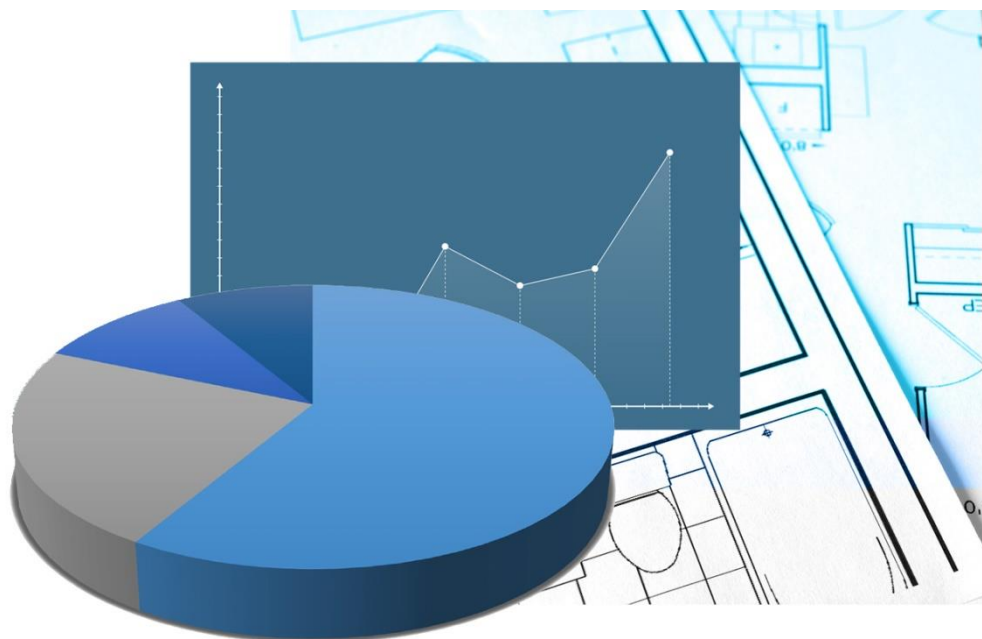


# Wpływ ulgi remontowo-budowlanej na koniunkturę w budownictwie

## ANALIZA BRANŻOWA



**Raport przygotowany przez:**

**ASM - CENTRUM BADAŃ I ANALIZ RYNKU SP. Z O.O.**

99-301 Kutno, ul. Grunwaldzka 5,

[www.asm-poland.com.pl](http://www.asm-poland.com.pl)

tel.: +48 24 355 77 00, fax: +48 24 355 77 01/03

e-mail: [sekretariat@asm-poland.com.pl](mailto:sekretariat@asm-poland.com.pl)

**Więcej niż agencja badawcza**

# Wpływ ulgi remontowo-budowlanej na koniunkturę w budownictwie

## ANALIZA BRANŻOWA

RAPORT PRZYGOTOWANY PRZEZ

ASM – Centrum Badań i Analiz Rynku Sp. z o.o.

Z INICJATYWY ORGANIZACJI BRANŻOWYCH

Polska Izba Przemysłowo-Handlowa Budownictwa

Związek Polskie Okna i Drzwi

*MIWO – Stowarzyszenie Producentów Wełny Mineralnej: Szklanej i Skalnej*

Stowarzyszenie na Rzecz Systemów Ociepleń

Stowarzyszenie Producentów Betonów

Polski Związek Producentów i Przetwórców Izolacji Poliuretanowych PUR i PIR „SIPUR”

# SPIS TREŚCI

<b>Wstęp</b> .....	<b>4</b>
<b>Charakterystyka ulgi remontowo-budowlanej 1997-2001</b> .....	<b>5</b>
Zakres ulg remontowo-budowlanych obowiązujących w latach 1997-2001 .....	5
Wpływ ulg remontowo-budowlanych na sytuację makroekonomiczną kraju .....	9
Wpływ ulg remontowo-budowlanych na sytuację w budownictwie .....	12
<b>Aktualna kondycja rynku budowlanego jako punkt wyjścia do wprowadzenia ulgi remontowo-budowlanej</b> .....	<b>17</b>
Analiza sytuacji makroekonomicznej kraju .....	17
Kondycja rynku budowlanego ze szczególnym uwzględnieniem budownictwa mieszkaniowego ...	24
Aktualna kondycja rynku budowlanego w porównaniu do okresu obowiązywania ulgi remontowo-budowlanej .....	37
<b>Zasoby mieszkaniowe Polski jako potencjał do wprowadzenia ulgi remontowo-budowlanej</b> .....	<b>38</b>
Wielkość i powierzchnia zasobów mieszkaniowych zamieszkałych i niezamieszkałych wg form własności .....	38
Analiza warunków mieszkaniowych Polaków .....	40
<b>Wnioski i rekomendacje stowarzyszeń budowlanych w zakresie wprowadzenia ulgi remontowo-budowlanej</b> .....	<b>44</b>

## WSTĘP

Ulgi podatkowe (w tym ulgi budowlane i remontowe) mają stymulujący wpływ na gospodarkę. Dzięki nim wzrasta konsumpcja oraz skłonność do realizacji inwestycji mieszkaniowych. Ponadto, uszczelniony zostaje system podatkowy i zmniejsza się *szara strefa*. Głównym celem opracowania było ukazanie wpływu ulg remontowo-budowlanych na kondycję całej gospodarki oraz sektora budowlanego. W analizach posłużono się przykładem dużej ulgi budowlanej, która obowiązywała w latach 1997-2001. Została ona wprowadzona w okresie mało dynamicznego rozwoju budownictwa mieszkaniowego, a jej zadaniem było pobudzenie aktywności remontowej oraz inwestycyjnej Polaków. Jak wskazują przytoczone w raporcie dane statystyczne, ulga spełniła swoją funkcję i przyczyniła się zarówno do wzrostu gospodarczego kraju, jak i całego sektora budowlanego. Ulga stała się zatem motorem rozwoju polskiego budownictwa. Obecnie, branża budowlana również potrzebuje impulsu, który pozwoli rozwijać się jej w bardziej dynamiczny sposób – niezbędne są zatem działania władz państwa w tym kierunku. Jedną z możliwości pobudzenia kondycji budownictwa jest skorzystanie z poprzednich doświadczeń i wprowadzenie nowej ulgi remontowo-budowlanej. Przyczyni się ona do wzrostu popytu na materiały i usługi budowlane, a także wpłynie pozytywnie na liczbę inwestycji mieszkaniowych. Ulga będzie instrumentem, dzięki któremu polskie budownictwo, stanowiące jedną z najważniejszych gałęzi polskiej gospodarki, będzie mogło rozwijać się w sposób bardziej dynamiczny.

# CHARAKTERYSTYKA ULGI REMONTOWO-BUDOWLANEJ 1997-2001

## ZAKRES ULG REMONTOWO-BUDOWLANYCH OBOWIĄZUJĄCYCH W LATACH 1997-2001

Stosowanie ulg budowlanych w podatku dochodowym stanowi jeden ze stymulatorów wzrostu gospodarczego – a w tym aktywności inwestycyjnej oraz remontowej obywateli. W latach 1997-2001, zgodnie z art. 27a ust. 1 pkt 1 ustawy o PIT (w brzmieniu do 1 stycznia 2002 r.) w Polsce obowiązywała tzw. **duża ulga budowlana**. Została ona wprowadzona w celu pobudzenia budownictwa mieszkaniowego, które w latach 90-tych rozwijało się mało dynamicznie. Zadaniem ulgi było zwiększenie popytu na dobra i usługi związane z budownictwem mieszkaniowym.

Duża ulga budowlana mogła zostać odliczona od podatku wykazanego w rocznym zeznaniu podatkowym i obejmowała:

- zakup gruntu lub odpłatne przeniesienie prawa wieczystego użytkowania gruntu pod budowę budynku mieszkalnego,
- budowę budynku mieszkalnego,
- wkład budowlany lub mieszkaniowy do spółdzielni mieszkaniowej; w razie przeniesienia przez spółdzielnię mieszkaniową na rzecz członka własności lokalu mieszkalnego, za wydatki poniesione na wkład budowlany uznaje się wydatki stanowiące nadwyżkę ponad kwotę wkładu mieszkaniowego zaliczonego przez spółdzielnię na wkład budowlany,
- zakup nowo wybudowanego budynku mieszkalnego lub lokalu mieszkalnego w takim budynku od gminy albo od osoby, która wybudowała ten budynek w wykonywaniu działalności gospodarczej,
- nadbudowę lub rozbudowę budynku na cele mieszkalne,
- przebudowę strychu, suszarni albo przystosowanie innego pomieszczenia na cele mieszkalne oraz wykończenie lokalu mieszkalnego w nowo wybudowanym budynku mieszkalnym, do dnia zasiedlenia tego lokalu,

- remont i modernizację budynku mieszkalnego lub lokalu mieszkalnego zajmowanego na podstawie tytułu prawnego oraz wpłaty na wyodrębniony fundusz remontowy spółdzielni mieszkaniowej lub wspólnoty mieszkaniowej, utworzonych na podstawie odrębnych przepisów.

Zgodnie z rozporządzeniem Ministra Gospodarki Przestrzennej i Budownictwa z dnia 21 grudnia 1996 r. w sprawie określenia rodzajów wydatków na remont i modernizację budynku mieszkalnego lub lokalu mieszkalnego (Dz.U. 1996 nr 156 poz. 788), o które zmniejsza się podatek dochodowy jako wydatki na remont i modernizację budynku mieszkalnego wskazano:

- zakup materiałów i urządzeń,
- zakup usług obejmujących:
  - wykonanie ekspertyzy, opinii, projektu,
  - transport materiałów i urządzeń,
  - wykonawstwo robót,
- najem sprzętu budowlanego,
- opłaty administracyjne i inne opłaty wynikające z odrębnych przepisów, w związku z robotami określonymi w załącznikach do rozporządzenia.

Załączniki do rozporządzenia Ministra Gospodarki Przestrzennej i Budownictwa z dnia 21 grudnia 1996 roku określały wykaz robót zaliczanych do remontu i modernizacji budynku mieszkalnego oraz lokalu mieszkalnego. **W przypadku budynku mieszkalnego były to m.in.:**

- remonty i modernizacje fundamentów, łącznie z izolacjami (np. wzmocnienie fundamentów lub ich zabezpieczenie, izolacje przeciwwodne, przeciwwilgociowe, ciepłe),
- remonty lub modernizacje elementów konstrukcyjnych budynku lub ich części (np. konstrukcji stropów, konstrukcji ścian nośnych i zewnętrznych, konstrukcji i pokrycia dachu, docieplenia stropów i stropodachów, pozostałych elementów konstrukcyjnych budynku, jak np. słupów, podciągów, schodów, zadaszeń, balkonów, loggi, izolacji przeciwwodnych, dźwiękochłonnych),
- remonty lub modernizacje elewacji budynku (np. położenie tynku i okładzin zewnętrznych, malowanie elewacji, docieplenie ścian budynku, obróbki blacharskie i elementy odwodnienia budynku),

- wbudowanie nowych, wymiana lub remont okien oraz drzwi zewnętrznych,
- remonty, modernizacje, wymianę lub wykonanie nowych instalacji budynku, obejmujące rozprowadzanie po budynku instalacji oraz montaż trwale umiejscowionych: wyposażenia, armatury i urządzeń dotyczących np. instalacji sanitarnych, instalacji klimatyzacyjnych i wentylacyjnych, przewodów wentylacyjnych, spalinowych i dymowych,
- remonty części wspólnych budynków (ciągów komunikacyjnych, piwnic, strychów, zsypów, magazynów, pralni, suszarni).

**W odniesieniu do lokalu mieszkalnego były to:**

- remonty, modernizacje lub wykonanie nowych elementów w lokalu mieszkalnym:
  - ścianek działowych, sufitów, tynków i okładzin wewnętrznych,
  - podłóg i posadzek,
  - okien, świetlików i drzwi,
  - powłok malarskich i tapet,
  - elementów kowalsko-ślusarskich,
  - izolacji przeciwwodnych, przeciwwilgociowych, dźwiękochłonnych i cieplnych,
  - pozostałych elementów (np. pawlaczy, trwale umiejscowionych szaf wnękowych, obudowy wanien, zlewozmywaków, grzejników),
- remonty, modernizacje, wymiany lub wykonanie nowych instalacji w lokalu mieszkalnym, obejmujących rozprowadzenie po lokalu instalacji oraz montaż trwale umiejscowionych: wyposażenia, armatury i urządzeń dotyczących np. instalacji sanitarnych, instalacji elektrycznych, instalacji klimatyzacyjnych i wentylacyjnych, instalacji i urządzeń grzewczych.

Wysokość ulgi była zależna od rodzaju ponoszonych wydatków. Limity ulg w poszczególnych latach przedstawiały się następująco:

- 1997 rok – 15 561 PLN,
- 1998 rok – 19 285 PLN,
- 1999 rok – 25 270 PLN,
- 2000 rok – 29 260 PLN,
- 2001 rok – 30 950 PLN,
- 2002 rok i lata następne – 35 910 PLN.

Duża ulga budowlana została zlikwidowana 1 stycznia 2002 roku. Należy jednak pamiętać, że zgodnie z art. 4 ust. 2 ustawy z dnia 21 listopada 2001 roku o zmianie ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych (Dz. U. nr 134, poz. 1509 ze zm.) podatnicy otrzymali możliwość kontynuowania odliczeń, które obejmowały prawa nabyte do wspomnianej ulgi. Oznacza to, że osoby, które w latach 1997 – 2001 nabyły prawo do odliczenia dużej ulgi budowlanej, miały możliwość odliczenia wydatków związanych z kontynuacją inwestycji w kolejnych latach. Sytuacja ta obejmowała koszty, które zostały poniesione począwszy od 1 stycznia 2002 roku aż do 31 grudnia 2004 roku. Do naliczenia ulgi kwalifikowały się zatem wydatki poniesione do końca 2004 roku. Rozliczeń można było jednak dokonywać w późniejszym terminie np. jeśli zabrakło podatku do całkowitego wykorzystania ulgi (niewykorzystana część przechodziła na następne lata, aż do całkowitego odliczenia przysługującej ulgi).



## WPŁYW ULG REMONTOWO-BUDOWLANYCH NA SYTUACJĘ MAKROEKONOMICZNĄ

### KRAJU

W okresie obowiązywania dużej ulgi budowlanej Produkt Krajowy Brutto wynosił od 504,1 mld PLN w 1997 roku do blisko 760,6 mld PLN w roku 2001. Głównym stymulatorem wzrostu była jedna ze składowych popytu krajowego – konsumpcja. Wysoka aktywność zakupowa Polaków przełożyła się na wzrost aktywności gospodarczej kraju. Wsparcie rządowe w postaci dużej ulgi budowlanej zintensyfikowało popyt na produkty i prace budowlane. Tym samym wartość dodana w budownictwie z 26,1 mld PLN w 1996 roku wzrosła do blisko 51,3 mld PLN w 2000 roku, a więc o 96,2%. Duża ulga budowlana została zlikwidowana 1 stycznia 2002 roku. Rynek zareagował natychmiastowo, a fakt ten znalazł odzwierciedlenie w publikowanych przez Główny Urząd Statystyczny informacjach. Skutkowało to spadkiem udziału wartości dodanej w budownictwie z 7,1% w 2001 roku o 0,6 pkt. proc w 2002 roku (ponad 3 mld PLN).

**Tabela 1** Wolumen wybranych wskaźników makroekonomicznych w cenach bieżących (w mln PLN)

	1996	1997	1998	1999	2000	2001	2002
PKB	414 424,7	504 133,0	589 361,3	652 517,1	723 886,3	760 595,3	780 449,6
spożycie ogółem	335 638,4	408 504,3	473 361,2	529 348,6	592 643,9	630 851,2	659 308,2
spożycie indywidualne	254 470,0	311 531,0	363 074,4	406 517,4	455 405,2	486 504,1	510 816,6
akumulacja	84 818,3	116 002,8	145 005,1	162 285,3	178 561,4	157 721,1	147 267,4
nakłady na środki trwałe	80 390,4	110 852,7	139 204,5	156 690,4	170 429,8	157 209,3	148 337,6
wartość dodana brutto (ogółem)	359 655,1	439 247,5	515 182,4	565 926,8	633 091,7	667 194,3	683 681,0
wartość dodana w budownictwie	26 142,1	33 915,5	43 558,7	47 715,0	51 292,0	47 442,2	44 244,1
<i>udział wartości dodanej w budownictwie w jej ogóle (w %)</i>	<i>7,3</i>	<i>7,7</i>	<i>8,5</i>	<i>8,4</i>	<i>8,1</i>	<i>7,1</i>	<i>6,5</i>

Źródło: ASM – Centrum Badań i Analiz Rynku na podstawie danych GUS

*Stosowanie ulg budowlanych w podatku dochodowym stanowiło jeden ze stymulatorów wzrostu gospodarczego – a w tym aktywności inwestycyjnej oraz remontowej obywateli. Pobudzenie popytu przy wykorzystaniu dużej ulgi budowlanej przełożyło się w bezpośredni sposób na wzrost gospodarczy kraju. Branża budowlana jest jedną z głównych gałęzi polskiej gospodarki, a jej wkład w tworzenie PKB jest znacznie większy niż ten określony w rachunkach narodowych tylko i wyłącznie pod pojęciem „budownictwo”. Należy brać również pod uwagę efekty pośrednie sektora budowlanego generowane poprzez zakupy gospodarstw domowych w innych gałęziach sklasyfikowanych poza sekcją F.*

Warto również zwrócić uwagę na dynamikę wartości dodanej brutto w budownictwie w samym okresie obowiązywania dużej ulgi budowlanej. Przyjmując za okres bazowy pierwszy rok funkcjonowania wsparcia, zauważamy skale przyrostu wynikającą z wprowadzenia ulgi. W 2012 roku wartość dodana w budownictwie była aż o 51,2% wyższa niż w roku 1997, co świadczy o znaczącym impulsie popytowym na rynku.

**Schemat 1** Dynamika wartości dodanej brutto w budownictwie w okresie obowiązywania dużej ulgi budowlanej



Źródło: ASM – Centrum Badań i Analiz Rynku na podstawie danych GUS

Należy podkreślić, iż sektor budowlany jest poważnym płatnikiem podatków zasilających budżet państwa. Wprowadzenie dużej ulgi budowlanej przyczyniło się do uszczelnienia systemu podatkowego i zmniejszenia udziału tzw. *szarej strefy*. Budownictwo jest bowiem drugim w kolejności sektorem pod względem wysokości udziału w gospodarce nieobserwowanej – w 1996 roku stanowiło 18,2% wartości całej *szarej strefy*. Zgodnie z danymi Głównego Urzędu Statystycznego

firmy prowadzące działalność budowlaną zaliczaną do *szarej strefy* wytworzyły w 1996 roku 2,9% PKB. W pierwszym roku funkcjonowania ulgi budowlanej odsetek ten spadł do poziomu 2,5%.

*Ulga budowlana wpłynęła bezpośrednio na wzrost konsumpcji w obszarze prac i zakupów budowlanych, co przełożyło się na wzrost aktywności gospodarczej Polski. Wsparcie inwestorów w tym zakresie zintensyfikowało popyt zmniejszając jednocześnie rozmiary szarej strefy. Spadek jej udziału bezpośrednio przełożył się na wzrost wpływów do budżetu państwa.*

**Tabela 2** Realna dynamika wybranych wskaźników makroekonomicznych (w %, r/r)

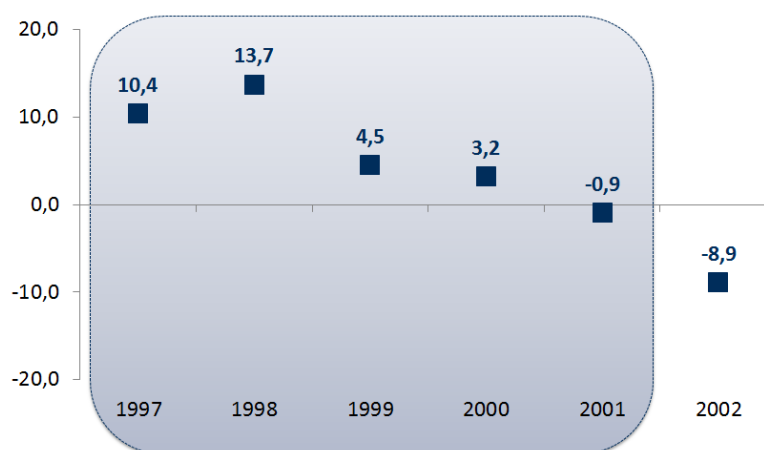
	1996	1997	1998	1999	2000	2001	2002
PKB	6,0	6,8	4,8	4,1	4,0	1,0	1,4
spożycie ogółem	7,1	6,1	4,2	4,5	2,5	1,7	2,8
spożycie indywidualne	8,6	6,9	4,8	5,2	2,8	2,1	3,3
akumulacja	19,5	20,8	13,8	6,1	3,9	-12,6	-6,8
nakłady na środki trwałe	19,7	21,7	14,2	6,8	2,7	-8,8	-5,8
popyt krajowy	9,4	9,1	6,3	4,8	2,8	-1,6	0,9
wartość dodana brutto (ogółem)	5,3	6,4	4,7	3,8	3,7	1,1	1,3
wartość dodana w budownictwie	2,7	13,1	9,1	1,7	0,3	-7,9	-8,6

Źródło: ASM – Centrum Badań i Analiz Rynku na podstawie danych GUS

## WPŁYW ULG REMONTOWO-BUDOWLANYCH NA SYTUACJĘ W BUDOWNICTWIE

Duża ulga budowlana została wprowadzona w celu pobudzenia budownictwa mieszkaniowego, które w latach 90-tych rozwijało się mało dynamicznie. Jej wpływ był znaczący zarówno dla całego budownictwa, jak i na odnotowywane wzrosty w gospodarce. Sektor ten jest bowiem jedną z głównych gałęzi rodzimej gospodarki i jednym z większych płatników zasilających budżet państwa. Wprowadzenie ulgi przełożyło się zarówno na wzrost impulsu popytowego wśród finalnych konsumentów, jak również na wysoką dynamikę wolumenu produkcji globalnej w budownictwie. W pierwszym roku funkcjonowania dużej ulgi budowlanej produkcja w budownictwie była o 10,4% wyższa niż w roku 1996. Dodatnia dynamika utrzymywała się aż do 2000 roku. W ostatnim roku funkcjonowania odnotowano niewielki spadek na poziomie 0,9%. Przyczyną tej sytuacji jest naturalne wygasanie wzmożonego popytu na produkty i usługi budowlane wraz ze zbliżającym się okresem likwidacji wsparcia rządowego, co jest naturalnym efektem socjologicznym. Warto zauważyć, iż w 2002 roku wolumen produkcji globalnej w budownictwie spadł o 8,9% r/r. Był to pierwszy rok bez funkcjonowania dużej ulgi budowlanej. Wprowadzenie ulgi stworzyło odpowiednią koniunkturę dla rozwoju branży, która wykorzystała jej potencjał. Trzeba podkreślić, iż wysoka aktywność na rynku budowlanym mierzona wzrostami produkcji w połączeniu z uszczelnionym systemem podatkowym to dodatkowo, bardzo duże wpływy do budżetu państwa.

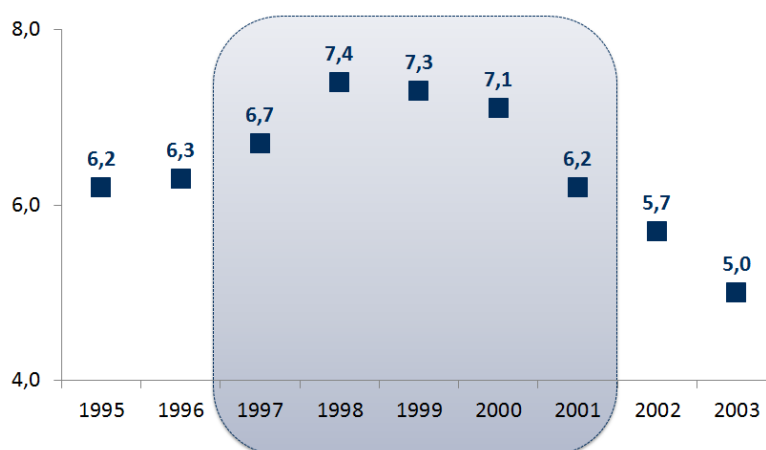
**Wykres 1** Dynamika wolumenu produkcji globalnej – budownictwo (r/r, w %)



Źródło: ASM – Centrum Badań i Analiz Rynku na podstawie danych GUS

Dzięki impulsowi popytowemu udział w wartości dodanej w budownictwie w całym PKB z 6,3% w 1996 roku wzrósł do 7,4% w 1998 roku. Przy czym należy podkreślić, iż w analizowanym okresie wartościowo wzrastało zarówno PKB, jak i wartość dodana w budownictwie (patrz tab.1). Pomimo to, budownictwo zwiększało swój udział i wpływ na gospodarkę kraju.

**Wykres 2** Udział wartości dodanej brutto w budownictwie w PKB (w %)

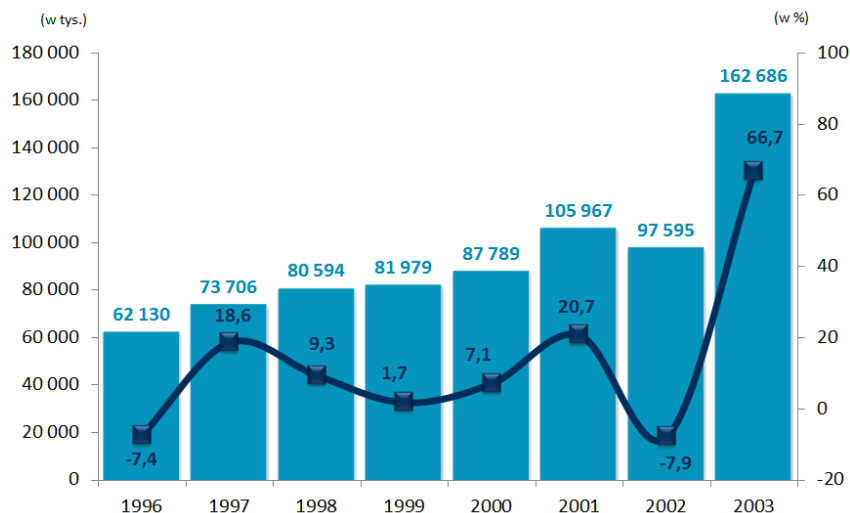


Źródło: ASM – Centrum Badań i Analiz Rynku na podstawie danych GUS

*Instrumenty rządowe w postaci ulg podatkowych pobudzające popyt na produkty i usługi z jednej strony są wsparciem finansowym dla finalnych konsumentów, a z drugiej stanowią narzędzie uszczelniające system podatkowy kraju. Zdywersyfikowany wpływ dużej ulgi budowlanej zarówno na branżę budowlaną, jak i na całą gospodarkę kraju zwiększył aktywność gospodarczą Polski.*

Wprowadzenie dużej ulgi budowlanej przełożyło się również w bezpośredni sposób na wzrost mieszkań oddanych do użytkowania. W roku poprzedzającym wprowadzenie ulgi (tj. w 1996 roku) do eksploatacji oddano 62 130 mieszkań, a więc o 7,4% mniej niż w roku poprzednim. Rekordowym pod względem liczby przekazanych do użytkowania mieszkań okazał się rok 2003 – 162 686 nowego zasobu mieszkaniowego.

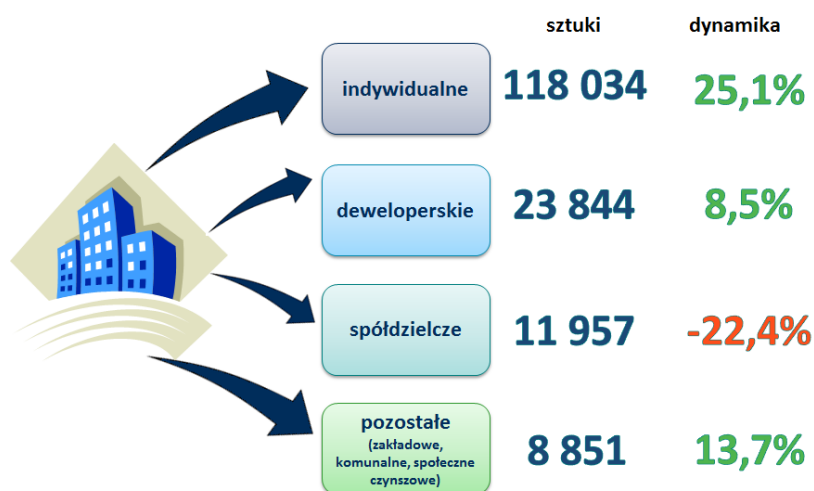
**Wykres 3** Wartość i dynamika mieszkań oddanych do użytkowania w latach 1996-2003



Źródło: ASM – Centrum Badań i Analiz Rynku na podstawie danych GUS

Największą aktywnością wykazali się inwestorzy indywidualni, którzy oddali do eksploatacji 73,0% całego przekazanego w tym okresie zasobu mieszkaniowego. Tym samym oddali do użytkowania 118 034 mieszkań, a więc aż o 125,1% więcej niż w roku 2002. Trzeba podkreślić, iż średni czas trwania budowy w okresie dużej ulgi budowlanej dla budownictwa indywidualnego wynosił ok. 6 lat. Tym samym 118,0 tys. budynków indywidualnych oddanych w 2003 roku budowano w okresie ulgi budowlanej.

**Schemat 2** Mieszkania oddane do użytkowania wg ich rodzaju w 2003 roku



Źródło: ASM – Centrum Badań i Analiz Rynku na podstawie danych GUS

*Duża ulga budowlana pobudziła w istotny sposób aktywność inwestycyjną Polaków, na co jednoznacznie wskazuje liczba przekazanych do użytkowania mieszkań. Jednak wsparcie rządowe nie dotyczyło jedynie nowego zasobu mieszkaniowego, ale również tego remontowanego. W Polsce potencjał rynku wtórnego wynosi 14,1 mln mieszkań o łącznej powierzchni 1 039,1 mln m<sup>2</sup>.*

Według badań ASM – Centrum Badań i Analiz Rynku przeprowadzonych na reprezentatywnej grupie 2 000 Polaków wprowadzenie nowej ulgi budowlanej wpłynęłoby na większą skłonność do podejmowania remontów zarówno w zakresie ich liczby, jak i wydatkowanej kwoty. Uważa tak 75,9% badanych. Respondentów poproszono również o wskazanie możliwego wpływu ulgi remontowo-budowlanej na wysokość kwoty przeznaczonej na remont. 43,1% Polaków uważa, iż zwiększyłaby się ona o wysokość ulgi budowlanej. Kolejne 24,3% badanych wskazuje, że kwota przeznaczona na remont zwiększyłaby się średnio o 28,5%. Stanowi to zatem ogromny potencjał dla pobudzenia koniunktury budowlanej oraz rozwoju rynku mieszkaniowego. Tym bardziej, że wiele budynków wymaga modernizacji. Dodatkowe wsparcie rządowe w tym zakresie zwiększyłoby kwotę wydatkowanych na remont pieniędzy, a to w dalszej perspektywie zwiększyłoby wpływy do budżetu państwa.

**Schemat 3** Możliwy wpływ wprowadzenia nowej ulgi budowlanej na skłonność Polaków do remontów (N=2 000)



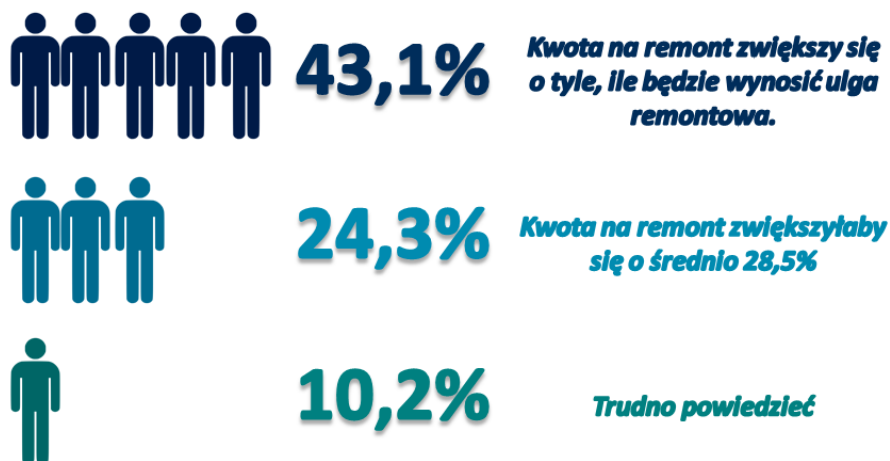
**75,9%**

**Wprowadzenie nowej ulgi budowlanej skutkowałoby wzrostem skłonności Polaków do podejmowania działań remontowych**

Źródło: ASM – Centrum Badań i Analiz Rynku

**Schemat 4** Możliwy wpływ wprowadzenia nowej ulgi remontowo-budowlanej na kwotę przeznaczoną na remont

(N=1 514)



Źródło: ASM – Centrum Badań i Analiz Rynku

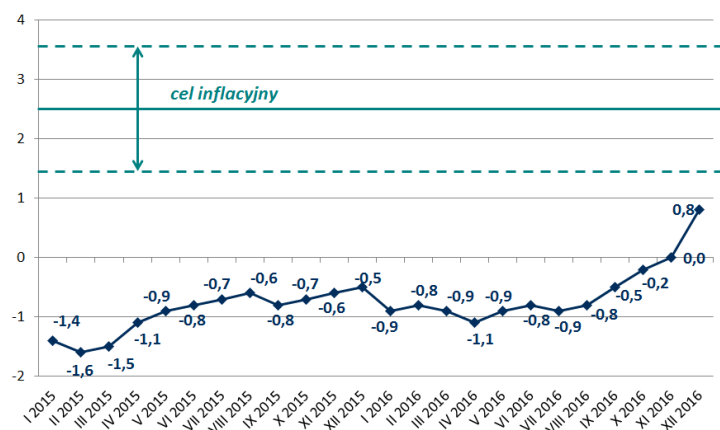


## AKTUALNA KONDYCJA RYNKU BUDOWLANEGO JAKO PUNKT WYJŚCIA DO WPROWADZENIA ULGI REMONTOWO-BUDOWLANEJ

### ANALIZA SYTUACJI MAKROEKONOMICZNEJ KRAJU

Według wstępnych danych GUS tempo wzrostu gospodarczego Polski w 2016 roku spowolniło do poziomu 2,8%. Głównym stymulatorem wzrostu aktywności gospodarczej był, analogicznie zresztą jak w poprzednich latach, popyt krajowy, którego dynamika ukształtowała się na poziomie 2,8%. Na popyt krajowy składają się akumulacja i spożycie ogółem. To właśnie konsumpcja w głównej mierze przyczyniła się do wzrostu gospodarczego. Na wzrost aktywności zakupowej Polaków wpływ miała zdecydowana poprawa sytuacji na rynku pracy oraz spadek cen towarów i usług. Inflacja w 2016 roku wahała się bowiem od -0,9% w styczniu do 0,8% w grudniu. Była zatem zdecydowanie poniżej celu inflacyjnego przyjętego przez NBP (2,5% z możliwością odchylenia +/- 1 pkt. proc.). Pierwsze miesiące ubiegłego roku były jasnym sygnałem, że wyjście z deflacji może okazać się zdecydowanie dłuższym procesem niż wstępnie zakładano. Finalnie, udało się to dopiero pod koniec roku.

**Wykres 4** Wskaźnik cen towarów i usług konsumpcyjnych w latach 2014-2016 (% , m/m)



Źródło: ASM – Centrum Badań i Analiz Rynku na podstawie danych GUS

Drugą składową popytu krajowego jest akumulacja, która według szacunkowych danych odnotowała ujemną dynamikę na poziomie -0,3%. Akumulacja dzieli się na nakłady brutto na środki trwałe, zwane popularnie inwestycjami, na zmianę stanu zapasów oraz saldo tzw. aktywów o wyjątkowej wartości. To właśnie inwestycje były największym rozczarowaniem ubiegłego roku. W I kw. 2016 roku

odnotowały spadek o 2,2%, a w III kw. pogłębiły się do poziomu -7,7%. Finalnie rok 2016 zakończył się ujemną dynamiką nakładów na środki trwałe wynoszącą -5,5%. Z jednej strony był to efekt wysokiej ubiegłorocznej bazy, a z drugiej wyhamowania inwestycji publicznych związanych z opóźnieniami w ogłaszaniu przetargów na projekty współfinansowane z nowej perspektywy budżetowej UE na lata 2014-2020. W największym stopniu odczuła to branża budowlana, która jest jedną z głównych gałęzi polskiej gospodarki. W tegorocznej ustawie budżetowej rząd zakłada wzrost gospodarczy PKB na poziomie 3,6% opierając go w szczególności na wysokiej dynamice konsumpcji prywatnej. Bez wątplenia spożycie ogółem pozostanie motorem napędzającym polską gospodarkę, jednak wraz ze wzrostem inflacji, dodatnia dynamika konsumpcji prywatnej nie będzie aż tak spektakularna. Wzrostowi konsumpcji prywatnej sprzyjać będzie dobra sytuacja finansowa gospodarstw domowych wspierana z jednej strony pozytywnymi sygnałami płynącymi z rynku pracy oraz z drugiej – dodatkowym bodźcem popytowym w postaci rządowego programu 500+. W roku 2017 należy liczyć się jednak ze wzrostem cen i słabszą dynamiką realnych dochodów gospodarstw domowych. Szacuje się, iż średnioroczna inflacja wyniesie 1,7%. Znajdować się będzie tym samym w dolnej granicy odchyień od celu inflacyjnego Rady Polityki Pieniężnej. Wyjście z deflacji może skłonić RPP do podwyższenia stóp procentowych, które pozostają na rekordowo niskim poziomie. Informacja ta ucieszy osoby lokujące oszczędności na lokatach. Wpłynie ona jednak na wyższy koszt pozyskania kredytów, do których dostępność jest trudniejsza z uwagi na politykę makroostrożnościową przejawiającą się obniżaniem maksymalnego wskaźnika LTV w odniesieniu do kredytów hipotecznych. Ciągłe pod dużym znakiem zapytania pozostaje kwestia inwestycji. Jeżeli uda się przyspieszyć projekty współfinansowane ze środków UE, w roku 2017 możemy być spokojni o wysoki wzrost gospodarczy. Jednak aktualne dane i informacje płynące z rynku nie wskazują jednoznacznie na taki scenariusz. Mimo wszystko, prognozowany jest wzrost inwestycji wynikający przede wszystkim z niskiej bazy odniesienia, a nie zdecydowanego przyspieszenia zamówień publicznych. Wokół tak zarysowanego scenariusza makroekonomicznego utrzymuje się jednak duża niepewność związana z oczekiwaną koniunkturą również poza granicami kraju. Niepewność w zakresie koniunktury UE, czy też wpływu samego Brexitu, ogranicza wysoką dynamikę eksportu.

**Tabela 3** Dynamika wybranych wskaźników makroekonomicznych (w %, r/r)

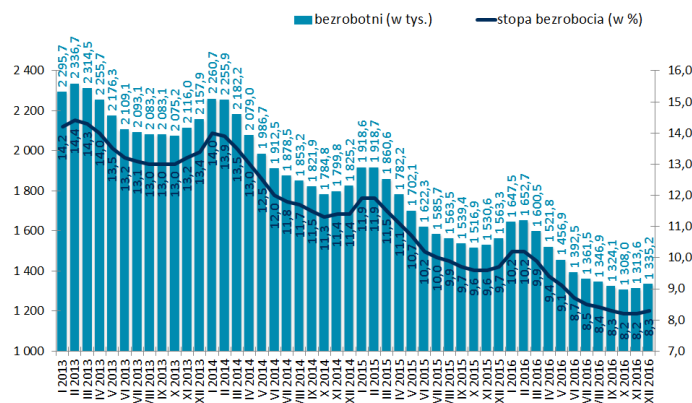
	2012	2013	2014	2015	2016
spożycie ogółem	0,5	0,8	2,8	3,0	3,6
spożycie indywidualne	0,8	0,3	2,6	3,3	3,6
akumulacja	-3,9	-5,8	12,8	4,9	-0,3
nakłady brutto na środki trwałe	-1,8	-1,1	10,0	6,1	-5,5
eksport	4,6	6,1	6,4	6,5	7,5*
import	-0,3	1,7	10,0	6,0	8,3*
popyt krajowy	-0,5	-0,6	4,7	3,4	2,8
PKB	1,6	1,4	3,3	3,9	2,8
inflacja	3,7	0,9	0,0	-0,9	-0,6
wynagrodzenie w sektorze przedsiębiorstw	3,5	2,6	3,7	3,5	3,8
stopa bezrobocia (u końcu okresu)	12,8	13,4	11,4	9,8	8,3
zatrudnienie w sektorze przedsiębiorstw	0,2	-1,0	0,6	1,3	2,8

Źródło: ASM – Centrum Badań i Analiz Rynku na podstawie danych GUS

*Głównym destabilizatorem aktywności gospodarczej Polski w 2016 roku były inwestycje. Najsilniej spadek ich dynamiki odczuła branża budowlana, dla której ubiegły rok okazał się najgorszym od 2007 roku. Budownictwo wymaga podjęcia działań mających na celu stworzenie warunków do rozwoju koniunktury i pobudzenia impulsu popytowego. Jak wskazują dane, wspomaganie sektora wyłącznie finansowaniem unijnym jest złudnym instrumentem do wykorzystania potencjału branży.*

Na koniec grudnia 2016 roku stopa bezrobocia w Polsce ukształtowała się na poziomie 8,3% (w tegorocznej ustawie budżetowej rząd wskazał, że stopa bezrobocia wyniesie 8,9%). Dla porównania w analogicznym miesiącu poprzedniego roku wyniosła ona 9,7%. Ostatni raz tak niski wskaźnik w końcu roku odnotowano w 1990 roku (6,5%), a więc aż 26 lat temu. Świadczy to o zdecydowanej poprawie. Rynek z rynku pracodawcy stał się rynkiem pracownika. Ten stan może oznaczać trudności z pozyskiwaniem pracowników. Potwierdzają to badania koniunktury, które wskazują, że brak wykwalifikowanych pracowników to jedna z głównych barier w działalności przedsiębiorstw.

Wykres 5 Bezrobotni i stopa bezrobocia w latach 2013-2016



Źródło: ASM – Centrum Badań i Analiz Rynku na podstawie danych GUS

Pomimo niskiej ogólnej stopy bezrobocia nie we wszystkich województwach odnotowano zdecydowaną poprawę na rynku pracy. Wciąż są bowiem regiony, w których wskaźnik ten był dwucyfrowy i kształtował się w przedziale 10,4% – 14,2%. Dotyczyło to aż 7 województw, głównie na wschodzie kraju. Wyjątkiem są województwa: zachodniopomorskie (11,0%) i kujawsko-pomorskie (12,1%). Utrwała się zatem niezmienny podział Polski na zachodnią – lepiej rozwiniętą gospodarczo i wschodnią o niższym stopniu rozwoju społeczno-gospodarczego. Panujące na tych obszarach błędne koło jest jednym z wyzwań rynku pracy. Wysoki poziom stopy bezrobocia występuje bowiem w regionach, w których odnotowywany jest niski wskaźnik nowych inwestycji, co skutkuje brakiem dynamicznego powstawania miejsc pracy. W rezultacie wykwalifikowani pracownicy migrują w inne regiony kraju lub emigrują zagranicę. Brak kapitału ludzkiego oraz rozwiniętej infrastruktury nie przyciąga kapitału inwestycyjnego, a tym samym nowych miejsc pracy.

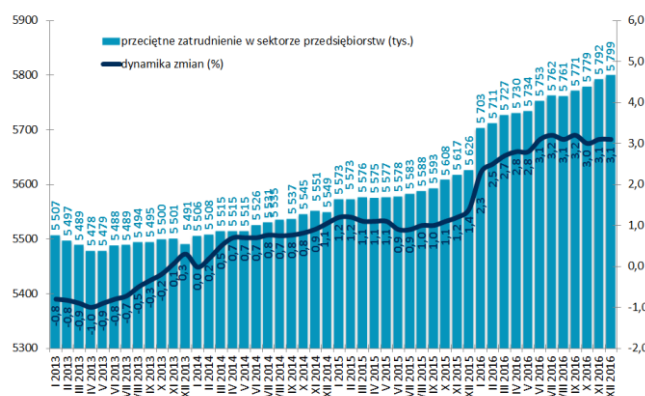
Mapa 1 Stopa bezrobocia na koniec grudnia 2016 roku wg województw (w %)



Źródło: ASM – Centrum Badań i Analiz Rynku na podstawie danych GUS

W strukturze bezrobocia niezmiennie przeważają kobiety. Na koniec grudnia 2016 roku w Urzędach Pracy zarejestrowanych było 712,2 tys. kobiet – o 14,3% więcej niż mężczyzn. Szybsza dynamika spadku wśród mężczyzn wciąż warunkuje większy udział kobiet w strukturze bezrobocia w Polsce. Tym samym na koniec roku 2016 na 100 bezrobotnych mężczyzn przypadało 114 kobiet. W analogicznym okresie 2015 roku stosunek ten wynosił 100/109. O poprawie sytuacji na rynku pracy świadczy również wzrost ofert składanych przez pracodawców do Urzędów Pracy. W samym grudniu do urzędów zgłoszono 90,6 tys. wolnych miejsc aktywizacji zawodowej, a więc o 15,2% więcej niż w analogicznym miesiącu poprzedniego roku. W strukturze zdecydowanie przeważały oferty sektora prywatnego – 84,5 tys. wolnych miejsc pracy – o 16,1% więcej niż w grudniu 2015 roku. Co więcej badania popytu na pracę wskazują, iż na koniec III kw. w Polsce pozostawało 95 479 wolnych miejsc pracy. Spowodowane jest to m.in. powiększającym się deficytem fachowców o określonych kwalifikacjach, zaniedbaniami w zakresie szkolnictwa oraz wysokim poziomem emigracji w poprzednich latach. Są to główne wyzwania współczesnego rynku pracy. Dodatkowo równowaga na rynku pracy wymaga większego zaangażowania w motywowanie długotrwale bezrobotnych i osób biernych zawodowo. Grupy te są bowiem najtrudniejsze do aktywizacji zawodowej. W 2016 roku przeciętny poziom zatrudnienia<sup>1</sup> w sektorze przedsiębiorstw wyniósł 5 760 tys. osób, a więc o 2,8% więcej niż w roku poprzednim. W poszczególnych miesiącach poziom zatrudnienia kształtował się od 5 703 tys. w styczniu do 5 799 tys. w grudniu. Najwyższą dynamikę wzrostu odnotowano zaś w lipcu (3,2%) i we wrześniu (3,2%).

**Wykres 6** Zatrudnienie w sektorze przedsiębiorstw w latach 2013-2016

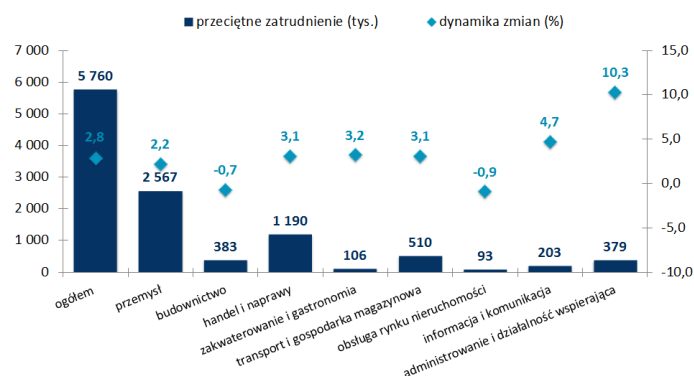


Źródło: ASM – Centrum Badań i Analiz Rynku na podstawie danych GUS

<sup>1</sup> Przeciętne zatrudnienie uwzględnia pracowników pełnozatrudnionych oraz niepełnozatrudnionych w przeliczeniu na pełne etaty (definicja GUS).

Największą liczbę miejsc pracy niezmiennie generuje przemysł. W 2016 roku w sektorze tym pracowało 44,6% wszystkich zatrudnionych. Najwyższy wzrost przeciętnego zatrudnienia zarejestrowano w sekcji: administrowanie i działalność wspierająca (10,3%). Niewielki spadek odnotowano zaś w przypadku branży budowlanej (-0,7%) oraz obsługi rynku nieruchomości (-0,9%).

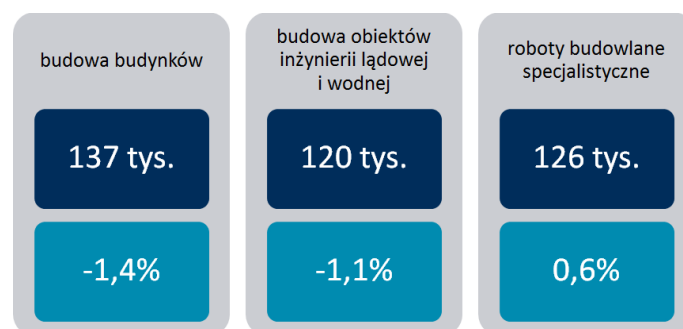
**Wykres 7** Przeciętne zatrudnienie w poszczególnych sektorach przedsiębiorstw w 2016 roku



Źródło: ASM – Centrum Badań i Analiz Rynku na podstawie danych GUS

W 2016 roku przeciętny poziom zatrudnienia w budownictwie wyniósł 383 tys. osób. Spadek zatrudnienia odnotowano w sektorach: budowa budynków (-1,4%) oraz budowa obiektów inżynierii lądowej i wodnej (-1,1%). W przypadku trzeciej składowej: *roboty budowlane specjalistyczne* zatrudnionych było 126 tys. osób, a więc o 0,6% więcej niż w roku 2015.

**Schemat 5** Przeciętne zatrudnienie w budownictwie wg charakteru robót w 2016 roku



Źródło: ASM – Centrum Badań i Analiz Rynku na podstawie danych GUS

Bez wątpienia rok 2016 był dla branży budowlanej okresem spadków. Nie tylko związanych z ujemną dynamiką produkcji budowlano-montażowej, ale również z poziomem zatrudnienia i związanym

z tym brakiem dostępności wykwalifikowanych pracowników. 27,2% firm z sektora budowlanego, biorących udział w badaniu koniunktury prowadzonym przez GUS, wskazuje bowiem ten problem jako jedną z głównych barier działalności gospodarczej. Najsilniej jest ona odczuwalna przez mikro (37,6%) i duże (32,6%) firmy. Dodatkowo, wyniki badania popytu na pracę wskazują, iż na koniec III kw. 2016 roku w budownictwie pozostawało 9,0 tys. wolnych miejsc pracy (dla porównania w analogicznym okresie poprzedniego roku było to 7,2 tys.):

- 5,2 tys. w podmiotach zatrudniających do 9 pracowników,
- 2,7 tys. w podmiotach zatrudniających 10-49 pracowników,
- 1,1 tys. w podmiotach zatrudniających 50 i więcej pracowników.

W 2016 roku 6,6% wszystkich zatrudnionych pracowało w sektorze budowlanym. Jest to spadek o 0,3 pkt. proc. w stosunku do ubiegłego roku. Największy poziom zatrudnienia w branży niezmiennie występuje w województwie mazowieckim – 83 tys. osób, najniższy zaś w lubuskim – 6 tys. osób. Najdynamiczniejszy wzrost zatrudnienia w budownictwie w 2016 roku dotyczył województw: podlaskiego (wzrost o 5,3%) i pomorskiego (wzrost o 5,3%). Największa redukcja etatów, w stosunku do roku 2015, dotyczyła zaś województw: podkarpackiego (spadek o 7,2%), warmińsko-mazurskiego (spadek o 6,1%) i łódzkiego (spadek o 5,8%).

**Tabela 4** Udział zatrudnionych w budownictwie w ogóle zatrudnionych w sektorze przedsiębiorstw

	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016
Przeciętne zatrudnienie w sektorze przedsiębiorstw (w tys.)	5 373	5 544	5 549	5 494	5 529	5 602	5 760
Przeciętne zatrudnienie w budownictwie (w tys.)	443	477	486	444	410	386	383
Udział zatrudnionych w budownictwie w ogóle (w %)	8,2	8,6	8,8	8,1	7,4	6,9	6,6

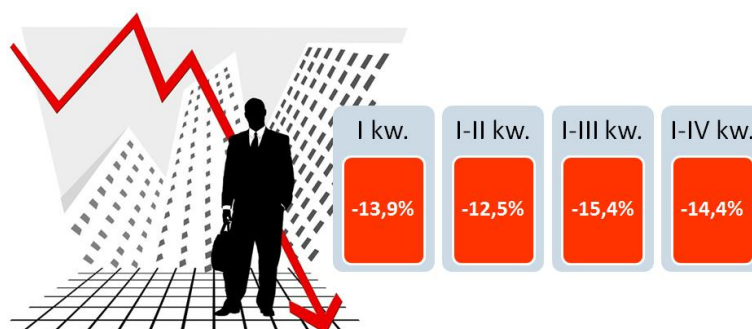
Źródło: ASM – Centrum Badań i Analiz Rynku na podstawie danych GUS

*Spadki produkcji budowlano-montażowej przekładają się na rynek pracy w sektorze. W 2016 roku przeciętne zatrudnienie w budownictwie wyniosło 383 tys. osób, a więc o 0,7% mniej niż w analogicznym okresie poprzedniego roku. Spadek zamówień na roboty budowlano-montażowe przełożył się na pogorszenie sytuacji na rynku.*

## KONDYCJA RYNKU BUDOWLANEGO ZE SZCZEGÓLNYM UWZGLĘDNIENIEM BUDOWNICTWA MIESZKANIOWEGO

Rok 2016 to okres spadków w branży budowlanej. Produkcja budowlano-montażowa ukształtowała się bowiem na poziomie 74 520,1 mln PLN, a więc o 14,4% mniej niż w roku 2015. Po odnotowywanych spadkach w I kw. spodziewano się, że kolejne miesiące przyniosą ożywienie na rynku budowlanym. Stymulujący wpływ miały mieć nowe inwestycje uruchomione z unijnej perspektywy budżetowej na lata 2014-2020. Jednak długotrwałe zamrożenie przetargów skutkowało wyhamowaniem branży. Odbiło się to również negatywnie na całym wzroście gospodarczym Polski. Nakłady brutto na środki trwałe, potocznie zwane inwestycjami, odnotowały ujemną dynamikę wzrostu na poziomie -11,9%. Tym samym wpływ inwestycji na realny wzrost gospodarczy kraju wyniósł -1,1 pkt. proc.

**Wykres 8** Dynamika produkcji budowlano-montażowej w poszczególnych okresach 2016 roku w porównaniu do roku 2015



Źródło: ASM – Centrum Badań i Analiz Rynku na podstawie danych GUS

*Branża budowlana jest silnie uzależniona od projektów przetargowych . Jakiegokolwiek opóźnienia przetargowe znajdują odzwierciedlenie w spadkach produkcji budowlano-montażowej. Budownictwo stanowi jedną z głównych gałęzi gospodarki polskiej. Tym samym dobra koniunktura w sektorze warunkuje wzrost aktywności gospodarczej kraju. Stworzenie odpowiednich warunków pobudzających koniunkturę przełoży się na wzrost wartości dodanej w budownictwie i zwiększy wpływy do budżetu państwa.*



W październiku 2016 roku, wskaźnik koniunktury w budownictwie ukształtował się na poziomie -9,1 pkt. Negatywne nastroje panujące w branży budowlanej pogłębiały się w kolejnych miesiącach 2016 roku – w listopadzie wskaźnik koniunktury spadł do -12,3 pkt., zaś w grudniu do -17,3 pkt. W październiku 2016 roku dodatnią wartość koniunktury w budownictwie odnotowano jedynie w przypadku dużych firm (1,6 pkt.). Pozostali przedsiębiorcy, reprezentujący podmioty – mikro, małe i średnie pozostawali sceptyczni. Jednakże, w listopadzie, inwestorzy z dużych firm dołączyli do grona pesymistów, a w grudniu ich nastroje jeszcze się pogorszyły – wskaźnik koniunktury znajdował się na poziomie -3,6 pkt.

**Schemat 6** Wartość koniunktury w budownictwie wg wielkości przedsiębiorstwa w poszczególnych miesiącach IV kw. 2016 roku

wielkość przedsiębiorstwa	październik	listopad	grudzień
do 9 pracowników	-6,7	-6,2	-13,0
10- 49 pracowników	-9,4	-13,2	-17,6
5-249 pracowników	-10,1	-11,8	-17,5
250 i więcej pracowników	1,6	-0,6	-3,6

Źródło: ASM – Centrum Badań i Analiz Rynku na podstawie danych GUS

W 2016 roku obserwowano pogorszenie nastrojów inwestorów, które w dużej mierze spowodowane było spowolnieniem w zakresie ogłaszania przetargów na realizację inwestycji infrastrukturalnych. Znacząco spadła również ocena portfela zamówień na roboty budowlano-montażowe, jak i produkcja budowlano-montażowa na rynku krajowym. Przedsiębiorcy zwrócili również uwagę na rosnący problem związany z opóźnieniami w płatnościach za wykonane roboty budowlano-montażowe. Także niżej niż w III kw. oceniona została sytuacja finansowa przedsiębiorstw.

*Branża budowlana od lat odnotowuje ujemne dynamiki w zakresie wskaźnika obrazującego stan koniunktury na rynku. Wskazuje to na niewykorzystany potencjał sektora. Na polskim rynku funkcjonuje zdywersyfikowany koszyk producentów oferujących produkty budowlane charakteryzujące się wysoką jakością i innowacyjnością. Wiele z tych firm to rodzime marki, których wyroby doceniane są na rynkach zagranicznych. Wysokie zaplecze technologiczne i najnowocześniejsze rozwiązania budowlane są niewykorzystanym potencjałem. Tym bardziej, że w wielu obszarach budownictwa w Polsce m.in. na rynku mieszkaniowym, wymagane jest podjęcie działań modernizacyjnych. Polskie budownictwo można określić jako gałąź innowacyjną – czerpiącą wiedzę z doświadczenia zagranicznego, ale kreującą również własne rozwiązania technologiczne. Zintegrowana współpraca branży, programy wykonawcze stawiają ją w czołówce sektorów o wysokim potencjale rozwoju. Aby móc wykorzystać możliwości branży należy dostarczyć jej bodźców pobudzających koniunkturę rynku, która znajdzie odzwierciedlenie w wysokim wzroście gospodarczym. W aktualnej sytuacji rynkowej potencjał branży jest niewykorzystany.*

Niezmiennie największy udział w tworzeniu wartości produkcji budowlano-montażowej ma budownictwo inżynieryjne, które w 2016 roku w największym stopniu destabilizowało rynek. Produkcja w tym sektorze wyniosła blisko 37,9 mld PLN, a więc aż o 19,0% mniej niż w roku 2015. Dodatkowo negatywny wpływ na branżę miało budownictwo niemieszkalne, w którym dynamika produkcji wyniosła -15,4%. Jedyny pozytywny wpływ miał rynek mieszkaniowy, w którym produkcja budowlano-montażowa w 2016 roku wyniosła ponad 12,5 mld PLN, a więc o 6,2% więcej niż w analogicznym okresie poprzedniego roku. Spadków w budownictwie niemieszkalnym i inżynieryjnym nie dało się jednak odrobić, bowiem udział budownictwa mieszkaniowego w ogólnej strukturze produkcji całej branży wynosi 16,8%.

Schemat 7 Produkcja budowlano-montażowa w 2016 roku

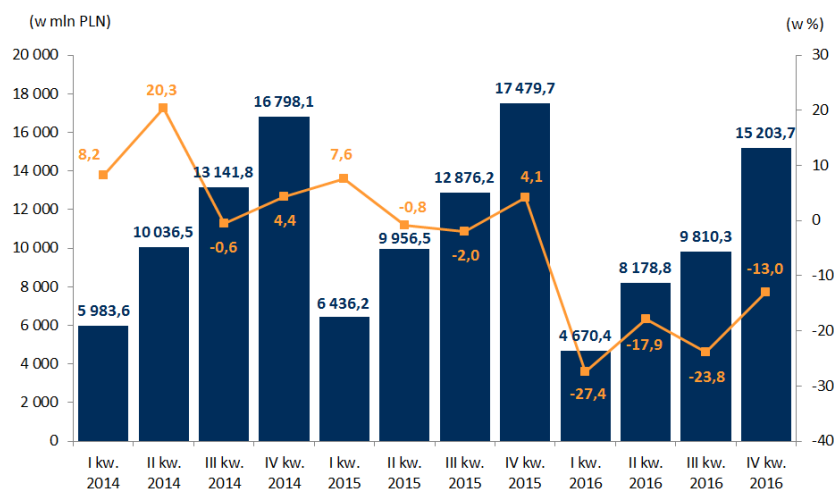


Źródło: ASM – Centrum Badań i Analiz Rynku na podstawie danych GUS

W 2016 roku budownictwo inżynieryjne stanowiło 50,8% ogólnej wartości produkcji budowlano-montażowej. Po wzroście wolumenu sprzedaży w IV kw. 2015 roku, wynikającym z kończenia inwestycji finansowanych ze starej perspektywy budżetowej UE, przyszedł czas na spodziewane przez analityków spadki. Nie przypuszczano jednak, że przesunięcia przetargowe potrwać tak długo i aż tak silnie zdestabilizują rynek budowlany. Finalnie, w IV kw. 2016 roku produkcja budowlano-montażowa w budownictwie inżynieryjnym wyniosła 15,2 mld PLN, a więc o 13,0% mniej niż w analogicznym kwartale poprzedniego roku. W 2016 roku największy udział w wartości produkcji budowlano-montażowej w budownictwie inżynieryjnym miała infrastruktura transportowa<sup>2</sup>, która stanowiła 40,1%. Był to również jeden z dwóch sektorów, które odnotowały dodatnią dynamikę w stosunku do roku 2015. Produkcja w tym obszarze wyniosła bowiem blisko 15,2 mld PLN, a więc o 2,5% więcej niż w roku 2015. Dodatnią dynamikę odnotowano również w przypadku mostów, wiaduktów i estakad, tuneli oraz przejść nadziemnych i podziemnych (11,3%). Jednak ich udział w ogólnej wartości produkcji obiektów inżynierii lądowej i wodnej wynosi jedynie 6,5%.

<sup>2</sup> Autostrady, drogi ekspresowe, ulice i drogi pozostałe

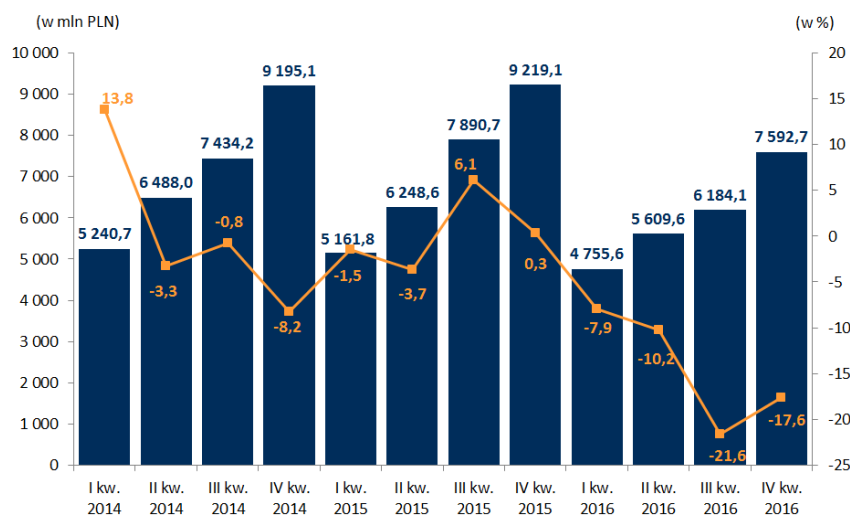
Wykres 9 Wartość i dynamika produkcji budowlano-montażowej w budownictwie inżynieryjnym



Źródło: ASM – Centrum Badań i Analiz Rynku na podstawie danych GUS

W 2016 roku budownictwo niemieszkalne stanowiło 32,4% ogólnej wartości produkcji budowlano-montażowej. Od początku 2016 roku zauważalny był pogłębiający się trend spadkowy. W I kw. dynamika produkcji w tym sektorze wyniosła -7,9%, a w III kw. spadła do poziomu -21,6%. Ostatni kwartał ubiegłego roku kontynuował tę negatywną tendencję. Produkcja w IV kw. wyniosła bowiem blisko 7,6 mld PLN, a więc o 17,6% mniej niż w analogicznym kwartale 2015 roku. W 2016 roku największy udział w strukturze produkcji w budownictwie niemieszkalnym niezmiennie miały budynki przemysłowe i magazynowe (40,6%). Produkcja w tym typie obiektów wyniosła 9,8 mld PLN, a więc o 16,5% mniej niż w roku 2015. Jedynym typem budownictwa niemieszkalnego, które pozytywnie wpływało na sektor były budynki handlowo-usługowe, w których odnotowano dodatnią dynamikę na poziomie 1,9%. Największe spadki wartości produkcji dotyczyły budynków transportu i łączności – produkcja niższa o 30,1% w stosunku do roku 2015. Ich udział w strukturze wartości budownictwa kubaturowego wynosi jednak jedynie 2,3%.

Wykres 10 Wartość i dynamika produkcji budowlano-montażowej w budownictwie niemieszkalnym



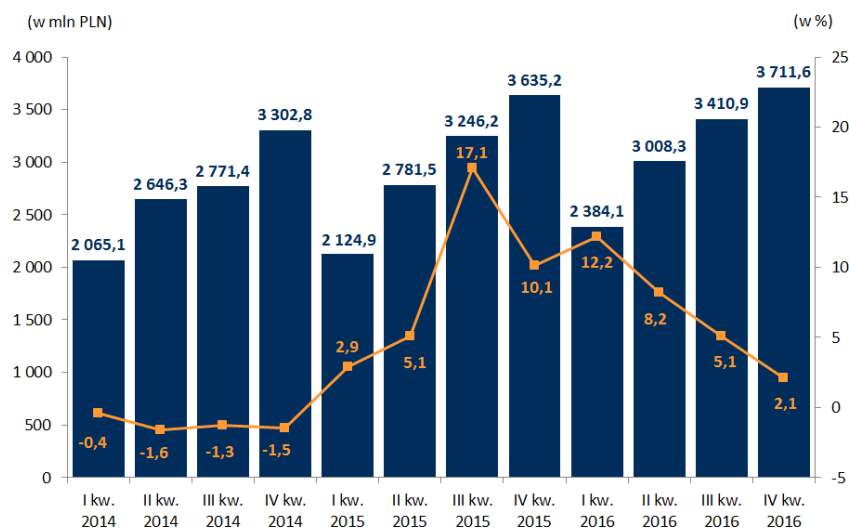
Źródło: ASM – Centrum Badań i Analiz Rynku na podstawie danych GUS

*Spadki w budownictwie inżynieryjnym odbiły się echem na całej branży budowlanej. Zamrożenie przetargów finansowanych z nowej perspektywy budżetowej spowodowało znaczący spadek inwestycji. Finalnie PKB w 2016 roku ukształtowało się na poziomie 2,8%. Branża budowlana, a w szczególności sektor obiektów inżynierii lądowej i wodnej jest silnie uzależniony od dopłat unijnych. W tym względzie należy rozwijać sektory, które pobudziłyby koniunkturę budowlaną w innym zakresie. Rozwiązaniem jest budownictwo mieszkaniowe, którego potencjał – w szczególności remontowy – wydaje się być niewykorzystywany ze względu na brak impulsu popytowego na rynku. Wprowadzenie nowej ulgi budowlanej stworzyłoby warunki do rozwoju sektora.*

Przez cały 2016 rok jedynym stymulatorem rozwoju branży budowlanej było budownictwo mieszkaniowe, którego udział w produkcji budowlano-montażowej wyniósł 16,8%. W I kw. ubiegłego roku produkcja w tym typie budownictwa wyniosła blisko 2,4 mld PLN i była o 12,2% większa niż w analogicznym kwartale 2015 roku. W kolejnych kwartałach 2016 roku trend wzrostowy spowolnił i odnotowywano niższe dynamiki, jednak ciągle kształtowały się one na dodatnim poziomie. W 2016 roku największy udział w strukturze produkcji w budownictwie mieszkaniowym niezmiennie miały budynki o dwóch mieszkaniach i wielkomieszkańowe (84,7%). Ich wolumen produkcji wyniósł 12,5 mld PLN – o 6,0% więcej niż w roku 2015. Niewielki spadek dynamiki odnotowano jedynie

w przypadku budynków zbiorowego zamieszkania, w których produkcja w 2016 roku wyniosła 648,8 mln PLN.

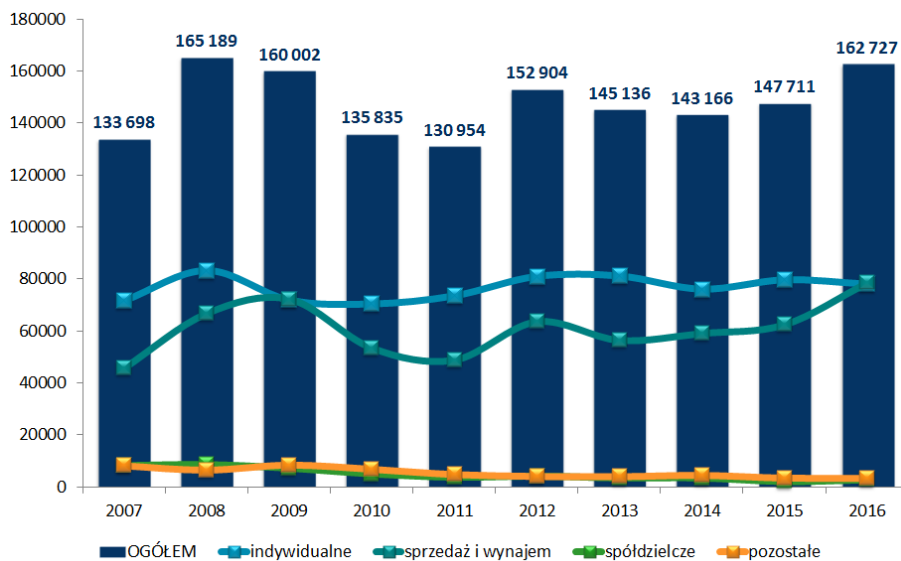
**Wykres 11** Wartość i dynamika produkcji budowlano-montażowej budownictwa mieszkaniowego



Źródło: ASM – Centrum Badań i Analiz Rynku na podstawie danych GUS

Rok 2016 okazał się dla rynku mieszkaniowego okresem prosperity, w którym duży potencjał popytowy wspierany był przez wysoką podaż. Do użytku oddano bowiem 162 727 mieszkań, a więc o 10,2% więcej niż w roku 2015. Ostatni raz tak wysoką aktywność odnotowano w 2008 roku, w którym przekazano do eksploatacji 165 189 mieszkań. Od tego czasu dopiero w 2012 roku odnotowano znaczący wzrost dynamiki mieszkań oddanych do użytkowania. Jednak *boom* z 2012 roku skutkował nadwyżką podaży nad popytem, co w kolejnych kwartałach, dążąc do równowagi rynkowej, przełożyło się na zmniejszenie wskaźnika oddawanych inwestycji.

Wykres 12 Mieszkania oddane do użytkowania w latach 2007-2016



Źródło: ASM – Centrum Badań i Analiz Rynku na podstawie danych GUS

Czy ta sytuacja powtórzy się również w tym roku? Wysoka dynamika mieszkań oddawanych do użytkowania w 2016 roku była wynikiem dynamicznych inwestycji rozpoczynanych w okresie ostatnich dwóch lat. W związku z tym należy spodziewać się ciągle wysokiej aktywności na rynku, tym bardziej, że nastroje inwestycyjne deweloperów są na wysokim poziomie. Zmienić się może jednak samo przeznaczenie mieszkań. Prognozuje się bowiem większe zaangażowanie deweloperów w budowę mieszkań na wynajem.

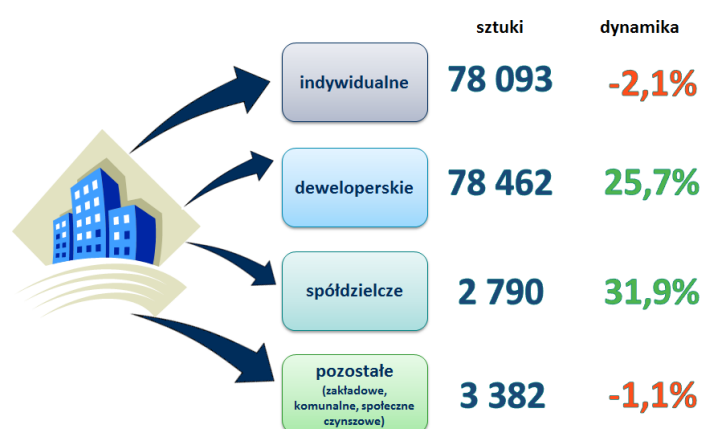
Tabela 5 Liczba i dynamika mieszkań oddanych do użytkowania w 2016 roku

miesiąc	liczba mieszkań (w szt.)	dynamika (m/m, w %)	kwartał	liczba mieszkań (w szt.)	dynamika (kw./kw., w %)
styczeń	12 776	8,8	I	37 442	18,1
luty	12 283	29,4			
marzec	12 383	18,4			
kwiecień	13 716	31,4	II	36 331	12,6
maj	10 913	4,8			
czerwiec	11 702	2,5			
lipiec	12 878	-0,1	III	38 298	2,5
sierpień	12 750	13,7			
wrzesień	12 670	-4,5			
październik	14 710	-1,7	IV	50 656	9,2
listopad	16 535	20,4			
grudzień	19 411	9,8			

Źródło: ASM – Centrum Badań i Analiz Rynku na podstawie danych GUS

Rynek mieszkaniowy niezmiennie determinują budownictwo jednorodzinne oraz przeznaczone na sprzedaż lub wynajem. Łącznie w strukturze, w 2016 roku, stanowiły one 96,2% - a więc jedynie o 0,1 pkt. proc. mniej niż w poprzednim roku. Nieznacznie odwrócił się również rozkład sił w tych dwóch typach budownictwa. Od 2010 roku na rynku mieszkaniowym zauważalna była zdecydowana przewaga budownictwa indywidualnego w strukturze mieszkań oddawanych do użytkowania. Trend ten odwrócił się po 6 latach na niewielką korzyść budownictwa deweloperskiego, którego udział wyniósł w ubiegłym roku 48,2%.

**Schemat 8** Dynamika i ilość mieszkań oddanych do użytkowania wg typów budownictwa mieszkaniowego w 2016 roku



Źródło: ASM – Centrum Badań i Analiz Rynku na podstawie danych GUS

Wzrost udziału budownictwa deweloperskiego warunkowany był nie tylko samym jego dynamicznym rozwojem, ale również spadkami odnotowywanymi w sektorze obiektów indywidualnych. W 2016 roku inwestorzy indywidualni oddali bowiem do użytkowania 78 093 mieszkania, a więc o 2,1% mniej niż w 2015 roku. Najgorszym miesiącem okazał się jednak lipiec, w którym przekazali oni do eksploatacji o 17,3% mniej mieszkań niż w analogicznym miesiącu 2015 roku. Odmiennie wyglądała sytuacja w przypadku mieszkań przeznaczonych na sprzedaż lub wynajem, których oddano do użytkowania 78 462 sztuk – o 25,7% więcej niż w roku 2015. Wysoka aktywność inwestycyjna deweloperów wspierana była rekordową sprzedażą, przy jednoczesnej stabilizacji cen. Niskie stopy procentowe oraz dobra sytuacja finansowa gospodarstw domowych wspierały rynek mieszkaniowy. Nie odnotowano jednak znaczących wzrostów na rynku kredytowym, co związane jest z zaostrzeniem się przepisów (rekommendacja S) oraz konserwatywnej polityce banków. Tym samym coraz więcej zakupów mieszkaniowych odbywa się w transakcjach gotówkowych. Inwestorzy niejednokrotnie traktują zakup mieszkania jako zdecydowanie bardziej opłacalną inwestycję niż

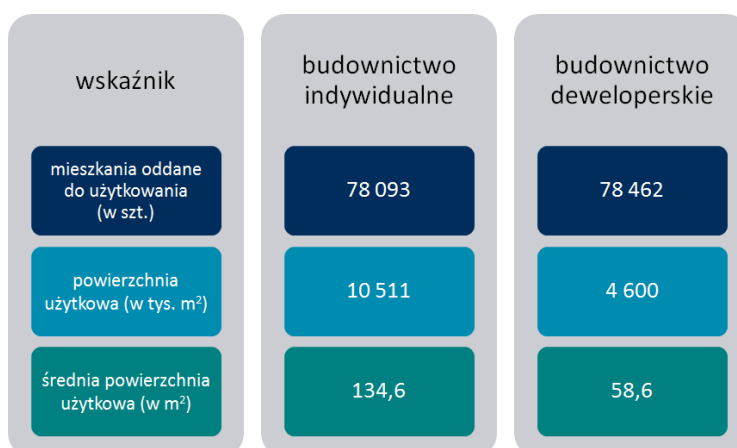


ulokowanie oszczędności na lokatach. Przy wzroście znaczenia mieszkań na wynajem oraz większej mobilności społeczeństwa wynajem staje się lepszym rozwiązaniem niż zaciągnięcie kredytu na kolejne 30 lat.

*Mniejsze przywiązanie do miejsca zamieszkania oraz większa polityka restrykcyjna banków wpłynęła na spadek liczby zaciąganych kredytów hipotecznych przez gospodarstwa domowe. Ograniczenie w zakresie nowego budownictwa wymaga pobudzenia prac modernizacyjnych. Rynek wtórny szacowany jest na 14,1 mln mieszkań, co stanowi ogromny potencjał remontowy.*

W 2016 roku oddano do użytkowania 15 427 tys. m<sup>2</sup> nowej powierzchni mieszkalnej, a więc o 4,7% więcej niż w analogicznym okresie poprzedniego roku. Ponad połowę powierzchni (68,1%) przekazali do użytkowania inwestorzy indywidualni – 10 551 tys. m<sup>2</sup>. Było to jednak o 2,7% mniej niż w roku 2015. Z kolei deweloperzy przekazali w 2016 roku do eksploatacji mieszkania o łącznej powierzchni 4 600 tys. m<sup>2</sup>, a więc o 25,9% więcej niż w analogicznym okresie poprzedniego roku. Średnia powierzchnia mieszkania przekazanego do użytkowania w 2016 roku wyniosła 94,8 m<sup>2</sup> wobec 99,8 m<sup>2</sup> w roku 2015. Niewielki wzrost średniej powierzchni użytkowej dotyczył budownictwa przeznaczonego na sprzedaż lub wynajem – 58,6 m<sup>2</sup> (w 2015 roku – 58,5 m<sup>2</sup>). Z kolei średnia powierzchnia mieszkania przekazanego do eksploatacji przez inwestorów indywidualnych wyniosła 134,6 m<sup>2</sup> (w 2015 roku – 135,5 m<sup>2</sup>).

**Schemat 9** Podsumowanie – budownictwo indywidualne i deweloperskie

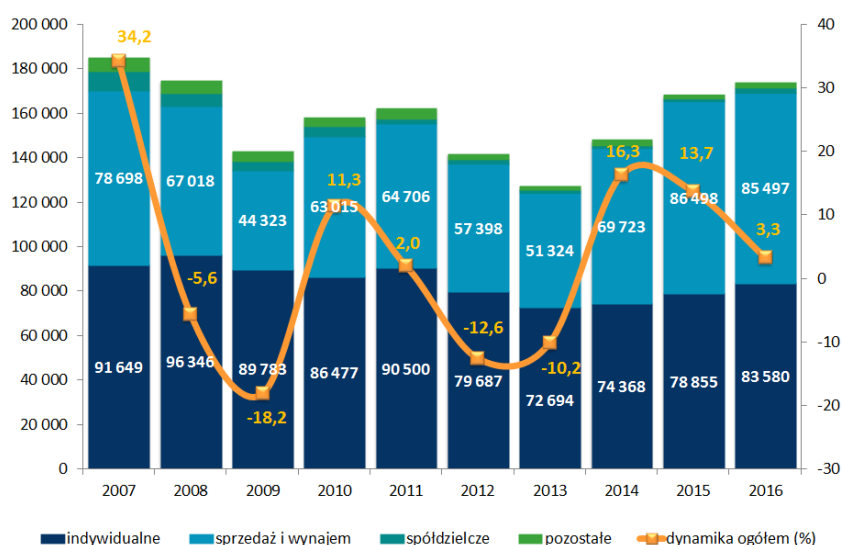


Źródło: ASM – Centrum Badań i Analiz Rynku na podstawie danych GUS

Jednym ze wskaźników aktywności na rynku mieszkaniowym jest liczba rozpoczynanych budów. Wzrostowy trend podejmowania nowych inwestycji utrzymuje się od roku 2014, w którym dynamika ukształtowała się na poziomie 16,3%. W 2016 roku rozpoczęto budowę 173 932 mieszkań, a więc o 3,3% więcej niż w roku 2015. Pomimo pozytywnych wyników rocznych, od listopada ubiegłego roku odnotowywany był spadek analizowanego wskaźnika odpowiednio o:

- 3,2% w listopadzie,
- 1,4% w grudniu.

**Wykres 13** Liczba i dynamika mieszkań, których budowę rozpoczęto w latach 2007-2016

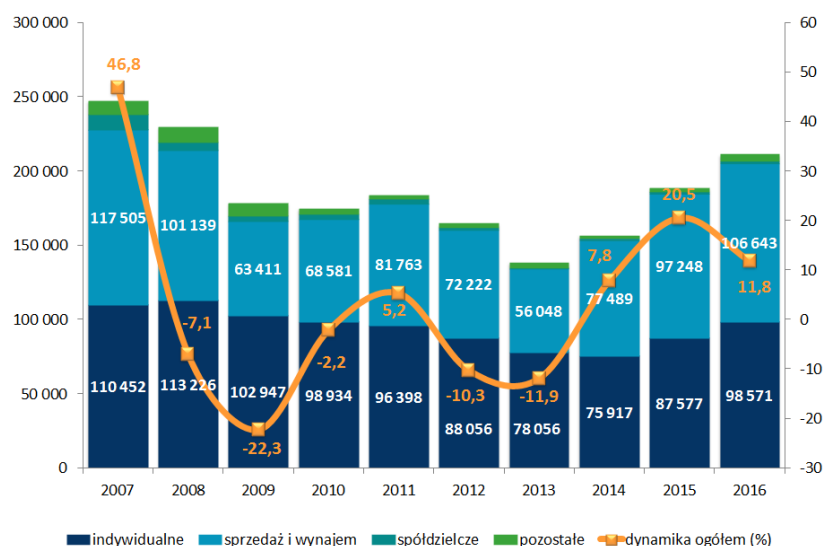


Źródło: ASM – Centrum Badań i Analiz Rynku na podstawie danych GUS

Blisko połowa mieszkań, których budowę rozpoczęto dotyczyła obiektów przeznaczonych na sprzedaż i wynajem (49,2%). Deweloperzy w 2016 roku rozpoczęli tym samym inwestycje w 85 497 mieszkań – o 1,2% mniej niż w roku poprzednim. Rekordową dynamikę wzrostu odnotowali zaś w czerwcu, w którym rozpoczęli budowę 9 209 mieszkań, a więc aż o 44,2% więcej niż w analogicznym okresie 2015 roku. Ostatnie dwa miesiące zahamowały jednak aktywność inwestycyjną deweloperów, którzy w listopadzie i grudniu rozpoczęli budowę mniejszej liczby mieszkań niż w 2015 roku (m/m) – odpowiednio o 13,2% i 10,1%. Jest to sygnał zmniejszania się w przyszłości oddawanego zasobu mieszkaniowego. Z kolei inwestorzy indywidualni rozpoczęli budowę 83 580 mieszkań, a więc o 6,0% więcej niż w roku 2015. Wzrost aktywności inwestycyjnej Kowalskich jest pozytywnym sygnałem wobec ujemnej dynamiki mieszkań oddanych przez nich do użytkowania w 2016 roku.

Drugi wskaźnik aktywności na rynku mieszkaniowym – pozwolenia na budowę mieszkań lub zgłoszenia z projektem budowlanym od 2014 roku odnotowuje wzrost dynamiki. W ubiegłym roku wydano pozwolenia/zgłoszenia z projektem na budowę 211 565 mieszkań, a więc o 12,0% więcej niż w roku 2015. Przez wszystkie miesiące 2016 roku odnotowywano wzrost liczby wydawanych pozwoleń w stosunku do analogicznego miesiąca poprzedniego roku. Wyjątkiem były styczeń i wrzesień, w których odnotowano ujemne dynamiki na poziomie odpowiednio -3,6% i -0,3%. W samym grudniu wydano pozwolenia na budowę 17 415 mieszkań, a więc o 23,6% więcej niż w tym samym czasie 2015 roku.

**Wykres 14** Liczba i dynamika mieszkań, na które wydano pozwolenia/dokonano zgłoszenia z projektem budowlanym w latach 2007-2016



Źródło: ASM – Centrum Badań i Analiz Rynku na podstawie danych GUS

Połowa mieszkań, na które wydano pozwolenia dotyczyła budownictwa przeznaczonego na sprzedaż lub wynajem. Deweloperzy uzyskali pozwolenia na budowę 106 643 mieszkań, a więc o 9,7% więcej niż w 2015 roku. *Apetyt rośnie w miarę jedzenia* - deweloperzy dają sygnał, iż w tym roku również będą walczyć o kolejne rekordy sprzedażowe.

Podsumowując, w 2016 roku do użytku oddano 162 727 mieszkania, a więc o 10,2% więcej niż w roku poprzednim. Niezmiennie rynek mieszkaniowy determinowany był przez budownictwo indywidualne i deweloperskie, które w łącznej strukturze stanowiło 96,2%. Przy czym to mieszkania przeznaczone na sprzedaż lub wynajem warunkowały wzrost rynku mieszkaniowego. Deweloperzy oddali bowiem

do użytkowania 78 462 mieszkania, a więc o 25,7% więcej niż w roku 2015. Podaż<sup>3</sup> budownictwa indywidualnego w 2016 roku wyniosła zaś 78 093 mieszkania – o 2,1% mniej niż w analogicznym okresie poprzedniego roku.

*Jak kształtuje się przyszłość rynku mieszkaniowego? Pozytywnie na rynek mieszkaniowy wpływać będzie dobra sytuacja finansowa gospodarstw domowych wspierana niskim poziomem bezrobocia oraz wzrostem płac. To, co będzie charakteryzowało rynek mieszkaniowy to większe zainteresowanie deweloperów budową mieszkań na wynajem. Coraz mniejsze przywiązanie do miejsca zamieszkania, a tym samym spadek presji na posiadanie własnego M i dodatkowo wzrost mobilności społeczeństwa sprzyja pogłębianiu się tej tendencji. Jest to istotny kierunek zmian i sygnał do dywersyfikacji ofert mieszkaniowych na rynku. Co więcej, wraz ze wzrostem inflacji Rada Polityki Pieniężnej może zdecydować się na podwyższenie stóp procentowych, które pozostają na historycznie niskim poziomie. Skutkować to będzie mniejszym popytem na kredyty hipoteczne, do których już teraz jest ograniczony dostęp ze względu na restrykcyjną politykę banków. Dodatkowo od 2017 roku wymagany jest 20% wkład własny, co dyskwalifikuje wiele gospodarstw domowych. Rekomendacja S dopuszcza kredytowanie 90% wartości nieruchomości, które oferowane jest przez niektóre banki. Wymaga to jednak dodatkowych zabezpieczeń określonych w przepisach KNF.*

<sup>3</sup> Podaż mieszkań rozumiana jako liczba mieszkań oddanych do użytkowania.

## AKTUALNA KONDYCJA RYNKU BUDOWLANEGO W PORÓWNANIU DO OKRESU OBOWIĄZYWANIA ULGI REMONTOWO-BUDOWLANEJ

Rok 2016 zakończył się spadkami na rynku budowlanym. Jednoznacznie wskazuje to na konieczność pobudzenia koniunktury i wykorzystania zasobów rynku wtórnego. W pierwszym roku funkcjonowania dużej ulgi budowlanej (1997 rok) produkcja w budownictwie była o 10,4% wyższa niż w roku 1996. Dla porównania dynamika w roku 2016 ukształtowała się na poziomie -14,4%. Ciężar rynku spoczywa na budownictwie inżynieryjnym, które w istotny sposób uzależnione jest od finansowania unijnego. W perspektywie kolejnych lat należy stworzyć warunki do rozwoju koniunktury, aby budownictwo mogło wspierać aktywność gospodarczą kraju. Impuls popytowy jest niezbędny nie tylko w kontekście rozwoju inwestycji, ale również zwiększenia konsumpcji na produkty i usługi budowlane. Dzięki niemu udział wartości dodanej w budownictwie w całym PKB z 6,3% w 1996 roku wzrósł do 7,4% w 1998. Dla porównania w III kw. 2016 roku wyniósł on 6,4%. Dodatkowo branża budowlana jest drugim w kolejności sektorem pod względem wysokości udziału w gospodarce nieobserwowanej – w 2013 roku przypadało na nią 18,0%. Wprowadzenie ulgi budowlanej uszczelni system podatkowy, co potwierdzają dane z okresu jej poprzedniego funkcjonowania. W pierwszym roku wsparcia *szara strefa* w budownictwie zmniejszyła się o 0,4 pkt. proc. (z 2,9% PKB w 1996 do poziomu 2,5% PKB w 1997). Według danych Głównego Urzędu Statystycznego firmy prowadzące działalność budowlaną zaliczaną do *szarej strefy* wytworzyły w 2013 roku 2,6% PKB. Gdyby dynamika zmniejszenia udziału gospodarki nierejestrowanej w budownictwie utrzymała się chociaż na poziomie z okresu obowiązywania ostatniej dużej ulgi budowlanej oznaczałoby to dodatkowe mld do budżetu państwa z tytułu uszczelnienia systemu podatkowego.

***Branża budowlana jest główną gałęzią polskiej gospodarki. Aby mogła w pełni wykorzystać swój potencjał rozwojowy należy stworzyć jej optymalne warunki do rozwoju. Wsparcie ze strony rządu przyczyni się do wzrostu popytu na produkty i usługi budowlane, jednocześnie uszczelniając system podatkowy.***

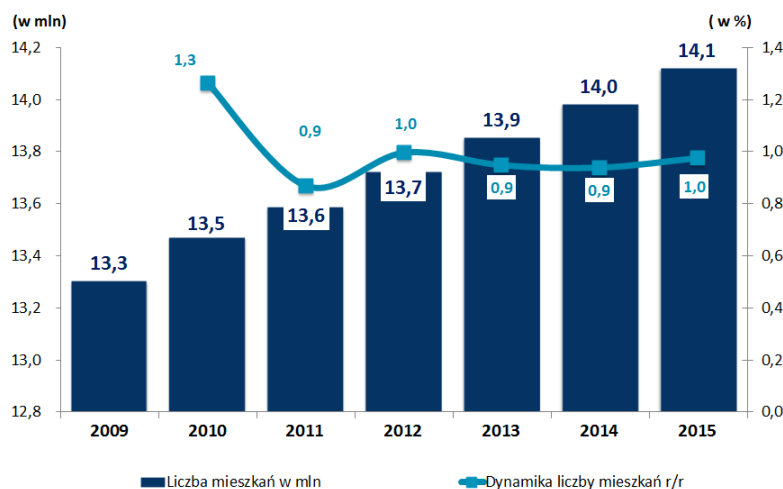
## ZASOBY MIESZKANIOWE POLSKI JAKO POTENCJAŁ DO WPROWADZENIA ULGI REMONTOWO-BUDOWLANEJ.

### WIELKOŚĆ I POWIERZCHNIA ZASOBÓW MIESZKANIOWYCH ZAMIESZKANYCH I NIEZAMIESZKANYCH WG FORM WŁASNOŚCI

Zasoby mieszkaniowe Polski stale się powiększają. W 2009 roku należało do nich 13,3 mln mieszkań, zaś w na koniec roku 2015 było to już 14,1 mln. Dynamika ich wzrostu utrzymuje się od 2011 roku na stabilnym poziomie i oscyluje pomiędzy 0,9%, a 1,0% r/r. W 2015 roku w porównaniu do roku 2014 liczba mieszkań zwiększyła się o 136,4 tys. (w miastach przybyło 91,6 tys. mieszkań, zaś na terenach wiejskich 44,8 tys.). Pomimo poprawiającej się sytuacji na rynku mieszkaniowym, w dalszym ciągu, obecna substancja mieszkaniowa jest niewystarczająca – odnosi się to zarówno do samej liczby mieszkań, jak i ich warunków. Świadczy to zarówno o potencjale remontowym, związanym z zasobami już istniejącymi oraz potencjale inwestycyjnym, wynikającym z zasobów, które obywatele mogą nabyć w celu zaspokojenia swoich potrzeb mieszkaniowych.

Największy wzrost liczby lokali mieszkalnych w porównaniu do roku 2014 odnotowano w 2015 roku w województwie mazowieckim. Na drugim końcu kontinuum znalazły się województwa: opolskie, świętokrzyskie i lubuskie. Największa liczba mieszkań (9,5 mln) ulokowana jest w miastach, pozostała część (4,6 mln) znajduje się zaś na wsiach. Analizując lokalizację, w jakiej znajdują się zasoby mieszkaniowe, można zauważyć, że aż 20,3% mieszkań skupionych było w: Warszawie, Krakowie, Łodzi, Wrocławiu i Poznaniu. 76,7% mieszkań jest w posiadaniu osób fizycznych (zarówno we wspólnotach mieszkaniowych, jak i poza nimi). Do wymienionej grupy osób należą mieszkania o łącznej powierzchni 880,0 mln m<sup>2</sup>, co stanowi 85,0% ogólnej powierzchni mieszkań w Polsce. Równoległe z liczbą mieszkań, zwiększa się również ich powierzchnia użytkowa (938,5 mln m<sup>2</sup> w roku 2009 i 1 039,1 mln m<sup>2</sup> w roku 2015).

Wykres 15 Zasoby mieszkaniowe Polski w latach 2009-2015



Źródło: ASM-Centrum Badań i Analiz Rynku na podstawie danych GUS

Kolejnym wskaźnikiem obrazującym rynek mieszkaniowy w Polsce jest przeciętna liczba mieszkań przypadająca na 1 000 mieszkańców. W 2009 roku znajdowała się ona na poziomie 348,5 mieszkań na 1 000 mieszkańców, zaś w roku 2015 wzrosła do 367,3. Na koniec 2015 roku w jednym mieszkaniu zamieszkiwało 2,72 osoby, podczas kiedy sześć lat wcześniej było to jeszcze 2,87 osoby. Liczba osób przypadających na jedno mieszkanie jest mniejsza w miastach, niż na wsi, ale należy pamiętać, że odwrotnie przedstawia się liczba pomieszczeń w mieszkaniu. Średnia liczba pokoi na wsi wynosiła w 2015 roku 4,34, podczas kiedy w mieście wartość ta znajdowała się na poziomie 3,57 pomieszczeń. Dodatkowo, na wsiach na jedną osobę w analizowanym okresie przypadało 27,9m<sup>2</sup>, w mieście było to 26,4m<sup>2</sup>. Wraz z rozwojem budownictwa mieszkaniowego wzrasta również przeciętna powierzchnia użytkowa jednego mieszkania. W 2009 roku stanowiła ona 70,5 m<sup>2</sup>, a w roku 2015 osiągnęła wartość 73,6 m<sup>2</sup>. Pomimo danych świadczących o stale poprawiającej się sytuacji na rynku mieszkaniowym, przedstawione dane wciąż plasują Polskę jako kraj, którego warunki mieszkaniowe znajdują się na stosunkowo niskim poziomie.

Przeciętna powierzchnia użytkowa mieszkania w Polsce w 2015 roku wynosiła 73,6 m<sup>2</sup> (w porównaniu z rokiem poprzednim świadczy to o wzroście o 0,2 m<sup>2</sup>). Na terenach wiejskich mieszkania były większe – średnio o 28,3 m<sup>2</sup>. Największe pod względem metrażu mieszkania były ulokowane w województwach:

- wielkopolskim (80,9 m<sup>2</sup>),

- opolskim (80,5 m<sup>2</sup>).

Najmniejsze zaś były na terenie województw:

- łódzkiego (68,7 m<sup>2</sup>),
- warmińsko-mazurskiego (68,2 m<sup>2</sup>).

**Tabela 6** Przeciętna powierzchnia użytkowa mieszkań w m<sup>2</sup> w latach 2009-2015

Rok	Przeciętna powierzchnia użytkowa w m <sup>2</sup>	
	jednego mieszkania	na jedną osobę
2009	70,5	24,6
2010	72,3	25,3
2011	72,6	25,6
2012	72,8	25,9
2013	73,1	26,3
2014	73,4	26,7
<b>2015</b>	<b>73,6</b>	<b>27,0</b>

Źródło: ASM – Centrum Badań i Analiz Rynku na podstawie danych GUS

## ANALIZA WARUNKÓW MIESZKANIOWYCH POLAKÓW

Przedstawione powyżej dane pokazują potencjał, jaki niesie za sobą polski rynek mieszkaniowy. Warto w tym kontekście przyjrzeć się również wiekowi budynków zamieszkiwanych przez Polaków. Z Narodowego Spisu Powszechnego przeprowadzonego w 2011 roku wynika, że co czwarta osoba mieszka w budynku wybudowanym w latach 1945 – 1970. Jednocześnie w budynkach najnowszych (postawionych w latach 2008-2011) mieszka jedynie 3,2% osób. W trakcie spisu w 2011 roku, najstarsze budynki (wzniesione przed 1918 rokiem) stanowiły aż 7,3% wśród ogółu budynków mieszkalnych. Biorąc pod uwagę kondycję budynków, w kolejnych latach znacząco będzie wzrastać zapotrzebowanie na ich renowacje. Warto więc położyć nacisk nie tylko na tworzenie nowych mieszkań, ale także na podjęcie działań, które przyczynią się do zachęcenia inwestorów do aktywności remontowej.

Należy zwrócić uwagę nie tylko na działania remontowe podejmowane przez osoby indywidualne, ale również przez inne podmioty (w tym gminy, spółdzielnie mieszkaniowe, czy Towarzystwa Budownictwa Społecznego). To w przypadku tych zasobów, ich jakość wymaga szczególnej poprawy.



W 2015 roku liczba kapitalnych remontów, które zostały przeprowadzone przez podmioty zarządzające zasobami mieszkaniowymi wzrosła w porównaniu do 2013 roku o około 60,0%. Warto jednak zwrócić uwagę, że w wartościach nominalnych, remonty te obejmowały 1,1 tys. mieszkań, co stanowi bardzo niewielki ich odsetek. W spółdzielniach mieszkaniowych, товариствach budownictwa społecznego i wspólnotach mieszkaniowych w analizowanym okresie nie dokonano natomiast żadnych remontów kapitalnych. Jednocześnie, spadła liczba pozostałych remontów (poza remontami kapitalnymi) obejmujących m.in. wymianę stolarki budowlanej (spadek o 19,7%) oraz remont dachów (spadek o 12,9%).

**Tabela 7** Liczba mieszkań wyremontowanych w 2015 roku

zasoby	remonty kapitalne (l. bezwzględne)	pozostałe remonty (w tys.)	
		remont dachu	wymiana stolarki budowlanej
gmin	914	8,3	18,9
spółdzielni mieszkaniowych	-	31,3	117,9
Skarbu Państwa	108	0,2	0,3
zakładów pracy	59	1,1	1,6
w budynkach wspólnotowych	-	57,5	76,7
Towarzystw Budownictwa Społecznego (TBS)	-	0,3	0,7
innych podmiotów	37	0,004	0,008
<b>RAZEM</b>	<b>1 118</b>	<b>98,6</b>	<b>216,1</b>

Źródło: ASM – Centrum Badań i Analiz Rynku na podstawie danych GUS

Biorąc pod uwagę cały zasób mieszkaniowy Polski ulokowany na obszarach miejskich, warto zauważyć, że pomimo rosnącego odsetka lokali wyposażonych w instalacje techniczno-sanitarne, wciąż duża liczba gospodarstw nie ma m.in. dostępu do centralnego ogrzewania (około 12,9% mieszkań). Świadczy to o zapotrzebowaniu na modernizację budynków.

**Tabela 8** Odsetek mieszkań w miastach wyposażonych w podstawowe instalacje techniczno-sanitarne w latach 2010-2015

rok	Miasto			
	wodociąg	łazienka	gaz z sieci	centralne ogrzewanie
2010	99,0	95,2	73,7	86,4
2011	99,0	95,2	73,5	86,5
2012	99,0	95,3	73,2	86,6
2013	99,0	95,3	73,1	86,8
2014	99,0	95,4	72,5	86,9
<b>2015</b>	<b>99,0</b>	<b>95,4</b>	<b>72,3</b>	<b>87,1</b>

Źródło: ASM – Centrum Badań i Analiz Rynku na podstawie danych GUS

Odsetek lokali wyposażonych w poszczególne instalacje jest niższy w mieszkaniach znajdujących się na terenach wiejskich – wciąż duży odsetek mieszkań nie posiada np. łazienki.

**Tabela 9** Odsetek mieszkań na wsiach wyposażonych w podstawowe instalacje techniczno-sanitarne w latach 2010-2015

rok	Miasto			
	wodociąg	łazienka	gaz z sieci	centralne ogrzewanie
2010	91,6	81,4	20,6	69,3
2011	91,6	81,6	20,7	69,6
2012	91,7	81,8	20,8	70,0
2013	91,8	82,0	20,9	70,3
2014	91,9	82,2	21,2	70,6
<b>2015</b>	<b>92,0</b>	<b>82,4</b>	<b>21,3</b>	<b>70,9</b>

Źródło: ASM – Centrum Badań i Analiz Rynku na podstawie danych GUS

Warto przyrzeć się również polskiemu rynkowi mieszkaniowemu na tle innych krajów Unii Europejskiej. Jednym z podstawowych wskaźników na podstawie których Eurostat określa jakość zasobów mieszkaniowych poszczególnych krajów jest dostępność przestrzeni w lokalu – wskaźnik przeludnienia. W 2014 roku w całej UE 17,1% osób zamieszkiwało mieszkania przeludnione. Polska należy (obok Rumunii i Węgier) do grona krajów o najbardziej przeludnionych lokalach mieszkalnych – w złych warunkach mieszka około 44,2% Polaków. Odsetek ten obniżył się w porównaniu do lat poprzednich. Dynamika spadku jest jednak w tym przypadku wolniejsza niż się spodziewano.

W dniu 5 lipca 2013 roku podpisane zostało rozporządzenie Ministra Transportu, Budownictwa i Gospodarki Morskiej zmieniające rozporządzenie w sprawie warunków technicznych, którym powinny odpowiadać budynki oraz ich usytuowanie (Dz.U. z 2013 r., poz. 926). Weszło on w życie z dniem 1 stycznia 2014 roku. Zmiana obowiązującego ustawodawstwa miała związek z wdrożeniem art. 4 do 8 dyrektywy Parlamentu Europejskiego i Rady 2010/31/UE z dnia 19 maja 2010 r. w sprawie charakterystyki energetycznej budynków (wersja przekształcona) (Dz. U. UE L 153 z 18.06.2010, str. 13), zwanej dalej „dyrektywą 2010/31/UE”. Głównym celem wprowadzonego rozporządzenia jest poprawa charakterystyki energetycznej budynków. Będzie to możliwe m.in. dzięki zmniejszonemu zapotrzebowaniu na ciepło służące ogrzewaniu budynków. Zmiany są wprowadzane stopniowo. W 2021 roku wszystkie nowo wznoszone budynki powinny charakteryzować prawie zerowe zużycie energii (polega ono na pokrywaniu zapotrzebowania na energię jedynie poprzez odnawialne źródła energii). Dwa lata wcześniej, wymagania takie będą musiały spełniać budynki, w których ulokowane są władze publiczne (oraz te, które są ich własnością). To co najistotniejsze, dotyczy zmian związanych z obniżaniem współczynnika przenikania ciepła, ścian zewnętrznych, dachów, stropodachów, podłóg na gruncie oraz stolarki budowlanej. W praktyce oznacza to wybór materiałów budowlanych (izolacyjnych), które mają niższy współczynnik przewodzenia ciepła. Inwestorzy decydujący się na budowę budynków, będą zgodnie z prawem musieli dostosować go do wymogów przyjętych rozporządzeń. Dodatkowo, zmiany dotyczą budynków już istniejących, które będą wymagały modernizacji, co wpłynie na potencjał remontowy obywateli.

## WNIOSKI I REKOMENDACJE STOWARZYSZEŃ BUDOWLANYCH

### W ZAKRESIE WPROWADZENIA ULGI REMONTOWO-BUDOWLANEJ

- W 2016 roku produkcja budowlano-montażowa była o 14,4% niższa niż w analogicznym okresie poprzedniego roku. Głównym destabilizatorem rynku pozostało budownictwo inżynieryjne, które jest silnie uzależnione od finansowania unijnego. Branża wymaga podjęcia działań mających na celu stworzenie odpowiednich warunków do rozwoju i pobudzenia impulsu popytowego. Wspomaganie sektora wyłącznie finansowaniem unijnym jest złudnym instrumentem wykorzystania potencjału branży.
- Dobra koniunktura w sektorze warunkuje wzrost gospodarczy kraju, co potwierdzają dane statystyki publicznej. Podczas funkcjonowania dużej ulgi budowlanej wartość dodana w budownictwie z 26,1 mld PLN w 1996 roku wzrosła do blisko 51,3 mld PLN w 2000 roku. Duża ulga budowlana wpłynęła bezpośrednio na wzrost konsumpcji w obszarze prac i zakupów budowlanych, co przełożyło się na wzrost aktywności gospodarczej kraju.
- Duża ulga budowlana pobudziła aktywność inwestycyjną inwestorów indywidualnych. 118,0 tys. budynków indywidualnych oddanych do użytkowania w 2003 roku budowano w okresie funkcjonowania ulgi. Dla porównania w 2016 roku oddano do użytkowania blisko 78,1 tys. mieszkań, a więc o 2,1% mniej niż w roku poprzednim i aż o 33,8% mniej niż w 2003.
- Wprowadzenie ulgi budowlanej uszczelni system podatkowy, co potwierdzają dane z okresu jej poprzedniego funkcjonowania. W pierwszym roku funkcjonowania *szara strefa* w budownictwie zmniejszyła się z 2,9% PKB w 1996 roku do poziomu 2,5% PKB w 1997 roku.
- Dane statystyczne wskazują, że pobudzenia wymaga pierwotny rynek mieszkaniowy – pomimo stale poprawiającej się sytuacji mieszkaniowej Polaków, wciąż wskaźniki obrazujące m.in. przeciętną liczbę mieszkań przypadającą na 1 000 mieszkańców, czy średnią liczbę osób zamieszkujących wspólny lokal są niezadowalające.
- Z Narodowego Spisu Powszechnego przeprowadzonego w 2011 roku wynika, że co czwarta osoba mieszka w budynku wybudowanym w latach 1945 – 1970. Jednocześnie w budynkach najnowszych (postawionych w latach 2008-2011) mieszka jedynie 3,2% osób. Biorąc pod uwagę kondycję budynków, w kolejnych latach znacząco będzie wzrastać zapotrzebowanie na ich renowację.

- Warto przyrzeć się również polskiemu rynkowi mieszkaniowemu na tle innych krajów Unii Europejskiej. Jednym ze wskaźników na podstawie, których Eurostat określa jakość zasobów mieszkaniowych poszczególnych krajów jest dostępność przestrzeni w lokalu – wskaźnik przeludnienia. W 2014 roku w całej UE 17,1% osób zamieszkiwało mieszkania przeludnione. Polska należy (obok Rumunii i Węgier) do grona krajów o najbardziej przeludnionych lokalach mieszkalnych – w złych warunkach mieszka około 44,2% Polaków.
- Branża budowlana jest jedną z głównych gałęzi polskiej gospodarki. Aby móc w pełni wykorzystać potencjał sektora należy dostarczyć mu bodźców pobudzających koniunkturę rynku. Polskie budownictwo jest bowiem gałęzią innowacyjną – czerpiącą wiedzę z doświadczenia zagranicznego, ale kreującą również własne rozwiązania technologiczne. W aktualnej sytuacji rynkowej potencjał branży jest niewykorzystywany. Wspieranie budownictwa wyłącznie przy wykorzystaniu finansowania unijnego stwarza ryzyko dużej niepewności względem przychodów branży. Rekomendujemy wprowadzenie ulgi remontowo-budowlanej, która z jednej strony przyczyni się do wzrostu popytu na produkty i usługi budowlanej, a z drugiej uszczelni system podatkowy zwiększając wpływy do budżetu państwa poprzez realizację wszystkich usług i sprzedaż produktów na faktury.



**ASM – Centrum Badań i Analiz Rynku** to polska firma działająca od 1996 r. w kraju i w Europie. Posiadamy status centrum badawczo-rozwojowego. Działamy w następujących obszarach:

- marketingowe badania i analizy rynku dla przedsiębiorstw
- gotowe raporty rynkowe
- badania i projekty na zlecenie instytucji publicznych
- nowatorskie projekty międzynarodowe
- Branżowe Programy Promocji Ministerstwa Gospodarki
- klastry i stowarzyszenia sektorowe

*Tworzymy zespół badawczy, łączący wiedzę z takich dziedzin jak: socjologia, psychologia, ekonomia, zarządzanie i marketing, statystyka, ekonometria. Zapraszamy do zapoznania się ze szczegółami naszej działalności oraz do kontaktu.*



\*Na podstawie raportów Polskiego Towarzystwa Badaczy Rynku i Opinii opublikowanych w 2014 i 2015 r.



**DOSTARCZYMY CI DANYCH BYŚ ZREALIZOWAŁ TWÓJ CEL**

ASM - CENTRUM BADAŃ I ANALIZ RYNKU Sp. z o.o.  
99-301 Kutno, ul. Grunwaldzka 5,  
[www.asm-poland.com.pl](http://www.asm-poland.com.pl)  
tel.: + 48 24 355 77 00, fax: +48 24 355 77 01/03  
e-mail: sekretariat@asm-poland.com.pl

**ESOMAR**  
WORLD RESEARCH

**Więcej niż agencja badawcza**

Certyfikat



PKJPA

Wyróżniająca Jakość Badań