

Praktyki przewidują ożywienie w budownictwie



Marta Sielwiesow

Spadki czy wzrosty, inwestycje mieszkaniowe czy infrastrukturalne? — zapyaliśmy ekspertów z branży o przyszłość polskiego budownictwa. Oto, co sądzą na ten temat.



Wojciech Pisz
dyrektor grupy rynków kapitałowych firmy Cushman & Wakefield

Wraz ze stopniową poprawą koniunktury na rynku najmu, szczególnie w sektorze biurowym i handlowym, coraz więcej firm deweloperskich rozpoczyna kolejne budowy i poszukuje okazji inwestycyjnych. Wciąż poważy weryfikacja jakości projektów jest podjęcie banków, które są bardzo ostrożne i konserwatywne, jeśli chodzi o warunki finansowania. To dobre z punktu widzenia stabilności rynku. W najbliższym czasie należy się spodziewać zintensyfikowania działań deweloperskich i zaostrożenia konkurencji. Kolejny raz może się okazać, że kto pierwszy, ten lepszy.



Henryk Liszka
prezes Hochtief Polska

Charakter naszego rynku budowanego w najbliższych latach będą kształtowały projekty infrastruktury drogowej i energetycznej. Obszary inżynierii, remonty dróg i kolei oraz prace renowacyjne będą stanowiły znaczny procent projektów w tym segmencie. Niezmierzony zainteresowaniem klienta się projekty z zakresu ochrony środowiska. Niewątpliwie ogromny rozwój odnotują projekty energetyczne. Obecny stan obiektów energetyki przemysłowej skłania do podjęcia nowych szybkich działań na rzecz ich rozwoju i unowocześnienia.



Zbigniew Juroszek
prezes Atal

Rynek mieszkaniowy, mimo zmiennej sytuacji w ostatnich latach, ma przed sobą dobre perspektywy. Przez cały 2009 r. oraz połowę 2010 r. miliśmy do kryzysa i obniżki cen mieszkań, ale widoczny jest już ich powolny wzrost. Szacuję, że w 2011 r. ceny osiągną poziom z 2008 r. Jestli sytuacja się nie unormuje, to w dłuższej perspektywie należy przewidywać stały wzrost kosztów wykończenia o około 5-10 proc. rocznie. Na rozwój rynku nieruchomości będzie miało wpływ także to, jakie warunki potencjalnym inwestorom stworzy rząd oraz na ile Polska będzie konkurencyjna w stosunku do innych krajów.



Cezary Szeszuta
prezes Kola Polska, producent materiałów Sika i Ytong

Rynek budowlany rozwija się w tym roku dobrze. Trudnie warunki pogodowe w pierwszych miesiącach miniętych nie wpłynęły na branżę aż tak negatywnie, jak początkowo zakładaliśmy. Liczba rozpoczętych inwestycji w budownictwie indywidualnym jest od wielu lat w miarę stabilna. Z kolei w segmencie budownictwa wielorodzinnego widac wyraźne ożywienie — liczba rozpoczętych inwestycji w I połowie 2010 r. wzrosła o ponad 60 proc. w stosunku do roku poprzedniego. Obserwujemy też, że deweloperzy rozpoczynają wstrzymane inwestycje.



Jacek W. Kulig
prezes Stowarzyszenia na Rzecz Systemów Ociepnień

Polaki rynku ociepleń ma bardzo duży potencjał. Od kilku lat w kraju wykonywane jest rocznie kilkadziesiąt milionów metrów kwadratowych ociepleń, co stawia nas w europejskiej czołówce. Już teraz wyprzedzamy Francję, Belgię czy Holandię. Mimo ubiegłorocznego spadku tempa budownictwa branża ociepleń nadal ma szansę stać się jednym z motorów gospodarki. Na rozwój branży pozytywnie wpływa również coraz bardziej rygorystyczne prawodawstwo Unii Europejskiej.

Andrzej Nizio
prezes Marjuto

Projekty deweloperskie zaczynają się w napełnieniu innej fazy cyklu koniunkturalnego niż się kończy. W czasie trwania jednej inwestycji uwarunkowania makroekonomiczne mogą być skrajnie różne. Wymaga to podejmowania rozważnych i długoterminowych decyzji. Firmy budowlane, które wykorzystują dobrą koniunkturę, narzucały zbyt wysokie marże, teraz mają trudności ze znalezieniem zleceniodawców. Sytuacja w budownictwie mieszkaniowym będzie się poprawiać, ale nie osiągnie skali sprzed 2-3 lat, co jest równoznaczne z koniecznością ograniczenia liczby firm budowlanych. Przewiduję deweloperzy oferujący nieruchomości dobrej jakości w rozsądnej cenie oraz solidne firmy budowlane.



Jarosław Szanajca
prezes Dom Development

Polski rynek mieszkaniowy w perspektywie długoterminowej ma ogromny potencjał rozwoju. Wskazuje na to deficyt mieszkań w Polsce, niski udział kredytów hipotecznych w PKB w porównaniu z innymi rynkami i sytuacja demograficzna naszego kraju. W 2009 r. był pod wieloma względami czasem weryfikacji całej branży deweloperskiej w Polsce, jednak myślę, że dość szybko zaczęliśmy wychodzić z recesji, a cała branża powoli odzyskała siły. Rok 2010 jest już widocznym przełomem, a sprzedaż nowych mieszkań kształtuje się na poziomie sprzed kryzysu.



Robert Ziółek
dyrektor generalny Dotson

Wszystko wskazuje na to, że w najbliższej przyszłości spadać będzie nastawo popyt na mieszkania, jak i skala budownictwa mieszkaniowego. Ceny mogą ulegać nieprzewidywanym zmianom (niekonieczne spadki). Najbardziej atrakcyjnymi segmentami będą budownictwo drogowe, sportowe oraz energo-techniczne. Wzrosty odnotuje także budownictwo hotelowe. Jednak powrót do tendencji wzrostu gospodarczego i zwiększenia dostępności kredytów. Mamy nieopracowaną okazję na odrobienie zaległości infrastrukturalnych, a zarazem podwyższenie doboru koniunktury w budownictwie i ograniczenie skutków kryzysu gospodarczego.



Itshak Jakobinsky
prezes SJM Investment 2000

Przyszłość polskiego budownictwa zapowiada się bardzo interesująco. Przez kryzys krytyczną doświadczył swojego oczyszczenia. Zniknęły wszystkie projekty, które od strony biznesowej wydawały się nieracjonalne. Zniknęły też nieracjonalne firmy, posiadające właściwego przygotowania do realizacji inwestycji. Teraz nastał czas dla profesjonalistów, a zyska na tym zarówno rynek, jak i klienci. Dostrzegam wiele czynników, jak wzrost liczby transakcji, wzmożony ruch na rynku gruntów budowlanych, stabilizacja cen oraz lepsze dopasowanie oferty deweloperskiej do potrzeb konsumentów, które świadczą o tym, że sytuacja będzie się poprawiać.