

DOBRA KONIUNKTURA



Bartłomiej Sosna
Główny Ekspert Rynku
Budowlanego PMR

Pod względem pozwoleń budowlanych w budownictwie niemieszaniowym rok 2016 przyniósł wzrosty zarówno w odniesieniu do liczby budynków, jak i ich powierzchni, zamykając rok rekordowym poziomem blisko 22 mln m². Rynek napędzają przede wszystkim inwestorzy planujący budowę obiektów przemysłowo-magazynowych oraz budynków rolnych. Pozytywnie prezentują się także perspektywy dla budownictwa biurowego i hotelowego oraz, w nieco mniejszym stopniu, handlowego.

Jak wynika z najnowszego raportu firmy badawczej PMR, zatytułowanego *Sektor budowlany w Polsce, I połowa 2017 – Analiza rynku i prognozy rozwoju na lata 2017–2022*, w 2016 r. udział budownictwa niemieszaniowego w produkcji budowlano-montażowej realizowanej przez wszystkie podmioty nieco wzrósł, przekraczając poziom 41%. Oznacza to, że niezmiennie jest to największy segment rynku budowlanego, m.in. z uwagi na bardzo duży wolumen budynków przemysłowych, magazynowych oraz rolnych, a także na duży wolumen budynków remontowanych, modernizowanych czy rozbudowywanych.

Budynki przemysłowe napędzają sektor niemieszaniowy

W ubiegłym roku wielu inwestorów, pomimo wydanego pozwolenia budowlanego, wstrzymało się przed rozpoczęciem inwestycji i czekało na dalszy rozwój sytuacji w polskiej gospodarce. Natomiast w 2017 roku

przynajmniej część z nich prawdopodobnie zdecyduje się na rozpoczęcie planowanych projektów. PMR oczekuje zatem, że lata 2017–2019 w budownictwie przemysłowo-magazynowym będą okresem wzrostowym, jednak nie będą to już tak znaczące zwwyżki, jak w przeszłości.

Wśród istotnych inwestycji przemysłowych znajdujących się w trakcie budowy należy wymienić m.in.: fabrykę baterii do samochodów elektrycznych LG Chem w Biskupicach Podgórnych (1,3 mld zł), zakład produkcyjny firmy FM Forte w Suwałkach (700 mln zł) oraz bazę tarczy antyrakietowej Aegis Ashore w Redzikowie (700 mln zł). Jeśli chodzi o powstające obiekty magazynowe, do dużych projektów należą m.in.: centrum dystrybucyjne firmy Zalando w Gardnie (860 mln zł) oraz centrum logistyczne firmy Amazon w Kołbaskowie (410 mln zł). Znaczącymi projektami przemysłowymi w fazie przygotowania są m.in.: fabryka silników koncernu Daimler w Jaworze (2 mld zł), centrum napraw i serwiso-

wania silników lotniczych firmy Xeos w Środzie Śląskiej (1 mld zł) oraz zakład produkcyjny firmy Egger w Biskupcu (789 mln zł).

Do firm wykonawczych najaktywniej działających w segmencie obiektów przemysłowo-magazynowych, biorąc pod uwagę

Najważniejsze inwestycje w budowie:

1. Obiekty przemysłowe:

- fabryka baterii do samochodów elektrycznych LG Chem w Biskupicach Podgórnych (1,3 mld zł),
- zakład produkcyjny firmy FM Forte w Suwałkach (700 mln zł),
- baza tarczy antyrakietowej Aegis Ashore w Redzikowie (700 mln zł).

2. Obiekty magazynowe

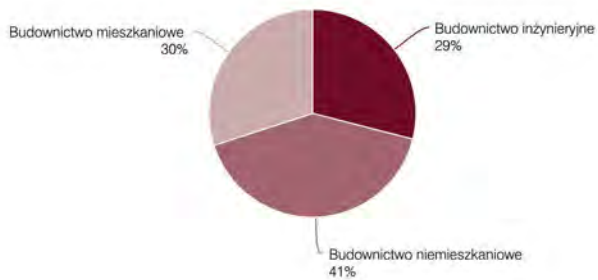
- centrum dystrybucyjne firmy Zalando w Gardnie (860 mln zł),
- centrum logistyczne firmy Amazon w Kołbaskowie (410 mln zł).

3. Obiekty biurowe

- kompleks Varso Tower (140 tys. m² całkowitej powierzchni, inwestor: HB Reavis),
- The Warsaw Hub (113 tys. m²; Ghelamco),
- Mennica Legacy Tower (65,6 tys. m²; Golub Gethouse, Mennica Polska).

4. Obiekty handlowe

- Galeria Młociny (65 tys. m²),
- Galeria Północna (64 tys. tys. m²) w Warszawie,
- Wroclavia we Wrocławiu (64 tys. m²),
- Forum Gdańsk (62 tys. m²),
- Centrum handlowe Kolorowe Życie w Góraszce (100 tys. m²).



Struktura produkcji budowlano-montażowej w Polsce według segmentów (%), dane dla wszystkich firm budowlanych, 2016

Źródło: PMR, 2017



Źródło: PMR na podstawie danych GUS, 2017

Pozwolenia budowlane na nowe budynki niemieszkaniowe w Polsce, według powierzchni budynków (mln m²), 2007-2016



Fot. arch. Globe Trade Centre SA



Fot. arch. Karmar SA



Fot. arch. UNIBALRODANCO

liczbę realizowanych kontraktów na duże projekty tego typu, należą m.in. Skanska, Bremer, Goldbeck, Kajima, Budimex i Hochtief Polska.

Budownictwo biurowe z rekordowym metrażem

Rekordowy wolumen powierzchni biurowej w trakcie realizacji, duża liczba projektów biurowych na etapie planowania oraz niska baza porównawcza z 2016 r. pozwalają prognozować, że rok 2017 zakończy się zwyżką w bu-

downictwie biurowym. Rynek powinien ustabilizować się na poziomie ponad 4,1 mld zł rocznie.

Wśród największych projektów znajdujących się obecnie w trakcie budowy w stolicy są: kompleks Varso Tower (140 tys. m² całkowitej powierzchni, inwestor: HB Reavis), The Warsaw Hub (113 tys. m²; Ghelamco), a także Mennica Legacy Tower (65,6 tys. m²; Golub Gethouse, Mennica Polska). Do inwestycji biurowych o największej skali, będących w fazie planowania, nale-

żą m.in.: kompleks biurowo-handlowy zintegrowany z dworcem Warszawa Gdańska (Ghelamco, PKP), Roma Tower (BBI Development; Parafia św. Barbary) oraz budynek biurowo-handlowy przy Al. Jerozolimskich w Warszawie (PKP we współpracy z inwestorem prywatnym).

Najwięcej dużych zleceń na realizację budynków biurowych w 2016 r. pozyskały firmy: Skanska, Budimex, Warbud, Hochtief, Porr i Erbud.

Stabilizacja w sektorze budynków handlowych

W 2017 r., dzięki planowanemu zakończeniu kilku dużych obiektów handlowych w największych miastach Polski, wartość produkcji budowlanej w segmencie budynków handlowo-usługowych może po raz pierwszy w historii sięgnąć 7 mld zł. Jednak w związku z coraz większym nasyceniem powierzchnią handlową oraz rosnącym poziomem pustostanów w istniejących galeriach handlowych przewidywania dotyczące kolejnych lat są już nieco mniej optymistyczne.

Największymi centrami handlowymi będącymi w trakcie realizacji są: Galeria Młociny (65 tys. m²) i Galeria Północna (64 tys. m²) w Warszawie, Wroclavia we Wrocławiu (64 tys. m²) oraz Fo-

rum Gdańsk (62 tys. m²). Prace związane z przygotowaniem budowy rozpoczęły się również w Góraszce, gdzie powstanie duże centrum handlowe Kolorowe Życie (100 tys. m²). Wśród dużych projektów w fazie przygotowania są m.in.: centrum handlowe IKEA w Zabrze (68 tys. m²) oraz Galeria Wilanów w Warszawie (61 tys. m²). Prym, jeśli chodzi o liczbę dużych projektów handlowych w trakcie budowy oraz planowania, wiedzie obecnie zdecydowanie aglomeracja warszawska.

Firmami wykonawczymi, które mogą pochwalić się pozyskaniem dużych kontraktów na projekty handlowe w ubiegłym roku, są: Erbud (Galeria Młociny w Warszawie) i Karmar (centrum handlowe Nowa Stacja w Pruszkowie). Znaczące zlecenia z tego segmentu realizują ponadto obecnie również takie firmy, jak Warbud, Erbud, Unibep, RD Bud, Hochtief Polska oraz Mostostal Zabrze.

Artykuł został przygotowany na podstawie danych zawartych w najnowszym raporcie firmy PMR pt. *Sektor budowlany w Polsce – I połowa 2017*.



www.rynekbudowlany.com

Najaktywniejsi Wykonawcy, biorąc pod uwagę liczbę realizowanych kontraktów:

- **Budownictwo przemysłowe:** Skanska, Bremer, Goldbeck, Kajima, Budimex, Hochtief Polska.
- **Budownictwo biurowe:** Skanska, Budimex, Warbud, Hochtief, Porr, Erbud.
- **Centra handlowe:** Warbud, Karmar, Erbud, Unibep, RD Bud, Hochtief Polska, Mostostal Zabrze.