

## Perspektywy budownictwa

Od 2005 roku budownictwo jest najszybciej rozwijającym się sektorem polskiej gospodarki i wiele wskazuje na to, że pozostanie ono liderem wzrostu przez kilka następnych lat. Czynniki przyczyniające się do dobrej koniunktury w budownictwie będą działały w dalszym ciągu, jednak prawdopodobnie nieco słabiej. Przyczyn przyspieszenia w budownictwie jest kilka, ale najważniejsze, to dobra koniunktura w gospodarce polskiej i światowej oraz pozytywne efekty wejścia Polski do Unii Europejskiej.

Początek obecnej dekady nie był korzystny dla budownictwa. Udział sektora w PKB spadł z 6,9% w 2000 roku do 4,9% w 2004 roku. W tym samym okresie liczba pracujących w budownictwie spadała o około 200 tys. z 757 do 560 tys. Wynikało to bezpośrednio z osłabienia tempa wzrostu gospodarczego, a szczególnie z zapaści w inwestycjach. W latach 2001-2003 odnotowano wręcz spadek tempa wzrost inwestycji w Polsce.

Przełomowym wydarzeniem dla poprawy sytuacji budownictwa okazało się wstąpienie Polski do Unii Europejskiej. Efektem akcesji była poprawa koniunktury makroekonomicznej, a także zwiększenie skłonności do inwestowania przez przedsiębiorców. Inwestycje (nakłady na środki trwałe) w gospodarce są głównym wyznacznikiem popytu na usługi budownictwa. Stopa inwestycji (relacja inwestycji do PKB) wzrosła z 18,1% w roku 2004, do ponad 22% w 2007 roku. Rosnący popyt krajowy i zagraniczny (eksport) wymusza na przedsiębiorcach zwiększanie inwestycji. Z kolei rosnące dochody ludności, niski poziom inflacji i stóp procentowych i wynikający stąd zwiększony dostęp do kredytów bankowych doprowadziły do, nienotowanego po 1989 roku, boomu w budownictwie mieszkaniowym. Towarzyszył temu duży wzrost cen mieszkań, szczególnie w największych aglomeracjach miejskich.

Wzrost cen w budownictwie dyktowany był kilkoma czynnikami wynikającymi głównie



## Perspectives of the construction industry

Since 2005, the construction industry has been the fastest developing sector of the Polish economy and there are a lot of signs showing that it will remain the growth leader for the next few years. Factors contributing to that favourable situation of the construction industry will be still working, although probably to a slightly smaller extent. There are a few reasons for growth acceleration in this industry, but the most important one is a favourable situation in the Polish and world economy, as well as positive effects of Poland's accession to the European Union.

The beginning of the current decade was not favourable for the construction industry. The share of this sector in GDP dropped from 6.9% in 2000 down to 4.9% in 2004. In the same period, the number of people employed in the construction industry dropped by ca. 200 000 from 757 000 down to 560 000. It stemmed directly from the slowdown of economic growth, and especially from collapses in investments. In

the years 2001 – 2003, deceleration of the speed of investment growth was reported in Poland.

A crucial event for the improvement of the situation in the construction industry was Poland's accession to the EU. Its effect was an improved macroeconomic situation and a higher tendency for making investments among entrepreneurs. Investments (expenditures on fixed assets) in economy are the main indicator of demand for construction services. The investment rate (investment to GDP ratio) increased from 18.1% in 2004 to over 22% in 2007. Growing domestic and foreign (export) demand makes entrepreneurs increase investments. In turn, growing income of the population, a low rate of inflation and small interest rates, as well as an increased access to bank loans resulting from the above-mentioned factors have led to a real boom in the housing construction industry, compared to 1989. It was accompanied by a high increase in flat prices, especially in the largest urban agglomerations.



z mechanizmów rynkowych. Po pierwsze, nagłemu i gwałtownemu wzrostowi popytu na usługi budowlano-montażowe nie towarzyszył wzrost produkcji podobnej skali. Zdolności produkcyjne budownictwa nie mogły gwałtownie zwiększyć się, zatem dla zrównoważenia popytu z podażą wzrastały ceny. Po drugie, przy wolniej od popytu zwiększającej się produkcji na rynku materiałów budowlanych pojawiły się niedobory, a to prowadziło do wzrostu cen. Wzrost cen materiałów budowlanych był hamowany importem niektórych z nich. Po trzecie, emigracja zarobkowa do kilku krajów Unii Europejskiej w największym stopniu w polskiej gospodarce dotknęła budownictwo. Oznacza to potrzebę zwiększenia wynagrodzeń w budownictwie zarówno dla ograniczania liczby wyjazdów zagranicę, jak i przyciągnięcia ludzi do pracy oraz ich przeszkolenia.

W roku 2007 PKB wzrósł w Polsce o 6,5% i był to największy wzrost od 10 lat. Wszystko wskazuje na to, że w roku 2008 wzrost

Price increase in the construction industry resulted from several factors stemming mainly from market mechanisms. First of all, a sudden and rapid increase of demand for construction and assembly services was not accompanied by the production growth on a similar scale. Production capacities in the construction industry could not increase abruptly, so prices increased in order to balance demand with supply. Secondly, with production growing more slowly than demand, deficiencies appeared on the market of building materials, and this led to price increases. Building materials price increase was restrained by importing some of them. Thirdly, emigration for economic reasons to several EU member states affected the construction industry to the highest degree in the Polish economy. It means a necessity to increase remunerations in the construction industry both in order to limit the number of people going abroad and to attract people to work, and to train them.



gospodarczy będzie nieco niższy, jednak nie powinien on spaść poniżej 5%. Wpływ na takie spowolnienie wzrostu będzie miała zarówno sytuacja w gospodarce światowej, jak i osłabienie krajowych czynników wzrostu.

Rok 2008 od samego początku charakteryzuje się dużą niepewnością spowodowaną nerwowością na rynkach kapitałowych. Negatywne efekty zawirowań na amerykańskim rynku kredytów hipotecznych dotyczą kolejne sektory gospodarki amerykańskiej. Coraz częściej mówi się o groźbie recesji w gospodarce amerykańskiej. Gdyby taka recesja miała miejsce lub gdyby nawet wzrost gospodarki amerykańskiej znacząco obniżył się, to podobne efekty mogłyby wystąpić w innych krajach, w tym także w krajach Unii Europejskiej, silnie związanych z gospodarką amerykańską. Wpływ efektów globalnego spowolnienia na polską gospodarkę może mieć także miejsce, ale nie powinien on być poważny. Z tego tytułu może zmniejszyć się dynamika polskiego



In 2007, GDP grew in Poland by 6.5% and it was the highest increase in 10 years. Most probably the economic growth will be slightly lower in 2008; however, it should not drop below 5%. Both the situation in the world economy and weakening of domestic growth factors will affect such growth deceleration.

The year 2008, since the very beginning, has been characterised with a high degree of uncertainty caused by nervousness on capital markets. Negative effects of turbulences on the American mortgage market affect other sectors of the American economy. It is more and more frequently said that the American economy is at risk of recession. If such recession takes place, or if the economic growth decelerates significantly, similar effects could occur in other countries, including also EU member states strongly related to the American economy.

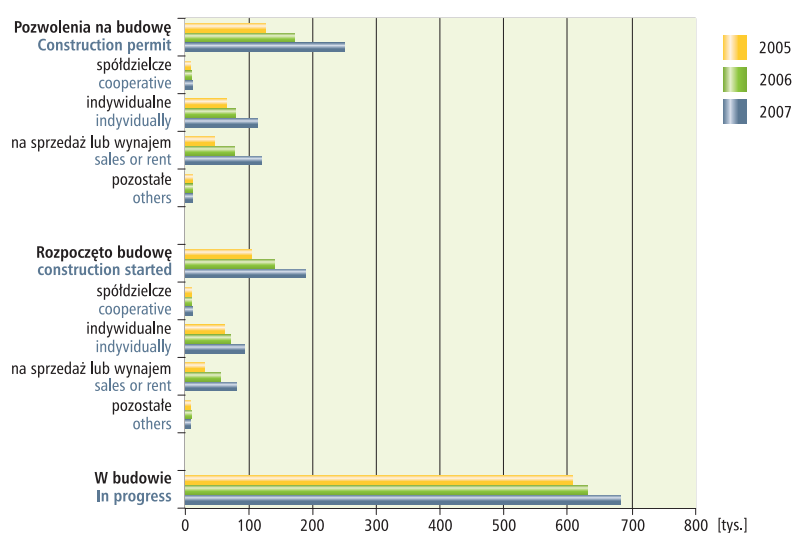
The effects of global deceleration can also influence the Polish economy, but such influence should not be serious. For that reason,

eksportu, jednakże o wzroście gospodarczym w większym stopniu niż wzrost eksportu decyduje zachowanie się popytu krajowego, czyli spożycia i inwestycji. Oba te źródła wysokiego wzrostu gospodarczego z 2007 roku nadal będą istotnie wpływały na wzrost gospodarczy. Spożycie będzie wzrastało dzięki przyspieszonemu wzrostowi dochodów ludności, a wzrost inwestycji wywołany będzie rosnącą potrzebą rozbudowy, modernizacji i wymiany aparatu wytwórczego. Popyt inwestycyjny będzie także zgłaszany przez inwestorów zagranicznych, którzy obok zakupów czy przejęć istniejących polskich przedsiębiorstw będą także uruchamiać inwestycje typu greenfield, czyli rozpoczynane od podstaw. Polska oceniana jest na ogół jako atrakcyjne miejsce lokowania inwestycji zagranicznych, stąd też od kilku lat obserwowany jest napływ bezpośrednich inwestycji zagranicznych przekraczających kwotę 10 mld dolarów. Zapotrzebowanie na usługi budowlane w coraz większym stopniu będzie płynęło

dynamics of the Polish export may decrease; however, it is the domestic demand, i.e. consumption and investments, that decide about the economic growth to a larger extent than growth in export. Both sources of strong economic growth from 2007 will still affect the economic growth significantly. Consumption will grow owing to accelerated increase in population's income, whereas growth of investments will be caused by a growing need for extension, modernisation and replacement of the manufacturing instruments. Investment demand will be also reported by foreign investors, who apart from purchases or acquisitions of the existing Polish enterprises, will also make greenfield investments. Poland is generally perceived as an attractive place for locating foreign investments, and therefore an inflow of direct foreign investments amounting to more than USD 10 billion has been noted already for several years. Demand for construction services will be gradually increasing on the part of the cen-

ze strony rządu i samorządów lokalnych, w związku z rozpoczynaniem na szerszą skalę inwestycji współfinansowanych ze środków przyznanych Polsce przez Unię Europejską. Dotyczy to inwestycji infrastrukturalnych, przede wszystkim w zakresie budowy dróg i autostrad, modernizacji połączeń kolejowych, inwestycji w ochronę środowiska i innych. W 2008 roku zostaną rozpoczęte na większą skalę przygotowania do zorganizowania w Polsce Piłkarskich Mistrzostw Europy

tral and local governments in connection with starting, on a larger scale, investments co-financed from EU funds allocated to Poland. It concerns infrastructural investments, first of all, in the area of road and motorway construction, modernisation of rail connections, investments in environmental protection and the like. In 2008, preparations for „Euro 2012” European Football Cup taking place in Poland will be initiated on a larger scale. It means investments concentration in several places



Budownictwo mieszkaniowe w Polsce 2005-2007  
Housing construction in Poland 2005-2007

„Euro 2012”. Oznacza to koncentrację inwestycji w kilku miejscach w Polsce. Obok wspomnianych wcześniej inwestycji drogowych i kolejowych w grę wchodzi budowa lub modernizacja stadionów piłkarskich, infrastruktury hotelowej i gastronomicznej. Przegląd źródeł popytu inwestycyjnego odnoszące się do budownictwa (budownictwo mieszkaniowe, bezpośrednie inwestycje zagraniczne, środki z funduszy unijnych oraz przygotowania do Euro 2012) pozwala stwierdzić, że prawdopodobieństwo osłabienia popytu na usługi budowlano-montażowe jest małe, znacznie więcej przemawia za wzrostem popytu z każdego z tych źródeł z osobna i wszystkich łącznie. Instytut Badań nad Gospodarką Rynkową prognozuje wzrost produkcji sprzedanej budownictwa na około 12% w latach 2008 i 2009, a tempo wzrostu wartości dodanej na około 10-11%.

Na tle dobrych perspektyw budownictwa należy oczekiwać również wzrostu produkcji materiałów budowlanych, w tym

cementu. Popyt na cement będzie nadal wzrastał, przy czym wzrost ten będzie odpowiednio mniejszy w stosunku do wzrostu produkcji całego budownictwa. Wynika to między innymi ze zjawiska malejącej cementochłonności produkcji budowlanej, czyli zmniejszaniu zawartości cementu w każdej złotówce produkcji budowlano-montażowej. Zjawisko to przebiega powoli i związane jest z pojawianiem się nowych technologii w niektórych branżach budownictwa. W innych branżach budownictwa, takich jak budowa dróg, popyt na cement będzie się zwiększał w wyniku wzrostu fizycznych rozmiarów produkcji. W roku 2008 produkcja cementu w Polsce powinna sięgnąć 18 mln ton.

Bohdan Wyżnikiewicz  
Instytut Badań nad Gospodarką Rynkową

in Poland. Apart from the above-mentioned road and rail investments, it is possible that football stadiums, as well as hotel and catering infrastructure will be built or modernised.

A review of sources of investment demand referring to the construction industry (housing construction industry, direct foreign investments, EU funds and preparations for Euro 2012) allows us to state that likelihood of weakened demand for construction and assembly services is small, there are a lot more signs of demand growth in relation to each of those sources individually and all of them together. The Market Economy Research Institute forecasts growth of production sold in the construction industry at about 12% in the years 2008 and 2009, whereas the speed of added value growth at ca. 10-11%.

Against the background of good perspectives for the construction industry one should also expect increased production of building materials, including cement. Demand

for cement will be still growing, although it will be accordingly lower compared to the production growth of the whole construction industry. It results, among other factors, from the phenomenon of decreasing cement consumption in building production, i.e. decreased cement contents in each zloty spent in the construction and assembly production sector. This phenomenon takes place slowly and it relates to the emergence of new technologies in some sections of the construction industry. In other sections of the construction industry, such as road construction, demand for cement will be on the increase as a result of increased physical production size. In 2008, cement production in Poland should reach 18m tons.

Bohdan Wyżnikiewicz  
The Gdańsk Institute for Market Economics

