



ZDROWIE NA BUDOWIE?

Stan zawieszenia trwa. Ale na horyzoncie już słychać pękające lody. Nie tylko w zakresie ograniczeń i pozwoleń, powoli topnieją również bariery mentalne.

Odpowiedź na pytanie nie brzmi czy (bo to jest oczywiste), tylko jak szybko pośrednicy wrócą do pełnowymiarowej aktywności. Wbrew pozorom dużo zależy od nas, nie od rynku, klientów czy deklaracji Premiera.

Próbując zebrać doświadczenia tego trudnego czasu biur obrotu nieruchomości, okazało się, że nie są one jednakowe. To dobrze, bo oznacza to iż każdy wariant wchodzenia na pełne obroty jest możliwy - a jedyne, który należy przyjąć, to ten optymistyczny.

Jednocześnie po raz kolejny okazuje się jak trudno jest monitorować i analizować specyfikę rynku wtórnego. Tu dane są skąpe, a oceny subiektywne. Każda firma, ba... każdy agent, wie swoje. Jak zawsze jednak istotnym punktem odniesienia jest to co dzieje się na rynku pierwotnym. Prognozy, a jest ich wiele, są obciążone poważnym ryzykiem błędu, ale na razie nikt się tym nie przejmuje. Co będzie to się okaże, a na razie jest jak jest.

Sięgając do informacji dziennika Rzeczpospolita z 23 kwietnia br. okazuje się, że spowolnienie na rynku pierwotnym było wcześniejsze niż wirus.

„Jeszcze zanim wybuchła pandemia eksperci oczekiwali, że w tym roku rynek budowlany będzie dalej hamować, po tym jak w 2019 r. urosł w jednocyfrowym tempie wobec dwucyfrowych zwyżek w poprzednich latach. Według szacunków GUS, w I kwartale br. produkcja budowlano-montażowa w Polsce wzrosła rok do roku o 5,8 proc. W analogicznym okresie ub.r. notowany był 9,4-proc. wzrost, a jeszcze rok wcześniej 26-proc.”

„Korzystny dla budownictwa jest fakt, że większości trwających procesów inwestycyjnych nie da się, lub nie opłaca się, zatrzymać z dnia na dzień. Mimo to, w najbliższych miesiącach rynek będzie spowalniał i - podobnie jak w innych branżach - pojawią się spadki, tylko częściowo będące efektem epidemii”.

Można więc powiedzieć, że to co się przewróciło i tak miało się przewrócić. Pytanie jest inne - kiedy wstanie?

„W Polsce na szczęście nie doszło do administracyjnego wstrzymania robót budowlanych, czego najbardziej obawiał się rynek. Generalni wykonawcy kontynuują prace na zdecydowanej większości kontraktów, mimo wielu utrudnień sytuacja płynnościowa dużych przedsiębiorstw jest relatywnie dobra, a same firmy wyrażają gotowość do pozyskiwania nowych zleceń”

„Problemem są zablokowane organy administracji publicznej, a spadek tempa wydawania decyzji administracyjnych przekłada się negatywnie na realizację niektórych kontraktów.”

„W krótkim terminie obraz branży nie powinien się diametralnie zmienić, bo firmy wykonawcze mają wypełnione portfele na kolejne miesiące i nic nie wskazuje na zatrzymanie trwających inwestycji.”

Czyli mieszkaniówka idzie „siłą rozpędu”. Ciekawe jak długo?

„W dalszej perspektywie można przewidywać, że inwestycje publiczne będą jednym z kół zamachowych odradzającej się gospodarki, już teraz generują one około połowę produkcji budowlano-montażowej. Uważam, że ich udział w kolejnych latach może być nawet wyższy, ponieważ możemy spodziewać się spadku liczby inwestycji w sektorze prywatnym. Spowolnienia ekspert oczekuje (się) w mieszkaniówce, biurach i obiektach handlowych.”

I tu się może pojawić zawężenie rynku wtórnego – osłabienie w ruchu ze starego (słabego, niemodnego, ciasnego, nieprestżowego itd.) do nowego (pięknego, deweloperskiego, wypasionego itd.).

„Nienajlepsze perspektywy rysują się również przed inwestycjami samorządowymi. Spadające dochody zmuszają samorzady do ograniczenia planów inwestycyjnych. Pewnego pozytywnego impulsu możemy jedynie doszukiwać się w zapowiadającym wzmocnieniu rządowego programu dróg samorządowych i ewentualnym podniesieniu limitów zadłużenia dla samorządów w ramach kolejnych programów pomocowych.”

Powyższe stwierdzenie nie brzmi za dobrze bo jednak wartość miejsca, lokalizacji tworzą nakłady gminy, w tym komunikacja. Chociaż w kontekście Trójmiasta wygląda to różnie: Gdynia inwestuje, Sopot tnie, Gdańsk ciągnie stare projekty.

„Najbardziej problematycznym elementem działalności dla firm z rynku budowlanego jest ograniczenie popytu i ograniczenie inwestycji. 45 proc. firm obserwuje relatywnie nieznaczny spadek sprzedaży, rzędu 15-20 proc. Kolejne miesiące mogą jednak przynieść większe wyhamowanie, już 87 proc. ankietowanych przewiduje spadek sprzedaży w II kwartale rzędu około 20 proc.”

Źródło: rp.pl

Opracowanie i komentarz: Grzegorz Dobrowolski