

ODBUDOWUJĄCA SIĘ EUROPA

– gdzie szukać dobrego klimatu inwestycyjnego?



**Paweł Nowakowski,
Dawid Krysiński**
ASM – Centrum Badań i Analiz Rynku

Po globalnym kryzysie gospodarczym, który w ostatnich latach dotknął m.in. Europę, produkcja w sektorze budowlanym zaczyna się odradzać. Jest to proces powolny i trudny, a negatywne skutki depresji są wciąż odczuwalne. Mimo to na mapie Europy można wskazać także jasne punkty.

W roku 2016 produkcja budowlana w Unii Europejskiej była o 1,5 proc. wyższa niż w roku wcześniejszym. Sytuacja w poszczególnych państwach jest jednak dość zróżnicowana – niektóre kraje wracają na tory rozwoju przemysłu budowlanego dość sprawnie, podczas gdy inne wciąż nie są w stanie przezwyciężyć trudności ekonomicznych, które pojawiły się na skutek kryzysu w 2008 r.

Gdzie warto inwestować?

W których państwach europejskich potencjał rynku mieszkaniowego i komercyjnego może napaść optymizmem? Z danych Eurostatu wynika, że w 2016 r. w porównaniu z 2015 r. wzrost produkcji w sektorze budowlanym zanotowało 20 badanych krajów, a spadek – 14. W zestawieniu znalazły się także państwa kandydujące do Wspólnoty i to one mocno zawyżyły statystyki. W tym kontekście należy zwrócić uwagę zwłaszcza na kraje bałkańskie: Chorwację, Serbię, Macedonię i Czarnogórę. Dodatkowo to właśnie Czarnogóra - posługująca się walutą euro, która zapewnia stabilność walutową dla inwestorów - zanotowała najwyższy, bo aż 46-procentowy wzrost. Korzystny wynik tego kraju widać zwłaszcza na tle państw członkowskich Unii Europejskiej. Spośród nich najwyższy wzrost zanotowała wcześniej pograżona w kryzysie Grecja, choć warto zwrócić uwagę, że wzrost ten był o połowę niższy niż w przypadku wspo-

mnianej Czarnogóry. Kolejne w zestawieniu: Irlandia, Cypr i Szwecja zanotowały wzrosty niższe niż 20 proc. Spadki w produkcji budowlanej w 2016 r. dotknęły głównie kraje nowej UE: Węgry, Łotwę i Słowenię. W tym gronie znalazła się również Bośnia i Hercegowina, która w zestawieniu Eurostatu zajęła miejsce tuż za Francją i Włochami.

Według ekspertów ASM dobry klimat dla inwestycji budowlanych posiadają takie kraje, jak: Czarnogóra, Węgry, Hiszpania, Słowacja, Słowenia, Portugalia.

Bardzo podobnie sytuacja wyglądała w budownictwie mieszkaniowym, gdzie w 2016 r. ogólny wzrost produkcji w UE wyniósł 2 proc. w stosunku do 2015 r. Dane Eurostatu wskazują, że największy wzrost dotyczył Irlandii (o 24 proc.), Grecji (o 18 proc.), Cypru (o 16 proc.) i Szwecji (o 11 proc.). Także w tym przypadku Czarnogóra dorównuje tempa krajom UE, notując 11-procentowy wzrost. Spośród pozostałych krajów bałkańskich zauważalny wzrost zanotowała też Chorwacja. Natomiast największy spadek produkcji w budownictwie mieszkaniowym miał miejsce w tych samych państwach, w których pogorszyła się ogólna kondycja produkcji w sektorze budowlanym, przy czym do państw tych należy zaliczyć też Polskę – z 11-procentowym spadkiem.

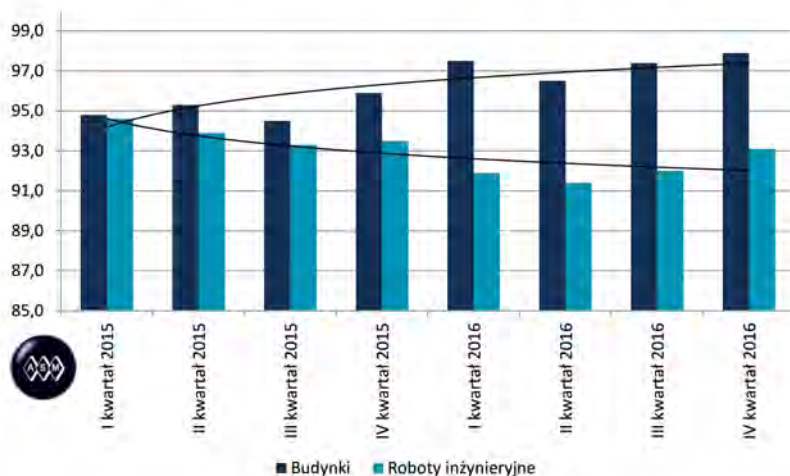
O ile ogólna produkcja budowlana oraz produkcja mieszkaniowa w UE jako całości się odradza, o tyle w przypadku budownictwa inżynierskiego sytuacja jest nieco bardziej zniuansowana. W 2016 roku produkcja w tym sektorze spadła o 2 proc. w porównaniu z rokiem ubiegłym, mimo że od drugiej połowy 2016 r. notuje się dość dynamiczny wzrost. Po raz kolejny w gronie państw z najlepszymi wskaźnikami należy wymienić Czarnogórę, która zanotowała wzrost aż o 112%, wyraźnie wyprzedzając kolejne w zestawieniu: Grecję, Hiszpanię, Szwecję i Irlandię. Podobnie jak w przypadku budownictwa mieszkaniowego, spadki notują głównie kraje Europy Środkowo-Wschodniej: na Łotwie i Węgrzech wartość produkcji w budownictwie inżynierskim spadła aż o jedną trzecią, a na Słowacji i w Słowenii – o jedną czwartą.

Wzrost pozwoleń na budowę

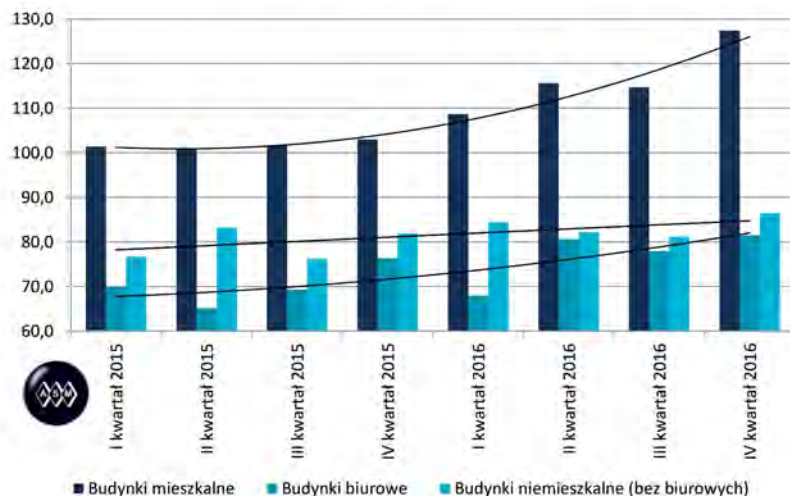
Dla prognozowania kondycji sektora budowlanego ważne są też wydane pozwolenia na budowę, które można mierzyć w metrach kwadratowych powierzchni użytkowej. Na podstawie danych Eurostatu można

Wzrost produkcji w sektorze budowlanym zanotowało 20 badanych krajów UE, w tym kraje kandydujące do Wspólnoty, zwłaszcza kraje bałkańskie: Chorwacja, Serbia, Macedonia i Czarnogóra.

Produkcja w podsektorach budowlanych w UE (index 2010=100%) (dane kwartalne)



Pozwolenia na budowę w UE mierzone w m² powierzchni użytkowej (index 2010=100%) (dane kwartalne dla wybranych typów budynków)



Źródło: ASM – Centrum Badań i Analiz Rynku na podstawie danych EUROSTAT

skonstruować, że porównanie lat 2015 i 2016 wypada optymistycznie, ponieważ pod tym względem w UE nastąpił aż 12-procentowy wzrost, znacznie przewyższający wspomniane wcześniej wskaźniki ogólnej produkcji budowlanej i produkcji w budownictwie mieszkaniowym. Przy czym należy mieć na uwadze specyfikę obu wskaźników – dopiero realna produkcja jest twardym wyznacznikiem kondycji sektora, bowiem nie wszystkie pozwolenia na budowę ostatecznie przekładają się na produkcję.

Wart podkreślenia jest jednak fakt, że wzrost wydanych pozwoleń na budowę, mierzonych w metrach kwadratowych powierzchni użytkowej, zanotowały kraje, które w poprzednich zestawieniach notowały spadki. Liderem pod tym względem są Węgry, gdzie wzrost w stosunku rocznym wyniósł aż 68 proc. Po-

Największy boom w najbliższym czasie może czekać branżę budowlaną w segmencie budownictwa mieszkaniowego.

dobna sytuacja miała miejsce na rynku hiszpańskim, gdzie liczba metrów kwadratowych powierzchni użytkowej, na której budowę wydano pozwolenia, zwiększyła się o 59 proc. Mniejsze, aczkolwiek nadal bardzo wysokie wzrosty w tym zakresie miały miejsce także na Słowacji i w Słowenii – odpowiednio 40 i 30 proc. – oraz w Portugalii (29 proc.). Spowolnienie dotknęło zwłaszcza przodującą we wcześniej wspomnianych statystykach Grecję, która zanotowała 19-procentowy spadek. Bardzo niewielkie, sięgające maksymalnie 2 proc. spadki odnotowano na Łotwie, w Estonii, Belgii i Austrii.

Szansą dla sektora budowlanego pozostają także budynki biurowe. Do obiecujących pod tym względem rynków należą: Słowacja, Łotwa, Chorwacja i Słowenia.

Największy boom w najbliższym czasie może czekać branżę budowlaną w segmencie budownictwa mieszkaniowego. Wskaźnik liczby metrów kwadratowych powierzchni użytkowej, na budowę której wydano pozwolenie, wzrósł w 2016 roku w całej Unii o 15 proc. względem roku ubiegłego. Co ciekawe, dotyczy on praktycznie całej Unii i Europejskiego Obszaru Gospodarczego, ponieważ jedynym krajem, który zanotował tu niewielki, jednoprocentowy spadek, jest Holandia. Szczególnie duże wzrosty odnotowano natomiast na Węgrzech i w Hiszpanii, gdzie wskaźnik ten poprawił się o odpowiednio 139 i 107 proc.

Szansą dla sektora budowlanego pozostają także budynki biurowe. W skali całej Unii wzrost pozwoleń na budowę mierzonych w metrach kwadratowych powierzchni użytkowej zwiększył się w 2016 – porównując rok do roku – o 9 proc. Jednak dopiero szczegółowe dane pokazują skalę możliwości dla firm tego sektora. Dwa kraje: Słowacja i Słowenia wydały na przestrzeni omawianego czasu o ponad 400 proc. więcej pozwoleń na budowę budynków biurowych. Do obiecujących rynków należy też zaliczyć: Słowację, Łotwę, Chorwację i Słowenię. Wzrost powyżej 50 proc. w stosunku do roku 2015 zanotowano także w takich krajach, jak: Finlandia (91 proc.), Portugalia (88 proc.), Węgry (74 proc.), Bułgaria (65 proc.), Estonia (61 proc.), Czechy (56 proc.) i Rumunia (53 proc.). Natomiast odwrotna sytuacja miała miejsce w Grecji, gdzie liczba metrów powierzchni użytkowej, na której budowę wydano pozwolenie, zmalała w 2016 r. o 24 proc. w stosunku do roku poprzedniego, a także w Polsce i Irlandii (o 11 proc.) oraz Wielkiej Brytanii (o 4 proc.).

Więcej informacji o badaniach rynku budowlanego na: www.asm-poland.com.pl.



ASM – CENTRUM BADAŃ I ANALIZ RYNKU