

SZWEDZKI WYŻ

Monika Socha
Wydział Promocji Handlu
i Inwestycji
Ambasady RP w Sztokholmie

Od kilku lat Szwecja zmagana się z problemem brakujących mieszkań. Zapotrzebowanie na własne M jest ogromne, a czas oczekiwania bardzo długi, może trwać nawet do kilkunastu lat. Popyt na mieszkania w Szwecji przekroczył podaż. Według ubiegłorocznej prognozy potrzeb budowlanych Krajowej Rady Mieszkalnictwa, Budownictwa i Planowania Szwecja będzie potrzebować 710 000 nowych jednostek mieszkalnych w ciągu najbliższych 10 lat. Zbiórczym założeniem docelowym dla sek-

Szwedzki rynek budowlany jest atrakcyjny dla małych i średnich przedsiębiorstw z branży budowlanej. O jego atrakcyjności decydują m.in. znaczące zapotrzebowanie na nowe mieszkania, szczególnie w dużych aglomeracjach, oraz duży rynek prywatnych właścicieli domów jako potencjalnych odbiorców usług remontowo-budowlanych.

tora publicznego jest zbudowanie 75 000 nowych jednostek mieszkaniowych pomiędzy rokiem 2015 i 2022. Jedną z głównych przeszkód utrudniających osiągnięcie tych wartości jest niedobór tzw. mocy przerobowych – niedostateczna ilość firm budowlanych. Z uwagi na ograniczoną wydolność miejscowych przedsiębiorstw i fakt, że Szwecja posiada jeden z najwyższych poziomów cen w sferze budownictwa w Unii Europejskiej – warto poszukać swojej szansy w szwedzkim budownictwie mieszkaniowym.

Dane Szwedzkiego Centralnego Biura Statystycznego (Statistiska Centralbyrån SCB) pokazują, że trend wzro-

Według ubiegłorocznej prognozy potrzeb budowlanych Krajowej Rady Mieszkalnictwa, Budownictwa i Planowania Szwecja będzie potrzebować 710 000 nowych jednostek mieszkalnych w ciągu najbliższych 10 lat.

stowy ma charakter stały i powinien utrzymać się w najbliższych latach. W ubiegłym roku rozpoczęto budowę ogółem 63 100 mieszkań w nowych budynkach. Stanowi to wzrost o 34 procent w porównaniu z rokiem 2015. Rozpoczęto ponadto budowę około 50 150 mieszkań w budynkach wielomieszkaniowych, co oznacza wzrost o 38 procent. O 20 procent wzrosła liczba mieszkań (12 950) w budownictwie jedno- i dwurodzinnym.

Wybrane projekty

Polskie firmy powinny szukać potencjalnych odbiorców usług przede wszystkim w dużych aglomeracjach, tj. Sztokholmie, Göteborgu i Malmö oraz na terenie gęsto zaludnionego południa – Skanii. Poniżej przedstawiamy wybrane inwestycje, które będą realizowane w dwóch pierwszych ośrodkach lub w ich rejonie w najbliższych latach.

Największym innowacyjnym projektem urbanistycznym Sztokholmu, z co najmniej 12 000 nowych mieszkań oraz 35 000 nowych miejsc pracy tworzonych do roku 2030, jest Royal Seaport. Polega on na rewitalizacji dawnych nieużytych terenów porto-



Hammarby Sjöstad – przykład ekologicznej dzielnicy mieszkalnej w Sztokholmie, która powstała w wyniku rewitalizacji dawnych terenów przemysłowych.

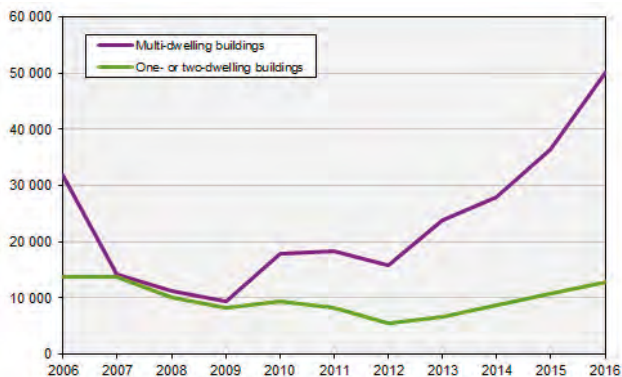


BIMestimate
kosztorysuj w 5 wymiarach

www.bimestimate.eu

wych oraz przekształce-
niu ich w zrównoważoną
dzielnicę rezydencyjną.
Do chwili obecnej sprze-
dano teren pod budowę
4000 mieszkań, a zosta-
nie jeszcze sprzedany ob-
szar pod 8000 apartamen-
tów. Royal Seaport usy-

tuowany jest w otoczeniu
przystosowanym do przy-
szłych zmian klimatycz-
nych, gdzie szczególną
uwagę przywiązuje się do
różnorodności biologicz-
nej i wartości ekologicz-
nych. Rejon odznacza się
efektywnością energetycz-



Zródło: SCB

Liczba mieszkań, których budowę rozpoczęto w latach od 2006 do 2016 (budynki wielorodzinne; budynki jedno- lub dwurodzinne)

NAJWAŻNIEJSZE INSTYTUCJE

- Szwedzka Krajowa Rada ds. Mieszkalnictwa, Budownictwa oraz Planowania (Boverket)
<http://www.boverket.se/en/start-in-english/>
- Szwedzka Federacja Pracodawców z Sektora Budownictwa (Sveriges Byggindustrier / BI)
<https://www.sverigesbyggindustrier.se/english>
- Szwedzkie Stowarzyszenie Firm Budowlanych dla sektora publicznego
http://www.sabo.se/om_sabo/english/Sidor/default.aspx
- Szwedzki Instytut ds. Standardów (SIS)
<https://www.sis.se/en/>
- Szwedzkie Centrum Budowlane (Byggtjänst)
<https://byggtjanst.se/>
- Szwedzkie Stowarzyszenie Architektów (Sveriges Arkitekter / MSA)
<https://www.arkitekt.se/in-english/>
- Szwedzkie Stowarzyszenie Producentów Materiałów Budowlanych (Byggmaterial Industrierna)
<http://www.byggmaterialindustrierna.se/>
- Urząd ds. Bezpieczeństwa i Higieny Pracy (Arbetsmiljöverket)
<https://www.av.se/en/about-us/>
- Szwedzki Instytut ds. Badań Technicznych (SP)
<http://www.sp.se/en/about/Sidor/default.aspx>

Raporty branżowe, informacje o projektach budowlanych, inwestycjach itp. w Szwecji można uzyskać odpłatnie z Byggfakta
http://www.byggfakta.se/om_oss.html.



Pierwsze narzędzie umożliwiające przedmiarowanie, kosztorysowanie i harmonogramowanie zarówno techniką tradycyjną jak i w technologii BIM.

Datacomp Sp. z o.o.
ul. gen. H. Dąbrowskiego 24, 30-532 Kraków
+48 12 412 99 77, kontakt@bimestimate.eu

na (niskie jednostkowe zapotrzebowanie na energię) oraz niskim szkodliwym oddziaływaniem na środowisko (<http://www.stockholmroyalseaport.com/> <http://bygg.stockholm.se/Alla-projekt/norra-djurgardsstaden>).

Z kolei w regionie Arstafaltet stworzone zostanie nowe otoczenie z parkami, skwerami, jednostkami mieszkalnymi i gospodarczymi. Zbudowanych zostanie około 6000 nowych jednostek mieszkaniowych. Bliźniacze rejony Arsta i Ostberga z warunkami sprzyjającymi wykorzystaniu ich jako miejsc spotkań oraz miejsc społecznej prezentacji/wymiany handlowej zostaną zbudowane do roku 2030 (<http://bygg.stockholm.se/Alla-projekt/arstafaltet/>).

Kista jest głównym obszarem biznesowym i gospodarczym Sztokholmu – poza centrum. Jego potencjał rozwojowy jest ciągle bardzo duży. W rejonie tym planuje się zbudowanie Kista Science City, czyli 3500 jednostek mieszkalnych, nowej promenady, sklepów, kawiarni i restauracji. Wszystko to ma powstać do roku 2022 (<http://bygg.stockholm.se/Alla-projekt/Kista/>). Nowe obiekty mieszkalne – około 6000 – powstaną też w rejonie Hagastaden, czyli wokół Stacji Północnej (Norra Station). Ich realizację przewidziano do 2025 r. (<http://bygg.stockholm.se/Hagastaden>).

Pod roboczą nazwą Söder staden (The Southern city) planowana jest dalsza rozbudowa rejonów wokół Gullmarsplan i Globe oraz ich późniejsza integracja z innymi regionami i z Slagthusområdet. Celem jest stworzenie do roku 2030 zintegrowanego, różnorodnego oraz spójnego kompleksu urbanistycznego (<http://bygg.stockholm.se/soderstaden>).

Sztokholm stanowi obszar ściśle połączonych ze sobą miejsc pracy i zamieszkania, a komunikacja w regionie Stockholm/Malardalen gwałtownie rozwinęła się na przestrzeni ostatniego dziesięciolecia poprzez sieć pociągów regionalnych i podmiejskich. Dla zapewnienia bardziej efektywnego funkcjonowania linia kolejowa Maelarbanan (Stockholm-Vaesteras Oerebro) zostanie przedłużona łącznie z dwoma dodatkowymi odgałęzzeniami w sekcji Tomtebodakallhall jako uzupełnienie dwóch już istniejących traktów kolejowych. Planowany termin zakończenia tej realizacji – rok 2025 (<http://www.trafikverket.se/mal-larbanan/>).

Stolicy pod względem dynamiki rozwoju nie ustępuje Göteborg. Tempo rozwoju budownictwa w drugim co do wielkości mieście Szwecji jest wyższe niż kiedykolwiek, i to nie tylko w obszarze portu, ale w całym regionie. Jak podaje Business Region Göteborg, w ciągu najbliższych 20 lat przewidziana jest realizacja projektów na kwotę 1000 miliardów koron. Plany budownictwa mieszkaniowego w rejonie Göteborga przewidują budowę jednostek mieszkaniowych, biur oraz indywidualnych jednostek budowlanych, jak również obiektów infrastrukturalnych i logistycznych na kwotę od 800 mld do 1 bln koron do roku 2035. Znaczny udział wspomnianej ekspansji można odnieść do projektu RiverCity, uważanego przez wielu jako jeden z największych spójnych projektów w zakresie rozwoju budownictwa w Europie. Projekt RiverCity obejmuje budowę nowych jednostek mieszkalnych i biur na kwotę 158–174 miliardów koron. Stanowi to jednak zaledwie

Tomasz Żuchowski

Podsekretarz Stanu
w Ministerstwie Infrastruktury
i Budownictwa



Wspieramy polskie firmy na rynkach zagranicznych. To nie życzenie, nie hasło wyborcze, a realne działania, które będziemy podejmowali, aby pokazać, że Polacy nie są i nie będą „tanią siłą roboczą na wynajem”, lecz polskie firmy są sprawdzone, zdolne do wygrywania i realizacji kontraktów zagranicznych w roli generalnego wykonawcy. Na jednej z wizyt studyjnych okazało się, że takie działania będziemy mogli podjąć, czyli zaangażować się w promowanie polskich firm na rynku skandynawskim (Szwecja) w ramach realizacji konkretnego zadania.

Polscy przedsiębiorcy są obecni na tym rynku, ale wyłącznie w charakterze „taniego” podwykonawcy, w przeciwieństwie do pozostałych rynków skandynawskich. W trakcie rozmów bilateralnych ze Szwedami wyraziliśmy gotowość wsparcia strony szwedzkiej w ich działaniach reformacyjnych poprzez zainicjowanie obustronnej współpracy i wypracowanie ścieżki inwestycyjnej, która umożliwi polskim firmom budowlanym szerszy dostęp do tego rynku. Chcemy w pełni wykorzystać nasz potencjał, czas i możliwości, aby eliminować bariery, jakie często przed naszymi firmami są stawiane poza granicami naszego kraju.

W tym celu w Ministerstwie Infrastruktury i Budownictwa został powołany Zespół, którego zadaniem jest przygotowanie projektu pilotażowego na szwedzkim rynku mieszkaniowym. Docelowo projekt ma doprowadzić do sytuacji, w której polskie firmy budowlane będą mogły jako generalny wykonawca konkurować z firmami szwedzkimi w przetargach publicznych. Do zadań Zespołu należy m.in. identyfikacja „barier wejścia” na szwedzki rynek oraz merytoryczne wsparcie polskich wykonawców. Zespół składa się z przedstawicieli stowarzyszeń branżowych, które skupiają w sumie setki firm budowlanych o różnym profilu działalności. Efektem prac zespołu jest wskazanie polskiej firmy lub firm, które zechcą wziąć udział w realizacji projektów budowlanych w Szwecji. O postępach w pracach Zespołu będziemy na bieżąco informować na stronie internetowej ministerstwa.

część głównych inwestycji budowlanych w rejonie Göteborga w okresie najbliższych dwóch dziesięcioleci. Tempo inwestycji stwarza potencjalne możliwości dla ludzi, przemysłu oraz wzrostu populacji w regionie. Wzrastający napływ ludności do Regionu Göteborg oznacza, że

jego populacja wzrośnie do 1,3 miliona do roku 2035. Stworzy to podstawę rozwoju dla nowych firm korporacyjnych oraz dla powstawania nowych centrów miejskich nie tylko w zurbanizowanym centrum regionu, lecz również w obszarach przyległych. Ponadto polepsza się do-

stęp w wyniku rozwoju infrastruktury transportowej, a zatem nieustannie zwiększa się popyt na jednostki mieszkalne.

Szanse i bariery

Główną barierą, jaką mogą napotkać zagraniczne, w tym polskie, przedsiębiorstwa, jest bardzo silna pozycja związków zawodowych Byggnads w sektorze budowlanym. Dość dużym utrudnieniem może okazać się fakt skrupulatnego pilnowania przez związki zawodowe stawek minimalnych wynikających z umów/układów zbiorowych. Podkreślić należy, że stawki te nie wynikają z przepisów prawa, a właśnie z umów. Stosowanie wysokich stawek minimalnych stanowi poważną barierę dla firm zagranicznych w konkuro-

waniu z firmami szwedzkimi. Dodatkową barierą jest również język. Podstawowa część dokumentacji, obowiązujące certyfikaty, regulacje oraz szkolenia prowadzone są w języku szwedzkim. Wymaganie to odnosi się przede wszystkim do kadry inżynierskiej i zarządzającej.

W grupie małych i średnich szwedzkich przedsiębiorstw budowlanych istnieje spore zainteresowanie zatrudnianiem polskich pracowników. Obserwuje się także aktywność polskich firm budowlanych pracujących jako podwykonawcy. Cieszą się one zainteresowaniem szczególnie w branży usług remontowych i prac wykończeniowych. Od wykonawców i dostawców oczekuje się efektywności, terminowości i solidności.

Wielu szwedzkich przedsiębiorców zainteresowanych jest także zakupem polskich materiałów budowlanych i wykończeniowych (okna, drzwi, podłogi, glazury, konstrukcje stalowe itp.). Decydujące znaczenie ma dobra jakość oraz atrakcyjna cena.

Polskie firmy chcące zaistnieć na szwedzkim rynku budowlanym powinny rozważyć wynajęcie miejscowej firmy doradczej (jak również tłumacza), która wesprze je szczególnie na pierwszych etapach działalności.

Targi budowlane

Firmy budowlane i producenci materiałów budowlanych oraz wykończeniowych powinni wziąć pod uwagę promocję firmy na organizowanych w Szwecji targach budow-

lanych, również poprzez własne stoiska. W Szwecji targi nie są przeżytkiem, często stanowią szansę, a nawet gwarant, że firma zostanie zauważona przez ewentualnych szwedzkich kontrahentów, co może przełożyć się na potencjalne kontrakty handlowe.

- Nordbygg http://www.nordbygg.se/?sc_lang=en (największe targi w Skandynawii z branży budowlanej).
- Byggmässan <http://www.easyfairs.com/pl/byggmässan-vvs-syd-2017/bygg-vvs-maessan-syd-2017/>.
- Fastighetsmässan – targi mieszkalnictwa, nieruchomości <http://www.easyfairs.com/pl/fastighetsmaessan-goeteborg-2017/fastighetsmaessan-goeteborg-2017/>.

REKLAMA

BEZPIECZNA IZOLACJA

PIERWSZA ELASTYCZNA IZOLACJA TECHNICZNA O KLASIE POŻAROWEJ B/B₁-s1, d0

- Nowy standard bezpieczeństwa w izolacji technicznej
- Kompletna gama elastycznych izolacji technicznych: materiały o bardzo małej gęstości dymu (Euroklasa B / B₁-s1, d0)
- Armaflex Ultima spełnia wymagania systemu certyfikacji zielonych budynków

