

Sektor Budownictwa

Budownictwo związane ze wznoszeniem budynków

Raport półroczny - Listopad 2017



W Q1-Q3 2017 r. sytuacja w sektorze budownictwa związanego ze wznoszeniem budynków poprawiła się w relacji rocznej. Przychody przedsiębiorstw tej części sektora poprawiły się nieznacznie, bo o 2,6% r/r licząc na przedsiębiorstwo, a wartość wytworzonej przez nie produkcji budowlano-montażowej wzrosła o 8,3% r/r. Wraz ze wzrostem liczby rozstrzyganych projektów finansowanych z nowej perspektywy UE, rosła powoli aktywność podmiotów budowlanych w segmencie budynków niemieszkalnych. Jednocześnie podmioty te czekają na przyspieszenie rozpoczęcia prac budowlanych, jednak to zapewne zostanie przesunięte na II połowę 2018 r. (np. rozbudowa i modernizacja dworców kolejowych).

Dynamicznie w dalszym ciągu rozwija się budownictwo budynków mieszkalnych. Dane o liczbie mieszkań oddanych do użytkowania i sprzedanych przez deweloperów biją kolejne historyczne rekordy. Rynekowi temu sprzyjają: stabilnie rosnące ceny mieszkań, korzystna sytuacja na rynku pracy (w tym rosnące wynagrodzenia), wysoka rentowność inwestycji mieszkaniowych oraz rozwój rynku najmu (w tym wzrost popytu ze strony cudzoziemców, szczególnie obywateli Ukrainy).

Wzrost produkcji budowlano-montażowej w Q1-Q3 2017 r.

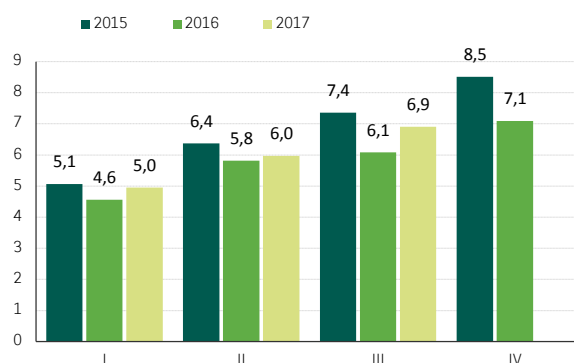
Po spadkowym 2016 r., kolejne kwartały 2017 r. pokazują wyższe odczyty wartości sprzedaży produkcji budowlano-montażowej wśród przedsiębiorstw zatrudniających powyżej 9 pracowników. Jej wartość wzrosła o 12,5% r/r w okresie Q1-Q3 2017 r. (GUS) Najmniejszy wzrost (o 8,3% r/r) odnotowano w budownictwie budynków. Najniższa wartość dynamiki w tej kategorii jest powiązana ze zdecydowanie lepszą jego kondycją w 2016 r. w odniesieniu do dwóch pozostałych sektorów. W ich przypadku w okresie Q1-Q3 2017 r. sprzedaż produkcji budowlano-montażowej odnotowała wzrost odpowiednio o 18,8% r/r w budownictwie inżynieryjnym oraz o 10% r/r w robotach specjalistycznych.

Wracając do budownictwa budynków rośnie zarówno sprzedaż produkcji w segmencie obiektów mieszkalnych (14,7% r/r) jak i nie mieszkalnych (12,9% r/r). Kolejny rok z rzędu rośnie podaż mieszkań jedno- i wielo- rodzinnych (kategoria ta jako jedyna notowała dodatnią dynamikę w 2016 r.). Wraz z bogaceniem się społeczeństwa do kręgu opłacalnych inwestycji wracają usługi hotelarskie. Rosła zatem w okresie Q1-Q3 2017 r. sprzedaż produkcji hoteli i budynków zakwaterowania (43,5% r/r). Jedynymi kategoriami jakie w skali roku zmniejszyły produkcje były budynki transportu i łączności (-60,1% r/r) oraz pozostałe budynki (-4,9% r/r). (GUS, patrz na koniec raportu).

Wyhamowanie spadku nakładów inwestycyjnych

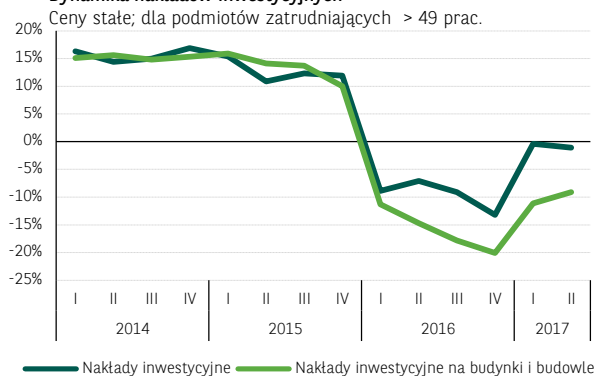
Główną przyczyną dynamicznego spadku inwestycji w budownictwie było silne ograniczenie inwestycji publicznych, związane z opóźnieniami wydawania środków unijnych. Dotyczyło to również inwestycji w budynki i budowlę, głównie w kategoriach związanych z obiektami użyteczności publicznej (wznoszenie budynków stanowiło ok. 40% wszystkich nakładów inwestycyjnych w Polsce w latach 2010-2016). Jednocześnie zdecydowana zmiana nastąpiła na początku br., kiedy nakłady inwestycyjne średnich i dużych przedsiębiorstw na budynki i budowlę przestały spadać. W okresie Q1-Q2 2017 r. były już tylko o 9,1% mniejsze r/r. Q4 2017 i 2018 r. powinny przynieść dalszą poprawę w wydatkowaniu środków UE. Przechodzenie z etapu „projektuj” do „buduj” będzie sprzyjało wzrostowi nakładów inwestycyjnych na budownictwo.(GUS)

Produkcja budowlano-montażowa w Polsce - związana ze wznoszeniem budynków
Ceny bieżące w mld PLN



Opracowanie Banku BGŻ BNP Paribas na podstawie danych GUS

Dynamika nakładów inwestycyjnych



Opracowanie Banku BGŻ BNP Paribas na podstawie danych GUS

Dalsza hossa na rynku mieszkaniowym

Bardzo dobra koniunktura na krajowym rynku mieszkaniowym utrzymała się w Q1- Q3 2017 r. Po trzech kwartałach br. odnotowano historycznie najwyższą liczbę oddawanych do użytkowania mieszkań (wyniosła ona 123,9 tys. lokali, co oznacza wzrost o 10,6% r/r). Podobnie jak w 2016 r., również obecnie wzrost ten jest generowany nowymi mieszkaniami deweloperskimi. Stabilna pozostaje produkcja nieruchomości na własne potrzeby (w dużym stopniu są to domy jednorodzinne). W H1 2017 r. liczba oddanych: mieszkań na sprzedaż przez deweloperów wyniosła 44,3 tys. (wzrost o 10,9% r/r), a lokali indywidualnych realizowanych z przeznaczeniem na użytek własny inwestora była równa 32,6 tys. (wzrost o 2,6% r/r). Utrzymuje się zatem, notowana od 2016 r., tendencja do wyższej ilości oddanych mieszkań deweloperskich względem indywidualnych. Wysoka podaż mieszkań, kolejny rok z rzędu, na rynku pierwotnym nie wpłynęła na wzrost pustostanów. Jednakże wskaźnik ten nie zmienił się, bo dynamicznie rósł również popyt (w Q1-Q3 2017 r. liczba gotowych niesprzedanych mieszkań deweloperskich w 6 największych miastach spadła średnio o 20,1% r/r).

Rekordowo wysoka sprzedaż mieszkań na rynku pierwotnym

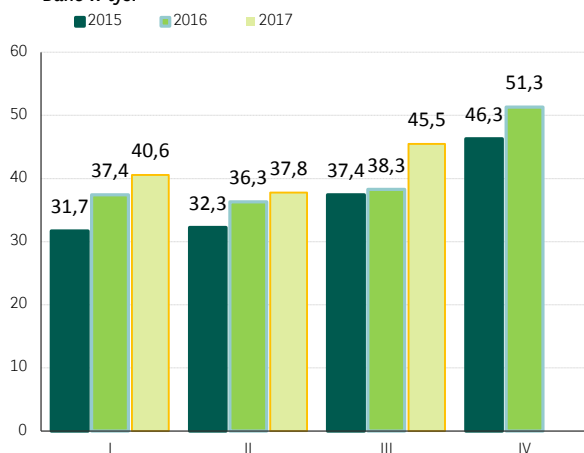
Historycznie niskie stopy procentowe, przy relatywnie stabilnych cenach mieszkań oraz bardzo wysokich gotówkowych zakupach inwestycyjnych na rynku pierwotnym generują w dalszym ciągu wysoki impuls popytowy. W Q1-Q3 2017 r. sprzedaż mieszkań deweloperskich wyniosła ok. 53,8 tys. lokali tj. wzrost o ok. 23,7% r/r. Pozytywny wpływ na budownictwo mieszkaniowe mają rekordowo niskie stopy procentowym NBP. Po pierwsze, wpływają one na niższe oprocent. kredytów hipotecznych, a zatem w warunkach rosnących wynagrodzeń zwiększa się grupa społeczeństwa, którą stać na spłacenie takiego kredytu, więc i liczba osób zainteresowanych nabyciem mieszkania jest stabilna. Po drugie niskie stopy procentowe to niższe koszty finansowania inwestycji deweloperów oraz przedsiębiorstw budowlanych. Po trzecie zaś, powodują spadek atrakcyjności inwestycji w lokaty bankowe. Szukając alternatyw część inwestorów wybiera zakupy na rynku nieruchomości. Bardzo wysoki, szacowany na poziomie ok. 70%, pozostaje więc udział w sprzedaży nabywców gotówkowych, w tym zdecydowana większość to zakupy inwestycyjne lokali pod wynajem. Roczny zwrot netto z wynajmu mieszkań w największych miastach Polski przekracza 6-7 % i jest wyższy od analogicznego wsk. dla stolic miast Europy Zachodniej (stopa zwrotu ok. 4-5%) oraz istotnie od np. Londynu (2,0%), Paryża (2,8%) (wg Deloitte). Sprzedaż za cały 2017 r. zapewne przebiegnie historycznie najwyższą wartość ok. 62 tys. mieszkań deweloperskich z 2016 r. Jednocześnie należy pamiętać, że w latach 2007-2008 (poprzedniego boomu mieszkaniowego) bardzo wysokiej sprzedaży na rynku pierwotnym towarzyszyła jeszcze wyższa sprzedaż na rynku wtórnym, obecnie zaś popyt na mieszkania z tzw. drugiej ręki jest istotnie niższy (widać to m.in. w braku dynamicznych wzrostów akcji kredytowej). Wzrost aktywności deweloperskiej powoduje większy popyt na usługi budowlane nie tylko związane ze wznoszeniem budynków, ale również na budownictwo specjalistyczne (w tym np. firmy specjalizujące się w wykończaniu wnętrz), które swoje usługi dostarcza do pozostałych grup budownictwa. (NBP)

Powolny wzrost cen mieszkań na rynku pierwotnym

Ceny mieszkań w Q1 i Q2 2017 r. w 7 największych miastach rosły kwartalnie po ok. 0,8-2,6 % r/r na rynku pierwotnym oraz po ok. 2,5-3,3% na rynku wtórnym. (wg. NBP). Jednocześnie już od kilku kwartałów rosną ceny ofertowe mieszkań z projektów nowo wprowadzanych do sprzedaży. Przy czym zależność ta występuje nie tylko na rynku warszawskim ale i pozostałych miast. Jej skala zaś jest skorelowana z indywidualną charakterystyką konkretnej inwestycji. Zahamowanie sprzedaży mieszkań o cenach poniżej limitów MdM wpłynęło na relatywnie wyższą r/r średnią cenę na rynku wtórnym. Istotne w H1 2017 r. pozostały dysproporcje w cenach mieszkań pomiędzy rynkiem pierwotnym a wtórnym. Przeciętnie wśród nieruchomości zlokalizowanych w 7* dużych miastach Polski (6*+Warszawa) ceny na

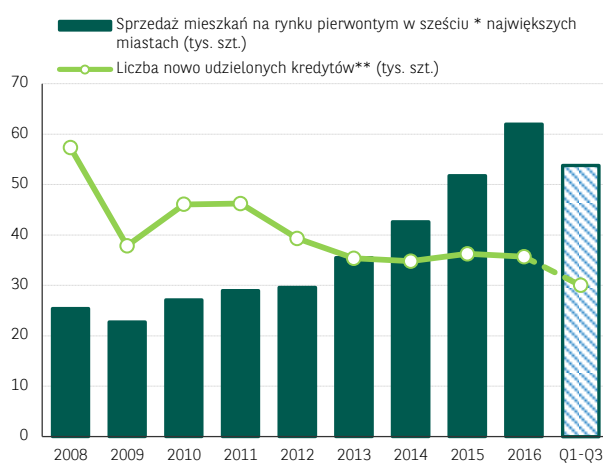
Mieszkania oddane do użytkowania

Dane w tys.



Opracowanie Banku BGŻ BNP Paribas na podstawie danych GUS

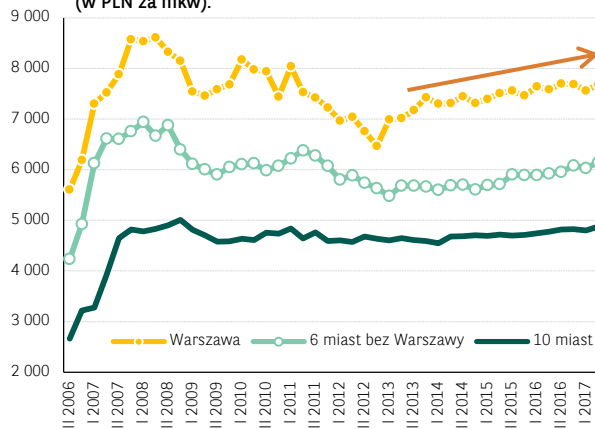
Popyt na rynku nieruchomości



Źródło: opracowanie banku BGŻ BNP Paribas na podstawie danych REAS, AMRON-SARFIN

*6 miast: Warszawy, Krakowa, Wrocławia, Trójmiasta, Poznania i Łodzi
** dane za Q3 2017 r. są wartościami szacunkowymi

Ceny transakcyjne mieszkań na rynku pierwotnym (w PLN za mkw).



Źródło: opracowanie banku BGŻ BNP Paribas na podstawie danych NBP

*6 miast: Gdańsk, Gdynia, Łódź, Kraków, Poznań, Wrocław
**10 miast: Białystok, Bydgoszcz, Katowice, Kielce, Lublin, Olsztyn, Opole, Rzeszów, Szczecin, Zielona Góra

pierwszym z nich były o 11,2% wyższe od r. wtórnego i były równe odpowiednio 6 637 zł/mkw i 5 964 zł/mkw. Dla pozostałych 10 rynków miast wojewódzkich ta dysproporcja była jeszcze wyższa i wynosiła 20,6%. W tych lokalizacjach przeciętnie za 1 mkw mieszkania w H1 2017 r. na rynku pierwotnym trzeba było zapłacić 4 838 zł/mkw a na rynku wtórnym 4 010 zł/mkw. Różnice te w dużym stopniu wynikają z dużego popytu inwestycyjnego na mieszkania nowe oraz przeciętnie niższego standardu mieszkań dostępnych na rynku wtórnym, w tym w szczególności tańszych lokali z tzw. wielkiej płyty.

Wzrost liczby robót budowlanych biur przy spadku wolumenu nowej powierzchni biurowej oddawanej do użytkowania

Po dość słabym 2016 r. dla przedsiębiorstw zajmujących się wznoszeniem budynków biurowych, pierwsze trzy kwartały 2017 r. przynoszą wzrost dynamiki sprzedaży produkcji budowlano-montażowej o 24% r/r (po spadku -15,9% r/r w 2016 r.). Duża podaż nowej powierzchni biurowej oddana do użytkowania w 2016 r. nieco wyhamowała rozpoczynanie nowych budów, jednak ich skala pozostaje wysoka. W okresie Q1-Q3 2017 r. w Polsce do użytkowania oddano 549,4 tys. mkw nowej powierzchni biurowej, z czego ponad 37,3% zostało oddane w Warszawie (wg. Colliers International). Na koniec Q3 2017 r. powierzchnia biurowa w dziewięciu największych miastach w Polsce wzrosła do prawie 9,5 mld mkw. Dynamiczny rozwój biznesu w Polsce powoduje, że pomimo wzrostu podaży nowych powierzchni biurowych, zarówno stawki czynszów jak i wielkość powierzchni niewynajętej pozostają relatywnie stabilne. Jednocześnie ich skala jest różna dla poszczególnych rynków. Na koniec Q3 2017 r. współczynnik pustostanów wyniósł 11,6% dla dziewięciu największych miast Polski (od 6,7% w Łodzi do 20,2% w Lublinie).

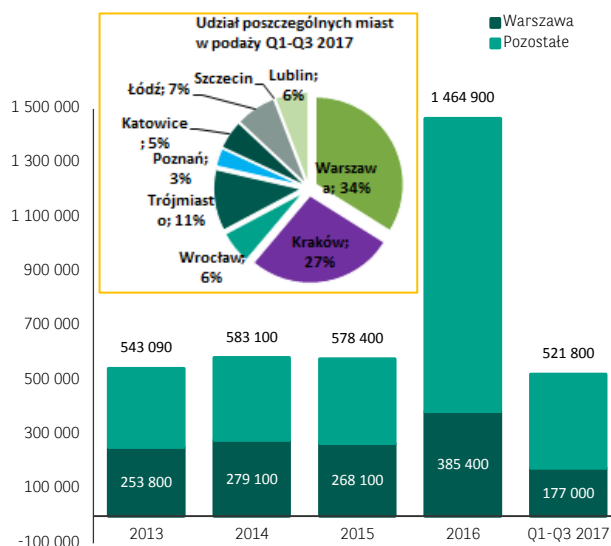
Sektor nieruchomości handlowych pozostaje atrakcyjny inwestycyjnie

Na koniec Q3 2017 r. całkowita powierzchnia handlowa w Polsce wyniosła 11,3 mln mkw. 55% powierzchni handlowych zlokalizowana jest w miastach powyżej 400 tys. mieszkańców (27% to centra w miastach ze 100-400 tys. mieszkańców, a 18% jest zlokalizowanych w miastach poniżej 100 tys. mieszkańców.) W ciągu trzech kwartałów br. oddano do użytkowania 135 tys. mkw. nowej powierzchni handlowej, a w Q4 2017 r. prawdopodobnie na rynek przybędzie jej kolejne 182 tys. mkw. łącznie daje to relatywnie niską podaż 350 tys. mkw nieruchomości handlowych w całym 2017 r., co jest wartością porównywalną do tej z 2016 r., a jednocześnie najniższą od 2004 r. (wg. Colliers International) Przy wysokich wskaźnikach nasycenia dla dużych aglomeracji ponad 500 mkw./1000 mieszkańców, rynek wymusza na starych obiektach ich rozbudowę i/lub modernizację (ok. 25% w nowej podaży to rozbudowy). Relatywnie stabilne pozostają czynsze. Jednocześnie presja na ich obniżki występuje w obiektach starszych (czekających na modernizację), które często oferują dodatkowe bonusy jak np. zmianę aranżacji. Dobra koniunktura gospodarcza i rosnący wskaźnik siły nabywczej zachęcają międzynarodowe firmy handlowe do wchodzenia na rynek polski. Wysoka trakcyjność opisywanego rynku skutkuje utrzymaniem średniego wskaźnika pustostanów na poziomie ok. 4% (najniższy jest w Warszawie = 2,6%, najwyższy w Katowicach 5,9%). (wg. Colliers International)

Spadek marż przedsiębiorstw budowlanych w H1 2017 r.

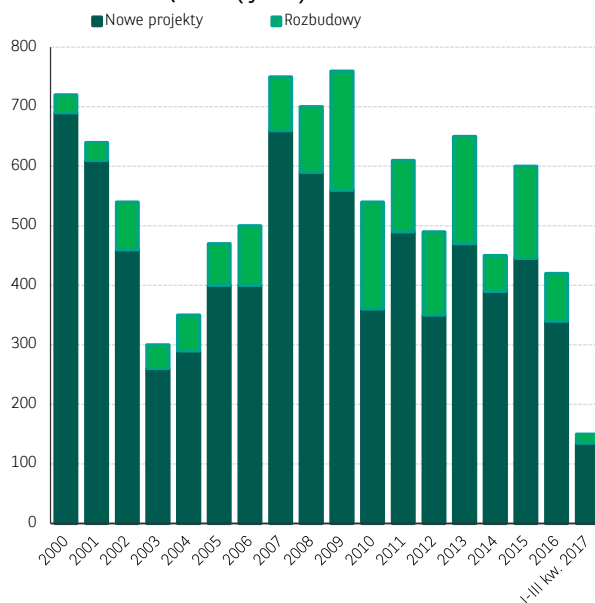
Mniejsza skala inwestycji w budynki użyteczności publicznej (finansowane ze środków UE) i walka o kontrakty na rozpoczynane inwestycje prowadziła do ograniczania marż przedsiębiorstw (szczególnie w sytuacji rosnących kosztów pracy). Branża odnotowała zatem w H1 2017 r. spadek stopy zysku netto (-5,3pp.r/r) oraz stopy rentowności kapitału własnego (o -3,2% r/r). Jednocześnie podmioty z PKD 41.20 wygenerowały ok. 2,6% r/r wzrost przychodów na przedsiębiorstwo (był on porównywalny do 2,6% r/r dynamiki kosztów). Ponadto znacznie, bo prawie o połowę, zmniejszyły one zadłużenie długoterminowe. Dobrą informacją jest również wzrost wskaźnika płynności. (PONT info) Jednakże skala bankructw w całym budownictwie pozostaje wysoka.

Podaż nowej powierzchni biurowej



Opracowanie Banku BGŻ BNP Paribas na podstawie danych Colliers International

Podaż nowej powierzchni handlowej w okresie 2000- Q3 2017 (tys. m²)



Opracowanie Banku BGŻ BNP Paribas na podstawie danych Colliers International

Wyniki finansowe przedsiębiorstw z sektora PKD 41.20 (> 9 prac.)

Okres	Przychody ogółem (zmiana r/r)	Net debt/ EBITDA	CR	NPM (%)	marża EBITDA (%)	ROE (%)
2013	-19,8%	1,31	1,76	2,88	5,29	8,06
2014	7,3%	0,54	1,77	3,42	5,37	10,09
2015	5,0%	0,4	1,87	4,44	6,77	12,55
2016	-7,0%	0,37	1,99	4,35	6,14	10,93
H1 2016	-7,3%	2,17	1,94	3,38	5,71	8,09
H1 2017	2,6%	-0,21	2,03	3,2	4,86	7,83

Opracowanie Banku BGŻ BNP Paribas na podstawie danych PONT Info

Szczególnie w H1 2017 r. wiele podmiotów zgłaszało problemy związane z wprowadzeniem odwróconego podatku VAT na usługi budowlane. Można oczekiwać, że negatywne skutki tej zmiany legislacyjnej będą coraz mniej widoczne. Sektor coraz lepiej uczy się bowiem, jak działać w nowych warunkach.

Spadek indeksu WIG Budownictwo

Od początku 2017 r. indeks WIG-BUD odnotował 4,2 % spadek, podczas gdy indeks WIG wzrósł o 21,4%. Jednocześnie w tym samym okresie odnotowano wzrost indeksu WIG-NRCHOM o 11,9% (dynamiki liczone w okresie 06.01.2017-24.11.2017). Niższe od oczekiwań tempo rozstrzygnięcia projektów inwestycyjnych z nowej perspektywy UE, a w konsekwencji zagrożenie kumulacją robót budowlanych i jednocześnie niskie marże osiągane na realizowanych projektach, zniechęcają do inwestowania w ten sektor. Utrzymanie wysokich dynamik wolumenów sprzedażowych na rynku mieszkaniowym może być trudne do realizacji w 2018 r., tym samym już teraz inwestorzy rynku kapitałowego z ostrożnością podchodzą do zakupów akcji spółek deweloperskich. W rezultacie dynamika indeksu WIG-NRCHOM w Q4 2017 r. wyhamowała. (Stooq.pl)

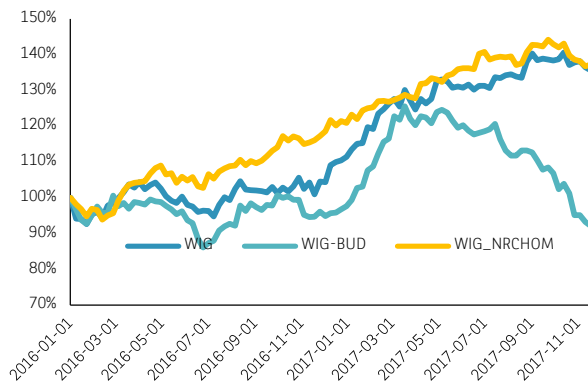
Wynik koniunktury po raz pierwszy od pięciu lat powyżej zera

Wg danych GUS za październik 2017 r. wskaźnik koniunktury w budownictwie (łącznie budynków i inżynieryjnym) kształtował się na poziomie 0,4 pkt (poprawę sytuacji sygnalizowało 15,5% przedsiębiorstw, natomiast pogorszenie 15,1%). Opisywany wskaźnik od początku 2017 r. jest zdecydowanie najlepszy od 2012 r. Silniej od 2017 r. spada odczuwanie bariery związanej z niedostatecznym popytem. Niemniej jednak optymizm branży spadł, nadal sygnalizowany jest wzrost opóźnień płatności za wykonane roboty budowlano-montażowe. Ponadto, zapowiadany jest nieznaczny wzrost cen robót budowlano-montażowych, zbliżony do przewidywanego w ostatnich sześciu miesiącach. Największe bariery działalności wg firm związane są z kosztami zatrudnienia (61,0% w październiku br., 61,2% przed rokiem). Od połowy 2013 r. stopniowo zwiększa się znaczenie bariery związanej z niedoborem wykwalifikowanych pracowników (bardziej intensywnie od czerwca 2016 r.). (GUS)

Optymistyczne prognozy dla przedsiębiorstw

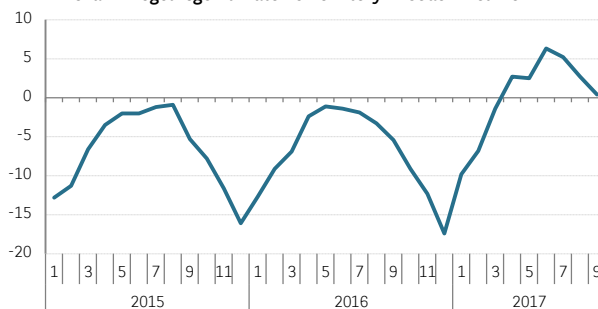
Rok 2018 od strony popytu na roboty budowlane zapowiada się dobrze dla przedsiębiorstw zajmujących się wznoszeniem budynków. Jednocześnie branża ta będzie w dalszym ciągu musiała mierzyć się z problemem utrzymania wykwalifikowanych pracowników (szczególnie jeśli wrośnie liczba inwestycji i w konsekwencji popyt na prace w budownictwie inżynieryjnym). Ponadto, niekorzystnie na firmy będą oddziaływały opóźnienia płatności za wykonane roboty budowlano-montażowe oraz nieznaczny wzrost ich cen. Od strony budownictwa mieszkaniowego, zarówno liczba zakontraktowanych mieszkań u deweloperów jak i liczba nowo rozpoczynanych budów potwierdza, że rynek mieszkaniowy jest bardzo rozgrzany. Historycznie najwyższa pozostaje liczba mieszkań, których budowę rozpoczęto w ciągu ostatniego roku (201,7 tys. mieszkań, wzrost o 16,3% r/r). (GUS) Bliska jest również rekordowo wysokiemu poziomowi z 2008 r., liczba mieszkań na które wydano pozwolenia lub dokonano zgłoszenia w ciągu ostatniego roku. W okresie Q4 2016- Q3 2017 była ona równa 247,8 tys. mieszkań, tj. wzrost o 20,8% r/r. (GUS) Wzrost aktywności deweloperskiej powoduje większy popyt na usługi budowlane nie tylko związane ze wznoszeniem budynków, ale również na budownictwo specjalistyczne (w tym również firmy specjalizujące się w wykończaniu wnętrz), które swoje usługi dostarcza do pozostałych grup budownictwa. Pozytywny wpływ na budownictwo mieszkaniowe powinny mieć w dalszym ciągu rekordowo niskie stopy procentowe NBP, które pomimo prognozowanego wzrostu w H2 2018 r. (łącznie o 0,50 p. proc., wg prognoz Banku BGŻ BNP Paribas) nie powinny silnie negatywnie wytynąć na rynek nieruchomości. Ponadto, popyt na mieszkania wspierany będzie w dalszym ciągu bardzo dobrą sytuacją na rynku pracy. Wg prognoz Banku BGŻ BNP Paribas, nominalnie

Indeks WIG-Budownictwo na tle indeksu WIG
01.01.2016 = 100%



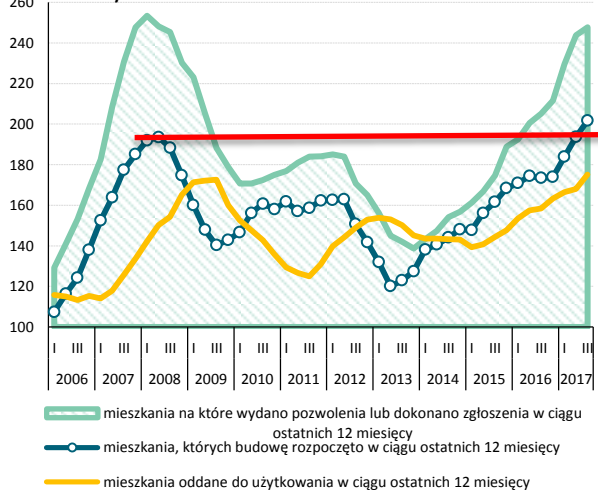
Opracowanie Banku BGŻ BNP Paribas na podstawie danych stooq.pl

Wskaźnik ogólnego klimatu koniunktury w budownictwie



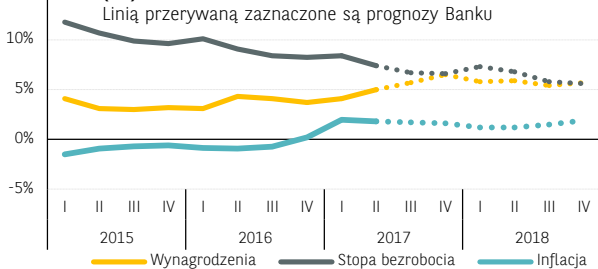
Opracowanie Banku BGŻ BNP Paribas na podstawie danych GUS

Statystyki mieszkaniowe (skumulowane do 1 roku)
Dane w tys. lokali



Opracowanie Banku BGŻ BNP Paribas na podstawie danych NBP

Wzrost wynagrodzenia, inflacja PPI oraz stopa bezrobocia (r/r)



Opracowanie Banku BGŻ BNP Paribas na podstawie danych GUS oraz Banku BGŻ BNP Paribas

przeciętne wynagrodzenie w 2018 r. ma dalej wzrastać w tempie ok. 5,7% r/r. Zmniejszać się powinna również stopa bezrobocia, która w 2018 r. osiągnie kolejny rekordowo niski poziom 6,4%, względem prognoz 7,3% w 2017 r. (wg BGŻ BNP Paribas) Jednocześnie osiągnięcie wyższej, a nawet porównywalnej dynamiki sprzedaży mieszkań na rynku pierwotnym do tej historycznie wysokiej z 2017 r. wydaje się mało prawdopodobne. Jednocześnie popytowi sprzyjać powinna w dalszym ciągu stabilna kondycja polskiej gospodarki oraz utrzymywanie się relatywnie wysokiej stopy zwrotu z najmu mieszkań. Co za tym idzie statystyki sprzedażowe powinny pozostać na wysokim poziomie. W strukturze nabywców istotny pozostanie udział nabywców gotówkowych i zakupów inwestycyjnych.

Czynnikiem wspierającym rynek mieszkaniowy na początku 2018 r. (zapewne jego pierwszym miesiącu) będzie ostatni raz program *Mieszkanie dla Młodych*. Jednocześnie z 762 mln zł. środków do wykorzystania w 2018 (MIB, BGK), już ponad połowa została zarezerwowana w 2017 r., a więc skala dofinansowania będzie w 2018 r. istotnie niższa od tej z lat ubiegłych. Co więcej, nie wszystkie wnioski mogą być rozpatrzone pozytywnie.

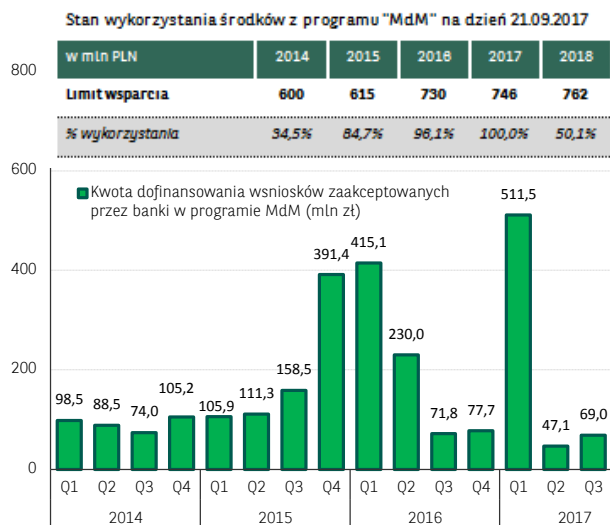
27.09.2016 roku rząd zatwierdził nowy Narodowy Program Mieszkaniowy – Mieszkanie +, który za cel przyjął zaspokojenie potrzeb mieszkaniowych Polaków do 2030 roku poprzez wzrost liczby mieszkań na 1 tys. mieszkańców. Obecnie liczba ta wynosi 363 mieszkania w porównaniu do średniej 435 mieszkań dla UE. Jest to jeden z najniższych wyników w UE, aby osiągnąć średnią unijną należy w Polsce pobudować 2,5 mln nowych mieszkań (MIB).

Dla budownictwa związanego ze wznoszeniem budynków niemieszkalnych dobrą prognozą jest oczekiwany wzrost inwestycji w 2018 r. Oznacza to wzrost wydatków przedsiębiorstw na budynki, w tym głównie na budynki przemysłowe oraz magazynowe, co spowoduje wzrost popytu na usługi budowlane. Wg prognoz Banku BGŻ BNP Paribas w 2018 r. wzrost inwestycji może wynieść 6,6% r/r względem prognozowanej dynamiki 1,8% r/r w 2017 r.

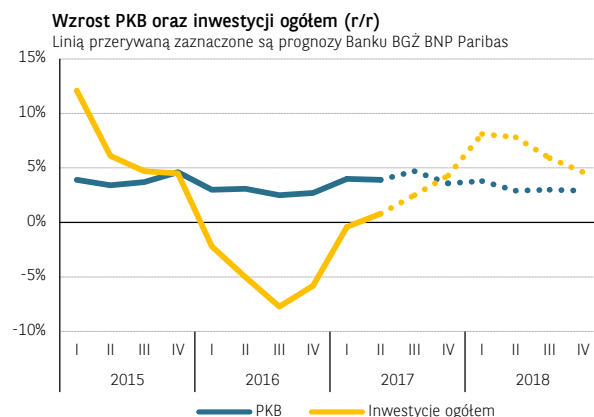
Sytuacja przedsiębiorstw budowlanych zajmujących się wznoszeniem budynków biurowych w 2018 r. powinna pozostać porównywalna do tej z 2017 r. Na koniec Q3 2017 r. w budowie znajduje się ok. 1,7 mln mkw. nowoczesnej powierzchni biurowej. Najwięcej biur powstaje w Warszawie (ok. 678 tys. mkw.), Krakowie (257 tys. mkw.) oraz Wrocławiu (260 tys. mkw.). Tym samym aktywność budowlana w krótkim okresie będzie utrzymywała się na wysokim poziomie i wzrost wolumenu podaży nowej powierzchni w latach 2019 -2020. Spadnie zaś ona w 2018 r. Pozytywne informacje dotyczące budynków niemieszkalnych oznaczają poprawę w stosunku do poprzedniego roku, co powinno przełożyć się na wzrost lepszą sytuację przedsiębiorstw budowlanych.

Rosnąca konkurencja i coraz wyższy poziom nasycenia nowoczesną powierzchnią handlową równy 292 mkw./1000 os. na koniec 2016 r., przy średniej 264 mkw./1000 os. dla Europy Zachodniej (wg Colliers International) będzie dalej wymuszała na starych obiektach ich rozbudowę i/lub modernizację. Dla firm z sektora budowlanego specjalizującego się w budowanie obiektów handlowych popyt na prace powinien być porównywalny do tego z dwóch ostatnich lat. Na koniec Q3 2017 r. w budowie znajdowało się ok. 620 tys. mkw. powierzchni handlowej, z czego około 55% planowane jest do oddania do użytkowania w 2018 r. a kolejne 16% w 2019 r.

Znaczenie dla przyszłej kondycji właścicieli i najemców powierzchni usługowych (handlowej i biurowej) może mieć konsultowany rządowy projekt ustawy wprowadzającej "a'la podatek katastralny" Ustawa zakłada wprowadzenie minimalnego podatku dochodowego 0,035% od nadwyżki wartości nieruchomości ponad 10 mln zł. Jednocześnie dla sektora handlu, ważny będzie ostateczny kształt ustawy o ograniczeniu handlu w niedzielę.



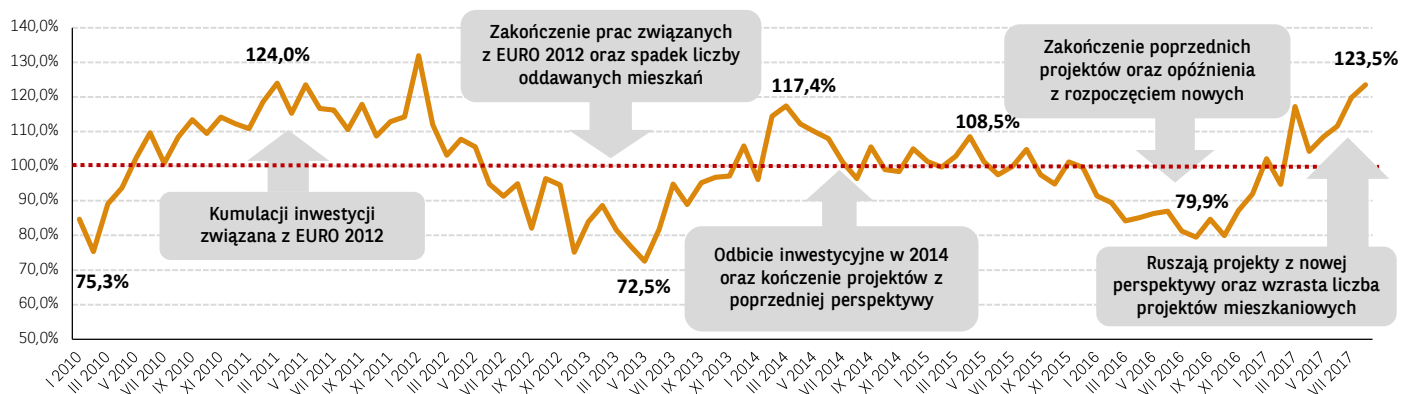
Opracowanie Banku BGŻ BNP Paribas na podstawie danych Ministerstwa Infrastruktury i Budownictwa, BGK



Opracowanie Banku BGŻ BNP Paribas na podstawie danych GUS oraz Banku BGŻ BNP Paribas

Sektor budownictwa – wybrane tabele i wykresy

Miesięczna dynamika produkcji budowlano- montażowej r/r *



Źródło: opracowanie Banku BGŻ BNP Paribas na podstawie danych GUS * Przedsiębiorstw zatrudniających > 9 osób w cenach stałych z 2010 roku

Sprzedaż produkcji budowlano- montażowej wg rodzajów obiektów budowlanych (w mln zł.)

Okres	Budynki razem	Budynki mieszkalne				Budynki niemieszkalne							
		razem	mieszkalne jednorodzinne	budynki o dwóch mieszaniach i wielomieszkalniowe	budynki zbiorowego zamieszkania	razem	hotele i budynki zakwaterowania turystycznego	budynki biurowe	budynki handlowo-usługowe	budynki transportu i łączności	budynki przemysłowe i magazynowe	ogólno. obiekty kulturalne, edukacyjne, opieki zdrowotnej i kuł. fizycznej	pozostałe
2014	39 143,6	10 785,6	1 136,8	8 781,0	867,8	28 358,0	643,7	3 035,5	5 963,6	607,6	10 721,9	6 095,3	1 290,3
2015	40 308,1	11 787,8	1 139,3	9 995,6	652,9	28 520,2	681,5	3 269,6	5 570,4	789,4	11 754,3	5 379,7	1 075,4
2016	36 656,9	12 514,9	1 269,0	10 597,1	648,8	24 142,0	554,2	2 750,2	5 673,6	551,5	9 816,1	3 851,6	944,9
2017 I-III	7 701,2	2 704,1	329,3	2 178,9	195,9	4 997,1	170,3	623,8	1 129,4	65,5	2 120,2	745,1	142,8
2017 I-VI	17 101,4	6 103,2	680,1	4 995,9	427,3	10 998,2	386,0	1 347,4	2 522,3	85,9	4 533,1	1 760,2	363,2
2017 I-IX	28 786,3	10 100,9	995,5	8 399,5	705,9	18 685,4	569,7	2 411,2	4 355,8	149,6	7 554,8	3 049,6	594,7
Dynamika r/r													
2015	3,0%	9,3%	0,2%	13,8%	-24,8%	0,6%	5,9%	7,7%	-6,6%	29,9%	9,6%	-11,7%	-16,7%
2016	-9,1%	6,2%	11,4%	6,0%	-0,6%	-15,4%	-18,7%	-15,9%	1,9%	-30,1%	-16,5%	-28,4%	-12,1%
2017 I-III	7,9%	13,4%	24,8%	10,7%	28,3%	5,1%	59,5%	10,3%	-0,7%	-35,4%	8,9%	-0,5%	-3,8%
2017 I-VI	8,5%	13,2%	19,0%	10,0%	53,8%	6,1%	62,9%	10,5%	1,9%	-66,0%	7,5%	10,5%	-2,8%
2017 I-IX	13,5%	14,7%	15,2%	12,4%	51,5%	12,9%	43,5%	24,0%	14,1%	-60,1%	9,9%	21,1%	-4,9%

Źródło: opracowanie Banku BGŻ BNP Paribas na podstawie danych GUS

Kontakt

DEPARTAMENT ANALIZ EKONOMICZNYCH,
SEKTOROWYCH I RYNKÓW ROLNYCH

Bank BGŻ BNP Paribas S.A.
ul. Kasprzaka 10/16
01-211 Warszawa
www.bgzbnpparibas.pl

analizy.bgzbnpparibas.pl

Dyrektor Departamentu
Michał Kolesnikow
michal.kolesnikow@bgzbnpparibas.pl

Analitycy sektorów priorytetowych:

Sektor Motoryzacyjny i TSL
Martyna Dziubak
martyna.dziubak1@bgzbnpparibas.pl

Sektor budowlany, drzewny i meblowy
Monika Orłowska
monika.orlowska1@bgzbnpparibas.pl

Analitycy sektora rolno-spożywczego:

Magdalena Kowalewska (Sektor wołowiny, wieprzowiny i drobiu)
magdalena.kowalewska@bgzbnpparibas.pl

Anna Kitala (Sektor owoców i warzyw)
anna.kitala@bgzbnpparibas.pl

Marta Skrzypczyk (Sektor zbóż i oleistych)
marta.skrzypczyk@bgzbnpparibas.pl

Paweł Wyrzykowski (Sektor mleka)
pawel.wyrzykowski@bgzbnpparibas.pl

Niniejszy dokument ma charakter wyłącznie informacyjny i nie stanowi oferty w rozumieniu przepisów prawa cywilnego. Informacje zawarte w niniejszym dokumencie nie mogą być traktowane jako usługa doradztwa inwestycyjnego, podatkowego, prawnego lub jako forma świadczenia jakiegokolwiek usługi. Niniejszy dokument nie może być uznany za jakikolwiek rekomendację do dokonania jakiegokolwiek inwestycji. Wszystkie opinie i prognozy wyrażone w niniejszym dokumencie są wyrazem oceny autorów w dniu publikacji i mogą ulec zmianie bez uprzedniego informowania o tym.

Niniejszy dokument lub jakikolwiek zawarty w nim utwór nie może być, w całości lub w części, zwielokrotniany, rozpowszechniany, opracowywany w jakiegokolwiek formie i w jakikolwiek sposób (w tym w formie elektronicznej, w postaci fotokopii, poprzez wprowadzenie do sieci teleinformatycznych, w tym Internetu), na jakikolwiek polach eksploatacji - bez uprzedniej pisemnej zgody Banku BGŻ BNP Paribas S.A. z siedzibą w Warszawie. Jakiegokolwiek wykorzystanie niniejszego dokumentu lub zawartych w nim utworów, w całości lub w części, z naruszeniem powyższych postanowień, jak również przepisów prawa, bez uprzedniej pisemnej zgody Banku BGŻ BNP Paribas S.A. jest zabronione, a Bank BGŻ BNP Paribas S.A. z siedzibą w Warszawie jest uprawniony do podjęcia działań prawnych celem dochodzenia odpowiedzialności z tytułu naruszenia.

Bank BGŻ BNP Paribas Spółka Akcyjna z siedzibą w Warszawie przy ul. Kasprzaka 10/16, 01-211 Warszawa, zarejestrowany w rejestrze przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego przez Sąd Rejonowy dla m.st. Warszawy w Warszawie, XII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego, pod nr KRS 0000011571, posiadający NIP 526-10-08-546 oraz kapitał zakładowy w wysokości 84 238 318 zł w całości wpłacony

