Publiczne transfery pieniężne

Transfery publiczne, w szczególności oficjalne transfery z UE, są ceną korzyścią z członkostwa i długofalowo mogą przyczynić się do konwergencji rozwojowej Polski z UE. Jest rzeczą oczywistą, że ich wielkość należy podporządkować zdolnościom absorpcyjnym gospodarki i możliwościom kreowania wzrostu. W przeciwnym razie zostaną wykorzystane na konsumpcję i zwiększą presję inflacyjną.

Prognozy prawdopodobnych wielkości transferów do Polski z tytułu udziału we Wspólnej Polityce Rolnej (CAP) i Funduszach Strukturalnych oparte są na różnych scenariuszach. W przypadku Polski szacuje się, że transfery te mogą wynosić ok. 30 mld USD do 2010 r.<sup>4</sup> Należy więc stwierdzić, że nie jest to kwota zbyt znacząca z punktu widzenia jej wpływu na kształtowanie popytu budowlanego. Zakłada się, że transfery będą wykorzystane w następujący sposób:

- w scenariuszach optymistycznego ich wykorzystania - 30% zostałyby przeznaczone na spożycie zbiorowe, 50% na inwestycje publiczne finansowane z budżetu oraz 20% na pozostałe projekty inwestycyjne. Zakładając, że inwestycje z transferowanych środków w 50% przeznaczone będą na maszyny i urządzenia, a w 50% na budynki i budowlę, szacunkowy popyt budowlany w tych scenariuszach do 2010 r. może wynieść około 10 mld zł;
- w scenariuszach pesymistycznego ich wykorzystania - 50% zostałyby przeznaczone na spożycie zbiorowe oraz 50% na finansowanie inwestycji publicznych. W tych scenariuszach szacunkowy popyt budowlany do 2010 r. wyniósłby około 7,5 mld USD.

Spodziewana struktura czasowa napływu transferów jest następująca: w latach 1997-2000 - 1 mld USD, w latach 2001-2005 - 17 mld USD i w latach 2006-2010 - 12 mld USD.

## 2.3. Wpływ inwestycji zagranicznych oraz krajowych inwestycji na ogólną wielkość i strukturę rynku budowlanego do 2010 r.

Symulacja rozwoju Polski na lata 1996-2010 obejmuje trzy warianty (tablica 4, w cenach stałych z 1993 r.):<sup>5</sup>

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.;

<sup>4</sup> W. Welfe, A. Welfe, W. Florczak: *Scenariusze strategii rozwoju gospodarczego Polski do roku 2010*, IRiSS, Warszawa 1997 r.

<sup>5</sup> *Strategia rozwoju społeczno-gospodarczego Polski do 2010 roku*, CUP, Warszawa 1996 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).

**Tablica 4. Symulacja rozwoju Polski w latach 1995-2010**

Średnioroczne tempo wzrostu w latach 1996-2010	opcja A	opcja B
<b>Wariant „Hiszpania”</b>		
- 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
<b>Wariant „Grecja”</b>		
- 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
<b>Wariant kontynuacji</b>		
- 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	-

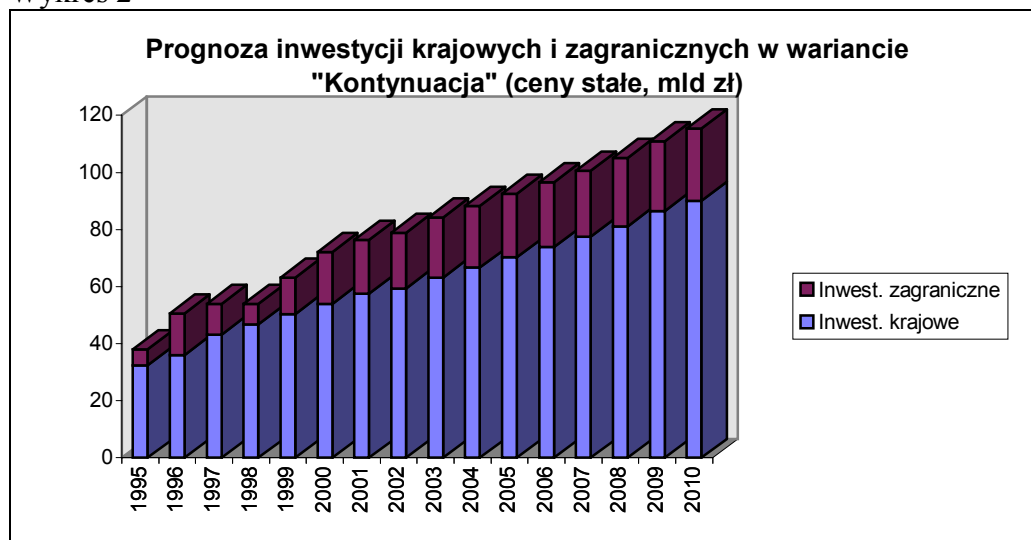
Źródło: dane CUP

Do dalszych analiz i prognoz brany jest pod uwagę wariant „Kontynuacja” ponieważ jest on wariantem najbardziej realniejszym. Pozostałe warianty („Hiszpania” oraz „Grecja”) traktowane mogą być jako warianty postulowane (zbyt optymistyczne w świetle istniejących uwarunkowań). W wariantcie „Kontynuacja” prognozę inwestycji krajowych i zagranicznych prezentuje wykres 2.

Wynika z niego, że łączna wartość inwestycji krajowych w latach 1995-2010 liczona w cenach stałych z 1993 r. wyniesie około 1 bln zł, natomiast wartość inwestycji zagranicznych szacowana jest w tym samym okresie na 300 mld zł. Oznacza to, że wartościowy udział inwestycji zagranicznych w nakładach inwestycyjnych ogółem wyniesie w prognozowanym okresie około 30%.

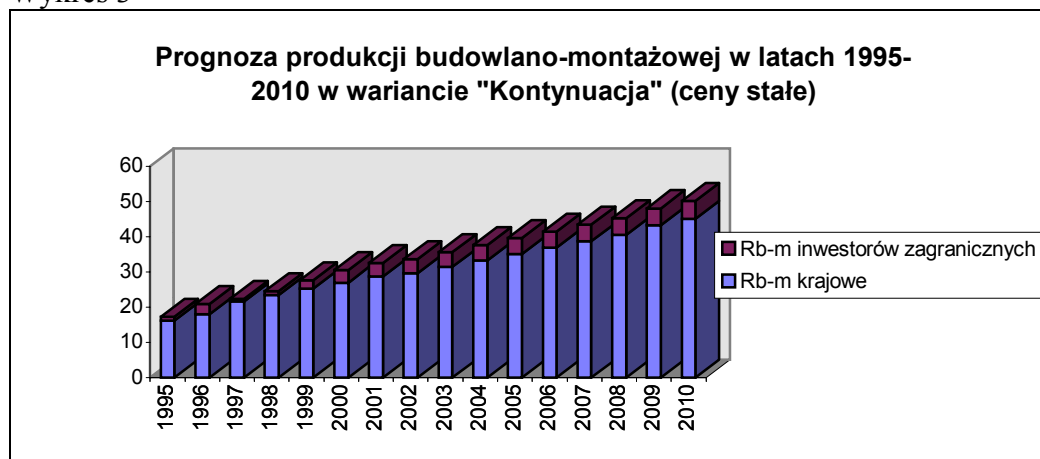
Poziom produkcji budowlano-montażowej, jaki może być osiągnięty w wariantcie „Kontynuacja” (licząc w cenach stałych z 1993 r.), szacowany jest w latach 1995-2010 na około 0,5 bln zł (patrz wykres 3). Wartość produkcji budowlano-montażowej, jaka może być osiągnięta z inwestycji zagranicznych w prognozowanym okresie (wariant I - zakładający udział robót budowlano-montażowych w ogólnych nakładach inwestycyjnych na poziomie 20%), może wynieść około 60 mld zł, tj około 12% wartości produkcji budowlano-montażowej ogółem. Mało znaczący w sumie udział produkcji budowlano-montażowej przewidywanej do uzyskania z inwestycji zagranicznych wynika ze specyfiki struktury technicznej nakładów inwestycyjnych spółek z udziałem kapitału zagranicznego (roboty budowlano-montażowe wynoszą tu właśnie około 20% ogółu nakładów).

Wykres 2



Gdyby przyjąć w perspektywie 2010 r. wzrost udziału robót budowlano-montażowych inwestycji zagranicznych w ogólnych nakładach inwestycyjnych z 20% (wariant I) do 25% (wariant II), to wartość produkcji budowlano-montażowej wyniosłaby w latach 1995-2010 - 72 mld zł (licząc w cenach stałych z 1993 r.) tj. około 15% wartości produkcji budowlano-montażowej ogółem. Po uwzględnieniu produkcji budowlano-montażowej możliwej do osiągnięcia z transferów kapitału z UE, produkcja budowlano-montażowa osiągnęłaby wartość około 80 mld zł (16% wartości ogółem).

Wykres 3



Źródło: opracowano na podstawie danych CUP oraz prognoz eksperckich.

Zakłada się, że znacznemu ożywieniu działalności budowlanej towarzyszyć będą istotne przekształcenia w strukturze produkcji budowlano-montażowej. Zakres tego wpływu wg. rodzaju obiektów budowlanych przedstawia tablica 5.

Głównym czynnikiem sprawczym ukształtowania przedstawionej w tabeli struktury robót budowlano-montażowych będzie sytuacja w budownictwie mieszkaniowym

**Tablica 5. Struktura produkcji budowlano-montażowej w latach 1985-2010**

<b>Rodzaje obiektów budowlanych</b>	<b>1985</b>	<b>1990</b>	<b>1995</b>	<b>2000</b>	<b>2005</b>	<b>2010</b>
Budynki mieszkalne i użyteczności publicznej	31,9	36,5	27,7	28,5	31,2	31,8
- w tym mieszkalne	20,7	20,9	12,1	13,4	16,5	20,9
Budynki przemysłowe produkcyjne i energetyczne	14,6	12,2	14,4	14,5	14,8	15,1
Budynki transportu, łączności handlowo-usługowe	5,8	5,9	5,3	5,9	6,2	6,5
Budownictwo inżynieryjne lądowe	22,2	19,1	22,5	24,8	25,2	25,6
Budownictwo inżynieryjne wodne	4,6	4,7	7,4	4,8	4,6	4,5
Linie i sieci elektroenergetyczne, trakcyjne i telekom.	4,5	6,4	8,8	9,2	9,3	9,4
Pozostałe obiekty i roboty	16,4	15,2	13,9	12,3	8,7	7,1
<b>Produkcja ogółem</b>	<b>100,0</b>	<b>100,0</b>	<b>100,0</b>	<b>100,0</b>	<b>100,0</b>	<b>100,0</b>

Źródło: Opracowano na podstawie danych GUS i własnych szacunków

. W wariancie „Kontynuacja” przyjmuje się, że w latach 1995-2010 można będzie wybudować maksymalnie około 2 mln mieszkań. Oznaczać to będzie powrót około 2008-2010 r. do budowy w ciągu roku około 170-180 tys. mieszkań, tj. do poziomu z końca lat 70-tych. Przy tych założeniach w strukturze produkcji budowlano-montażowej udział budownictwa mieszkaniowego wyniesie około 21%, zaś budownictwa mieszkalnego i użyteczności publicznej może wynieść łącznie około 32%. Największy udział w 2010 r. będą mieć roboty związane z realizacją budownictwa inżynieryjno-lądowego (około 26%). Budynki przemysłowe, produkcyjne i energetyczne stanowiłyby około 15%. Byłby to więc wariant powrotu do struktury produkcji budowlano-montażowej z lat 1976-1985.

Rozwojowi sektora budowlanego i przewidywanych w nim zmian strukturalnych do 2010 r. sprzyjać będzie podjęcie realizacji projektów inwestycyjnych z udziałem inwestycji zagranicznych dotyczących:

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

Dalszy wzrost sektora prywatnego w budownictwie w wyniku kontynuacji procesów prywatyzacji będzie niewątpliwie sprzyjał w ciągu najbliższych lat procesom odtworzenia - pozostających w dyspozycji przedsiębiorstw budowlanych - zużytych maszyn, urządzeń i środków transportowych stanowiących wyposażenie techniczne, a także modernizacji tego wyposażenia. Istotną rolę powinien tu odegrać dopływ kapitału zagranicznego. Z nim wiąże się także dopływ i rozwój nowoczesnych technologii, w wyniku rozwoju współpracy oraz wymiany z rozwiniętymi krajami Europy i USA. Wpływ inwestycji zagranicznych na strukturę produkcji budowlano-montażowej do 2010 r. widoczny będzie w takich rodzajach obiektów jak: budynki przemysłowe, transportu i łączności, handlowo-usługowe; infrastruktura gospodarcza w tym autostrady i drogi szybkiego ruchu, nośniki energetyczne, telekomunikacja, ochrona środowiska; hotele i restauracje oraz budownictwo biurowe.

## II. Sektorowa struktura rynku budowlanego do 2010 r. a inwestycje zagraniczne

Z globalnej kwoty około 70-80 mld zł wartości produkcji budowlano-montażowej do 2010 r. (w cenach 1993 r.) realizowanej przez podmioty z udziałem kapitału zagranicznego (wg. sekcji EKD) przewiduje się, że:

- około 65% wartości tej produkcji realizowane będzie w przemyśle (w tym około 5-10% w nośnikach energii),
- około 20% produkcji budowlano-montażowej ponoszone będzie w handlu i naprawach,
- około 5% wartości produkcji budowlano-montażowej przeznaczone będzie na rozwój budownictwa,
- około 3% w produkcji budowlanej realizowane będzie w transporcie i łączności,
- około 2% wartości produkcji budowlanej przeznaczone będzie na hotele i restauracje oraz
- po około 1% realizowane będzie w rolnictwie i nieruchomościach, śladowo w edukacji oraz pośrednictwie finansowym.

### 1. Budownictwo mieszkaniowe i użyteczności publicznej

#### 1.1. Budownictwo mieszkaniowe

Wpływ inwestycji zagranicznych na rozwój rynku mieszkaniowego i użyteczności publicznej może być bezpośredni i pośredni. Przewiduje się, że bezpośredni wpływ inwestycji zagranicznych na rynek mieszkaniowy będzie śladowy. Szacuje się, że do 2010 r. inwestycje zagraniczne w budownictwie mieszkaniowym mogą mieć wartość 700 mln zł, za co można byłoby wybudować 10 tys. mieszkań o powierzchni 70 m<sup>2</sup>. Przewiduje się, że obok funduszy od inwestorów zagranicznych będą napływać na rynek mieszkaniowy środki z Banku Światowego i innych międzynarodowych instytucji i rynków kapitałowych. Ich poziom jest trudny do oszacowania.

Pośredni wpływ inwestycji zagranicznych na rozwój rynku mieszkaniowego i użyteczności publicznej w perspektywie 2010 r. może mieć charakter przekształceń technicznych i systemowych. Wpływ inwestycji zagranicznych na przekształcenia techniczne w budownictwie mieszkaniowym polega na odejściu od uprzemysłowionej techniki prefabrykacji na rzecz techniki monolitycznej. Otwarcie granic i napływ inwestycji zagranicznych wymusił skokową poprawę jakości budynków mieszkalnych oraz wdrożenie nowych zagranicznych technologii. Wpłynęło to na zmianę stosowanych na budowie materiałów i wyrobów budowlanych. Masowa produkcja wyrobów betonowych ograniczona została w budownictwie mieszkaniowym do produkcji elementów stropów, dachów i klatek schodowych. Technika monolityczna zapewniła pełną swobodę w kształtowaniu funkcji oraz indywidualnego wyrazu architektonicznego obiektów budowlanych.

Otwarcie granic największy wpływ wywiera na zmiany na rynku mieszkaniowym. Przewiduje się, że lata 1998-2010 charakteryzować się będą przechodzeniem od gospodarki sterującej niskimi budżetowymi dotacjami mieszkaniowymi i ograniczoną podażą mieszkań do modelu rynku opartego na popycie mieszkaniowym. Główną rolę spełniać tu będzie rozwój finansowania budownictwa oraz zmiana systemu organizacji rozwoju budownictwa mieszkaniowego. Zakłada się, że w zakresie finansowania rynku mieszkaniowego ze środków publicznych dążyć się będzie do:

- przyciągania kapitału zagranicznego oraz środków z zachodniego rynku kapitałowego do inwestowania w przedsięwzięcia inicjowane centralnie (średniookresowe programy mieszkaniowe) lub na poziomie lokalnym (programy rozwoju budownictwa mieszkaniowego na po-

ziomie powiatów i gmin). Działania takie mogą przybierać różne formy takie jak: mobilizowanie środków międzynarodowego rynku kapitałowego dla głównych programów sektora publicznego, takich jak np. Krajowy Fundusz Mieszkaniowy, spółki prywatno-publiczne z udziałem kapitału zagranicznego, emisja obligacji komunalnych;

- zwiększenia rozmiarów i efektywności subwencji państwowych w taki sposób, aby dotarły one do wszystkich potrzebujących w zależności od stopnia zamożności. Należy dążyć tu do zastępowania dotacji i ulg podatkowych subsydiami w formie grantów, dodatków lub innych podobnych instrumentów którymi byłoby łatwiej sterować rozwojem budownictwa, zgodnie z logiką wymogów rynkowych;

- ukierunkowania gmin na przejęcie roli organizatora rynku i inicjatora procesów budowlanych w miejsce dotychczasowego bezpośredniego angażowania się gmin w realizację budownictwa mieszkaniowego. Gminy winny więc zajmować się strategicznym planowaniem, inspirowaniem inicjatyw społecznych w zakresie mieszkalnictwa, zarządzaniem finansami mieszkaniowymi oraz prywatyzacją budynków i polityką czynszową.

W zakresie prywatnego systemu finansowania budownictwa mieszkaniowego przewiduje się dążenie do:

- wspomagania skłonności do oszczędzania i wzrostu podaży mieszkań poprzez system kas budowlanych oraz odpowiednią politykę podatkową;

- rozwoju rynku kredytów hipotecznych, w którym uczestniczyłyby na równych prawach banki uniwersalne oraz specjalistyczne banki hipoteczne<sup>6</sup>. Banki te winny gromadzić swe środki poprzez emisję listów zastawnych oraz poprzez depozyty różnych instytucji;

- wspierania stabilności systemu bankowego i rozwoju nowych instrumentów finansowania budownictwa mieszkaniowego poprzez dopuszczenie do rynku renomowanych banków hipotecznych z Zachodu.

W zakresie organizacji rynku mieszkaniowego przewiduje się rozwój organizacji mieszkaniowych nie nastawionych na zysk.

Prognozy wzrostu budownictwa mieszkaniowego do 2010 r. nie są zachęcające. Dla zobrazowania złożoności problemu mieszkaniowego oszacowano potrzeby mieszkaniowe. Założono, że potrzeby te określają:

- wyjściowy deficyt mieszkań, stanowiący różnicę pomiędzy liczbą gospodarstw domowych a liczbą mieszkań (deficyt ten wynosi około 1.440 tys. mieszkań),

- przyrost liczby gospodarstw domowych w latach 1996-2010 w wysokości wg prognozy GUS około 1,6 mln,

- poziom ubytków mieszkań szacowany na około 1 mln mieszkań.

Przy tych założeniach zapotrzebowanie na mieszkania w latach 1996-2010 szacuje się na około 4 mln mieszkań. Realizacja tego wariantu wymagałaby, aby średniorocznie budować w tym okresie po około 270 tys. mieszkań, tj. około 7 mieszkań na 1 tys. ludności. Jest to wariant nierealny ponieważ oznaczałby on radykalne zwiększenie intensywności budownictwa mieszkaniowego (z 1,7 mieszkań w 1996 r. do 5,5 mieszkań na 1 tys. ludności w 2010 r.). Wariant drugi przewiduje zbudowanie w latach 1996-2010 łącznie około 2,6 mln mieszkań. Taka ich wielkość zahamowałaby wzrost deficytu mieszkań wynikającego z zachodzących zmian demograficznych (przyrost nowych gospodarstw domowych). Realizacja powyższych wariantów wymagałaby poważnych nakładów inwestycyjnych (tablica 6).

---

<sup>6</sup> Do końca 1998 r. grupa 12 banków (G12) ma zamiar uruchomić wspólny bank hipoteczny. Inicjatywami G12 zainteresowane są EBOR i Międzynarodowa Korporacja Finansowa (IFC). Projektem powołania banku hipotecznego wspólnie z G12 zainteresowany jest także jeden z dużych europejskich holdingów bankowo-hipotecznych.

**Tablica 6. Zróźnicowanie poziomu nakładów inwestycyjnych skierowanych na budowę mieszkań w latach 1996-2010 (ceny stałe, w mld zł)**

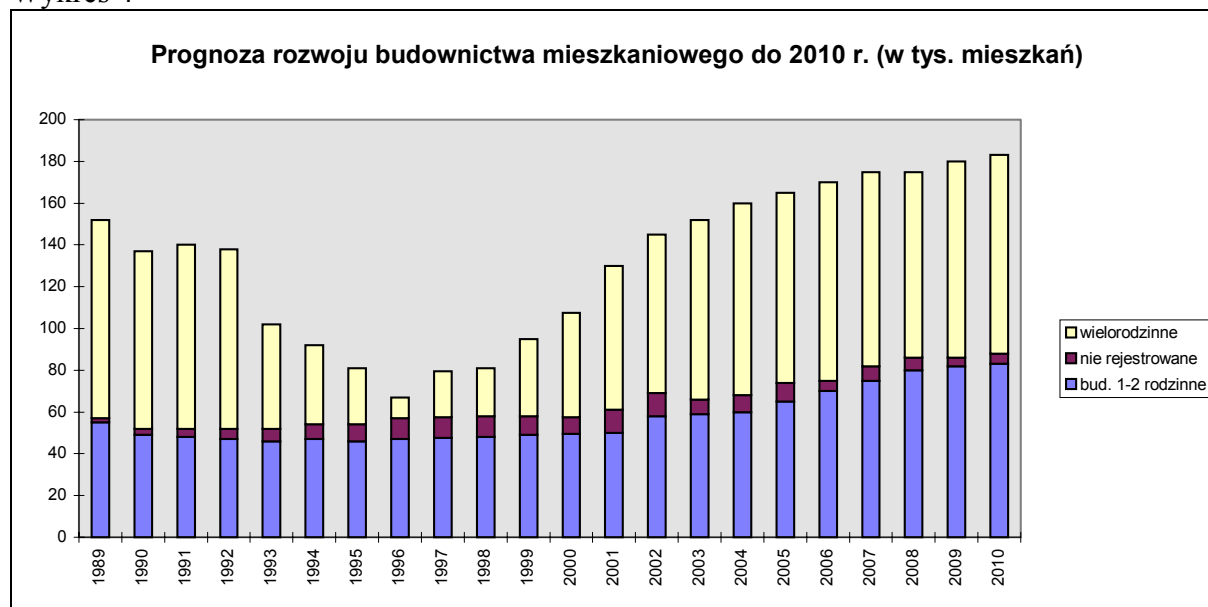
Nakłady inwestycyjne	1996-2000	2001-2005	2006-2010	1996-2010
Efekty budownictwa mieszkaniowego w latach 1996-2010: - 2.000 tys. mieszkań	40,0	75,0	85,0	200,0
- 2.600 tys. mieszkań	49,4	74,8	94,6	218,8
- 4.000 tys. mieszkań	49,4	111,7	180,6	341,7

Źródło: opracowano na podstawie danych CUP.

W wariacie drugim po uwzględnieniu potrzeb demograficznych oraz ubytków mieszkań, statystyczny deficyt mieszkań w 2010 r. utrzymałby się na poziomie około 1,4 mln mieszkań. Wariant ten jest także raczej niemożliwy do realizacji. Wynika to ze słabych efektów budownictwa mieszkaniowego przewidywanych do osiągnięcia w latach 1996-2000 (szacuje się realizację około 400 tys. mieszkań zamiast planowanych 600 tys.), niskiej bezpośredniej publicznej pomocy finansowej państwa oraz opóźnień w uruchomieniu kas budowlanych. W tej sytuacji możliwe byłoby (wariant III) wybudowanie w latach 1996-2010 jedynie około 2.000 mln mieszkań (z uwzględnieniem mieszkań znajdujących się w budowie - patrz wykres 4).

Powyższe efekty w budownictwie mieszkaniowym spowodowałyby, że deficyt mieszkań w 2010 r. pogłębiłby się i wyniósłby około 2000 mln mieszkań.

Wykres 4



Źródło: opracowano na podstawie danych GUS i prognoz eksperckich.

Otwarcie granic i napływ inwestycji zagranicznych spowodował stosowanie w budownictwie nowoczesnych materiałów i wyrobów. Procesy te wymusiły skokową poprawę jakości wyrobów budowlanych oraz wdrażanie nowych technologii budowlanych ( tablica 7).



**Tablica 7. Zmiany w technologiach wznoszenia budynków mieszkalnych w latach 1985-1996 (w %)**

Wyszczególnienie	1985	1990	1995	1996
wielkopłytkowa	70,3	65,9	20,2	14,2
wielkoblokowa	15,4	12,3	11,2	9,2
tradycyjna	8,8	14,8	14,8	57,9
pozostałe	5,5	7,0	7,0	18,7

Źródło: opracowano na podstawie danych GUS

Wśród inwestorów zagranicznych działających na rynku mieszkaniowym w Polsce wymienić należy m.in. Korporację Rozwoju Budownictwa Mieszkaniowego, która utworzyła joint venture z Cadim Inc. - filią dużego kanadyjskiego funduszu emerytalnego, tworząc Polski Fundusz Nieruchomości. Fundusz dysponuje kapitałem około 10 mln USD, który przeznacza na wspomaganie kredytowe dla przedsiębiorstw działających na polskim rynku nieruchomości. Zadaniem Funduszu jest udzielanie pożyczek firmom developerskim podejmującym się inwestowania w projekty budowlane znajdujące się we wstępnej fazie zaawansowania. W ten sposób developer nie dysponujący dużymi środkami finansowymi otrzymuje możliwości startu. Fundusz ukierowuje swoją działalność na wspomaganie budownictwa mieszkaniowego przeznaczonego na wynajem. Udzielane są także kredyty na renowację istniejących budynków, które po modernizacji może przeznaczyć na hotele, biura, obiekty handlowe itp. Mimo niewielkich dotychczasowych efektów rzeczowych (ponad 700 mieszkań na terenie kraju) można oczekiwać, że klientami Funduszu staną się niebawem fundusze emerytalne, które na Zachodzie są liczącymi się inwestorami na rynku nieruchomości.

W zakresie wykonawstwa i wykańczania budynków mieszkalnych sporą rolę zaczyna odgrywać spółka ARECO-BUD z Lubinia, będąca jednym z kilku działających w kraju dealerów bostońskiej firmy American Building Products. Spółka specjalizuje się w produkcji plastikowych paneli, winylowych lub metalowych, stosowanych przy elewacjach budynków mieszkalnych, przywiezionych z USA (siding ABP). Kolejny etap rozwoju ARECO-BUDU wynika ze współpracy z kanadyjską firmą Royal Plastics Group Limited, promującą dotychczas w Polsce nieznaną technologię budowy domów w systemie RBS (**Royal Building System**). Podstawowym elementem tej technologii jest zespół paneli i łączeń z PCV, z których formuje się ściany wypełniane następnie betonem. Domy o różnej powierzchni buduje się w cztery tygodnie. Koszt stanu surowego wynosi od 1,1 do 1,2 tys. zł za 1 m<sup>2</sup>.

W Krakowie od niedawna (1995 r.) działa firma Sapex, która powstała z inicjatywy brytyjskiego holdingu deweloperskiego DY Davies. Pierwszą inwestycją Sapexu jest angielski zespół rezydencyjny „Królewski Młyn”, który został przekazany do eksploatacji przy końcu 1997 r. na krakowskich Krowdrzaczach. Warszawskim deweloperem jest polsko-kanadyjska spółka Habitat, specjalizująca się w luksusowych apartamentach. Jedną z inwestycji Habitatu jest osiedle czterokondygnacyjnych budynków w Warszawie na Woli. Cena metra kwadratowego wybudowanego przez Habitat wynosi 950 USD. Firmą działającą na terenie całej Polski jest spółka Z&G. Proponuje ona około 600 gotowych tzw. domów amerykańskich o powierzchni od 90 do 600 m<sup>2</sup>. Domy budowane są w technologii mieszanej, większość elementów sprowadzana jest zza Atlantyku. Cykl realizacji budynku wynosi 3 miesiące, zaś cena metra kwadratowego około 600 USD.

## 1.2. Budownictwo użyteczności publicznej

Wzrost budownictwa użyteczności publicznej znajduje się od dawna na niskim poziomie (nie cieszy się także większym zainteresowaniem inwestorów zagranicznych), aczkolwiek w ostatnim okresie wystąpiły i tutaj tendencje wzrostowe. W 1994 r. budownictwo to wzrosło w stosunku do 1993 r. o 5,4%, zaś pomiędzy 1995 r. i 1994 r. wzrost wynosił już 9,1%. Z analizy tych relacji dla 1996 r. i 1995 r. wynika, że odnotowano tu rekordowo wysoki przyrost w wysokości 43,5%. Należy więc liczyć się z tym, że dynamika wzrostu budownictwa użyteczności publicznej w ciągu kilku lat powróci do poziomu z początku lat 90-tych. Zakłada się, że w 1998 r. przyrost ten ukształtuje się na poziomie 15%. Odpowiada to łącznie około 800 mln zł i mniej więcej 250.000 m<sup>2</sup> powierzchni.

Zamierzenia budowlane w sektorze oświatowym (tablica 8) koncentrują się nadal na nielicznych, ale dużych projektach, takich jak biblioteka uniwersytecka w Warszawie i Krakowie. Biblioteka UW mieć będzie powierzchnię użytkową 43,3 tys. m<sup>2</sup>. W gmachu znajdą się sale dydaktyczne, i konferencyjne. W bibliotece znajdzie miejsce 5 mln książek. Sektor szkolnictwa wyższego jest jednak potencjalnym kluczowym inwestorem przy rozbudowie instytucji oświatowych, których liczba studentów w latach dziewięćdziesiątych podwoiła się. Nie polepszyła się sytuacja w zakresie pomieszczeń. Podobna sytuacja jest w innych sektorach oświatowych - tworzy się np. liczne szkoły prywatne, które częściowo borykają się z kiepskimi warunkami w nieprzystosowanych pomieszczeniach. Problemem dużego sektora oświatowego finansowanego przez państwo oraz szkół prywatnych jest brak środków finansowych, co blokuje konieczną rozbudowę. Rozwiązanie może nadejść po 1998 r., kiedy studenci będą poprzez własne opłaty sami ponosić część kosztów kształcenia. Dałoby to więcej środków na szkolnictwo wyższe i na badania (tablica 9), ale jest to rozwiązanie bardzo kontrowersyjne, nad którym się toczy się dyskusja.

**Tablica 8. Nakłady na oświatę i wychowanie w latach 1991-2010 (ceny stałe, w mld zł)**

Oświata i wychowanie	1991-1995	1996-2000	2001-2005	2006-2010
Nakłady ogółem	60,0	60,0-75,0	69,0-86,0	75,0-94,0
w tym: nakłady inwestycyjne	4,8	4,4-5,5	5,9-7,4	7,6-9,5
Dynamika (%)	100,0	100,0-125,0	115,0-143,3	125,0-156,7
- nakładów ogółem	100,0	100,0-125,0	115,0-143,3	125,0-156,7
- nakładów inwestycyjnych	100,0	91,7-114,6	122,9-154,1	158,3-197,9

Źródło: opracowano na podstawie danych CUP

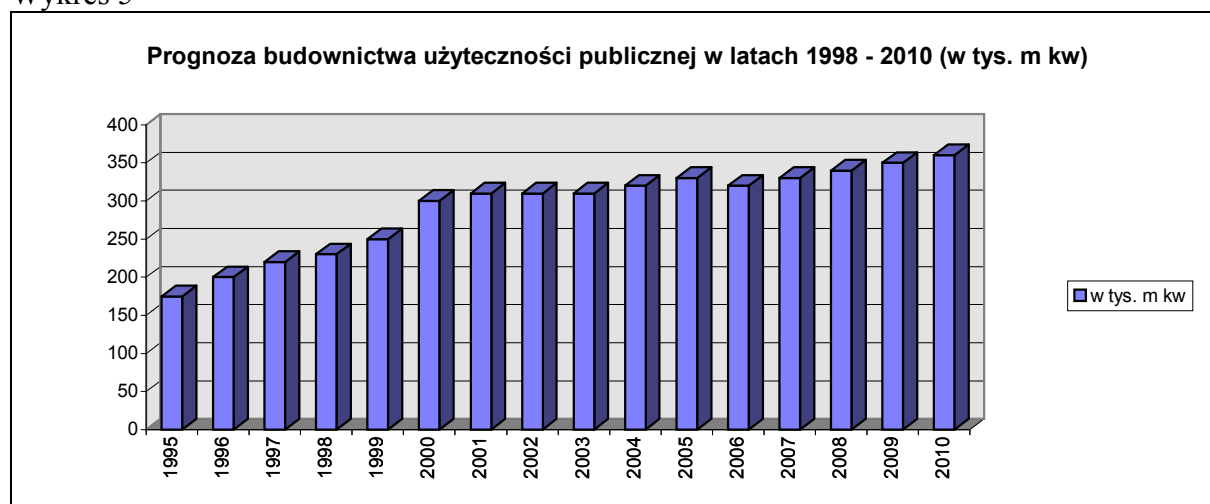
Innym źródłem finansowania jest współpraca pomiędzy sektorem prywatnym krajowym i zagranicznym, jak to się dzisiaj praktykuje np. w Krakowie. Współpracą z Uniwersytetem Krakowskim zainteresowana jest np. amerykańska firma elektroniczna Motorola. Działaniem o dużym znaczeniu dla inwestycji jest w szkolnictwie reforma systemu zarządzania, która doprowadzi do tego, że szkoły przejdą z kompetencji państwa do kompetencji gmin. Reforma zostanie prawdopodobnie przyjęta przez nowy rząd w 1998 r. Jeżeli tak się stanie, efektem tego będą większe wydatki na szkoły w zamożnych gminach. W ubogich gminach proces ten się wydłuży, zanim podwyższą one wydatki inwestycyjne na nowe budynki i remonty szkół, domy starców i inne usługi komunalne.

**Tablica 9. Nakłady na szkolnictwo wyższe w latach 1991-2010 (ceny stałe, w mld zł)**

Szkolnictwo wyższe	1991-1995	1996-2000	2001-2005	2006-2010
Nakłady ogółem	11,0	15,5-19,0	23,5-29,0	29,0-36,0
w tym: nakłady inwestycyjne	0,74	1,0	1,9-2,3	2,9-3,6
Dynamika (%)				
- nakładów ogółem	100,0	140,9- 172,7	213-263,6	263,3-327,3
- nakładów inwestycyjnych	100,0	135,1	256,8-310,8	391,9-486,5

Źródło: opracowano na podstawie danych CUP

Wykres 5



Źródło: opracowano na podstawie danych CUP i prognoz eksperckich

W dalszej perspektywie inwestycje w usługach publicznych i infrastrukturze społecznej (wykres 5) będą przedmiotem decyzji podejmowanych na szczeblu lokalnym i ważnym składnikiem w rywalizacji o inwestycje i wysoko wykwalifikowane siły fachowe w gminach. Rywalizacja taka jest dzisiaj jeszcze w powijakach. Dotychczas dostrzegały ją jedynie najbardziej postępowe zarządy gmin. Duża część zarządów gmin jest przywiązana do tradycji i rzadko podejmuje inicjatywę w celu polepszenia warunków życiowych społeczeństwa. Sytuacja zmienia się jednak i coraz częściej czyni się użytek ze środków nietradycyjnych, jak np. rozpiśnięcie obligacji dla finansowania dróg i instytucji publicznych gmin.

Projektowana trzyszczeblowa struktura samorządowa przeniosłaby dużą część ciężaru inwestycyjnego z państwa na gminy i wywołałaby nową dynamikę i nowe zapotrzebowanie inwestycyjne w miastach oraz pociągnęłaby za sobą lepszą koncentrację pieniądza, ponieważ środki pozostałyby w gminach zamiast wpływać do Skarbu Państwa.

Europejski Bank Odbudowy i Rozwoju i fundusz PHARE Unii Europejskiej uruchomiły w 1997 r. wspólny program, aby wesprzeć prywatne inwestycje w infrastrukturze komunalnej. Program wspomagany jest kredytem w wysokości 51 mln DM, które zostaną przydzielone wybranym 20 projektom. Przewiduje się, że po okresie przygotowania właściwe projekty wystartują w 1998 r.

Mimo drastycznego obniżenia w budżecie pieniędzy dla szpitali będzie się budować dalszych 50 szpitali. Prywatyzacja sektora lecznictwa i reforma szpitali, w której szpitale częściowo lub w całości będą się same finansować jest w fazie przygotowania. Nie jest jednak możliwe dokładne określenie momentu wejścia jej w życie, ze względu na duży opór wśród ludności i w kręgach lekarskich. Jeżeli istniałaby możliwość prywatnego finansowania szpitali, szanse realizacji projektów znacznie by wzrosły.

### 1.3. Budownictwo biurowe

Do tej pory jedną z najbardziej atrakcyjnych form inwestowania przez inwestorów zagranicznych było wznoszenie biurowców. W roku 1997 wybudowano kolejne 350-400 tys. metrów kwadratowych nowych biur. Odpowiada to inwestycjom rzędu 2,5 mld zł. Najatrakcyjniejszym miejscem do inwestowania w biurowce pozostaje Warszawa, ale Szczecin, Poznań, Łódź i Katowice (gdzie ceny wynajmu metra kwadratowego biura wynoszą obecnie średnio połowę cen warszawskich) są coraz bardziej interesujące dla lokalizacji nowych obiektów, wznoszonych przez zachodnich inwestorów.

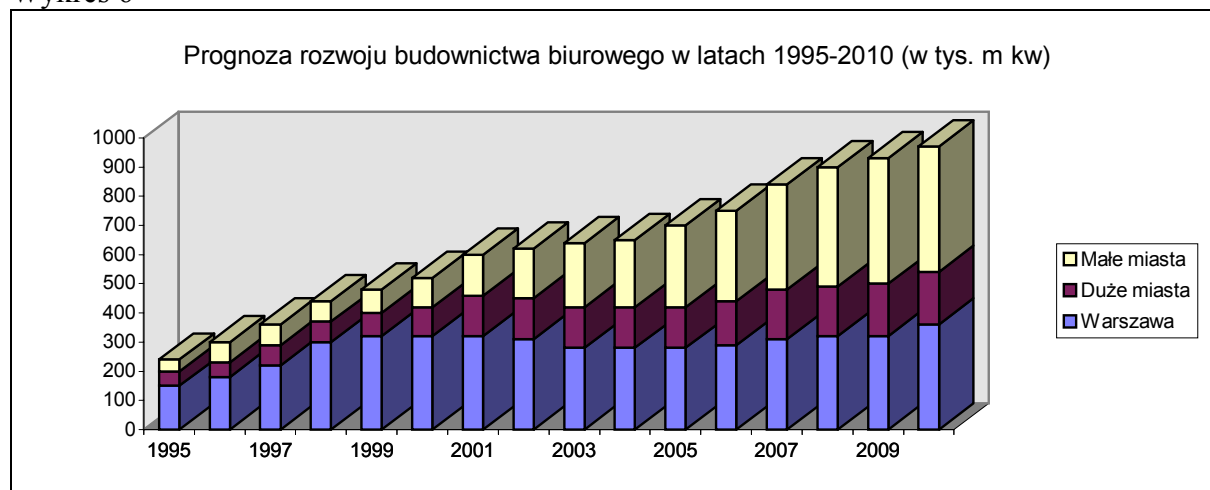
Budowa biur w 1996 r. i 1997 r. osiągnęła fazę dynamicznego rozwoju, którego poziom w 1998 r. zwiększy się dalsze o 20%. Tym samym osiągnie się wartość 3,1 mld zł, co odpowiada w przybliżeniu 450.000 m<sup>2</sup> oddanej do użytku powierzchni biurowej. Budownictwo biurowe będzie najbardziej skoncentrowane w Warszawie, ponieważ tu znajduje się 90% wszystkich potrzeb budowy biur w kraju. Przewiduje się, że w Warszawie w 1998 r. zostanie oddanych do użytku 14 dużych budynków biurowych. Łączna wartość tego, co się buduje obecnie w stolicy przekracza znacznie 8 mld USD. Ruch w budownictwie do 2010 r. wspomagać będzie spodziewana integracja Polski z NATO i Unią Europejską oraz zapowiadane powołanie funduszy emerytalnych, rozwój telekomunikacji i otwarcie w 2000 r. polskiego rynku dla zagranicznych towarzystw ubezpieczeniowych.

Jednym z ważniejszych obiektów biurowych jest budowane WCF (Warszawskie Centrum Finansowe - około 50 tys. m<sup>2</sup> powierzchni). Wykonawcą jest Porr International AG z Wiednia. Będzie to jeden z największych biurowców w Polsce i prawdopodobnie w Europie Środkowej po WC Daewoo. W wieżowcu tym m.in. zainstalują swoje siedziby Bank Creditanstalt SA i General Electric International (Poland). Będzie to druga po Pałacu Kultury budowla, mająca 180 m wysokości i 42 piętra. Inwestorem jest polsko-koreańska spółka DAE-POL Corp. LTD.

W następnych latach obserwowany będzie duży wzrost ogólnej powierzchni budowanych biur, a zarazem przewiduje się popyt na biura **o wysokim standardzie**, prawdopodobnie aż do pierwszych lat nowego tysiąclecia. Wynika to po głównie z faktu, iż wzrost budownictwa biurowego zaczyna się poniekąd od zera, częściowo zaś wzrost gospodarczy w Polsce wciąż przyciąga nowe firmy nie posiadające budynków biurowych, a firmy już osiadłe chcą powiększyć swoje powierzchnie biurowe. Przy istniejących obecnie 17 większych projektach budowlanych dla biur, albo już rozpoczęto prace, albo rozpoczną się one w 1998 r. Najwięcej z nich znajduje się w fazie przygotowawczej. Oznacza to, że Warszawa utrzyma wiodącą pozycję na rynku biurowym do roku 2002 lub 2003 (wykres 6).

Z prawie 300.000 m<sup>2</sup> przewidywanych nowo wybudowanych biur w 1998 r. Warszawa jako największy plac budowy w kraju zajmuje pierwsze miejsce. Dopiero od 2002 r. rozwój stanie się zauważalny w innych dużych i mniejszych miastach. Spadek cen powierzchni biurowej i nasylenie rynku biurowego w stolicy doprowadzą w latach 2003-2006 do zmniejszenia tempa budownictwa biurowego. Zdecydowany wzrost w mniejszych miastach będzie prawdopodobnie wynikiem rosnącego dobrobytu i zapowiadanej reformy administracji państwa przewidującej utworzenie szczebla pośredniego pomiędzy województwem a gminą. Reforma przyczyni się niewątpliwie do wzrostu zapotrzebowania na biura także w sektorze usług.

Wykres 6



Źródło: opracowano na podstawie danych GUS i prognoz eksperckich.

Decentralizacja budownictwa biurowego ze stolicy na inne miasta już się rozpoczęła. Powstają nowoczesne projekty biurowe w Poznaniu, Krakowie i Łodzi. Innymi nowymi terenami dla budowy biur staje się Gdańsk i region śląski. Rozwój ten stymulują spółki specjalizujące się w nieruchomościach, często z zagranicznym kapitałem (np. Italiana Appalti Costruzioni, Wotherspoon Holdings Ltd. z inwestycjami w wysokości 25 mln USD), które przyciągnął wzrost gospodarczy Polski i jego stabilizacja, a także wysokie zyski jakie uzyskuje się z inwestycji biurowych. Spółki z kapitałem polskim również znajdują się na rynku. Do liderów w budownictwie biurowym należy sektor bankowy. Większość spośród znanych banków (Bank Pekao SA, Bank Gospodarki Żywnościowej, Bank Rozwoju Eksportu, Bank Ochrony Środowiska, Wielkopolski Bank Kredytowy) rozpoczęła budowę swoich nowych siedzib.

Innymi wielkimi inwestorami będą w 1998 roku i w latach następnych polskie i zagranicznej banki i instytucje finansowe, które po ożywieniu inwestycyjnym związanym z budową własnych siedzib na początku lat dziewięćdziesiątych ponownie zainteresują się większymi budynkami. Dochodzi do tego jeszcze szereg inwestorów z innych dziedzin gospodarki, jak np. sieć hoteli „Orbis”, która dziś pertraktuje z zarządem miasta Warszawy na temat budowy budynku biurowego, a także firmy, które łączą budowę swoich siedzib ze wznoszeniem kilku biur na wynajem. Nową tendencją, podobnie jak na Węgrzech i w Czechach, jest budowa małych budynków na siedziby i biura z uwzględnieniem mniejszych klientów, którzy chcą zacząć swą działalność w mniejszych pomieszczeniach.

#### 1.4. Budownictwo hotelowe

Budownictwo hoteli w Polsce osiągnęło w 1997 r. wartość około 640 mln zł i przewiduje się, że będzie sukcesywnie wzrastać do około 2 mld zł w 2010 r. W toku budowy znajduje się pięciogwiazdkowy hotel w Gdańsku budowany przez firmę niemiecką AGIB Euroinvest oraz trzy budynki hotelowe po 80-100 pokoi dla polsko-holenderskiej spółki joint-venture Holland Park SP z o.o. w Warszawie. Obecnie budowane są hotele o powierzchni 100 do 110 tys. m<sup>2</sup>. Do 2010 r. przewiduje się, że liczba ta ulegnie potrojeniu do 350-400 tys m<sup>2</sup>. Szczególne nasilenie budownictwa hotelowego może wystąpić przy końcu następnej dekady, przy czym będą to przede wszystkim motele i hotele klasy średniej.

Budowa hoteli w 1998 r. wzrośnie nieznacznie i osiągnie wartość zbliżoną do 1997 r. (około 640 mln zł), co odpowiada całkowitej powierzchni 120.000 m<sup>2</sup>. Wzrost ten jest spowo-

dowany głównie przez budowę mniejszych hoteli i moteli, które buduje się na turystycznych terenach Polski i w większych miastach. Przewiduje się, że 1998 rok będzie jednak ostatnim o tak niskim wzroście w dynamice budownictwa hotelowego. Kilka sieci hotelowych jest w posiadaniu szerokich planów rozbudowy hoteli, które już w 1999 r. winny doprowadzić do ogólnego wzrostu tendencji inwestycyjnych w budownictwie hotelowym. Przyczyną jest rosnący popyt na hotele tanie i hotele średniej klasy. Największy popyt jest zarówno w większych miastach Polski z Warszawą, Krakowem i Gdańskiem na czele, jak też w mniejszych miastach, w których brak odpowiedniej oferty hotelowej o niższej kategorii cenowej dla rosnącej liczby biznesmenów i dla turystów.

Także prywatyzacja w 1997 r. największej sieci hotelowej Polski, Orbisu, doprowadziła do tego, że na rynku pojawił się silny i ambitny konkurent z długookresowymi planami inwestycyjnymi dla potwierdzenia swojej wiodącej pozycji. Duże projekty budowlane hoteli, które mają być budowane w 1998 i w 1999 r. i w przyszłości będą wywierały znaczny wpływ na rynek usług hotelowych, to m.in.:

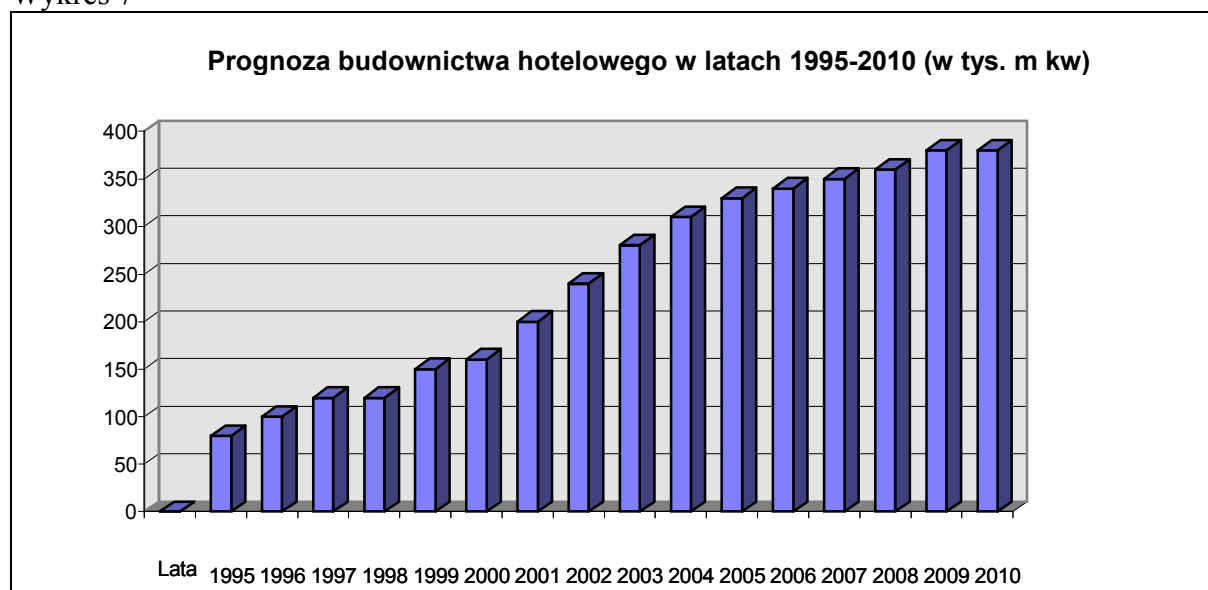
- \* zamierzenia firmy Hekon, należącej do francuskiej sieci hotelowej Sphere, reprezentującej francuskiego projektanta hoteli Accor i polską firmę projektową Echo Invest. W listopadzie 1997 r. rozpoczęto budowę 2 hoteli trzygwiazdkowych z 168 lub 212 łózkami w Warszawie i Łodzi, z planowanym zakończeniem w 1999 r. Hotel w Łodzi o nazwie Ibis będzie należał do międzynarodowej sieci hotelowej zarządzanej przez francuskiego projektanta Accor. Hekon otrzyma ponadto zezwolenie na budowę 5 hoteli 1- i 2-gwiazdkowych w większych miastach Polski i planuje dalsze powiększenie swojej sieci hotelowej;

- \* budowa hotelu na 300 pokoi przez szwedzką Skanska International Building AB, należąca do firmy budowlanej Skanska AB, w wyniku porozumienia z zarządem Warszawy z października 1997 r. Hotel ten ma być częścią większego centrum hotelowo-biurowo-zakupowego Atrium Południe obejmującego 90.000 m<sup>2</sup>, którego budowę rozpocznie się w 1998 r. Skanska AB będzie jeszcze pertraktować z międzynarodowymi sieciami hoteli o ewentualnej budowie dalszych hoteli w Warszawie;

- \* budowa hoteli we wszystkich polskich miastach mających powyżej 100 tys. mieszkańców oraz przejmowanie lub wynajmowanie 12 hoteli w związku z budową nowych autostrad przez polską sieć hotelową Orbis do 2002 r.

Charakterystyczną cechą w nowych projektach hoteli jest to, że wiele z nich jest budowanych jako część większych kompleksów, obejmujących także biura, sklepy i mieszkania. Pokryte zostało zapotrzebowanie na hotele 4-5-gwiazdkowe w Warszawie i większych miastach. Równocześnie obserwuje się stale rosnący napływ osób podróżujących w interesach, który może doprowadzić już w latach 1998 -1999 do braku miejsc w hotelach w okresie największego obciążenia gośćmi hotelowymi. Centralne położenie Polski w kontekście europejskim i międzynarodowym oznacza, że Warszawa i inne duże miasta jak Kraków i Gdańsk ułatwiają lokalizację dla wielu międzynarodowych kongresów i imprez, co pociąga za sobą rosnący napływ podróżnych. Nadawałoby to nowych impulsów budowie luksusowych hoteli o rozszerzonych salach konferencyjnych. Biznesmeni stanowią dzisiaj największą część gości w hotelach luksusowych i średniej klasy. Dopiero ok. 2000 r. rozwijająca się turystyka spowoduje budowę hoteli w większych miastach i atrakcyjnych regionach Polski, zwłaszcza w Polsce północnej i południowej (wykres 7).

Wykres 7



Źródło: opracowano na podstawie danych GUS i prognoz eksperckich.

Bardziej wyraźne rozszerzenie budowy hoteli w Polsce będzie miało miejsce prawdopodobnie dopiero na przełomie wieków, ponieważ wzrośnie liczba zagranicznych i krajowych turystów średniej klasy oraz biznesmenów i pojawi się duże zapotrzebowanie na noclegi w tej klasie cenowej. Zapewne już w 1999 r. kilka dużych projektów rozbudowy sieci hotelowych zaowocuje pierwszymi budynkami oddanymi do użytku. Budowa hoteli w Polsce trwa jednak długo, m.in. z powodu długiej procedury trwającej przy otrzymywaniu zezwolenia na budowę na eksponowanych terenach. Przyczynia się do tego fakt, że plany rozbudowy miast uwzględniają budowę hoteli dopiero po roku 2000 r. Zakłada się, że do tego czasu uda się Polsce dokonać przełomu w krajowym ruchu turystycznym, a rosnąca liczba biznesmenów przyczyni się do dalszego silnego wzrostu.

Rosnący ruch turystyczny i rozbudowa dróg (m.in. budowa 2.500 kilometrów autostrady) będzie impulsem dla szerokiej rozbudowy moteli i przyczyni się do tego, że m.in. obrzeża miast łączące się z drogami wylotowymi będą pożądanym miejscem pod budowę hoteli. Modernizacja i renowacja istniejących hoteli ma już obecnie szeroki zakres, a w przyszłości przewiduje się, że będzie się realizować wiele projektów z tego zakresu. Znaczne projekty modernizacji swoich hoteli ma Orbis, który do 2002 r. chce wydać około 600 mln zł na modernizację hoteli zarówno już należących do jego sieci jak też tych, które zostaną przejęte.

Dziedziny o tendencjach wzrostowych graniczące z budową hoteli i mieszkań to budowa ekskluzywnych mieszkań hotelowych i domów z umeblowanymi mieszkaniami, budowanymi z przeznaczeniem na wynajem czasowy. Buduje się coraz więcej takich obiektów, przede wszystkim w Warszawie, gdzie w 1998 r. zostanie oddanych do użytku ok. 10 domów z mieszkaniami hotelowymi.

## 2. Budownictwo produkcyjne i usługowe

Budownictwo produkcyjne i usługowe należy do tych rodzajów budownictwa, które cieszy się największym zainteresowaniem inwestorów zagranicznych. Przewiduje się, że do 2010 r. inwestorzy zagraniczni ulokują tu około 65% swoich środków skierowanych na rynek budowlany.

## 2.1. Budownictwo przemysłowe

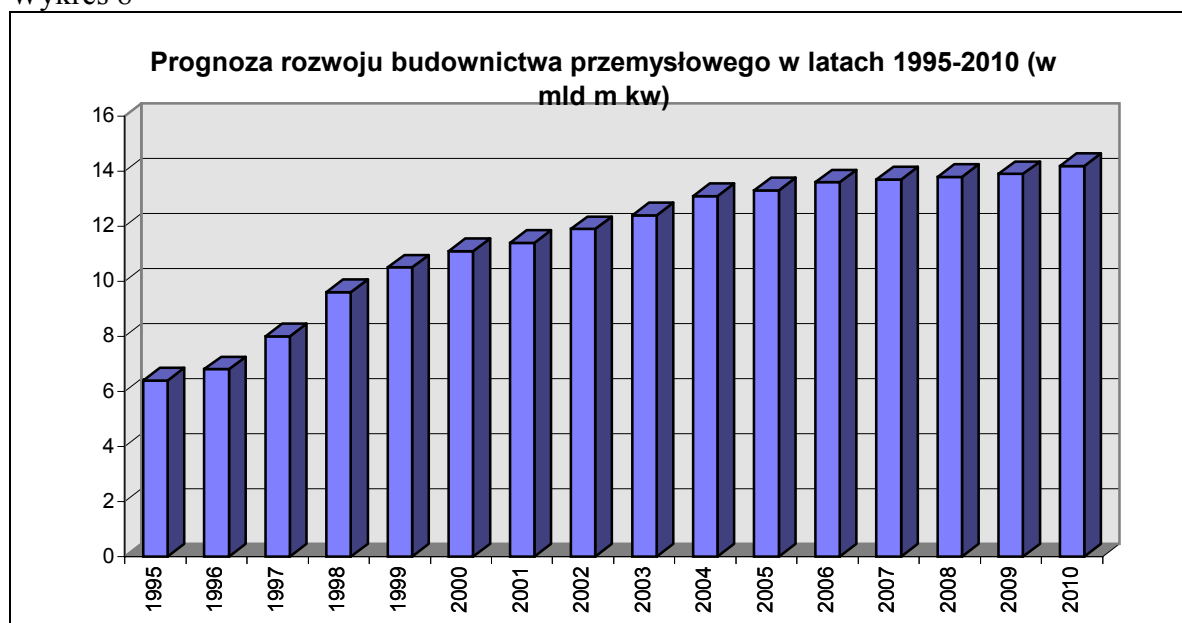
Z punktu widzenia kubatury, budownictwo przemysłowe jest największym sektorem budowlanym Polski. Wartość produkcji budowlano-montażowej wzrastała tu z 2,7 mld zł w 1994 r.; do 4,2 mld zł w 1995 r.; 5,1 mld zł w 1996 r. i 5,6 mld zł w 1997 r. Zakłada się, że w 1998 r. wzrośnie ona o 15% do wartości łącznej 6,5 mld zł, co odpowiada 9,5 mln metrów kwadratowych powierzchni. Rozwój ten będzie możliwy poprzez wzrost:

- inwestycji o 17% w 1998 r. tj. na nieco niższym poziomie w porównaniu do 1997 r.,
- produkcji przemysłowej (o 9%) osiągnięty przez wysokie krajowe spożycie,
- rosnący eksport z uwagi na przewidywaną poprawę koniunktury sąsiadów Polski - Niemiec i Rosji. Strategia urynkowania polskich produktów za granicą jest bardziej ukierunkowana celowo, tj. pod potrzeby naszych sąsiadów.

Na wzrost budownictwa wpływać będą także inwestycje zagraniczne, które w 1997 r. były na poziomie 4,5 mld USD. W 1998 r. i po tym okresie rosnąca tendencja przypuszczalnych prywatyzacji wielkich polskich przedsiębiorstw (jak np. producenta miedzi Polska Miedź SA, Holdingu NAFTA POLSKA SA i polskiego sektora energetycznego) stanie się wyraźniejsza, co wpłynie dodatkowo na wzrost inwestycji i budownictwa w tym sektorze.

Na tym tle przewiduje się, że w 1998 r. budownictwo przemysłowe przeżyje boom ze wzrostem wynoszącym około 15%. Po tym okresie, aż do 2010 r. przewiduje się, że w związku z przyjęciem Polski do UE tempo wzrostu budownictwa przemysłowego będzie miało tendencję wzrostową (wykres 8). Przyczyniać będzie się do tego zakładany wzrost w gospodarce niemieckiej, a szczególnie rosyjskiej. Mogłoby to wpłynąć na poprawę możliwości eksportowych, lecz także (poprzez rosnącą aktywność inwestycyjną zagranicznych spółek, które są zbyt ostrożne, aby odważyć się na wejście na rynek rosyjski, nadal niepewny i niestabilny), na dodatkowy dopływ zachodniego kapitału, z uwagi na powiększający się rynek zbytu oraz dogodne położenie gospodarcze Polski.

Wykres 8



Źródło: opracowano na podstawie danych CUP i prognoz eksperckich.

Warunkiem pozytywnego rozwoju budownictwa jest, aby klimat przyjazny dla inwestycji nie był wystawiony na ataki protekcjonistycznych kręgów gospodarczych lub na wygóro-



wane żądania związków zawodowych, które obecnie także przyczyniają się do tego, że w Polsce ograniczony jest **wykup** terenów budowlanych przez cudzoziemców.

Do nowych dziedzin inwestowania w polskim przemyśle zalicza się elektronikę, zaopatrzenie w energię i przemysł samochodowy. W przemyśle samochodowym uruchomione ostatnio wielkie inwestycje u Opla, Isuzu i Daewoo są odczuwane także przez kooperantów w wielu regionach Polski. W Polsce stale możliwe są duże inwestycje w przemyśle samochodowym, co w powiązaniu z najszybciej rosnącym popytem samochodowym w Europie, wzrastającym dobrobytem ludności i nadzieją na członkostwo w UE, będzie bardzo atrakcyjnym terenem dla azjatyckich producentów samochodów. Przykładowo, w 1997 r. koreański koncern Hyundai złożył ofertę, na produkcję tego samochodu w Polsce, o miliardowej wartości.

Także przemysły: tytoniowy, spożywczy i motoryzacyjny będą się w dalszym ciągu rozwijały i modernizowały, ponieważ w ubiegłych latach napłynęły do tych sektorów gospodarczych poważne zagraniczne inwestycje. Jednakże z punktu widzenia efektywności gospodarczej inwestycje zagraniczne w tych branżach są przedmiotem znacznych kontrowersji. Produkcję w tych gałęziach przemysłu została zdominowana przez kilka dużych zachodnich koncernów. Problemem są cła, najwyższe właśnie w tych gałęziach produkcji. Do najtroskliwiej chronionych gałęzi należy jak wiadomo przemysł motoryzacyjny. Efektem ubocznym takiej polityki są machinacje celne, powstawanie zakładów montujących auta z kilku gotowych części, i związane z tym ostre spory na tym tle z Unią Europejską, a wreszcie wysoki deficyt handlowy (180 mln USD z UE w 1997 r.).

W przemyśle tytoniowym stawka celna na papierosy wynosi 205,3%. W przemyśle spożywczym import złożonych preparatów alkoholowych dla substancji zapachowych obciążony jest 324% cłem. Utrzymywanie wysokich ceł doprowadziło do zadziwiającego paradoksu - najbardziej dzisiaj chronione branże są najsilniej zdominowane przez obcy kapitał (przemysł spożywczy, tytoniowy, piwowarski i motoryzacyjny). Najintensywniej więc chronione są te zagraniczne koncerny, które z istoty rzeczy najmniej powinny obawiać się zagranicznej konkurencji. Tymczasem pod względem konkurencyjności produkcji, rentowności i poziomu eksportu najlepiej chroniona branża ciesząca się zainteresowaniem inwestorów zachodnich (przemysł tłuszczowy, w którym olej rzepakowy pasiada 126 % cła) znajduje się dopiero na 13 miejscu, a inne branże interesujące inwestorów zagranicznych znajdują się dopiero w trzeciej dziesiątce. Wysoka bariera celna w wybranych branżach przemysłowych, przyciągając inwestycje zagraniczne, czyni więc niedźwiedzią przysługę polskiej gospodarce.

Nowymi rozwojowymi gałęziami są także: przemysł elektroniczny, maszynowy, chemiczny i farmaceutyczny.

Sektor energetyczny, i potrzeby inwestycyjne dla tej branży szacuje się na 50 mld USD. Surowsze wymogi związane z ochroną środowiska naturalnego przyczyniły się już do modernizacji przestarzałego sektora energetycznego, a uwolnienie cen energii przewidziane w 1999 r., które zakłada uchwalona w 1997 r. ustawa o energetyce, a także decentralizacja zaopatrzenia w energię i wodę wraz z koniecznością obniżenia kosztów produkcji z powodu nowej sytuacji w konkurencji międzynarodowej (globalizacja gospodarki) mogą przyciągnąć zagraniczne inwestycje do przemysłu energetycznego (elektrownie i sieci zaopatrzenia w energię). Wiele dużych spółek - np. amerykańskie The Failure Group, Inc. (USA), AES Electric (USA), Enron (USA), angielska National Power wraz z francuską Electricite de France - przygotowują się do zapewnienia sobie udziału na rynku tak, aby móc wpływać na dalszy rozwój rynku energetycznego w Polsce.

Przemysł w Polsce będzie się prawdopodobnie charakteryzować coraz większym rozproszeniem w sensie geograficznym. Śląsk i Łódź w Polsce centralnej będą przyciągać duże

inwestycje, czego skutkiem będzie zwiększona na tych terenach aktywność gospodarcza. Także polskie strefy wolnego handlu ze względu na ulgi podatkowe zatrzymają na tych terenach wiele inwestycji zagranicznych. Dobrze funkcjonująca strefa wolnego handlu w Mielcu powiększyła w 1997 r. swoją powierzchnię, a inne strefy po początkowych trudnościach mogły zamienić zagrażające im fiasko na sukces. Dobrym przykładem jest strefa ekonomiczna w Suwałkach, w Polsce północno-wschodniej, ubogiej w przemysł, która dzisiaj przyciąga duże inwestycje m.in. producentów części samochodowych. Inny sukces odniosła strefa wolnego handlu w Krakowie, przewidziana na inwestycje o wysokim zaawansowaniu technologicznym. Pierwszym wielkim inwestorem będzie prawdopodobnie amerykański koncern elektroniczny Motorola Inc. W specjalnej strefie ekonomicznej koncern zbuduje za 110 mln USD swoje centrum oprogramowania, planuje też stworzenie tam zakładu montowania i testowania półprzewodników.

W 1997 r. utworzono w Polsce 11 nowych stref ekonomicznych, łącznie istnieje obecnie 16 stref wolnego handlu. Tym samym tworzenie systemu stref wolnego handlu został już zakończony, tzn. po 1997 r. prawie nie będzie się już tworzyć nowych tego typu stref. Ich tworzenie miało miejsce w regionach, gdzie występowało duże strukturalne bezrobocie. Mankamentem stref ekonomicznych jest bariera finansowa (m.in. ze względu na wymagany bardzo wysoki próg kapitałowy) dla tworzenia małych i średnich przedsiębiorstw, które są motorem postępu.

Głównym problemem na rynku dla budownictwa przemysłowego pozostaje niedostateczne tempo zmian strukturalnych w przemyśle, zwłaszcza w świetle perspektyw wejścia do Unii Europejskiej i uwolnienia importu. Tak więc nadal zbyt duża jest liczba branż niekonkurencyjnych, natomiast w eksporcie ciągle duży udział mają dobra względnie jednorodne (przemysł metalurgiczny). Generalnie rzecz biorąc za główny czynnik opóźnień należy uznać niekonsekwentne działania restrukturyzacyjne w górnictwie węgla kamiennego oraz (częściowo) hutnictwa żelaza i stali, a także wobec niektórych wielkich przedsiębiorstw sektora publicznego (Stocznia Gdańska, Ursus, Huta Katowice itp.).

Wyjściem z tej sytuacji byłoby odrzucenie dogmatu o bezpieczeństwie energetyczno-zaopatrzeniowym kraju (górnictwo i hutnictwo) co powoduje nieefektywne wydatkowanie środków na jego funkcjonowanie. Zamiast podejścia strategicznego do tych branż należy przyjąć model głębokiej restrukturyzacji poprzez prywatyzację. Jeśli chodzi o prywatyzację, to należy przyznać priorytet inwestycjom ważnym dla gospodarki kraju głównie poprzez dokapitalizowanie sprzedażą ich nowych akcji. W ten sposób większość dochodów z prywatyzacji pozostałaby w prywatyzowanym przedsiębiorstwie. Redukcja mocy wytwórczych i zatrudnienia w tych branżach winna być powiązana z programami rozwoju regionalnego (wykorzystanie obiektów i ludzi do nowych zadań). Takie podejście spowoduje rozwój budownictwa przemysłowego oraz jego modernizację.

## 2.2. Budownictwo rolnicze

Prywatne zasoby na terenie wsi szacuje się na około 10 mln budynków, z czego 30% stanowią budynki mieszkalne. Stan techniczny i standard tych budynków jest niezadawalający. Jednocześnie od kilku lat spada liczba budynków oddawanych do użytku na wsi. Obrazują to liczby zestawione w tabelicy 10.

Największą tendencją spadkową odnotowuje się w grupie budynków inwentarskich. Głównym powodem regresu w budownictwie wiejskim jest dekonjunktura produkcji rolnej. Od wielu lat najwięcej budynków oddaje się do użytku w województwach centralnej i południowo-wschodniej Polski, przy znikomej ich liczbie w województwach zachodnich i północnych. Średnia wielkość budynku mieszkalnego wynosi niespełna 700 m<sup>3</sup>, natomiast inwentarskiego - ponad 1100 m<sup>3</sup>, co oznacza, że buduje się obiekty większe niż przed kilku laty. Odejście od

typizacji i unifikacji oraz brak wzorców i normatywów w technologii chowu zwierząt spowodowało pogorszenie jakości projektowania obiektów na wsi. Stąd zachodzi pilna potrzeba szerokiej popularyzacji i upowszechnienia zasad oraz wzorców technologicznych, jakie powinny być stosowane przy projektowaniu i realizacji obiektów inwentarskich nawiązujących do rozwiązań stosowanych w UE.

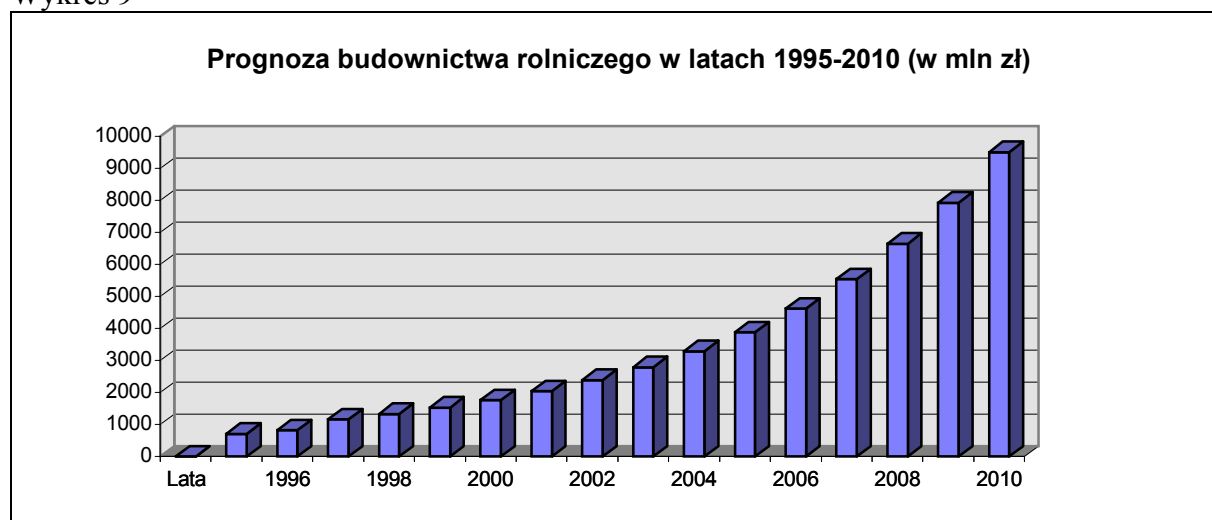
**Tablica 10. Budynki oddane do użytku w budownictwie rolniczym (tys. szt.)**

	1985	1990	1991	1992	1993	1994	1995	1996
<b>Budynki na wsi:</b>								
- ogółem	78,2	60,2	47,7	47,2	38,1	38,1	32,6	29,8
- w tym mieszkalne i mieszk.-gospodar.	36,6	28,9	23,6	21,3	19,8	20,8	18,1	b.d.
<b>Budynki produkcyjne:</b>								
- inwentarskie	18,9	11,1	8,5	7,0	5,5	3,3	3,1	3,0
- stodoły itp.	7,1	3,4	2,3	1,9	1,5	1,3	1,1	1,0

Źródło: dane GUS.

Według oceny ekspertów zagranicznych Banku Światowego oraz szacunku sporządzonego przez Instytut Ekonomiki Rolnictwa i Gospodarki Żywnościowej uwzględniającego hipotetyczne warunki, które Polska winna spełnić, aby stać pełnoprawnym członkiem Unii Europejskiej, wyszacowano potrzeby kapitałowe do 2010 r., zapewniające restrukturyzację rolnictwa i gospodarki żywnościowej oraz miejsca pracy dla ludności wiejskiej, na łączną kwotę około 200 mld zł (około 56,0 mld USD). Z kwoty tej 17,2% stanowiłyby środki na restrukturyzację przemysłu rolno-spożywczego, 10,6% na restrukturyzację gospodarstw rolnych oraz 28,8% na infrastrukturę wsi, ochronę środowiska oraz tzw. mały biznes na wsi, zatrudniający dodatkowo 1.120 tys. osób.

Wykres 9



Źródło: opracowano na podstawie danych MRiGŻ oraz prognoz eksperckich

W roku 1996 skończył się udział pożyczki ASAL-300 w finansowaniu budownictwa wiejskiego oraz budowy infrastruktury na wsi. Warunkiem realizacji programu rozwoju budownictwa wiejskiego oraz infrastruktury technicznej na wsi jest, jako warunek minimalny, uruchomienie pożyczki ASAL II w wysokości 1,5-2,0 mld USD do roku 2010, bądź uruchomienie alternatywnych środków pomocowych o podobnej wielkości. Wtedy do 2010 r. polska wieś osiągnęłaby poziom jaki miała Europa Zachodnia w końcu lat osiemdziesiątych. Takie

podejście do finansowania budownictwa rolniczego wynika z małego zainteresowania inwestorów zagranicznych tym rodzajem budownictwa. Ocenia się, że środki jakie mogą napłynąć od inwestorów zagranicznych do tego rodzaju budownictwa do 2010 r. wyniosą około 0,7-1,0 mld zł. Prognozę budownictwa rolniczego do 2010 r. w oparciu o wariant możliwego dopływu środków finansowych przedstawiono na wykresie 9.

### 2.3. Budownictwo handlowe

Budownictwo handlowe jest obszarem szczególnego zainteresowania ze strony kapitału zagranicznego w ostatnich kilku latach i przewiduje się, że tendencja ta utrzyma się do 2010 r. (wykres 10). Także w 1998 r. i w latach następnych wiele dzieć się będzie w budownictwie przedsiębiorstw handlowych (głównie supermarketów), będącym już kolejny rok najbardziej dynamicznym sektorem (stopa wzrostu w ostatnich latach kształtuje się tu na poziomie 48%). Przewiduje się, że będzie się tu budować w latach następnych po około 400.000-500.000 m<sup>2</sup> sklepów o łącznej wartości 1.500 - 2.000 mln zł. Wzrost jest ponadto możliwy dzięki bardzo ekspansywnym sieciom marketów. Na czele stoją firmy francuskie (sieć supermarketów Auchan, Leclerc, Robert, Casino), niemieckie (Metro AG, Dohle), brytyjskie (Tesco i Eurocash), holenderskie (Macro Cash & Carry) i szwedzkich (IKEA). Wiele z nich realizuje obecnie długoterminowe plany inwestycyjne, sięgające aż do pierwszych lat nowego tysiąclecia.

Do końca 1997 r. zagraniczne sieci handlowe zainwestowały w Polsce około 1,4 mld USD. Do 2000 r. kwota ta ma być podwojona. Przedstawiciele Federacji Konsumentów obawiają się jednak, że rewolucja w polskim handlu zostanie zahamowana, jeśli wejdzie w życie projekt koncesjonowania dużych sklepów. Inwestorzy musieliby występować o pozwolenie na budowę do władz gminy, a te miałyby obowiązek konsultowania tej decyzji z organizacjami kupieckimi. W praktyce może to oznaczać zahamowanie inwestycji handlowych, gdyż kupcy mogą się nie zgodzić na rozwijanie sieci dużych obiektów. O tym, jakie sklepy będą się rozwijać powinien decydować rynek, a nie urzędnicy.

W 1996 r. w Polsce było zaledwie 8 hipermarketów i około 300 supermarketów. W 1997 r. hipermarketów było już 21, a supermarketów 560. Zrealizowane i planowane przedsięwzięcia inwestycyjne w sieci handlowej inwestorów zagranicznych prezentuje tablica 11.

Zachodnie firmy trafiły w Polsce na ogromną lukę rynkową, której nie był w stanie wypełnić zbyt mały kapitał rodzimych przedsiębiorstw handlowych. Z badań Instytutu Rynku Wewnętrznego i Konsumpcji wynika, że rynek polski jest w stanie wchłonąć jeszcze dwa razy tyle dużych firm handlowych. Także polscy inwestorzy przyczynią się do budowy sieci supermarketów oraz centrów zakupowych, jednakże ich udział jest na razie jeszcze bardzo niewielki. Wielkie centra zakupowe także w polskich dużych miastach będą się charakteryzować dużą tendencją rozwojową.

Największe zagraniczne sieci Do-It-Yourself po początkowych trudnościach i zwłoce w 1997 z powodu skomplikowanej procedury zezwolenia na budowę pracują już równym tempem, a pozytywna tendencja będzie kontynuowana w 1998 r. i latach następnych. Nowe firmy, np. Castorama, Stinnes i Der Praktiker dobrze się już utwierdziły w 1997 r. na rynku i razem z już zdomowionymi centrami „Zrób to sam” jak np. niemiecki TTW i Raab Kärcher i inne będą starać się o to, aby rok 1998 i dalsze były latami przyspieszonej ekspansji rynku budowlanego w dużych miastach Polski.

**Tablica 11. Inwestycje zagranicznych sieci handlowych w Polsce do 2000 r.**

	Zrealizowane	Planowane
<b>Hipermarkety</b>		
Auchan	1	35
Carrefour	1	10
Geant	3	15
Hit	5	5
Real	4	25
Jumbo	2	20
Allkauf	2	2
Tesco	0	35
<b>Supermarkety</b>		
Billa	10	3
Globi	15	15
Leclerc	3	2
Rema 1000	46	30
Robert	11	3

Źródło: miesięcznik „Handel” nr 1, 1998 r.

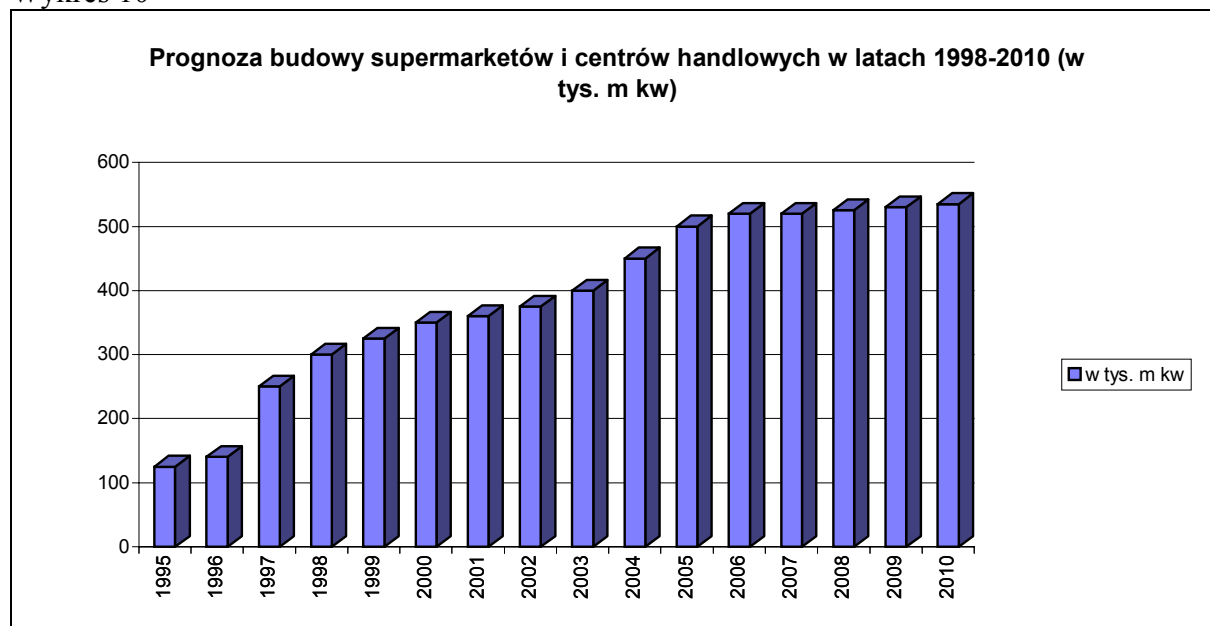
Budowa sklepów po 1998 r. z powodu dużej liczby inwestycji zagranicznych zapewne znowu będzie się znowu zwiększać. Przewiduje się, że wzrost w pierwszych latach po 2000 r. będzie nieco mniejszy, ponieważ zapotrzebowanie na nowe powierzchnie sklepowe będzie w dużym stopniu już pokryte. Zakłada się, że poziom budowy sklepów będzie wzrastać dopiero przed 2010 r., ponieważ wzrośnie zamożność społeczeństwa także w mniejszych miastach, które nie zwiększyły ilości swoich sklepów podczas pierwszej fali inwestycji zagranicznych.

Geograficznymi centrami wzrostu będą także obszary przygraniczne, gdzie niektóre z przejściowych bazarów zostaną zastąpione przez stałe centra zakupowe, kiedy ustawa o zwrocie podatku VAT cudzoziemcom przy zakupie towarów w Polsce wejdzie w życie. Warunkiem zwrotu jest, aby zakup został dokonany w uznanym sklepie. Tylko w zachodniej Polsce wzdłuż niemieckiej granicy, na bazarach znajduje się codziennie około 70.000 kupujących, a obrót roczny wynosi około 1 mld zł.

Czynnikami wyznaczającym przyszły rozwój budowy sklepów może być ewentualna interwencja polityczna lub ograniczenia gospodarcze. Wprawdzie w nowym programie handlowym, tzw. Programie Rozwoju Handlu, nie pojawia się już pomysł wprowadzenia specjalnych zezwoleń na prowadzenie działalności handlowej, myśli się jednak nadal o działaniach, które mogą przeszkodzić w rozprzestrzenianiu się nowych supermarketów. Najważniejszym postulatem w związku z tym jest lokalne zezwolenie na planowane projekty sklepów, jakiego musiałyby udzielić organizacje handlowe.

Zanim owe ograniczenia zostaną przekształcone w ustawy ustalające prawne ramy postępowania minie jednak sporo czasu. Z drastycznymi zmianami w roku 1998 nie trzeba się jeszcze liczyć, ponieważ ludność wbrew oporowi organizacji handlowych bardzo lubi supermarket. Rozwój ich może prowadzić do tego, że budowa sklepów będzie musiała w większym zakresie uwzględniać warunki lokalne, np. łączyć sklepy z budową budynków na cele kulturalne, takie jak kina i teatry lub instytucje publiczne - urzędy pocztowe lub przychodnie lekarskie.

Wykres 10



Źródło: opracowano na podstawie danych miesięcznika „Handel” nr 1, 1998 r. i prognoz eksperckich.

Wejście zagranicznych sieci pobudza polskich kupców, dzisiaj zatamizowanych i cierpiących na brak kapitału, do pójścia za rozwojem i konkurencją. Pierwsze oznaki nowej tendencji są już widoczne. Niektóre polskie sieci w dziedzinie artykułów żywnościowych i majsterkowania zadomowiły się już na polskim rynku, to samo dotyczy centrów handlowych z polskim kapitałem. Wśród firm znajdujących się w posiadaniu polskiego kapitału jest np. firma Land, która w 1997 r. i 1998 r. otworzy w Warszawie dwa centra zakupowe. Innymi przykładami jest ekspansywna sieć wyposażenia wnętrz Komfort ze Szczecina oraz pomyślne zadomowienie się sieci majsterkowania Stanex.

### 3. Budownictwo infrastruktury gospodarczej

Inwestorzy zagraniczni są relatywnie mniej zainteresowani udziałem w budownictwie infrastruktury gospodarczej (poza takimi instytucjami finansowymi jak Bank Światowy, EBOR, PHARE, EBI). Ocenia się, że udział ten wyniesie około 5% ogólnej wartości produkcji budowlano-montażowej do 2010 r. (około 3,5-4,0 mld zł licząc w cenach z 1993 r.).

W sektorze budowlanym infrastruktury gospodarczej obserwuje się w ostatnich kilku latach wysoką dynamikę wzrostu. W 1996 r. wartość produkcji budowlano-montażowej wyniosła w tym sektorze 7,48 mld zł. W stosunku do 1995 r., w którym zrealizowano produkcję rzędu 5,26 mld zł, jest to wzrost o 42,2%. Z kolei w 1994 r. wartość produkcji budowlano-montażowej wyniosła 4,0 mld zł. Tak więc dynamika wzrostu w stosunku do 1995 r. wyniosła 30%.

Przewiduje się, że w sektorze budownictwa infrastruktury gospodarczej w 1998 r. wystąpi wzrost o 15%, co odpowiada wartości produkcji - 9,0 mld zł. W 1997 r. wartość produkcji budowlano-montażowej wyniosła 7,8 mld zł, tak więc wzrost w stosunku do 1996 r. wyniósł 8%.

Przyczynami większej dynamiki wzrostu w 1998 r. są:

- inwestycje skierowane na usunięcie skutków powodzi,
- budowa nowych ulic i mostów,
- decyzje dotyczące dalszego rozwoju sieci kolejowej,

- budowa nowych oczyszczalni ścieków i inne inwestycje z zakresu ochrony środowiska,
- rozbudowa sieci zaopatrzenia w wodę i sieć kanalizacyjną,
- zorganizowane nowych wysypisk śmieci,
- budowa przeciwpowodziowych wałów ziemnych wzdłuż rzek.

Oficjalne komunikaty dotyczące zniszczenia infrastruktury gospodarczej w wyniku powodzi mówią o łącznej wartości 3,7 mld zł. Uszkodzonych zostało łącznie 3.080 km dróg, 419 mostów i 2.000 km torów kolejowych. Chociaż duża część została już ponownie oddana do eksploatacji, jest jeszcze wiele prac remontowo-modernizacyjnych do wykonania, które potrwają do końca 1998 r. Do tego dochodzi jeszcze oficjalny program usuwania szkód, trwający do 2002 r. a przewidujący szeroko zakrojoną modernizację infrastruktury komunalnej. Czynniki te będą wpływać na prognozę rozwoju budownictwa komunalnego do 2010 r.

Odbudowa będzie wspierana zarówno przez państwo polskie jak i z zagranicznych źródeł finansowania. Europejski Bank Inwestycyjny, udzielił kredytu w wysokości 300 mln ecu (co odpowiada mniej więcej 1.100 mln zł). Ponadto 240 mln zł pochodzi z funduszu Phare UE, z czego duża część zostanie zużyta na poprawę infrastruktury. Do podstawowych działań w perspektywie 2010 r. należy tu zaliczyć:

- **Autostrady.** Pierwsze prace rozpoczęto w 1997 r. i będą kontynuowane w przyszłości w systemie Build-Operate-Transfer-Systems. W 1998 r. ważne znaczenie mają także inwestycje w zakresie ochrony środowiska, przy czym największymi inwestorami są polskie fundusze ochrony środowiska. Poza inwestycjami autostradowymi, inwestycje drogowe pozostaną na tym samym poziomie co w 1997 - 3,5 mld zł. Dzięki kredytowi w wysokości ponad 300 mln USD z Banku Światowego na modernizację dróg, jaki przyznano Polsce, istnieje możliwość finansowania 20-30 zleceń dotyczących modernizacji dróg i mostów. Na budowę autostrad przeznaczony się 7-8 mld USD.

- **Kolej.** W dziedzinie kolei największą inwestycją będzie w dalszym ciągu budowa trasy szybkiego ruchu pomiędzy Mińskiem a Berlinem, która połączy w Polsce Kunowice na granicy niemieckiej z Terespołem na granicy białoruskiej, przez Warszawę i Poznań. Trasa ma 699 km, pierwszy odcinek pomiędzy Kunowicami a Warszawą został oddany do użytku w 1997 r.

- **Porty.** Występuje duża aktywność przy rozbudowie portu i terminalu na terenach portowych w Gdańsku, Gdyni i Szczecinie.

- **Infrastruktura techniczna.** Zaopatrzenie w ciepło, kanalizacja i w mniejszym zakresie sieć gazowa będą nadal intensywnie rozwijane. Będzie to możliwe dzięki kredytom Banku Światowego i pomocy PHARE na ochronę środowiska i nadawanemu priorytetowi na infrastrukturę techniczną w wielu mniejszych miastach i gminach w Polsce. Środki na system rozdziału ciepła pochodzą w przeważającej mierze z pieniędzy prywatnych w połączeniu z prywatyzacją sektora zaopatrzenia w wodę, a także dopływu zagranicznego kapitału.

- **Lotniska.** Będą one rozbudowywane, aby sprostać rosnącym potrzebom biznesmenów i turystów. Rozbudowę zaplanowano m.in. w Katowicach, Słupsku i Białymstoku. Drugie co do wielkości miasto Polski, Łódź, nie posiadające dzisiaj żadnego połączenia powietrznego ze światem, wybuduje lotnisko.

Szacuje się, że roboty budowlano-montażowe w transporcie do 2010 r. ukształtują się następująco (tablica 12):

**Tablica 12. Wielkość i struktura robót budowlano-montażowych w transporcie w latach 1991 - 2010 (ceny stałe, mld zł)**

Wyszczególnienie	Roboty budowlano-montażowe			
	1991-1995	1996-2000	2001-2005	2006-2010
1. Roboty ogółem w tym:	23,9	32,9	48,1	64,0
2. Kolejowy	8,7	11,5	17,8	22,0
3. Drogownictwo w tym:	7,4	9,6	15,0	23,0
4. Autostrady	1,5	3,7	7,0	10,0
5. Morski	3,2	5,0	7,0	9,0
6. Lotniczy	3,3	4,5	5,5	7,0
7. Wodny śródlądowy	1,2	2,3	2,8	3,0

Źródło: dane CUP.

• **Energetyka.** Szacuje się, że w sektorze energetycznym potrzeby modernizacyjne zakładów wytwarzających energię wynoszą rocznie 1,5-2,0 mld USD. Wykonaniem tych projektów zainteresowane są, obok polskiej gospodarki, także międzynarodowe instytucje finansowe (Bank Światowy i EBOR). Wielkość i strukturę robót budowlano-montażowych w sektorze energetycznym do 2010 r. przedstawia tablica 13.

**Tablica 13. Wielkość i struktura robót budowlano-montażowych w sektorze energetycznym w latach 1991-2010 (ceny stałe, w mld zł)**

Wyszczególnienie	Roboty budowlano-montażowe			
	1991-1995	1996-2000	2001-2005	2006-2010
1. Przemysł paliwowo-energetyczny łącz.	13,0	19,6	24,0	28,0
w tym;				
2. Przemysł węgla kamiennego	3,0	3,1	2,1	2,0
3. Przemysł węgla brunatnego	0,4	0,9	1,0	1,0
4. Przemysł energetyczny	6,4	8,5	12,6	16,0
5. Przemysł paliw	3,2	7,1	8,2	9,0

Źródło: dane CUP.

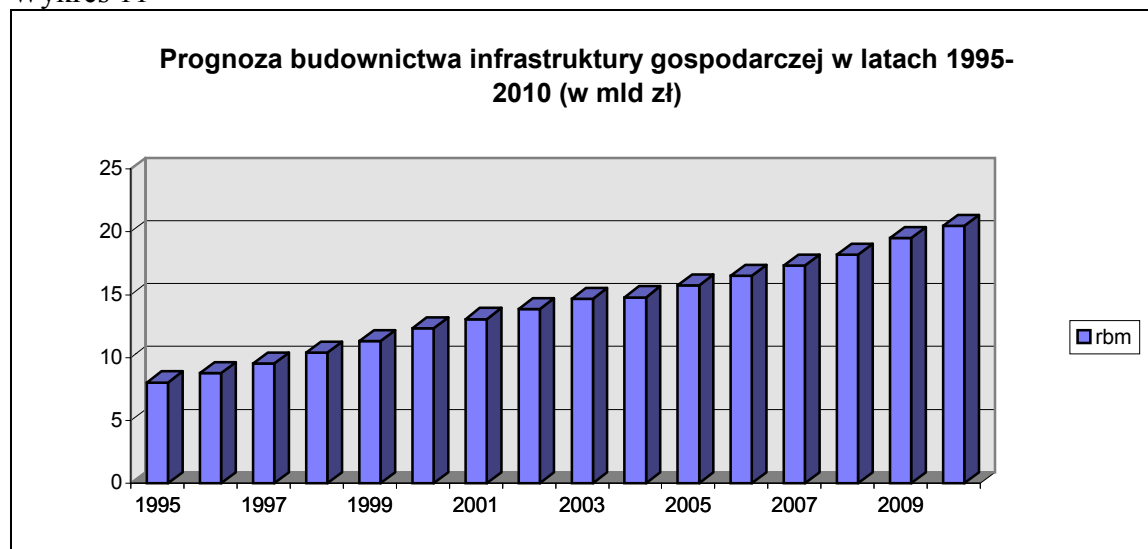
Łączna wartość robót budowlano-montażowych przewidzianych w infrastrukturze gospodarczej kraju w latach 1991-2010 wynosi 253, 5 mld zł., z czego 84,6 mld zł przewidziano do zainwestowania w systemy energetyczne kraju (33,3%) i 168,9 mld zł, a w systemach transportowych kraju (66,7%). Prognozę budownictwa infrastruktury gospodarczej do 2010 r. przedstawiono na wykresie 11.

#### 4. Remonty i konserwacja obiektów

Polska jest największym rynkiem remontowym Europy Środkowej. Roboty konserwacyjno-remontowe stanowiły w 1997 r. około 33% ogółu wartości prac budowlano-montażowych. Przewiduje się, że całkowita wartość robót remontowo-konserwacyjnych wyniesie w 1998 r. - 16,5 mld zł. Odpowiada to wzrostowi o 20% - w stosunku do 1997 r., kiedy osiągnięto wartość robót remontowych wynoszącą 13,2 mld zł. Prognozę nakładów na remonty i konserwację obiektów budowlanych w latach 1998-2010 przedstawia wykres 12.

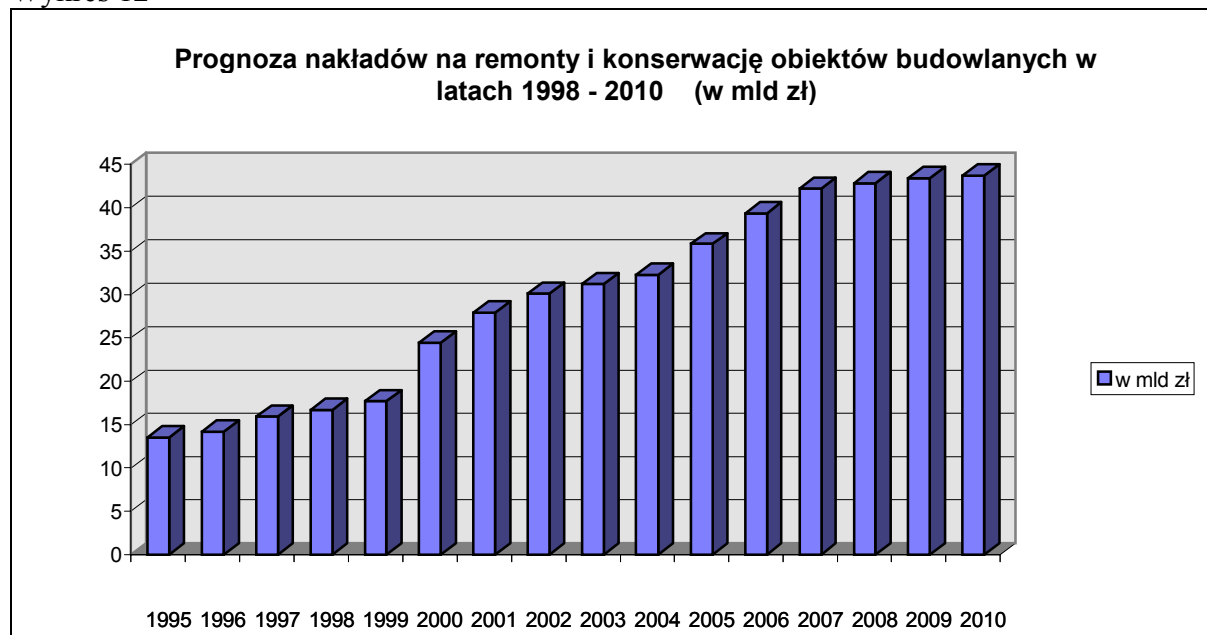


Wykres 11



Źródło: opracowano na podstawie danych CUP i prognoz eksperckich.

Wykres 12



Źródło: opracowano danych GUS i prognoz eksperckich.

Lata dziewięćdziesiąte w Polsce charakteryzowały się wzrostem znaczenia prac remontowych w budownictwie. Tendencja ta jest zgodna z przebiegiem tych procesów w krajach Unii Europejskiej. Według prognozy EUROCONSTRUCTU w 1998 r. udział prac remontowo-konserwacyjnych w budownictwie Europy Zachodniej wyniesie 33% ogółu robót budowlano-montażowych. W Polsce w latach sześćdziesiątych nowe budynki stanowiły 80% obiektów oddawanych do użytku, a 20% stanowiły budynki wyremontowane. Obecnie sytuacja jest zbliżona do trendów występujących w Unii Europejskiej. W 1996 r. udział robót remontowo-konserwacyjnych wynosił 33% ogółu prac w budownictwie.

Na polskim rynku remontowym można wydzielić trzy jego segmenty:

- naprawa wadliwych konstrukcji oraz wymiana słabych jakościowo elementów;
- konserwacja, ocieplenie i renowacja zużytych elementów budowlanych;
- remonty i unowocześnienie oraz zmiana wystroju budynków.

Wprowadzaniu nowych technologii budowlanych, zmian metod wykańczania budynków oraz przekształcenia w wyrazie architektonicznym obiektów spowodowały, że zwiększyło się ryzyko **nieprawidłowych realizacji konstrukcyjnych obiektów budowlanych**. Wynikało to z wad materiałowych, błędów konstrukcyjnych, braku doświadczenia robotników i techników budowlanych itp. Wszystkie te czynniki spowodowały, że większość tych budynków po około 5-10 latach eksploatacji wymaga remontu. W ten sposób pod koniec lat siedemdziesiątych i na początku lat osiemdziesiątych wzrosło zapotrzebowanie na prace remontowe. W prognozie na lata 1998-2010 szacuje się, że tylko w zakresie budownictwa mieszkaniowego należałoby wydatkować na remonty budynków od 3.011 mln zł w 1998 r. do 3.785 mln zł w 2010 r.<sup>7</sup>

Zwiększa się także zapotrzebowanie na konserwację i renowację starych elementów budynków. Związane jest to z rosnącymi kosztami energii oraz z troską o środowisko naturalne. Dlatego też ważnym **problemem staje się docieplanie budynków**. Z przeprowadzonych przez IGM badań wynika, że nakłady na termorenowację należy szacować w wysokości od 1.200 mln zł w 1998 r. do 2.304 mln zł w 2010 r. Obok tych nakładów niezbędne są prace związane z poprawą ogólnego stanu technicznego budynków.

**Modernizacją, unowocześnieniem oraz zmianą wystroju budynków** zajmują się przede wszystkim firmy prywatne na zlecenie ADM-ów. Zakres robót może być tu bardzo zróżnicowany. Może obejmować prace obejmujące dobudowanie piętra, adaptację strychów jak i ocieplanie i odnawianie elewacji budynków. Prace te przeprowadzane są na koszt administracji budynków. Do węższego zakresu prac można zaliczyć m.in. wymianę i instalację kuchni, układanie glazury i podłóg czy przeprowadzanie drobnych przeróbek architektonicznych (przebicie dodatkowego okna, drzwi, modernizacja łodzi itp.). Prace te wykonywane są na koszt użytkowników lokali.

Obecnie rynek usług remontowych w Polsce obejmuje 34% wartości robót budowlano-montażowych całego rynku budowlanego. Wartość usług remontowych w 1996 r. szacowana była na około 10 mld zł, zaś w 1997 r. oceniana jest na 11 mld zł. Przewiduje się, że udział robót remontowych w 2010 r. w stosunku do ogółu robót budowlano-montażowych wzrośnie do około 40%, a wartościowo wyniesie około 50 mld zł. Poziom i struktura robót remontowo-konserwacyjnych jest przedmiotem kontrowersji. Jeżeli wziąć dla porównań 1996 r. to w strukturze wyliczonej przez European Construction Research roboty remontowe dotyczące budynków mieszkalnych obejmują połowę usług (5 mld zł), remonty budynków i obiektów przemysłowych wynoszą 3 mld zł, zaś dalsze 2 mld zł przeznaczono na remonty obiektów użyteczności publicznej (sklepów, biur oraz hoteli). Z kolei wg. GUS w 1996 r. największym odbiorcą usług remontowych były obiekty przemysłowe (4 mld zł) oraz urządzenia infrastruktury technicznej (także 4 mld zł), a następnie obiekty budownictwa publicznego (1,1 mld zł) oraz obiekty budownictwa mieszkaniowego (0,9 mld zł).

W danych GUS brak jest badań statystycznych o usługach remontowych wykonywanych przez firmy budowlane liczące poniżej 5 osób. Informacje te oparte są o szacunki, które mogą być zaniżone. Jest to poważny mankament z uwagi na fakt, iż większość robót remontowych prowadzona jest na ogół przez małe firmy budowlane (tj. owe 5 osób) oraz przez polskich producentów materiałów budowlanych, którzy posiadają także niewielkie przedsiębiorstwa. Z dodatkowych badań wykonanych przez Instytut Gospodarki Mieszkaniowej dla potrzeb niniejszego opracowania wynika, że szacunkowe nakłady na techniczne utrzymanie zasobów mieszkaniowych (tablica 14) zarządzanych wspólnie przez różne instytu-

<sup>7</sup> Oszacowanie nakładów na kompleksową modernizację zasobów mieszkaniowych w Polsce. IGM, Warszawa, Oddział Kraków, 1996 r.

cje (spółdzielnie, ADM, wspólnoty mieszkaniowe itp.) wyniosły w 1996 r. - 2.732 mln zł, zaś w 1997 r. - 3.096 mln zł. Jeśli do tego dodać nakłady poniesione na remonty przez osoby fizyczne (w 1995 r. wyniosły one wg zeznań podatkowych - 2.338 mln zł, zaś w 1996 r. - 4.138 mln zł), to okazuje się, że w 1996 r. wartość remontów budynków mieszkalnych wyniosła około 7 mld zł., a w 1997 r. około 8 mld zł. Tak więc nakłady na remonty budynków mieszkalnych podane przez ECR za 1996 r. można uznać za niedoszacowane o około 2 mld zł. Dane GUS wymagają pełnej weryfikacji. Prawdopodobny poziom wydatków na remonty w 1996 r. można oszacować na około 17 mld zł (11 mld wg statystyk GUS plus niedoszacowane nakłady na remonty budynków mieszkalnych w wysokości 6 mld zł). Po tej weryfikacji struktura usług remontowych w 1996 r. byłaby następująca: budownictwo mieszkaniowe - 7 mld zł, budownictwo przemysłowe - 4 mld zł, infrastruktura techniczna - 5 mld zł, budownictwo publiczne - 1,0 mld zł.

**Tablica 14. Szacunkowe nakłady na remonty budynków mieszkalnych w latach 1996-1997 (w mln zł)**

Forma zasobów	1996 r.		1997 r.	
	miasto	wieś	miasto	wieś
Ogółem	2266,3	465,7	2577,5	518,7
Spółdzielcze	954,0	7,2	1097,1	8,1
Komunalne	604,8	24,5	677,4	27,0
Zakładów pracy	124,3	50,2	136,7	53,7
Prywatne czynszowe	63,4	-	68,5	-
Indywidualne (jedn. rodz.)	519,8	383,8	597,8	429,9

Źródło: szacunki IGM

Konkurencja na rynku remontowym nie jest duża. Na liście PAIZ za 1997 r. tylko Min Hoong Development Co. z Singapuru podaje oficjalnie, że zajmuje się remontami budynków hotelowo-restauracyjnych na terenie Sopotu. Firma ta zainwestowała w Polsce 13 mln USD i zamierza w przyszłości zainwestować dalsze 60 mln USD. Sytuacja powyższa częściowo wynika z faktu, iż krajowi i zagraniczni wykonawcy przede wszystkim specjalizują się w budowie nowych obiektów. Ponadto firmy wyspecjalizowane w remontach są obecnie jeszcze zbyt małe, aby dysponować odpowiednim kapitałem wpływającym na rozwój tych firm oraz na kształt rynku budowlanego. Dlatego też polski rynek remontowy można uznać za stosunkowo otwarty i przyjazny zarówno dla firm zagranicznych jak i dla materiałów budowlanych importowanych z zagranicy dla potrzeb usług remontowych.

Wartość remontów przeprowadzonych w prywatnych domach mieszkalnych w 1997 r. szacowana jest na około 3 mld zł. Z badań IGM wynika, że większość remontów w budynkach prywatnych przeprowadzana była we własnym zakresie. Remonty dokonywane na zlecenie spółdzielni mieszkaniowych oraz ADM realizowały duże firmy remontowe. Zlecenia dotyczyły głównie renowacji bądź wymiany poszycia dachowego, wymiany systemów grzewczych oraz odnowienia elewacji budynku.

Szacuje się, że do 2010 r. wartość usług remontowych budynków mieszkalnych wzrośnie do 20 mld zł rocznie. Boom remontowy rozpocznie się prawdopodobnie już w latach 2001- 2005. Składa się na to kilka przyczyn. W tym okresie rozwinięty zostanie system kredytów na docieplanie budynków. Projekt ustawy o wspieraniu przedsięwzięć termomodernizacyjnych przewiduje, że budżet państwa spłacałby 25% kredytu bankowego zaciągniętego na takie przedsięwzięcie, co stwarza spore ulgi finansowe dla dużych przedsiębiorstw remontowych. Ponadto przewidywany rozwój kas budowlanych stwarza korzystny system finansowy

dla prywatnych inwestorów, ponieważ osoby fizyczne będą mogły część pieniędzy zgromadzonych w kasach przeznaczyć na remonty mieszkań.

Na remonty i renowacje pomieszczeń biurowych oraz sklepów przeznaczono w 1997 r. około 1 mld zł. Szacuje się, że w 2010 r. kwota ta osiągnie wartość około 4-5 mld zł. Na przełomie wieków przewiduje się, że wzrośnie zainteresowanie remontami biur i sklepów położonych w Warszawie i największych miastach Polski. Chcąc podnieść ceny najmu tych pomieszczeń, ich właściciele będą chcieli zwiększyć ich atrakcyjność poprzez remonty i renowacje. Kolejnymi inwestorami na rynku remontowym mogą stać się banki oraz firmy ubezpieczeniowe. Aby zdobyć zaufanie klientów, firmy te będą zapewne przeprowadzać remonty i renowacje swoich biur, w celu podniesienia ich atrakcyjności.

W budynkach użyteczności publicznej wartość remontów w 1997 r. szacowana jest na około 1 mld zł. Do głównych obiektów poddanych pracom remontowym należy zaliczyć szkoły, ośrodki opieki społecznej, budynki administracji publicznej, hale sportowe oraz obiekty związane z transportem publicznym. Przewiduje się, że do 2010 r. wydatki na remonty i renowacje tych obiektów mogą wzrosnąć do 5 mld zł. Obecnie obiekty te należą do najbardziej zaniedbanych budynków, jakimi administruje państwo. Związane jest to z niewielkimi funduszami, jakie przeznaczają się na te cele. W najbliższych latach nakłady na remonty obiektów publicznych będą musiały wzrosnąć, aby można było przeprowadzić najbardziej konieczne naprawy. Prace remontowe dotyczyć będą głównie docieplania budynków, wymiany okien oraz systemów grzewczych. W celu poprawy funkcjonowania państwa, rząd winien zdecydować się na bardziej radykalne remonty i konserwację budynków rządowych (kancelarie, ratusze, uniwersytety, centra kultury, obiekty sportowe itp.).

Wartość prac remontowych przeprowadzonych w obiektach przemysłowych w 1997 r. sięga wartości 5 mld zł. Przewiduje się, że do 2010 r. wartość tych prac zostanie podwojona. Zakłada się, że do 2003 r.- 2004 r. dynamika wzrostu usług budowlanych w obiektach przemysłowych będzie umiarkowana. Przedsiębiorstwa staną przed dylematem: zakup nowych technologii i linii produkcyjnych czy modernizacja istniejących obiektów. Inwestorzy zagraniczni skłaniać się będą raczej do budowy nowych obiektów niż rozbudowy starych. W momencie przystąpienia do Unii Europejskiej około 2004 r., otworzą się zapewne nowe możliwości eksportowe. Wzrośnie wtedy prawdopodobnie zainteresowanie zarówno zagranicznych jak i rodzimych firm nowymi inwestycjami w przemyśle. Pojawi się konkurencja pomiędzy tymi firmami, co spowoduje wyeliminowanie z rynku firm słabszych. Pozostałe po nich obiekty będą przejmowane przez nowe firmy, które przed ponownym uruchomieniem produkcji będą musiały przeprowadzić w nich remonty i adaptacje. Ponieważ uruchomienie w tych obiektach nowej produkcji mogłoby być nieopłacalne, zapewne po ich adaptacji powstaną w nich magazyny lub centra dystrybucji. Modernizacje takie prowadzone będą głównie w obiektach położonych na przedmieściach większych miast, w pobliżu autostrad oraz złóż surowców.

### **III. Rozwój rynku materiałów budowlanych do 2010 r. a inwestycje zagraniczne**

Na rynku materiałów budowlanych wartość inwestycji zagranicznych w Polsce wynosiła na koniec 1997 r. 699,3 mln USD. Plany inwestycyjne na najbliższe lata w tym samym okresie wynosiły 772,5 mln USD. Ponadto prowadzono inwestycje w branżach materiałowych pracujących bezpośrednio na potrzeby budownictwa. Należą do nich:

- produkcja szkła, gdzie zainwestowano 370,8 mln USD i planuje się inwestycje na poziomie 162 mln USD,

- produkcja drewna i mebli, gdzie inwestycje wynoszą 210 mln USD i dalsze zamierzenia inwestycyjne sięgają 192 mln USD. Dodatkowy napływ inwestycji zagranicznych na rynek materiałów budowlanych do 2010 r. szacowany jest na poziomie 7-8 mld USD.

## 1. Produkcja betonów

Po 1989 r. większość firm państwowych produkujących materiały budowlane została sprywatyzowana. Obecnie w przemyśle betonów istnieją liczne niewielkie firmy prywatne, które produkują beton i prefabrykаты betonowe. Do produkcji wykorzystywane są na ogół maszyny zakupione od upadających przedsiębiorstw państwowych, które są przestarzałe, pobierają dużo energii elektrycznej i do których brak jest części zamiennych. Firmy mając słabe podstawy ekonomiczne do funkcjonowania, posiadając niewielkie kapitały inwestycyjne, braki know-how, braki dotyczące projektów do rozwoju i rozbudowy przemysłu betonów, a także procedur technologicznych gwarantujących utrzymanie jakości wytwarzanych wyrobów wymagają stworzenia nowych kanałów dystrybucji dla swoich produktów, które zastąpiłyby obecnie prowadzoną sprzedaż niewielkich partii wyrobów u producenta.

Celem producentów w przemyśle betonów będzie więc modernizacja i dokapitalizowanie swoich przedsiębiorstw. Wielu z nich musi liczyć się z możliwością zamknięcia swoich firm z uwagi na nieefektywność ich działalności, wysoką energochłonność produkcji itp. Największych zmian strukturalnych należy spodziewać się w branżach, którymi zainteresowani są inwestorzy zagraniczni. W przemyśle betonów najpoważniejsze plany ma niemiecki koncern Ytong, który zamierza zainwestować w około 40 polskich przedsiębiorstw, które dzięki zagranicznemu kapitałowi i dopływowi know-how mają szansę zmodernizować produkcję oraz podnieść swoje możliwości produkcyjne.

### 1.1. Cement

Polska branża cementowa będąca podstawą do produkcji betonów zdominowana jest przez kapitał zachodni. Około 75% produkcji wytwarzane jest w cementowniach mających strategicznych inwestorów zagranicznych. Wiodącym liderem jest tu belgijsko-niemiecki koncern Heidelberg-CBR posiadający pakiet kontrolny w cementowniach Góraźdze (51,16%), Strzelce Opolskie (42%) oraz Groszowice (60%). Daje mu to 23% udział w produkcji cementu w Polsce. Na drugim miejscu znajduje się francuski koncern Lafarge posiadający pakiet kontrolny akcji w cementowni Kujawy (75%), Wierzbica (60%) oraz Małogoszcz (33%). Udział Lafarge w polskim rynku cementowym wynosi - 20,1%. Na trzecim miejscu uplasował się niemiecki koncern Mielbach, który ma udział w rynku cementu w wysokości 12,4%. Koncern ten posiada kontrolny pakiet akcji w cementowniach Odra (80%) oraz Warta. Na czwartym miejscu na rynku cementu (7,8%) jest Dyckerhoff z Niemiec posiadający kontrolny pakiet akcji w cementowni Nowiny (60%) oraz w cementowni Warszawa. Podobny udział w rynku cementowym (7,6%), co koncern Dyckerhoff posiada brytyjska Grupa Rugby. Posiada ona 34% akcji cementowni Chełm. Firma zapowiedziała, że zamierza zwiększyć swój udział w kapitale akcyjnym cementowni Chełm do 75%. Firma Rumeli z Turcji posiada udział w rynku cementu w wysokości 3,4%. Powyższa firma ma kontrolny pakiet akcji (75%) cementowni Nowa Huta. Na ostatnim miejscu wśród inwestorów zagranicznych znajduje się Ridersdorf z Niemiec, który posiada udział w rynku w wysokości 1,9%. Jest on posiadaczem cementowni Szczecin (100% akcji).

Z polskich inwestorów należy wymienić Holding Cement Polski, mający udział na rynku cementowym w wysokości 16,6% oraz NFI Hetman (4,6%) i Skarb Państwa (3,5%). Holding Cement Polski ma kontrolny pakiet akcji w cementowni Ożarów (75%) oraz Rejowiec (58%). Z kolei NFI Hetman posiada kontrolny pakiet akcji w cementowni Rudniki (60%). I

wreszcie Skarb Państwa posiada cztery cementownie w których prowadzone są działania re-strukturyzacyjne (cementownia Saturn, Wejherowo, Wiek oraz Wysoka).

Według oceny ekspertów wzrost zużycia cementu (w 1997 r. wyniosło ono 12,2 mln ton) do 2010 r. uzależnione jest od tempa wzrostu PKB. W związku z tym w 2000 r. wyniesie ono 14,6 mln ton, zaś w 2010 r. - 22 mln ton. Podstawą do takich założeń jest obok poprawy koniunktury w budownictwie mieszkaniowym także poziom zużycia cementu w Polsce na tle krajów Unii Europejskiej. O ile w Polsce wynosi ono około 350 kg/osobę, to krajach UE zamyka się w przedziale 450-600 kg/osobę. Dodatkowo w produkcję cementu w Polsce zainwestowanych zostanie (przez inwestorów zagranicznych) 250-300 mln USD w ciągu najbliższych kilku lat. Działania te unowocześnią produkcję oraz zwiększą moce wytwórcze w przemyśle cementowym.

## 1.2. Beton komórkowy

Najczęściej wykorzystywanym materiałem budowlanym w Polsce jest beton komórkowy (porowaty). Wartość produkcji w 1997 r. oceniana jest na około 500 mln zł, co stanowi 37% udziału w rynku materiałów budowlanych. Wykorzystanie betonu komórkowego w budownictwie (w ogólnej wartości materiałów budowlanych przyjętych za 100) jest uzależnione od typu obiektu. W budownictwie jednorodinnym i dwurodzinnym beton komórkowy wykorzystywany jest jako materiał w 50%, w budynkach o przeznaczeniu rolniczym w 35%, w magazynach w 32%, w budynkach użyteczności publicznej w 30%, w budynkach sklepowych w 20%, w hotelach w 15%, w budynkach przemysłowych i biurach w 10%. Przewiduje się, że w rodzinnym budownictwie mieszkaniowym wykorzystanie betonu komórkowego obniży się do 40% około 2000 r.<sup>8</sup> Wynikać to będzie ze zwiększenia się konkurencyjności ze strony materiałów prefabrykowanych, tak drewnianych jak i betonowych.

Do największych producentów betonu komórkowego w Polsce należą:

- Prefbet Powodowo (woj. zielonogórskie); posiada cztery zakłady wytwórcze, które łącznie produkują 420 tys. m<sup>3</sup> betonu komórkowego rocznie (zdolność produkcyjna wynosi 540 tys. m<sup>3</sup>);
- Przedsiębiorstwo Wielobranżowe Solbet z Solca Kujawskiego; roczna produkcja wynosi 330 tys. m<sup>3</sup>;
- Prefabet Kozienice ze Świeża Górnego; roczna produkcja wynosi 242 tys. m<sup>3</sup>;
- Prefabet Warszawa-Wasbet; roczna produkcja wynosi 220 tys. m<sup>3</sup>;
- Prefabet Długi Kąt (woj. zamojskie); roczna produkcja wynosi 179 tys. m<sup>3</sup>;
- Prefabet Lubartów (woj. lubelskie); roczna produkcja wynosi 170 tys. m<sup>3</sup>;
- Faelbet z Warszawy; roczna produkcja wynosi 160 tys. m<sup>3</sup>;
- Prefabet Niegocin (woj. ciechanowskie); roczna produkcja wynosi 121 tys. m<sup>3</sup>.

Oprócz tych największych producentów warto wymienić mniejsze zakłady, które także specjalizują się w produkcji betonu komórkowego: Prefabet Kolbuszowa, Prefabet Skawina, Prefabet Niemce, Prefabet Lidzbark Warmiński, Prefabet Gorzkowice, Prefabet Śniadowo.

Na rynku materiałów budowlanych udział fasadowych elementów budowlanych wynosi obecnie 7%. W prognozie do 2010 r. zakłada się, że udział ten wzrośnie do 20%, głównie dzięki zakładanemu wzrostowi budowy magazynów. Przewiduje się także, że po roku 2000 wystąpi ponowny wzrost zainteresowania betonowymi materiałami wykończeniowymi. Stanie się tak po części ze względu na wpływy zachodnie, związane z pozytywnymi aspektami budowania z gotowych elementów (niższe koszty, wysoka jakość, estetyczny wygląd). Wzrost ten winien być wspierany poprzez odejście od masowego projektowania budynków poprzez

<sup>8</sup> *The Construction of Poland 1998-2010*, European Construction Research, 1997 r.

zwiększenie swobody kształtowania indywidualnego wyrazu architektonicznego obiektów budowlanych. Oznacza to, że w przyszłości budynki składane z elementów będą oddawane użytkownikom częściej w stanie surowym (obniżanie kosztów budowy), co wpłynie na sposób ich wykończenia.

### 1.3. Konstrukcje żelbetowe

Do końca lat osiemdziesiątych wykorzystanie konstrukcji żelbetowych w Polsce ograniczone było do budowy niewielkich budynków prywatnych i fundamentów. W wyniku napływu do Polski zachodnich technologii, głównie z Niemiec i Austrii odnotowano coraz powszechniejsze użycie konstrukcji żelbetowych przy wznoszeniu wysokich budynków. Szacuje się, że w Polsce 10-15% (450-500 tys. ton) betonu znajduje zastosowanie w postaci konstrukcji żelbetowych. Najlepszym przykładem jest szerokie wykorzystanie konstrukcji żelbetowych przy budowie warszawskich hoteli i biurów, gdzie zastosowano tą technologię w 90% budynków biurowych i w 70% budynków hotelowych. Z większych firm zachodnich zajmujących się produkcją betonu należy wymienić duńską fabrykę Unikom Beton A/S powstałą w Warszawie w 1995 r. Jej moc przerobowa wynosi 150 tys. m<sup>3</sup> betonu rocznie. Z polskich firm zajmujących się konstrukcjami żelbetowymi około czterdziestu producentów betonu skoncentrowanych jest wokół Warszawy. Wśród nich tylko 3-4 fabryki to przedsiębiorstwa duże. Kolejni producenci betonu w Polsce skupieni są wokół portów Gdańsk i Gdynia oraz na Górnym Śląsku.

### 1.4. Prefabrykowane elementy betonowe

W latach osiemdziesiątych 65% budynków w Polsce powstawało z prefabrykowanych elementów betonowych, a roczna produkcja wynosiła 4 mln m<sup>2</sup>. W chwili obecnej, po załamaniu rynku, produkcja tych elementów ma zaledwie 3% udziału w rynku polskim. Szacuje się, że 90% produkcji prefabrykatów budowlanych wykorzystywana jest w budownictwie mieszkaniowym, zaś pozostałe 10% w budynkach użyteczności publicznej. W niewielkim stopniu używa się ich w budownictwie przemysłowym, które obecnie coraz częściej wykorzystuje do budowy konstrukcje lekkie.

Zakłady wytwarzające prefabrykowane elementy betonowe, zlokalizowane są szczególnie w zachodniej części Polski. Po zmodernizowaniu swojej produkcji, dzięki inwestycjom zagranicznym (niemieckim i krajów skandynawskich), dostarczają swoje wyroby na rynek niemiecki. Spośród firm, które stworzyły joint-venture z zagranicznymi firmami, wymienić należy:

- Przedsiębiorstwo Produkcji Budowlanej "Kesting-Rakowice" sp. z o.o. w województwie jeleniogórskim, które utworzyło joint-venture z niemiecką firmą Kesting z Lünen k. Dortmundu i będącej właścicielem większej części kapitału firmy;
- Prefabet z Międzyrzecza, który został przejęty przez duński Prefa-Byg. Firma produkuje betonowe elementy izolacyjne. Produkcja w całości eksportowana, wynosi 150-200 m<sup>2</sup> dziennie;
- Opol Rapp z Opola, które jest firmą joint-venture z dwiema niemieckimi przedsiębiorstwami - firmą Rapp z Suhl i firmą Import-Eksport z Bonn. Od 1990 r. Opol Rapp produkuje elementy betonowe pokryte zewnętrzną, poliestrową warstwą izolacyjną, które otrzymały licencje w Niemczech.

Część produkcji wspomagająca potrzeby budowy dróg i trakcji kolejowych kierowana jest na rynek krajowy. Największymi producentami krajowymi są:

- Gryfbet ze Szczecina,
- Fadom z Nowogrodu Bobrzańskiego (woj. zielonogórskie),

- PE-KA-BEX Bud SA z Poznania,
- Fabryka elementów Budowlanych „Faelbud” z Lublina.

### 1.5. Bloki betonowe

Produkcja bloków betonowych jest stosunkowo prosta i nie wymaga wielkich nakładów inwestycyjnych, dlatego też nie działają tu żadne firmy z udziałem kapitału zagranicznego. Niska ich cena powoduje, że są one wykorzystywane przede wszystkim w budownictwie indywidualnym (budownictwo rolnicze, rospodarcze, garaże i magazyny). Ponadto znajdują one zastosowanie przy budowie małych sklepów oraz niewielkich budynków o przeznaczeniu przemysłowym. Ma to miejsce na tych obszarach, gdzie występują trudności z dostępem do innych tanich materiałów budowlanych.

Obecnie funkcjonuje około 800 firm wytwarzających bloki betonowe, z których 150 to firmy duże, wytwarzające 80% produkcji krajowej. Ogólnie jednak firmy działające w tej branży są niewielkie, zatrudniające nie więcej niż 5 osób. Dla wielu przedsiębiorstw tej branży produkcja bloków betonowych to tylko niewielka część ich ogólnej produkcji. Spowodowane jest to ciągle zmieniającymi się wymogami rynku, do których firmy te muszą się dostosowywać, co nie stwarza trwałych podstaw do specjalizacji branżowej. Trudno także prognozować rozwój produkcji bloków betonowych w długim przedziale czasowym. Do największych producentów bloków betonowych należy zaliczyć: „Sibet” z Kielc oraz Przedsiębiorstwo Produkcji Elementów Budownictwa Komunalnego „Kombet” z Gdyni.

## 2. Materiały ceramiczne

Na rynku materiałów budowlanych materiały ceramiczne (cegły, płytki ceramiczne itp.) stanowią obecnie 28% polskiego rynku materiałów budowlanych. Największym odbiorcą materiałów ceramicznych jest budownictwo mieszkaniowe. W budownictwie domów 1-2 rodzinnych wykorzystywanych jest 41% podstawowych typów materiałów ceramicznych, zaś w budownictwie wielorodzinnym - 25%. Ważnym odbiorcą materiałów ceramicznych jest także budownictwo użyteczności publicznej (40%). W budownictwie hotelowym materiały ceramiczne wykorzystywane są w 25%, w budynkach o przeznaczeniu rolniczym i sklepach w 20% oraz w budynkach biurowych w 10%. Przewiduje się, że do 2010 r. wielkość rynku materiałów ceramicznych wzrośnie 2,5-krotnie. Wzrost będzie spowodowany głównie rozwojem budownictwa mieszkaniowego oraz budownictwa użyteczności publicznej.

Produkcja materiałów ceramicznych w 1997 r. miała wartość około 400 mln zł. Jednakże okres największej prosperity dla zakładów specjalizujących się w produkcji materiałów ceramicznych przypada na koniec lat siedemdziesiątych. W latach osiemdziesiątych zaczęto odnotowywać znaczący spadek produkcji, który w niektórych wyrobach trwa do chwili obecnej. Na przykład w zakresie cegły w 1985 r. produkowano 1.800 mln szt., w 1990 r. - 1.234 mln, zaś w 1996 r. - 1.045 mln szt. Przewiduje się, że poziom produkcji cegły z końca lat siedemdziesiątych będzie możliwy do osiągnięcia około 2010 r., co związane jest z rozwojem budownictwa mieszkaniowego oraz ze zintensyfikowaniem prac renowacyjnych, które obecnie stanowią 35% przeprowadzanych w Polsce inwestycji związanych z budownictwem mieszkaniowym.

Zwiększone zainteresowanie inwestorów zagranicznych polskim rynkiem wyrobów ceramicznych datuje się od początku lat dziewięćdziesiątych. Obecnie na rynku działa kilka firm zagranicznych, które weszły w powiązania kapitałowe z ich polskimi odpowiednikami w formie joint ventures. Największą z nich jest Dyckerhoff Sopro GmbH, która powstała w 1985 r. w Niemczech. Z koncernu budowlanego Dyckerhoff AG pracującego w branży ceramicznej



wydzielono dział wyrobów specjalnych i przekształcono w samodzielną spółkę. Specjalizuje się ona w produkcji materiałów budowlanych, związanych z przygotowaniem podłoża, uszczelnianiem i układaniem płytek ceramicznych. W Polsce firma ta wybudowała fabrykę w Nowinach koło Kielc inwestując w to przedsięwzięcie 10 mln DEM. Produkowane będą tu zaprawy cienko- i średniowarstwowe do układania ceramicznych okładzin budowlanych, zaprawy zbrojeniowe, stosowane w zespolonej izolacji cieplnej, a także tynki dekoracyjne i szlichty. Obecna wydajność fabryki wynosi około 25 tys. ton/rok. W przyszłości wartość produkcji ma być zwiększona do 50 tys. ton. Dotychczasowe zaangażowanie inwestycyjne w Polsce wynosi 98,5 mln USD (m.in. zakup 60% udziałów w cementowni Sitkówka Nowiny). Przyszłe plany inwestycyjne tej firmy w Polsce szacowane są na 230 mln USD, stawiając ją na pierwszym miejscu wśród inwestujących w Polsce firm niemieckich. Do innych firm produjących materiały ceramiczne należy zaliczyć:

- Niemieckie firmy Jacobi z Bitshausen oraz Dietrich z Kassel, które związały się z Zakładami Ceramiki Budowlanej w Złocieńcu w woj. koszalińskim. Spółka ta produkuje cegły (około 80 mln szt./rok), z czego większość jest eksportowana do Niemiec;
- Boral w Jankowej Żagańskiej (woj. zielonogórskie) - zakład został kupiony przez holenderską firmę Boral Adatin, która należy do australijskiego koncernu Boral;
- Nordbau w Słupsku - zakład został kupiony przez firmę niemiecką. Firma produkuje cegły wapienne;
- Patoka Industri Ltd. w Katowicach jest inwestycją duńską;
- BTS Baukeramik GmbH Co. Holding KG - jest inwestycją niemiecką, wytwarzającą elementy ceramiczne. Dotychczas zainwestowano 51,6 mln USD;
- Wienerberger Ceramika Budowlana Sp. z o.o. w Lęborku z austriacką firmą AG, która dotychczas zainwestowała w Polsce 1,5 mln USD i zamierza zainwestować dalsze 6 mln USD;
- Furhamp jest niemiecką fabryką produkcji cegieł, która zainwestowała w Polsce 3 mln USD.

Do największych polskich zakładów zajmujących się produkcją cegieł (60% produkcji przypada na około 30 największych zakładów, z których każdy produkuje rocznie przynajmniej 15 mln sztuk), należy zaliczyć:

- CERABUD Krotoszyńskie Przedsiębiorstwo Ceramiki Budowlanej w Krotoszynie. Roczna produkcja cegieł wynosi około 125 mln szt.;
- Olsztyńskie Cegielnie SA w Olsztynie. Jest to holding składający się z pięciu przedsiębiorstw, z których dwa produkują wapno i cegły wapienne (około 50 mln szt./rok);
- Przedsiębiorstwo Ceramiki Budowlanej Plewice SA koło Warszawy (około 50 mln szt./rok);
- „Cerpol” w Kozłowicach (woj. częstochowskie) z roczną produkcją 50 mln szt. cegły;
- Gozdnicke Zakłady Ceramiki Budowlanej Sp. z o.o. (woj. zielonogórskie). Zakład specjalizuje się w produkcji cegieł fasadowych, przeznaczonych głównie na eksport;
- Krakowskie Przedsiębiorstwo Ceramiki Budowlanej koło Krakowa. Jest to holding składający się z sześciu zakładów o rocznej produkcji około 40 mln szt.;
- Ceramika Budowlana Gumkowski w Środzie Śląskiej (roczna produkcja 40 mln szt.). Zakład posiada wysoką jakość produkcji (klasa 600), podczas gdy najlepsze firmy posiadają klasę 350;
- Fabryka Ceramiki Budowlanej Waclaw Jopek w Bytomiu.

### 3. Materiały drewniane

W polskim budownictwie drewno należy do tradycyjnych materiałów budowlanych. Najczęściej tego typu budownictwo można spotkać w Polsce południowej i południowo-wschodniej. W latach siedemdziesiątych i osiemdziesiątych zaobserwować można było regres w technologiach drewnianych na rzecz konstrukcji betonowych. Jednak w latach dziewięćdziesiątych można zauważyć powrót do tych technologii. Obecnie konstrukcje drewniane stanowią 5-6% budowanych domów jedno- i dwurodzinnych. Na rynku materiałów budowlanych drewno obejmuje około 3% obrotu. Powrót drewnianych domów w Polsce związany jest z rozpowszechnieniem tzw. technologii kanadyjskiej. W technologii tej ściany zewnętrzne tworzą warstwowe płyty drewniane, wewnątrz stawiane są ścianki gipsowe, a między drewno i gips wkładana jest izolacja.

Wśród przedsiębiorstw powiązanych z kapitałem zagranicznym największym producentem elementów drewnianych jest Northgate Trailer posiadająca w Polsce spółkę z o.o. Kan-Bud ze 100% kapitałem kanadyjskim (3 mln USD), mieszczącą się w Kąkolewie koło Leszna. Firma specjalizuje się w technologii szkieletu drewnianego w systemie kanadyjskim. W ofercie firmy są domy jednorodzinne, modułowe hotele robotnicze, kontenery socjalne i biurowe oraz stalowe hale składane. Innym przedsiębiorstwem z tej branży jest niemiecka Arnold Dammers, która zainwestowała w Polsce 1,7 mln USD w spółkę z o.o. o nazwie HDM w Ruszowie zajmującą się produkcją różnorodnych budowlanych wyrobów drewnianych.

Z polskich przedsiębiorstw wspomnieć należy o Mazowieckim Przedsiębiorstwie Przemysłu Drzewnego w Łomiankach pod Warszawą, które produkuje ponad 20 typów domów z uwzględnieniem potrzeb klienta. Przedsiębiorstwo eksportuje swe wyroby do szeregu krajów: Francji, Niemiec, Włoch, Hiszpanii, a nawet do Japonii. Ponadto przedsiębiorstwo posiada własne tartaki, w których produkuje tarcice, deski podłogowe, boazerię i szalówkę.

### 4. Materiały wykończeniowe

W ciągu ostatnich kilku lat dokonana się na rynku wykończeniowych materiałów budowlanych zasadnicza zmiana jakościowa. W budownictwie mieszkaniowym betonowe elementy wykończeniowe zastąpione zostały w przeważającym stopniu przez beton porowaty, elementy ceramiczne i drewniane. Budynki o przeznaczeniu biurowym i przemysłowym wytwarzane są przy użyciu aluminium, stali i szkła.

Pozycję dominującą na rynku materiałów wykończeniowych zajmuje beton porowaty (37% udziału w rynku). Wynika to z jego niskiej ceny oraz dużej jego dostępności. Następną co do wielkości grupą materiałów wykończeniowych są materiały ceramiczne (28% udziału w rynku). Wykorzystywane są one głównie w budownictwie mieszkaniowym (cegły, płytki i dachówki) oraz do pokrycia zewnętrznych ścian hoteli i biurowców. Na trzecim miejscu znajdują się wykończeniowe elementy metalowe (16% udziału w rynku). Wykorzystywane są one głównie w budynkach o przeznaczeniu przemysłowym oraz na zewnętrzne pokrycia części budynków biurowych i sklepowych. Betonowe elementy fasadowe zajmują 7% rynku materiałów wykończeniowych. Odlewy betonowe wykorzystywane są głównie na budowach warszawskich hoteli i biurowców, gdzie zaangażowany jest kapitał zagraniczny. Wzrost ich znaczenia na rynku uzależniony będzie od popytu na nowoczesne biurowce w największych miastach polskich. Znacznie mniejszy udział w rynku mają płyty betonowe (4%) oraz prefabrykaty betonowe (3%). Są one wykorzystywane głównie przy budowie budynków mieszkalnych oraz budynków o przeznaczeniu przemysłowym. Także 3% udział w rynku mają elementy drewniane. Są one wykorzystywane głównie jako zewnętrzne pokrycia przy małych domach jednorodzinnych, jak również w domach z prefabrykatów oraz w domkach letniskowych. Jeszcze rzadziej (2% udziału w rynku) znajdują zastosowanie tzw. płyty lekkie (np. gipsowe). Można

spodziewać się, że w przyszłości może wzrosnąć popyt na nie jako pokrycie fasad budynków o przeznaczeniu magazynowym.

Największym inwestorem zagranicznym w branży materiałów wykończeniowych jest międzynarodowa firma z przewagą kapitału niemieckiego produkująca beton o nazwie Ytong Holding GmbH, która zainwestowała w Polsce 6,5 mln USD oraz zamierza zainwestować w przyszłości dalsze 3 mln USD. Holding ten utworzył w Polsce spółkę joint venture z ostrołęckim Prefabetem o nazwie Ytong Ostrołęka Sp. z o.o. i zajmuje się produkcją betonu porowatego. Ytong prowadzi rozmowy z kolejnymi zakładami, które poprzez znalezienie inwestora strategicznego, chcą poprawić atrakcyjność swojej oferty.

W branży wykończeniowych materiałów ceramicznych ważną rolę odgrywa BTS Baukeramik GmbH Co. Holding KG, Knauf (Niemcy), Kesting (Niemcy), Rautaruukki (Finlandia) i Eternit (Austria). W strukturze inwestowania przeważa kapitał niemiecki i austriacki, co wynika z możliwości łatwiejszego transportu wyrobów na rozwijający się także niemiecki rynek budowlany.

Wśród fasadowych materiałów wykończeniowych importowanych do Polski czołowe miejsce zajmuje kamień naturalny (granit i marmur) oraz elementy metalowe służące do pokrycia ścian zewnętrznych. Wyroby te importuje Polska z USA, Niemiec, Szwecji, Belgii i Danii. Wzrost importu do Polski budowlanych materiałów wykończeniowych spodziewany jest po 2000 r., z uwagi na spodziewany rozwój budownictwa mieszkaniowego, biurowego oraz przemysłowego. W latach 1998-2010 r. rynek materiałów wykończeniowych będzie uzależniony od przewidywanej wysokiej dynamiki wzrostu budownictwa mieszkaniowego, modernizacji istniejącej zabudowy mieszkaniowej (3,5 - 4 mln mieszkań) oraz rozwoju budownictwa przemysłowego.

Z polskich firm znaczącą rolę odgrywa Atlantis SA, działająca od 1992 r. na rynku materiałów wykończeniowych. Atlantis ma 2 fabryki płyt warstwowych (docieplających) w Warszawie i Lublinie oraz w Mielcu. Atlantis Mielec sp. z o.o. rozpoczęła produkcję płyt warstwowych w dwóch nowo wybudowanych halach w Specjalnej Strefie Ekonomicznej Europark Mielec. Inwestycje tego zakładu w latach 1997-1998 oceniane są na 17 mln zł. Realizacja tej inwestycji składa się z trzech etapów. W pierwszym z nich dojdzie do uruchomienia produkcji płyt z rdzeniem styropianowym. Następnie zakłada się uruchomienie produkcji bloków styropianowych. Na przełomie 1998 r. i 1999 r. planowana jest produkcja płyt z rdzeniem poliuretanowym, z wełny mineralnej oraz ślusarki aluminiowej okiennej i dzwiowej. Spółka rozpocznie nową inwestycję w Kaliningradzie. Będzie w niej miała 80% udziału, natomiast partner rosyjski - 20%. Firma ta jest w grupie pięciu firm, które obejmują razem 95% rynku płyt warstwowych docieplających. Oprócz Atlantis SA do grupy tej zalicza się Metalplast Oborniki, Prekom w Starachowicach, Tarmont w Tarcynie i Panejtech w Chorzowie. Akcje spółki od 1997 r. notowane są na giełdzie.

#### IV. Wnioski

Z przeprowadzonej analizy oddziaływań inwestycji zagranicznych na wielkość i strukturę rynku budowlanego w Polsce do 2010 r. wynikają następujące ustalenia i wnioski:

1. Na powiązania między inwestycjami zagranicznymi a wielkością i strukturą rynku budowlanego należy patrzeć w kontekście wchodzenia Polski w struktury Unii Europejskiej. Wprowadzenie polskiego budownictwa w te struktury gospodarcze jest procesem skomplikowanym i wieloletnim. Obejmuje on prywatyzację i restrukturyzację budownictwa, zmiany prawno-instytucjonalne wspierające budownictwo oraz liberalizację przepływów usług, ludzi i kapitałów (w tym przepływu inwestycji zagranicznych) wpływającą na wielkość i strukturę

rynku budowlanego. Mimo, że zasady i struktury niezbędne dla realnego funkcjonowania budownictwa na poziomie Unii stanowią rozbudowany i skomplikowany system to dyrektywy kierowane do poszczególnych krajów, rządzące rynkiem budowlanym, są stosunkowo proste. Od strony ekonomicznej nastawione są one na znoszenie barier w swobodnym przepływie usług budowlanych, kapitałów w tym inwestycyjnych i osób, zapewniając w ten sposób realizację ważnych celów polityki budowlanej państwa, zapobiegają powstawaniu nowych ograniczeń i gwarantują, że ani władze państwowe, ani podmioty budowlane, zarówno narodowe jak i zagraniczne oraz spółki joint ventures nie podejmują działań zakłócających uczciwą konkurencję na rynku budowlanym.

2. Polska znajduje się dopiero na początku drogi zmierzającej do zbudowania rynku budowlanego opartego na wymogach unijnych. Musi zrealizować kilka celów takich jak: sprostanie wymogom konkurencji budowlanej, wdrożenia dyrektyw budowlanych obowiązujących w Unii Europejskiej: zasady przeciwdziałania praktykom monopolistycznym w budownictwie, zasady szacowania i taksacji nieruchomości, zasady zamówień publicznych, zasady finansowania inwestycji ze środków publicznych, realizacja Europejskiej Karty Społecznej w dziedzinie mieszkalnictwa - budowa mieszkań dostosowanych do potrzeb rodzin i ich sytuacji finansowej, itp. Z corocznych analiz dotyczących postępów w wykonywaniu programu działań dostosowujących budownictwo do wymagań Układu Europejskiego oraz przyszłego członkostwa w UE wynika, że rynek budowlany w Polsce jest daleki od realizacji wymogów dotyczących utworzenia jednolitego rynku wg standardów unijnych.

3. Zachodnie przedsiębiorstwa budowlane, za którymi stoją potężne kapitały, technologie i techniki budowy, znakomita wydajność i organizacja placów budowy, wieloletnie doświadczenie i wiedza oraz dobra orientacja w polskich realiach społecznych i gospodarczych, natrafiają na polskim rynku budowlanym na przestarzałą organizację i niską wydajność, wadliwą strukturą techniczną budownictwa, znikome środki kapitałowe oraz niską konkurencyjność. Uczestnikami polskiego rynku jest w przeważającej części kilkadziesiąt tysięcy małych zakładów osób fizycznych, w których najczęściej zatrudnionych jest kilku pracowników, źle zorganizowanych i niedopasowanych do wymogów zachodnich polskich budowniczych. Większe przedsiębiorstwa budowlane stają się natomiast jedynie podwykonawcami firm zachodnich. Zagraniczne holdingi budowlane korzystają przy tym ze sprzyjających uregulowań prawno-podatkowych, życzliwej postawy administracji centralnej i władz lokalnych, wysokich ceł w branżach, które są przedmiotem szczególnego zainteresowania kapitału zachodniego, co umożliwia im maksymalizowanie cen usług budowlanych oraz osiąganie w Polsce znacznych zysków.

4. Z dokumentu pt. „Założenia polityki budowlanej państwa na lata 1996-2000” opracowanej przez byłe Ministerstwo Gospodarki Przestrzennej i Budownictwa we wrześniu 1996 r. wynika, że resort ten nie posiadał żadnej koncepcji sterowania zachowaniem inwestorów zagranicznych na rynku budowlanym w Polsce. W ostatnich latach Urząd ds. Konkurencji nie prowadził żadnego postępowania w sprawie stosowania przez podmioty świadczące usługi budowlane, praktyk monopolistycznych, mimo że trzy czwarte branży cementowej jest kontrolowanej przez kapitał zachodni. Zauważyć należy, iż dopiero w okresie marzec - lipiec 1997 r. zaobserwowano w Urzędzie ds. Konkurencji pewną tendencję podmiotów zagranicznych do koncentracji kapitału i łączenia się podmiotów - pozytywnie zaopiniowano 19 takich fuzji.

5. Do obsługi statystycznej procesów zachodzących na rynku budowlanym w Polsce (w tym także udziału inwestorów zagranicznych) nie jest także przystosowany GUS. Instytucja ta zbiera informacje od przedsiębiorstw budowlanych zatrudniających powyżej 5 osób, gdy tym-

czasem 80% zakładów osób fizycznych zatrudnia mniejszą liczbę pracowników. Stąd statystyki GUS są niedoszacowane w około 20%. Brak jest statystyk zmian technicznych w budownictwie (poza mieszkaniowym), brak jest wiarygodnych statystyk przekształceń strukturalnych budownictwa, brak jest wiarygodnych statystyk ważniejszych obiektów budowlanych, zaniżone są statystyki eksportu budownictwa z uwagi na mankamenty metodologiczne, brak jest statystyk działalności budowlanej inwestorów zagranicznych, itd. Warto zwrócić uwagę na fakt, że tego typu opracowania jak niniejsze, muszą powstawać przy niedostatecznej bazie danych statystycznych.

### Literatura wykorzystana w opracowaniu

1. *Strategia rozwoju społeczno-gospodarczego Polski do 2010 r.*, CUP, Warszawa, grudzień 1996 r.
2. *Analiza i ocena wpływu integracji Polski z Unią Europejską w sferze społeczno-ekonomicznej*, Warszawa 1998 r.
3. *Założenia polityki budowlanej państwa*, MGPIB, Warszawa 1996 r.
4. *Uzupełnienie założeń polityki mieszkaniowej państwa w wyniku rezolucji Sejmu RP z dnia 6 lipca 1995 r.*, Rada Ministrów, Warszawa 1995 r.
5. *Założenia polityki komunalnej państwa*, MGPIB, Warszawa 1996 r.
6. C. Lehrskov, P. Szutowicz: *The Construction of Poland 1998-2010*, European Construction Research, Denmark, 1997
7. 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.
8. H. Kulesza, *Prognoza mieszkalnictwa do 2010 r. Uwarunkowania społeczne i ekonomiczne*, IGM, Warszawa 1996 r.
9. T. Peplak, *Rezerwy ukryte w betonie*, Home & Market, nr 4, 1997 r.
10. A. Lipowski, *Jak zmienić strukturę produkcji*, „Rzeczpospolita” z 18 lutego 1998 r.
11. *Monitoring budowlany*, Budownictwo w 1996 r., IGM, Warszawa 1997 r.
12. Dane GUS za odpowiednie lata
13. A. Stępiak, *Uwarunkowania i konsekwencje włączenia Polski do jednolitego rynku*, RCSS, Warszawa 1998 r.
14. W.Welfe, A.Welfe, W. Florczak: *Scenariusze strategii rozwoju gospodarczego Polski do 2010 r.*, IRiSS, Warszawa 1997 r.
15. *Oszacowanie nakładów na kompleksową modernizację zasobów mieszkaniowych w Polsce*, IGM, Oddział Kraków, 1996 r.
16. K. Cieszyński, *Przemiany w polskim budownictwie-wnioski z dziesięciolecia konkursu PZITB*”Budowa Roku”, „Przegląd Budowlany” nr 10 z 1997 r.