MPRA
Munich Personal RePEc Archive

Analysis of Key Sectors of the Podlaskie Voivodeship: Construction Sector

Plawgo, Bogusław and Grabska, Anna and Klimczuk-Kochańska, Magdalena and Citkowski, Mariusz and Juchnicka, Marta and Sosnowicz, Agnieszka and Żynel-Etel, Justyna and Leszko, Kamil

2010

Online at https://mpra.ub.uni-muenchen.de/84971/
MPRA Paper No. 84971, posted 18 Mar 2018 07:33 UTC

Podlaskie Obserwatorium Rynku Pracy i Prognoz Gospodarczych

ANALIZA KLUCZOWYCH SEKTORÓW WOJEWÓDZTWA PODLASKIEGO

SEKTOR BUDOWNICTWA

KAPITAŁ LUDZKI
NARODOWA STRATEGIA SPÓJNOŚCI

URZĄD PRACY

UNIA EUROPEJSKA
EUROPEJSKI
FUNDUSZ SPOŁECZNY

ZESPÓŁ BADAWCZY
prof. nadzw. dr hab. Bogusław Plawgo
dr Anna Grabska
dr Magdalena Klimczuk
mgr Mariusz Citkowski
mgr Marta Juchnicka
mgr Agnieszka Sosnowicz
mgr Justyna Żynel-Etel
mgr Kamil Leszko

KONSULTACJA
inż. arch. Józef Matwiejuk

ISBN 978-83-62258-16-1

© COPYRIGHT BY WOJEWÓDZKI URZĄD PRACY W BIAŁYMSTOKU
BIAŁYSTOK 2010

Badanie zostało przeprowadzone w ramach projektu:
„PODLASKIE OBSERWATORIUM RYNKU PRACY I PROGNOZ GOSPODARCZYCH"
przez Fundację BFKK

współfinansowanego ze środków Europejskiego Funduszu Społecznego
w ramach Programu Operacyjnego Kapitał Ludzki, Działanie 8.1 Rozwój pracowników
i przedsiębiorstw w regionie, Poddziałanie 8.1.4 Przewidywanie zmiany gospodarczej

www.obserwatorium.up.podlasie.pl

DRUK:
Druk123.pl

Spis treści

1. Koncepcja badania 6
1.1. Uzasadnienie badania 6
1.2. Cele badania 7
1.3. Zakres przedmiotowy badania 8
1.4. Obszary analizy 8
2. Metodologia badań 10
2.1. Opis metodologii badania – wstęp 10
2.2. Techniki badawczo-analityczne 11
2.2.1. Zespół badawczy z ekspertem (ZE) 11
2.2.2. Desk research (DR) 12
2.2.3. Zogniskowany wywiad grupowy (FGI) 12
2.2.4. Indywidualne wywiady pogłębione (IDI/ITI) 12
2.2.5. Seminarium (S) 14
3. Charakterystyka sektora 15
3.1. Teoretyczne ujęcie sektora 15
3.2. Cechy charakterystyczne branży budowlanej 16
3.3. Sektor budownictwa w kraju i w województwie podlaskim 17
4. Popytowo-podażowe zewnętrzne uwarunkowania rozwojowe sektora 26
4.1. Analiza czynników popytowych 26
4.1.1. Czynniki ekonomiczne 26
4.1.2. Czynniki społeczne 55
4.1.3. Czynniki prawno-administracyjne 60
4.1.4. Czynniki międzynarodowe 69
4.2. Analiza czynników podażowych 73
4.2.1. Czynniki ekonomiczne 73
4.2.2. Czynniki technologiczne 73
4.2.3. Czynniki społeczne 79
4.2.4. Czynniki środowiskowe 82
5. Analiza sił konkurencji w sektorze 85
5.1. Siła przetargowa dostawców 85
5.1.1. Stopień koncentracji sektora dostawcy 86
5.1.2. Uzależnienie od jakości 86
5.1.3. Udział w kosztach 87
5.1.4. Koszt zmiany 87
5.1.5. Groźba integracji w przód 87
5.2. Siła przetargowa nabywców 87
5.2.1. Stopień koncentracji sektora nabywców 89
5.2.2. Uzależnienie od jakości 89
5.2.3. Udział w kosztach 89

5.2.4. Koszty zmiany ... 89
5.2.5. Groźba integracji wstecznej ... 89
5.3. Groźba wejścia nowych konkurentów na rynek ... 89
5.3.1. Korzyści skali działania ... 90
5.3.2. Wymagania kapitałowe ... 90
5.3.3. Siła marek i zróżnicowanie produktów ... 91
5.3.4. Dostęp do kanałów dystrybucji ... 91
5.3.5. Dostęp do technologii ... 91
5.4. Intensywność rywalizacji wewnątrz sektora ... 91
5.4.1. Liczba i siła konkurentów ... 92
5.4.2. Tempo wzrostu branży ... 92
5.4.3. Zróżnicowanie produktów ... 94
5.4.4. Udział kosztów stałych ... 94
5.4.5. Bariery wyjścia ... 94
5.5. Zagrożenia ze strony substytutów produktów finalnych ... 94
5.5.1. Dostępność substytutów produktów finalnych ... 94
5.5.2. Użyteczność substytutów ... 94
5.5.3. Konkurencyjność cenowa ... 94
5.5.4. Nasilenie działań marketingowych ... 95
5.6. Dostępność substytutów materiałów wykończeniowych ... 95
5.6.1. Użyteczność substytutów ... 95
5.6.2. Konkurencyjność cenowa ... 95
5.6.3. Nasilenie działań marketingowych ... 96
5.7. Podsumowanie ... 96
5.8. Analiza punktowej atrakcyjności sektora ... 100
6. Analiza powiązań sektora z rynkiem pracy ... 102
6.1. Powiązania instytucji otoczenia biznesu z sektorem budownictwa ... 104
6.2. Możliwości współpracy w sektorze budownictwa ... 104
6.3. Analiza dostępności i zapotrzebowania na kadry ... 104
6.4. Analiza rozwoju kadr pracowniczych ... 106
6.5. Prognoza zmian w zatrudnieniu ... 106
6.6. Podsumowanie ... 106
7. Analiza SWOT sektora ... 108
8. Prognozy przyszłości sektora budownictwa. Rekomendacje ... 111
8.1. Uwarunkowania rozwoju sektora ... 111
8.2. Prognozy rozwoju sektora ... 112
8.2.1. Scenariusze stanów otoczenia ... 112
8.2.2. Scenariusz optymistyczny ... 116
8.2.3. Scenariusz pesymistyczny ... 117
8.2.4. Scenariusz najbardziej prawdopodobny ... 118
8.2.5. Scenariusz niespodziankowy ... 120
8.2.6. Podsumowanie ... 121
8.3. Strategia rozwoju sektora wynikająca z analizy SWOT ... 122

8.4. Prognozy rozwoju sektora – wnioski 124
8.4.1. Perspektywa średniookresowa (do 5 lat) 124
8.4.2. Perspektywa długookresowa (powyżej 5 lat) 125
8.5. Rekomendacje 126
8.5.1. Rekomendacje dla przedsiębiorstw 126
8.5.2. Rekomendacje dla władz i instytucji 127
Słownik pojęć 128
Bibliografia 132
Spis rysunków 135
Spis tabel 135
Spis wykresów 136
Załączniki 137

1. Koncepcja badania

1.1. Uzasadnienie badania

Badanie pn. „ANALIZA KLUCZOWYCH SEKTORÓW WOJEWÓDZTWA PODLASKIEGO" jest ściśle powiązane z realizacją projektu Podlaskie Obserwatorium Rynku Pracy i Prognoz Gospodarczych.

Projekt Podlaskie Obserwatorium Rynku Pracy i Prognoz Gospodarczych finansowany jest w ramach Programu Operacyjnego Kapitał Ludzki 2007-2013, Priorytetu VIII Regionalne Kadry Gospodarki, Działania 8.1 Rozwój pracowników i przedsiębiorstw w regionie, Poddziałania 8.1.4 Przewidywanie zmiany gospodarczej. Ideą projektu jest zebranie w jednym miejscu szerokiego zestawu danych, analiz i prognoz odpowiadających potrzebom informacyjnym podmiotów funkcjonujących w gospodarce województwa podlaskiego.

Zapoczątkowanie takiego projektu spowodowane było potrzebą zbudowania jednego spójnego systemu informacyjnego w województwie, który pozwoli na stałą analizę aktualnych zjawisk gospodarczych (w tym zachodzących na rynku pracy) i przewidywanie zmiany gospodarczej. Prowadzone dotychczas badania, analizy, prognozy ograniczały się do jednorazowego działania i charakteryzowały się brakiem ciągłości. Ponadto wykorzystanie wyników prowadzonych badań i analiz ograniczało się do środowiska głównie akademickiego lub środowisk współpracujących z akademickim. Tymczasem informacja gospodarcza (w tym dotycząca rynku pracy) zawarta w wynikach badań powinna wspierać podejmowanie decyzji w obszarze polityki społeczno-gospodarczej oraz praktycznej działalności gospodarczej. Jej wymiana mogłaby prowadzić do zacieśnienia współpracy pomiędzy instytucjami kreującymi w regionie politykę społeczno-gospodarczą. Brak cyklicznych działań o charakterze badawczo-analitycznym zrodził pilną potrzebę wypracowania systemu pozyskiwania określonych danych, ich analizowania, wyciągania wniosków na przyszłość i upowszechniania wśród decydentów prowadzących politykę województwa oraz innych instytucji i organizacji sektora społeczno-gospodarczego.

Celem projektu Podlaskie Obserwatorium Rynku Pracy i Prognoz Gospodarczych jest dostarczenie aktualnej, rzetelnej informacji dotyczącej uwarunkowań społeczno-gospodarczych w regionie, aktualnych trendów rozwojowych i prognoz zmian zachodzących w gospodarce regionu (w tym na rynku pracy) oraz w jej otoczeniu, ułatwiającej podejmowanie decyzji w zakresie polityki społeczno-gospodarczej. Projekt przewiduje opracowanie modelu prognozowania zmian gospodarczych w sensie regionalnego systemu pozyskiwania i analizowania danych społeczno-gospodarczych niezbędnych dla przewidywania aktualnych trendów i prognozowania zmian gospodarczych.

Na pierwszym etapie opracowania modelu przeprowadzone zostało badanie potrzeb podmiotów występujących w gospodarce województwa podlaskiego, ich relacji i powiązań. Badanie tych podmiotów wyłoniło już luki informacyjne, pozwalające na określenie potrzeb podmiotów w ramach luk, na podstawie czego zostały sformułowane pierwsze priorytetowe obszary badawcze.

W kolejnym etapie opracowano system określający rodzaje informacji i kanały dystrybucji do zainteresowanych podmiotów. Sformułowano plany bieżącego

funkcjonowania Obserwatorium (cykliczność badań i ukazywania się informacji, źródła i rodzaje pozyskiwania danych do baz danych).

W ramach realizacji planów bieżącego funkcjonowania Obserwatorium są prowadzone cykliczne analizy, badania i prognozy oraz systematyzowane dostępne dane statystyczne. Stworzono m.in. bazę informacyjną w postaci „mapy regionalnej" i 14 „map lokalnych" dla każdego z powiatów województwa podlaskiego, która jest systematycznie aktualizowana. Zawiera ona zestawienia wskaźników charakteryzujących następujące obszary: gospodarka, rynek pracy, edukacja i opieka społeczna. Zadaniem Obserwatorium jest również upowszechnianie i wymiana pozyskanych informacji zgodnie z opracowanymi kanałami dystrybucji. Działanie to ma doprowadzić do usprawnienia i utrwalenia współpracy oraz wymiany informacji pomiędzy organizacjami wspierającymi rozwój społeczno-gospodarczy na szczeblu regionalnym i lokalnym, a w efekcie zwiększenia trafności decyzji w obszarze polityki społeczno-gospodarczej.

W ten sposób Wojewódzki Urząd Pracy kompleksowo buduje unikatowy i praktyczny model pozyskiwania, analizowania oraz uaktualniania informacji gospodarczej. W te działania wpisują się przeprowadzone w okresie lipiec-listopad 2009 roku badania zlecone przez Wojewódzki Urząd Pracy w Białymstoku pn.: „ANALIZA KLUCZOWYCH SEKTORÓW WOJEWÓDZTWA PODLASKIEGO". Realizatorem badań był zespół ekspertów powołanych przez Instytut Badań i Analiz VIVADE Sp. z o.o. oraz PM Group. Analiza dotyczyła dwóch sektorów: spożywczego i turystycznego. Kontynuacją niniejszych analiz ma być badanie dwóch sektorów, które należy uznać za sektory kluczowe województwa podlaskiego – sektora budownictwa i sektora handlu.

1.2. Cele badania

Projekt miał na celu analizę kluczowego sektora województwa podlaskiego – sektora budownictwa. Przeprowadzona analiza ma zrealizować następujące cele:

1. Określić stan rozwoju sektora w województwie podlaskim, w tym wskazać jego słabe i mocne strony na tle rozwoju sektora w kraju i na świecie.
2. Ustalić główne determinanty oraz bariery rozwojowe sektora.
3. Przedstawić prognozy przyszłości sektora w województwie podlaskim z uwzględnieniem jego zagrożeń i szans rozwojowych.
4. Przedstawić warunki pomyślnego rozwoju danego obszaru w województwie podlaskim.
5. Dostarczyć obiektywnych i wyczerpujących informacji, niezbędnych przedsiębiorstwom w procesie planowania strategicznego i określenia ich pozycji konkurencyjnej.
6. Poprzez identyfikację barier rozwojowych wskazać podmiotom sfery regulacji (w tym instytucjom rynku pracy, władzom lokalnym i regionalnym) kierunki działań zmierzające do ich ograniczenia.
7. Dostarczyć informacji w zakresie istniejących form, możliwości wsparcia obszaru ze środków krajowych i unijnych.

1.3. Zakres przedmiotowy badania

Istotą projektu jest szczegółowa analiza kluczowych sektorów województwa podlaskiego, uwzględniająca dane z rynku pracy charakterystyczne dla sektora budownictwa – Sekcja F (PKD 2007).

Raport ma stanowić narzędzie pomocnicze w podejmowaniu decyzji strategicznych, taktycznych i operacyjnych dla:

- przedsiębiorstw,
- instytucji powiązanych z danym sektorem i rynkiem pracy,
- władz regionalnych.

Wybór sektora do badania został przeprowadzony przez Zamawiającego z uwzględnieniem takich parametrów, jak: wielkość zatrudnienia w sektorze, wielkość produkcji na jednego zatrudnionego, rentowność, udział w produkcji ogółem produkcji dóbr i usług przeznaczonych na eksport i wykazuje zgodność z zapisami *Strategii Rozwoju Województwa Podlaskiego do 2020 r.*

1.4. Obszary analizy

Przeprowadzono analizy w następujących obszarach:

Obszar 1. Popytowo-podażowe zewnętrzne uwarunkowania rozwojowe sektora.
Obszar 2. Analiza sił konkurencji w sektorze.
Obszar 3. Analiza powiązań sektora z rynkiem pracy.
Obszar 4. Prognozy średniookresowe przyszłości sektora w województwie podlaskim uwzględniające szanse i zagrożenia rozwojowe.

Pierwszy obszar obejmował analizę dwóch grup czynników oddziałujących na sektor:

- popytowych: ekonomiczne, społeczne, prawno-administracyjne, międzynarodowe,
- podażowych: ekonomiczne, technologiczne, społeczne, prawno-administracyjne, międzynarodowe, środowiskowe.

W obszarze drugim miała miejsce analiza głównych składników otoczenia konkurencyjnego przedsiębiorstw sektora, w tym takich jak:

- dostawcy – nabywcy (stopień koncentracji sektora dostawcy – nabywcy; uzależnienie jakości produktu finalnego od jakości produktu nabywanego od dostawcy; udział dostawcy w tworzeniu kosztów odbiorcy; koszty zmiany dostawcy lub odbiorcy; możliwości integracji pionowej; profil nabywcy),
- istniejący i potencjalni konkurenci (stopień koncentracji sektora; liczba i struktura konkurentów; zakres konkurowania; potencjał i pozycja konkurencyjna przedsiębiorstw sektora; poziom innowacyjności podmiotów sektora; grupy strategiczne),
- ryzyko pojawienia się nowych producentów/substytutów (atrakcyjność sektora: obecna i przewidywana wielkość i rentowność sektora; wysokość barier wejścia/wyjścia: ekonomiczne, społeczne, technologiczne, formalno-prawne; możliwości represji ze strony podmiotów sektora; faza życia sektora).

W obszarze trzecim została zrealizowana analiza ilościowo-jakościowa stanu zatrudnienia oraz zmian w zatrudnieniu, w tym:

- struktura zatrudnienia według poziomu wykształcenia,
- struktura zatrudniania według zawodów/stanowisk,
- dominujące w sektorze/branży zawody wykonywane, stanowiska pracy,
- dominujące w sektorze/branży zawody/kwalifikacje posiadane przez osoby zatrudnione w branży,
- ilościowa prognoza zmian zatrudnienia,
- przewidywane zmiany w strukturze zatrudniania według zawodów/stanowisk,
- analiza dostępności i zapotrzebowania na kadry (stopień i źródła zaspokojenia potrzeb kadrowych pracodawcy; stopień realizacji wymagań pracodawcy w zakresie: umiejętności i kwalifikacji, postaw pracowniczych, kultury pracy, poziomu wynagrodzeń),
- analiza rozwoju kadr pracowniczych,
- analiza kosztów i efektywności zatrudnienia (w tym poziomu wynagrodzeń i wydajności pracy),
- analiza potrzeb szkoleniowych.

W odniesieniu do czwartego obszaru zostały przeprowadzone analizy przyszłości sektora z uwzględnieniem potrzeb informacyjnych następujących grup interesariuszy:

- obecni i potencjalni pracownicy sektora,
- podmioty gospodarcze sektora i potencjalni wchodzący,
- władze regionalne,
- instytucje powiązane z rynkiem pracy/sektorem.

Szczególna uwaga poświęcona została następującym kwestiom:

- zmianom poziomu zatrudnienia,
- zmianom struktury zatrudnienia,
- zmianom wielkości popytu na określone kategorie pracowników,
- zmianom poziomu rentowności,
- zmianom w strukturze podmiotów działających w sektorze (liczba i struktura konkurencji),
- zmianom w dynamice sprzedaży,
- zmianom technologiczno-organizacyjnym.

2. Metodologia badań

2.1. Opis metodologii badania – wstęp

Z punktu widzenia osiągnięcia celów badania należy uznać, że najbardziej właściwym podejściem jest zastosowanie metodyki *foresight*. *Foresight* można uznać za narzędzie wspomagające w zakresie poprawy innowacyjności i konkurencyjności regionu. Proces gromadzenia informacji o przyszłości i na tej podstawie budowanie średnio- i długoterminowej wizji rozwojowej regionu umożliwia podejmowanie bieżących decyzji oraz mobilizowanie wspólnych działań na przyszłość. Metodologia *foresight* jest zastosowaniem nowego podejścia do prowadzenia analiz na poziomie narodowym czy regionalnym.

Nowoczesne przewidywanie oznacza proces systematycznego podejścia do identyfikacji przyszłych zjawisk w sferze nauki, technologii, ekonomii i zjawisk społecznych. *Foresight* uznaje się w pewnym sensie za proces ciągły. Tak jest np. w Japonii, gdzie cykl badawczy powtarza się co 5 lat. Podczas tego okresu następuje faza przygotowania ankiet, przeprowadzania badań, publikowania wyników i dyskusji. Równolegle w sposób ciągły gromadzi się materiały służące do formułowania kolejnych hipotez, które poddane zostaną weryfikacji. Celem *foresightu* jest bowiem rozpoznanie strategicznych obszarów badawczych, by następnie doświadczenia te mogły przynieść korzyści w życiu codziennym[1]. Realizacja tego zamierzenia byłaby bardzo utrudniona, gdyby występowały dłuższe przerwy w tworzeniu opracowań. Tymczasem w przypadku budowania tradycyjnej prognozy nie zawsze stosuje się badania ciągłe, ograniczając je raczej do poszczególnych sesji projektowych.

Podstawową funkcją procesu *foresight* jest identyfikowanie kluczowych kierunków rozwoju i ich opisywanie celem stworzenia płaszczyzny dla debaty publicznej prowadzącej do konsensusu w zakresie celów społecznie pożądanych i sposobów ich osiągnięcia.[2] Ten sposób rozumienia procesu *foresight* eksponuje znaczenie partycypacji i wartości konsensualnych, leżących u podstaw generowania szeroko pojmowanych planów rozwojowych i ich realizacji.

W przypadku nowoczesnego prognozowania typu *foresight* można mówić o dwóch rodzajach projektów: regionalnym i technologicznym oraz ich kombinacjach. Determinantą *foresightu* regionalnego jest jego przestrzenny wymiar, odnoszący się do procesów zachodzących w danym układzie regionalnym lub mających wpływ na rozwój danego układu regionalnego. Służy on analizie trendów rozwojowych danego obszaru pod kątem preferencji jego społeczności. *Foresight* regionalny, oparty o platformę wymiany informacji różnych grup interesariuszy, pozwala na wybór priorytetów rozwojowych, których realizacja tworzy istotną przesłankę dla budowania trwałej przewagi konkurencyjnej danego układu terytorialnego. Szczególną rolę w tym procesie odgrywają władze publiczne[3].

---

[1] Grupp H., Linstone H.A. (1999), *National Technology Foresight Activities Aroun The Globe. Resurrection and New Paradigms,* „Technological Forecasting and Social Change", Volume 60, Special Issue.

[2] Wierzbicki A. (2003), *Prognozy typu technology foresight a prace Komitetu Prognoz „Polska 2000 Plus" w perspektywie rozwoju społeczeństwa informacyjnego oraz integracji Polski z Unią Europejską*, Instytut Łączności, Warszawa; materiały z konferencji z dn. 21-23 maja 2003 r.: „Foresight – Formułowanie scenariuszy rozwoju", Wrocławskie Centrum Transferu Technologii.

[3] Kuciński J. (2006), *Organizacja i prowadzenie projektów foresight w świetle doświadczeń międzynarodowych*, PAN, Warszawa.

Co ważne, *foresight* nie jest autonomiczną metodą badawczą, lecz zbiorem narzędzi umożliwiających konstrukcję scenariusza rozwoju w stosunkowo dalekiej perspektywie. Na katalog narzędzi *foresight* składają się m.in.: metody badawcze analityczne i heurystyczne, analiza trendów oraz intuicja uczestników procesu prognozowania. Tym samym przeprowadzenie omawianych badań ma na celu nie tyle dokładne określenie czekających nas zjawisk, co raczej lepsze przygotowanie do przyszłości.

W procesie opracowywania badań typu *foresight* wykorzystuje się wiele tradycyjnych metod badawczych. Zastosowanie konkretnej z metod zależy od specyfiki badań oraz od pożądanych rezultatów. Często przewidywanie przy użyciu jednego sposobu następuje po wstępnym rozeznaniu dokonanym za pomocą innych narzędzi. W ramach analizy kluczowych sektorów województwa podlaskiego proponuje się zastosowanie przedstawionych poniżej metod i technik badawczych.

Wśród przewidzianych w badaniu metod badawczych znajdują się:

1) metoda analizy PEST;
2) metoda analizy SWOT;
3) metoda pięciu sił Portera;
4) metoda punktowej oceny atrakcyjności sektora;
5) metoda ilościowo-jakościowa badania podmiotów gospodarczych;
6) metoda scenariuszowa.

Metody te pozwalają na przeprowadzenie analiz otoczenia sektora, w tym makrootoczenia oraz otoczenia konkurencyjnego, a co za tym idzie dzięki ich zastosowaniu możliwe było przede wszystkim dokonanie analizy czynników oddziałujących na sektor w ujęciu popytowym i podażowym; analiza sił konkurencji w sektorze. W celu zastosowania tych metod wykorzystano następujące rodzaje technik badawczych:

1) zespół badawczy z ekspertami (ZE);
2) desk research (DR);
3) zogniskowane wywiady grupowe (FGI);
4) indywidualne wywiady pogłębione (IDI/ITI);
5) seminarium (S).

Taka kompozycja poszczególnych technik badawczych pozwoliła na przeprowadzenie całościowych analiz przy zastosowaniu analizy danych ze źródeł wtórnych, jak i z zastosowaniem metod jakościowych.

2.2. Techniki badawczo-analityczne

2.2.1. Zespół badawczy z ekspertem (ZE)

W ramach badania zorganizowano zespół badawczy z ekspertami (ZE), który był elementem procedury mającej na celu wyłonienie „ciała opiniotwórczego” w celu przeprowadzenia badań. W skład zespołu badawczego z ekspertami weszli:

- prof. nadzw. dr hab. Bogusław Plawgo,
- dr Anna Grabska,
- dr Magdalena Klimczuk,
- mgr Mariusz Citkowski,

- mgr Marta Juchnicka,
- mgr Agnieszka Sosnowicz,
- inż. arch. Józef Matwiejuk – ekspert branżowy.

Odbyły się 2 spotkania zespołu badawczego z ekspertami, poświęcone następującym zagadnieniom: w dniu 23 czerwca 2010 r. – Analiza PEST; w dniu 8 lipca 2010 r. – Analiza sił konkurencji w sektorze (analiza pięciu sił Portera i punktowa ocena atrakcyjności sektora).

W ramach zespołu badawczego z ekspertami zostały zweryfikowane dane pozyskane w pierwszym etapie badania (po analizie danych zastanych i indywidualnych wywiadach pogłębionych). Opinie zgłoszone przez ekspertów posłużyły wypracowaniu wstępnych rekomendacji oraz wskazaniu kierunków i obszarów dalszych działań badawczych.

2.2.2. Desk research (DR)

W ramach badania desk research przeprowadzono analizę literatury naukowej, raportów, opracowań dotyczących sektora budownictwa. Dodatkowo Wykonawca wykorzystał dane statystyczne Głównego Urzędu Statystycznego (GUS), Urzędu Statystycznego w Białymstoku oraz Wojewódzkiego Urzędu Pracy w Białymstoku (WUP). Analiza dokumentów została przeprowadzona jako jeden z pierwszych etapów realizacji badania. Została rozpoczęta w trakcie przygotowywania raportu metodologicznego. Pozwoliło to zespołowi projektowemu zapoznać się z analizowanymi zagadnieniami oraz zebrać informacje, które zostały wykorzystane do przygotowania narzędzi badawczych, tj. scenariuszy wywiadów.

2.2.3. Zogniskowany wywiad grupowy (FGI)

W celu skonfrontowania opinii przedstawicieli przedsiębiorstw zajmujących się działalnością w sektorze budownictwa, instytucji otoczenia biznesu oraz ekspertów regionalnych w dniu 21 lipca 2010 r. w siedzibie Fundacji BFKK zorganizowano zogniskowany wywiad grupowy (FGI). W FGI wzięło udział 5 osób. Wśród uczestników spotkania znaleźli się przedstawiciele następujących podmiotów: PPUH Kombinat Budowlany Sp. z o.o., PPU Morad Sp. z o.o., Tadmar Sp. z o.o., Spółdzielnia Mieszkaniowa „Elemencik", Inwestprojekt Sp. z o.o. Dobór podmiotów odbywał się metodą celową. W trakcie wyboru respondentów do badań określono, które podmioty wezmą udział w badaniu FGI, a które w IDI, po konsultacji z zainteresowanymi przedstawicielami sektora.

Grupa fokusowa prowadzona była według scenariusza, który zawierał zagadnienia w formie przykładowych pytań, które stanowiły podstawę luźnej dyskusji prowadzonej podczas wywiadu. Przebieg dyskusji został nagrany za pomocą dyktafonu.

FGI został przeprowadzony w końcowej fazie całego projektu i pozwolił na uzyskanie pogłębionych danych o charakterze jakościowym.

2.2.4. Indywidualne wywiady pogłębione (IDI/ITI)

W celu poznania szczegółowych opinii respondentów na kluczowe kwestie związane z rozwojem sektora budownictwa w województwie podlaskim zastosowano technikę

indywidualnego wywiadu pogłębionego. W badaniu wykorzystano listę pytań/zagadnień, które w razie potrzeby były uszczegóławiane.

Wykonawca przeprowadził piętnaście wywiadów pogłębionych, zrealizowanych osobiście przez ankietera. Badania przeprowadzone metodą IDI składały się z następujących etapów: skonstruowanie próby, na której było przeprowadzane badanie, przeszkolenie osób prowadzących wywiady, przygotowanie i dopracowanie scenariusza spotkania, przeprowadzenie wywiadów. Przebieg wywiadów był rejestrowany za pomocą dyktafonu, a następnie sporządzono transkrypcje.

Wywiady zostały przeprowadzone przez przeszkolonych ankieterów w czerwcu 2010 r. Skontaktowano się łącznie z 53 przedsiębiorstwami sektora budownictwa i instytucjami otoczenia sektora z województwa podlaskiego. Zgodnie z raportem metodologicznym w indywidualnych wywiadach pogłębionych udział wzięło 15 osób – przedstawicieli przedsiębiorstw i instytucji z terenu województwa podlaskiego, w tym 14 przedstawicieli segmentu deweloperów, przedsiębiorstw zajmujących się produkcją materiałów budowlanych, budownictwem mieszkaniowym, drogowym, przygotowaniem terenów pod inwestycje.

Tabela 1. Charakterystyka badanych przedsiębiorstw

Lp.	Rodzaj prowadzonej działalności	Przedstawiciel
1.	Produkcja materiałów budowlanych	Dyrektor ds. marketingu i handlu
2.	Przygotowanie terenu pod inwestycję	Specjalista ds. kadr i finansów
3.	Deweloper	Księgowa
4.		Dyrektor handlowy
5.	Budownictwo mieszkaniowe	Współwłaściciel
6.		Właściciel
7.		Kierownik kadr i administracji
8.		Właściciel
9.		Właściciel
10.		Właściciel
11.		Specjalista ds. przygotowania produkcji i kosztorysowania
12.	Roboty ogólnobudowlane	Główny specjalista ds. marketingu
13.	Budownictwo drogowe	Właściciel
14.		Właściciel
15.	Instytucja otoczenia sektora	Dyrektor

Źródło: opracowanie własne.

W tabeli 1. przedstawiono ogólną charakterystykę badanej zbiorowości, której przedstawiciele brali udział w indywidualnych wywiadach pogłębionych. Uwzględniono przy tym charakter prowadzonej działalności. Wywiady zostały przeprowadzone

z przedstawicielami kadry zarządzającej: właścicielami, kierownikami, dyrektorami, należy więc przyjąć, że poglądy tych osób są reprezentatywne dla instytucji. Dodatkowo jeden wywiad został przeprowadzony z przedstawicielem instytucji otoczenia sektora – którą jest Izba Przemysłowo-Handlowa w Białymstoku.

2.2.5. Seminarium (S)

Seminarium promocyjne zostało zorganizowane w dniu 19 lipca 2010 r. na Wydziale Ekonomii i Zarządzania Uniwersytetu w Białymstoku. Do udziału w seminarium zaproszono przedstawicieli przedsiębiorców instytucji otoczenia sektora oraz ekspertów regionalnych. W trakcie seminarium zaprezentowano wstępne wyniki badania oraz przeprowadzono dyskusje nad głównymi wnioskami i rekomendacjami.

3. Charakterystyka sektora

3.1. Teoretyczne ujęcie sektora

W praktyce dla określenia sektora budowlanego często używa się określenia „budownictwo". Jednak problemem może być niejednoznaczna interpretacja tej kategorii. Termin „budownictwo" zgodnie z nomenklaturą Głównego Urzędu Statystycznego w wymiarze podmiotowym obejmuje firmy świadczące usługi remontowo-budowlane. Według Polskiej Klasyfikacji Działalności (PKD) budownictwo zawarte jest w sekcji F. Jednakże w literaturze przedmiotu często sektor budowlany definiowany jest jako funkcjonujące na rynku podmioty budowlane realizujące różnorodne zadania inwestycyjne, produkujące materiały budowlane oraz świadczące usługi z zakresu budownictwa, czyli *de facto* sektor ten oprócz sekcji F zawiera także podmioty z sekcji C.[4]

Według terminologii statystycznej Organizacji Współpracy Gospodarczej i Rozwoju (OECD) budownictwo obejmuje[5]:

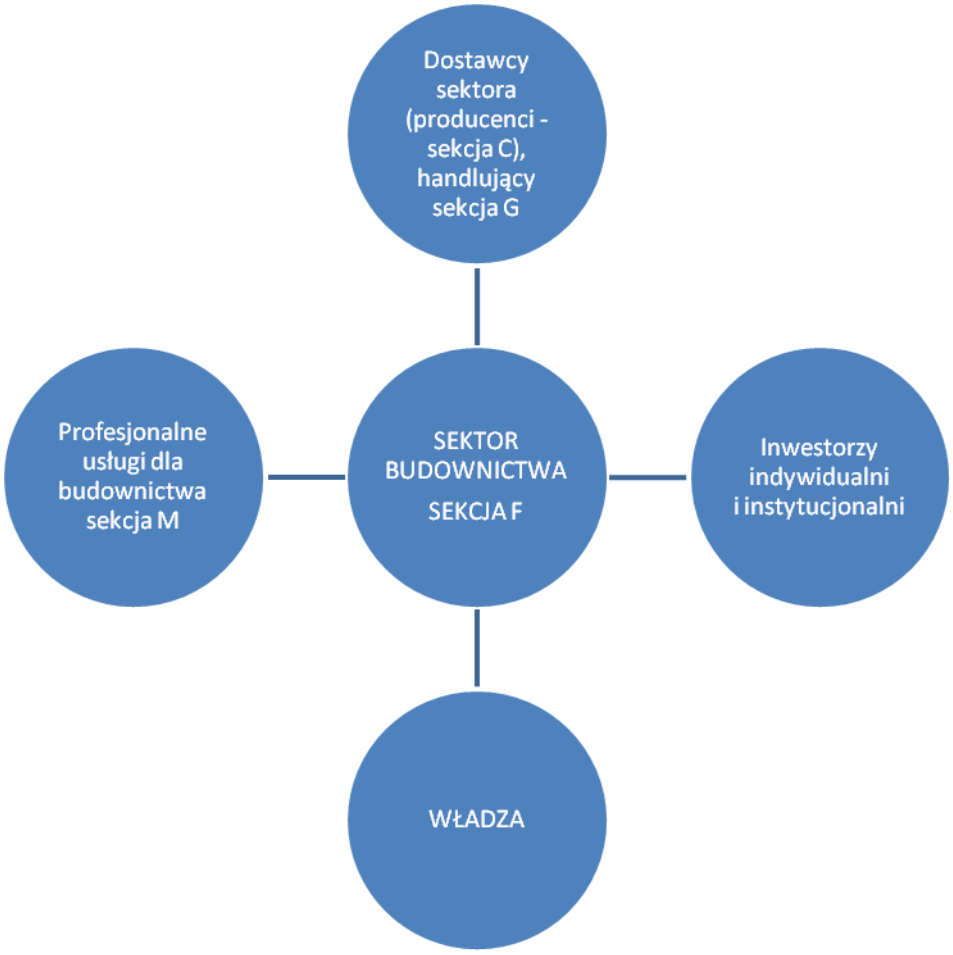
1) przygotowanie terenu pod budowę;
2) wznoszenie kompletnych budynków i budowli lub ich części;
3) inżynierię lądową i wodną;
4) instalacje budowlane;
5) roboty budowlane;
6) wynajem sprzętu budowlanego i burzącego z obsługą operatorską.

Organizacja Narodów Zjednoczonych[6] określa budownictwo jako działalność gospodarczą skierowaną na tworzenie, renowację, naprawy lub rozszerzenia środków trwałych w postaci budynków, gruntów i innego typu konstrukcje inżynierskich, takie jak drogi, mosty, tamy itp.

Budownictwo stanowi znaczną część gospodarki wszystkich krajów członkowskich OECD, zarówno pod względem jego wkładu w PKB, jak i zatrudnienia ogółem. Jest to również ważny rynek dla materiałów i produktów wytworzonych przez inne sektory gospodarki, np. produkcji. Charakterystyczną cechą działalności budowlanej jest jej zmienność i wrażliwość na ruchy w ogólnej działalności gospodarczej oraz cyklu koniunkturalnego. Z tego powodu statystyki budownictwa kluczowych wskaźników ekonomicznych są ściśle monitorowane przez analityków rządu i sektora prywatnego. Jednak wytyczne ONZ wprowadzają rozróżnienie między pojęciami „działalność budowlana", która może być przeprowadzana przez jednostkę, niezależnie od jej działalności podstawowej i „budownictwo", które ogranicza się do tych jednostek, których działalność jest dominująca w sekcji F PKD.

[4] Por. np. Matwiejczuk W. (2002), *Mechanizmy konkurowania w budownictwie*, „Ekonomika i organizacja przedsiębiorstw", nr 6, s. 31.
[5] OECD (1990), *Construction, Glossary of Statistical Terms,* [za:] *International Standard Industrial Classification of All Economic Activities*, Revision 3, United Nations, New York, s. 138.
[6] Ibidem, s. 138.

Rysunek 1. Usytuowanie budownictwa na rynku inwestycyjno-budowlanym



Źródło: opracowanie własne.

3.2. Cechy charakterystyczne branży budowlanej

Sektor budowlany charakteryzuje się wysokim udziałem w PKB, jest też branżą pracochłonną. Zależności te powodują, że sytuacja w budownictwie ma istotny wpływ na gospodarki narodowe i ich rynki pracy. Krajami UE, w których notuje się jeden z wyższych udziałów budownictwa w PKB, są: Hiszpania (ok. 12%), Irlandia (ok. 10%), Grecja, Słowacja i Austria (ok. 8%). W Polsce wynosi on ok. 6%, zaś w Niemczech – 4% (dane za 2007 r.). Udział budownictwa w tworzeniu PKB danego kraju świadczy jedynie o sile tego sektora wobec pozostałych branż w danym państwie. Niski udział w tworzeniu PKB może być efektem dużych kontrybucji do PKB płynących z pozostałych sektorów.

Sektor budowlany charakteryzuje się znacznymi wahaniami przyrostów produkcji budowlanej. W 2007 r. największe przyrosty produkcji względem roku poprzedniego odnotowano w Rumunii, Bułgarii, na Łotwie oraz Litwie. Oscylowały one w przedziale 55-36%. W Polsce wzrost ten wynosił 30%, zaś w Irlandii nastąpił spadek o 10%.[7] W Polsce

[7] Brycz M. (2009), *Budownictwo: Polska na tle krajów UE*, „Pomorski Przegląd Gospodarczy", nr 4, s. 54 i nast.

(2007 r.) produkcja sprzedana budownictwa w 98,3% wytworzona została przez sektor prywatny.[8]

Największy udział branży w zatrudnieniu był w Irlandii (ok. 13%), w Polsce wynosił ok. 5,5%. Cechą szczególną tego sektora jest dodatnio skorelowana dynamika kosztów pracy z koniunkturą w branży. Wzrost koniunktury pociąga za sobą wzrost kosztów pracy.[9]

W zależności od specyfiki poszczególnych materiałów budowlanych na rynku wykorzystywane są zarówno pośrednie, jak i bezpośrednie kanały dystrybucji. Niestandardowe wyroby budowlane, o dużych gabarytach, wysokiej cenie, produkowane na konkretne zamówienia, dostarczane są do finalnego odbiorcy z pominięciem pośrednich ogniw kanału dystrybucji. Zdecydowana większość materiałów budowlanych jest jednak dystrybuowana za pomocą pośrednich kanałów dystrybucji. Cechą charakterystyczną sektora budowlanego są rozbudowane i złożone kanały dystrybucji materiałów budowlanych. W wielu przypadkach granice pomiędzy dostawcą czy odbiorcą ulegają zatarciu. W celu zwiększenia swojej siły przetargowej w relacjach z producentami materiałów budowlanych, firmami usługowymi oraz finalnymi odbiorcami, a także w celu poprawy poziomu użyteczności i efektywności dystrybucji, przedsiębiorstwa handlujące materiałami budowlanymi tworzą regionalne, ogólnopolskie i międzynarodowe sieci hurtowni. Działania takie są również odpowiedzią na rosnące zagrożenie ze strony dynamicznie rozwijających się sieci marketów budowlanych, których udział w rynku rośnie z roku na rok. Przedsiębiorstwa decydując się na integrację pionową lub poziomą chcą bardziej penetrować rynek i generować z tego tytułu większe zyski.[10]

Sektor budowlany w Polsce charakteryzuje się dużymi barierami rozwojowymi. Z przeprowadzonych badań (dane 2007 r.) wynika, iż dwie trzecie (66%) firm budowlanych w Polsce odczuwa niedobór siły roboczej, wysokie koszty pracy ograniczają rozwój ponad połowy (55%) przedsiębiorstw, zaś problemy z zaopatrzeniem w materiały budowlane dotykają blisko połowę (45%) firm. Skomplikowane prawo to bariera rozwoju dla blisko 40% firm, zaś wysokie podatki dla jednej trzeciej przedsiębiorstw. Jako czynniki sprzyjające sukcesowi rynkowemu w branży budowlanej w Polsce wymienia się najczęściej trwałe relacje ze zleceniodawcami (66%), następnie długofalowe relacje z podwykonawcami (62%), dywersyfikację działalności gospodarczej (46%) oraz innowacyjność w usługach lub metodach produkcji (43%).[11]

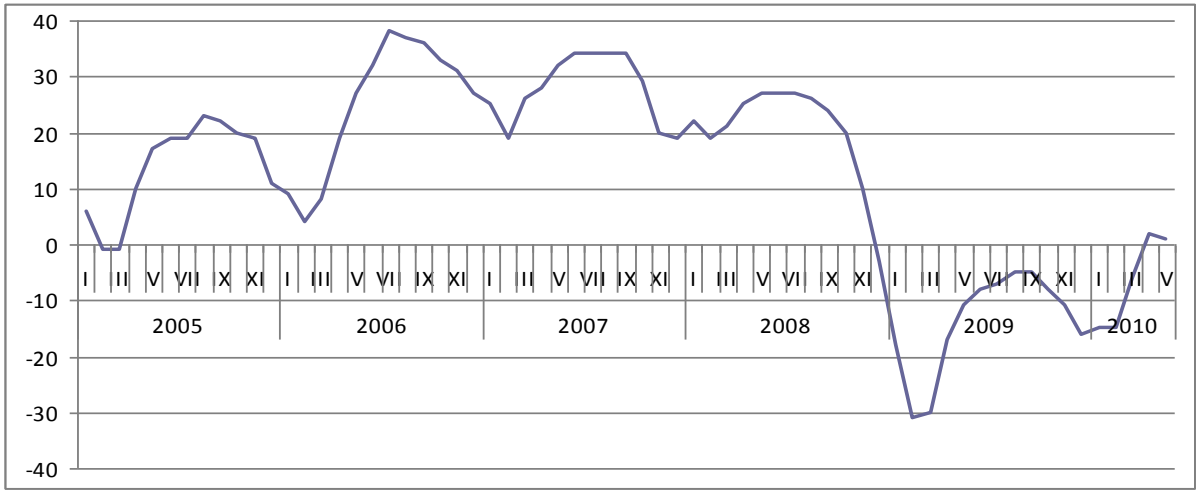
3.3. Sektor budownictwa w kraju i w województwie podlaskim

Oceny ogólnego klimatu koniunktury w budownictwie[12] kształtowały się na przestrzeni lat 2005-2009 zmiennie. Od kwietnia 2005 roku do listopada 2008 r. oceny były pozytywne, zaś od grudnia 2009 r. notowano oceny pesymistyczne. W kwietniu 2009 r. oceny uległy

[8] GUS (2009), *Mały rocznik statystyczny Polski 2008*, Warszawa, s. 354.
[9] Brycz M. (2009), *Budownictwo…,* op. cit., s. 54 i nast.
[10] Rutkowski M. (2006), *Organizacja kanałów dystrybucji materiałów budowlanych w Polsce – podstawowe problemy, „*Świat Marketingu".
[11] *Z kim i jak budować w Polsce?,* (2010), portal budownictwa, http://www.budnet.pl/, z dnia 08.06.2010.
[12] Opracowano na podstawie: GUS (2005, 2006, 2007, 2008, 2009, 2010), *Koniunktura w przemyśle, budownictwie, handlu i usługach…, w poszczególnych latach i miesiącach 2005, 2006, 2007, 2008, 2009, 2010 r*., Warszawa; GUS (2010), *Budownictwo mieszkaniowe w okresie I-VI 2010 r.,* Warszawa; *Analiza rynku – budownictwo w kraju*, (2010) portal budownictwa, www.budowlany.pl, z dnia 08.06.2010.

zmianie i od tej chwili koniunktura oceniana jest pozytywnie, choć na minimalnym poziomie (por. wykres 1.). Można oceniać, że taka sytuacja utrzymać się może co najmniej do jesieni.

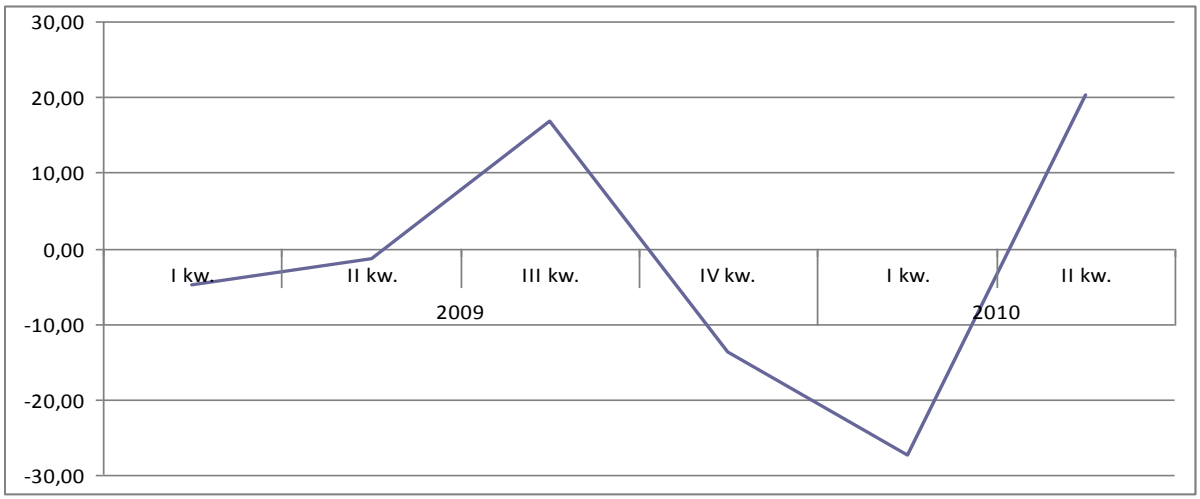
Wykres 1. Ocena koniunktury w budownictwie



Źródło: opracowanie własne na podstawie danych GUS.

W województwie podlaskim[13] indeks nastrojów gospodarczych w budownictwie wyniósł w I kwartale 2010 r. roku minus 27,31 pkt proc. Podobnie jak w poprzednim badaniu[14] i tym razem przewaga nastrojów pesymistycznych w sektorze znacznie przewyższyła wartość indeksu nastrojów gospodarczych dla województwa podlaskiego, aż o 17,13 pkt proc. Na przestrzeni roku 2009 zanotowano znaczne wahania nastrojów gospodarczych od 16,86 pkt proc. w III kw. do minus 13,75 w IV kw. (por. wykres 2.).

Wykres 2. Ocena koniunktury w budownictwie w województwie podlaskim



Źródło: opracowanie własne na podstawie danych GUS.

[13] Dane dostępne za rok 2009 i I kw. 2010 r.
[14] Demianowicz J. (red.) (2010), *Podlaski barometr nastrojów gospodarczych. Diagnoza I kwartał 2010 roku prognoza II kwartał 2010 roku*, Wyższa Szkoła Ekonomiczna w Białymstoku, Centrum Badań i Analiz, Białystok, s. 32-34.

W I kwartale 2010 roku, tak samo jak w IV kwartale 2009 r., podmioty budowlane w województwie oceniały swoją sytuację ekonomiczną najgorzej wśród badanych sektorów (przemysł: minus 7,24 pkt, handel: minus 13,49 pkt, usługi: minus 3,85 pkt). Jak przewidywano, w I kwartale nastąpiło pogorszenie sytuacji w sektorze budowlanym, co znalazło odzwierciedlenie w znaczącym spadku wartości indeksu diagnostycznego w porównaniu z IV kwartałem 2009 roku (o 13,56 pkt proc.). Zanotowana wartość wskaźnika diagnostycznego dla badanego sektora jest znacznie niższa od diagnozy dla I kwartału 2010 roku (różnica około 15 pkt proc.). Zaobserwowany trend zmian w sektorze budowlanym został wzmocniony przez bardzo „surowy" okres zimowy, jak również skutki kryzysu gospodarczego. Prognoza na I kwartał 2010 roku dla sektora budowlanego potwierdza znaczący wzrost postaw optymistycznych (wartość plus 38,28 pkt), co należy wiązać z przebiegiem cyklu budowlanego i przewidywaniami odnośnie rozpoczęcia w tym okresie znacznie większej liczby inwestycji. Na przestrzeni IV kwartału 2009 roku i I kwartału 2010 roku generalnie zaobserwowano zwiększenie przewagi nastrojów pesymistycznych nad optymistycznymi we wszystkich przedziałach wielkości przedsiębiorstw budowlanych.

W analizowanym okresie dynamika produkcji budowlano-montażowej rosła, jednak jej największe tempo przypadło na lata 2006-2007 (por. tabela 2.), co mogło być wynikiem poczynionych w tym okresie inwestycji (por. wykres 5.).

Tabela 2. Dynamika produkcji budowlano-montażowej

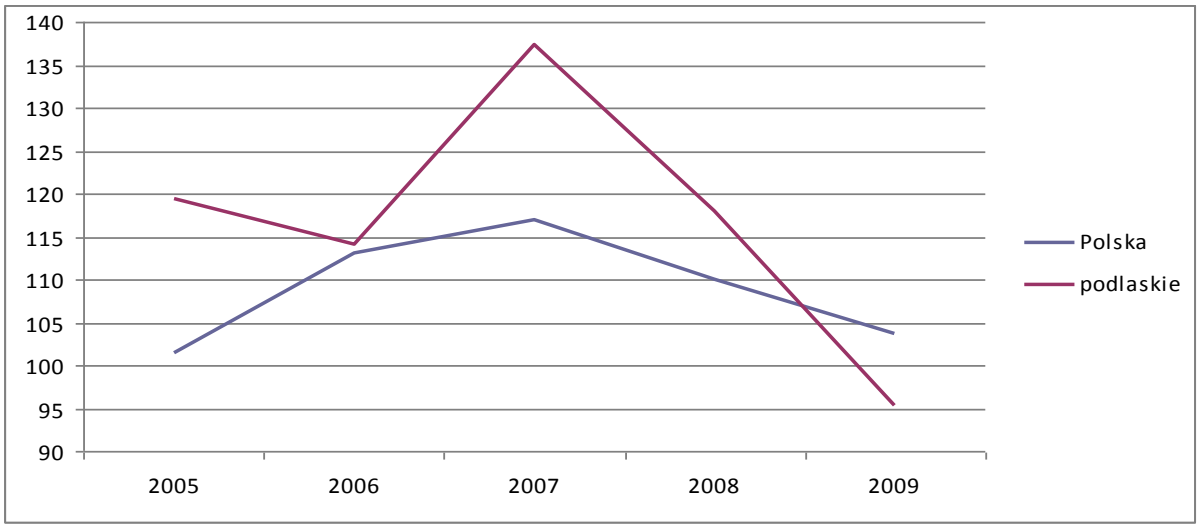
Rok	Dynamika wzrostu (rok poprzedni =100)	
	Polska	podlaskie
2005	101,5	119,3
2006	113,0	114,1
2007	117,0	137,3
2008	109,9	117,9
2009	103,6	95,4

Źródło: opracowanie własne na podstawie danych GUS.

Odnosząc dynamikę wielkości produkcji budowlano-montażowej w województwie podlaskim do dynamiki krajowej wyraźnie widać, że lata 2004-2008 były korzystniejsze dla sektora budownictwa w regionie niż w kraju, jedynie w 2009 r. odnotowano mniejszą dynamikę.

Kształtowanie się dynamiki produkcji budowlano-montażowej w latach 2005-2009 ilustruje wykres 3.

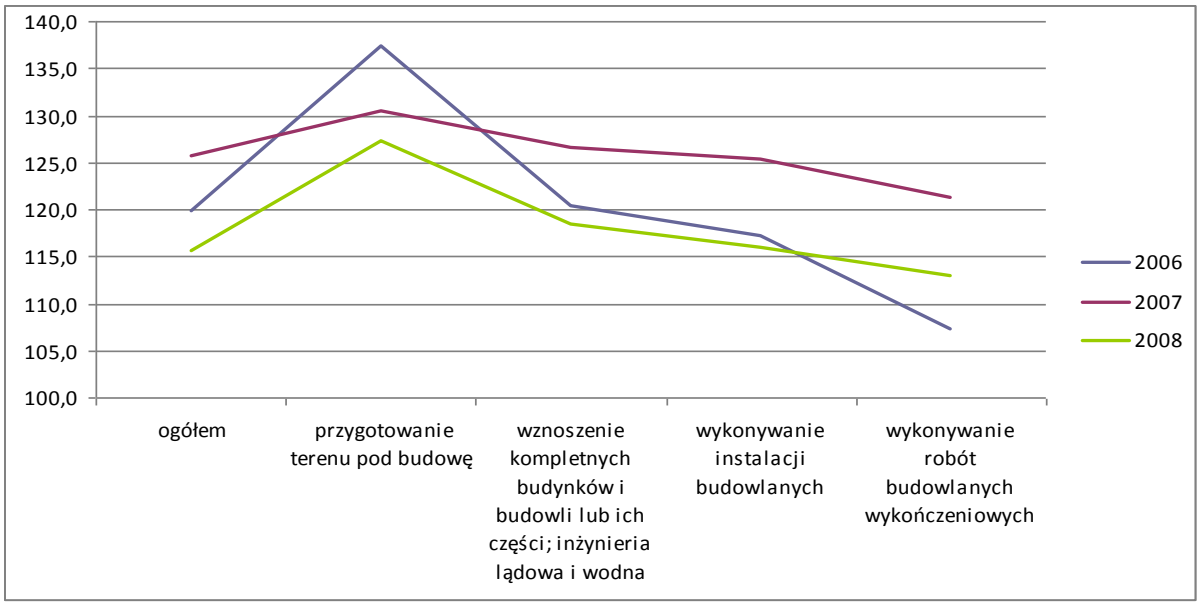
Wykres 3. Dynamika produkcji budowlano-montażowej w latach w 2005-2009 (w %)



Źródło: opracowanie własne na podstawie danych GUS.

Dynamika sprzedaży produkcji budowlano-montażowej w kraju według rodzaju robót została przedstawiona na wykresie 4. Największą dynamikę wykazywało przygotowanie terenu pod budowę, zaś najmniejszą roboty wykończeniowe.

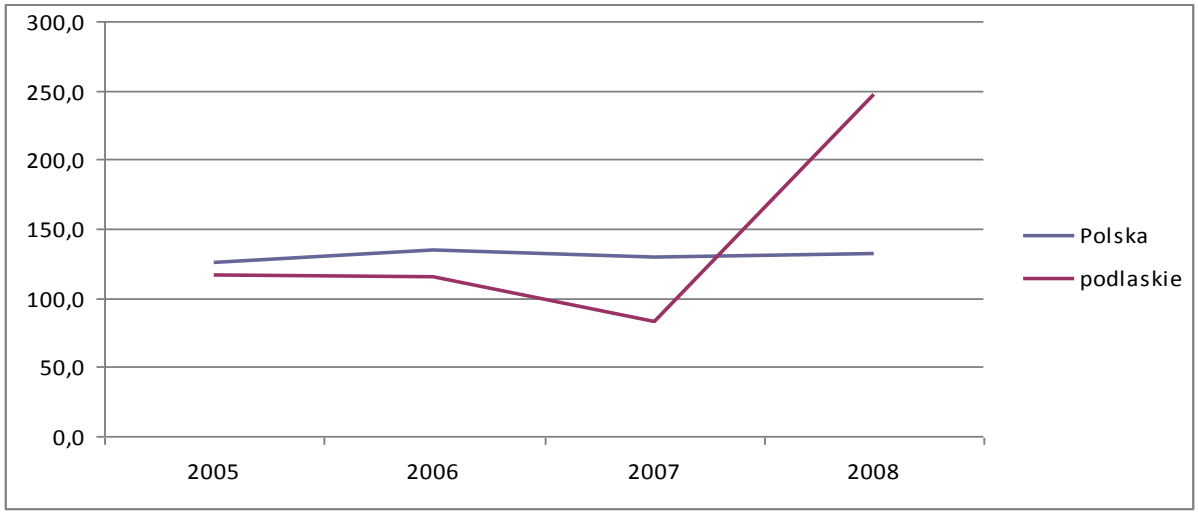
Wykres 4. Dynamika sprzedaży produkcji budowlano-montażowej według rodzaju robót (w %)



Źródło: opracowanie własne na podstawie danych GUS.

O kondycji danego sektora i możliwościach jego rozwoju świadczy poziom inwestycji. Na wykresie 5. przedstawiono dane dotyczące nakładów poniesionych na inwestycje w budownictwie, w kraju i w województwie w okresie 2005-2008.

Wykres 5. Dynamika nakładów inwestycyjnych podmiotów sekcji F w latach 2005-2008 (w %)



Źródło: opracowanie na podstawie danych GUS.

W latach 2005-2007 nakłady inwestycyjne w budownictwie w kraju wykazywały wyższą dynamikę niż w województwie (obserwowana była tendencja zwiększania się niekorzystnej rozpiętości). W 2008 r. tendencja ta uległa zmianie – w województwie dynamika nakładów wyniosła 247% przy 131% dynamice w kraju.

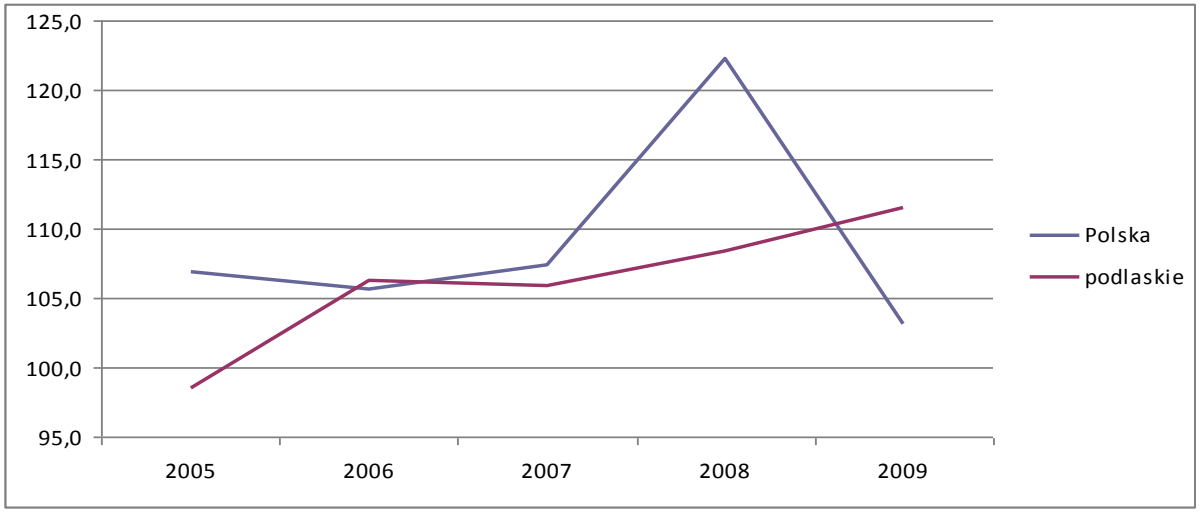
Przeciętne zatrudnienie w budownictwie na przestrzeni lat 2005-2009 stopniowo rosło, od 483 tys. osób do prawie 700 tys. zatrudnionych w 2009 r. Dynamika wzrostu nie wykazywała jednakowego tempa – w 2008 r. zanotowano najwyższy wzrost – 22%, po czym 2009 r. był okresem znacznego spadku dynamiki – zaledwie 3%. W analogicznym okresie w województwie podlaskim zatrudnienie wzrosło z 6,5 tys. osób do 8,7 tys., zaś dynamika wzrostu zatrudnienia kształtowała się generalnie poniżej dynamiki krajowej (wyjątek stanowią tu lata 2006 i 2009 – por. wykres 6.). Ponad połowa pracujących w sektorze pracowała przy budowie budynków.

Przeciętne wynagrodzenie brutto w sektorze budownictwa w kraju do 2008 r. było wyższe niż w województwie. Od 2008 roku w województwie zauważa się wzrost wynagrodzeń ponad przeciętne wynagrodzenie w kraju (por. wykres 7.).

Przeciętne wynagrodzenie w województwie podlaskim w 2008 r. w sektorze wynosiło 3 237,12 zł i wzrosło do 3 284,49 zł w 2009 r. Było ono wyższe przy wznoszeniu budynków o ponad 362 zł od wynagrodzenia płaconego przy budowie obiektów inżynieryjnych i o 727 zł przy robotach specjalistycznych.

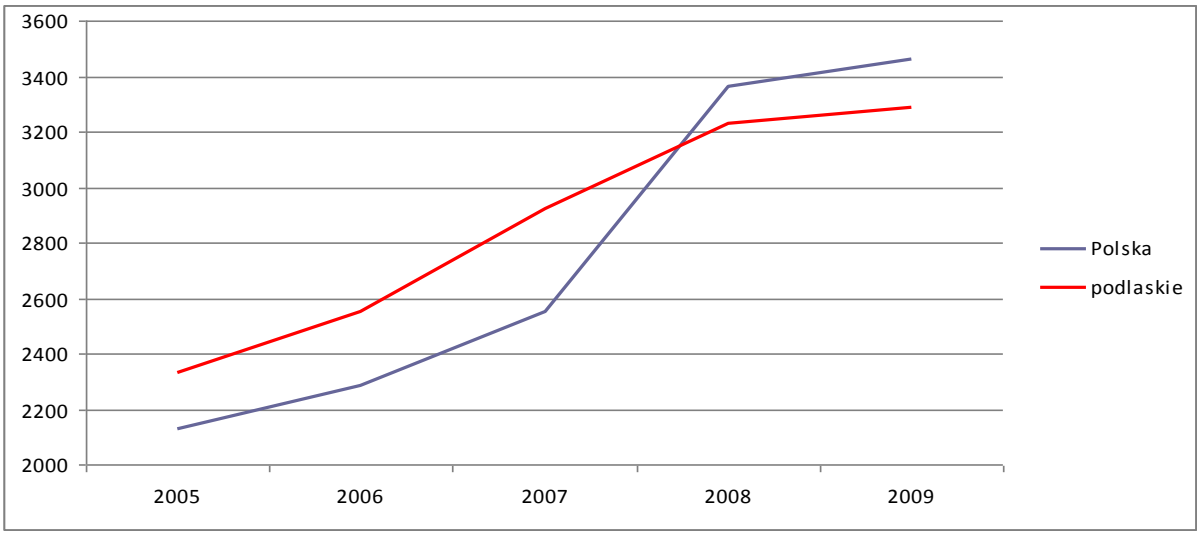
Przedsiębiorstwa z sektora w województwie najlepsze wyniki osiągnęły w 2007 r. (dynamika wyniku finansowego województwa przewyższała znacznie dynamikę krajową). Niestety od 2008 r. dynamika ta znacznie osłabła, a w 2009 r. spadła poniżej krajowej. Sytuację tę przedstawiono na wykresie 8.

Wykres 6. Dynamika przeciętnego zatrudnienia w budownictwie w kraju i województwie podlaskim w latach 2005-2009 (w %)



Źródło: opracowanie własne na podstawie danych GUS.

Wykres 7. Przeciętne wynagrodzenie brutto w budownictwie (w zł)

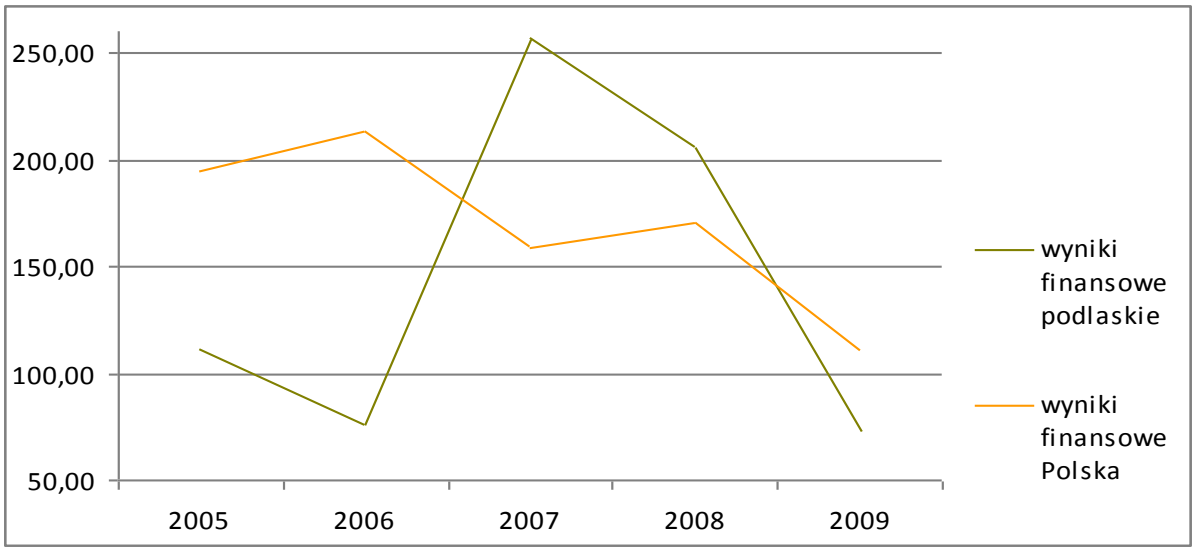


Źródło: opracowanie własne na podstawie danych GUS.

Podlaskie podmioty z sekcji F w 2008 r. odnotowały zysk netto w wysokości 202,5 mln zł, w 2009 r. spadł on do poziomu 149,1 mln zł. Strata netto wyniosła odpowiednio 14,9 mln zł i 8,8 mln zł. Z dobrymi wynikami finansowymi wiąże się uzyskiwany poziom rentowności ze sprzedaży. W porównaniu z krajem podmioty z sekcji F w regionie notowały wyższą rentowność ze sprzedaży swoich wyrobów.

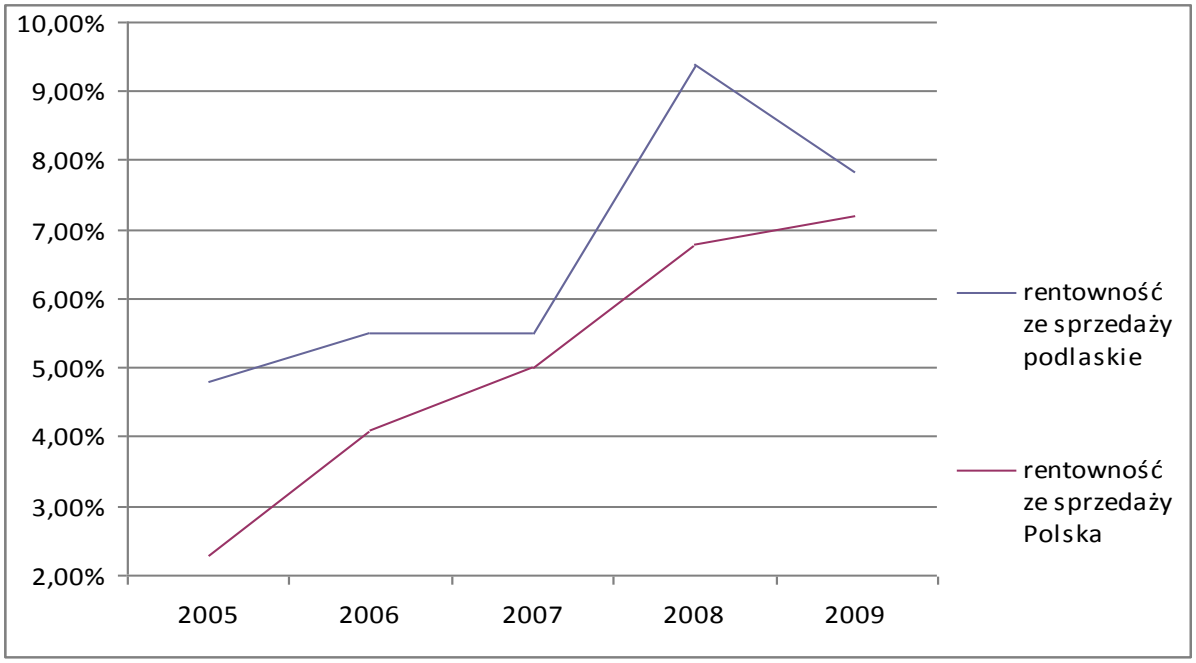
Rentowność sprzedaży kształtowała się na poziomie 9,4%, zaś w 2009 r. – 7,8%. Związane to było między innymi z poziomem kosztów, które wzrosły w przeciągu roku z poziomu 90,9% do 92,4% w 2009 r.

Wykres 8. Dynamika wyniku finansowego ze sprzedaży w budownictwie, w kraju i w województwie podlaskim w latach 2005-2009 (w %)



Źródło: opracowanie własne na podstawie danych GUS.

Wykres 9. Rentowność sprzedaży w budownictwie (w %)



Źródło: opracowanie własne na podstawie danych GUS.

Sektor budowlany w Polsce jest silnie zróżnicowany. W tabeli 3. zawarto dane charakteryzujące poszczególne rynki regionalne w I kw. 2010 r.[15] Z danych w niej zawartych wynika, że województwo podlaskie wytworzyło w I kw. 2010 r. zaledwie 1,9% produkcji sprzedanej sektora w kraju (mniej jedynie województwo lubuskie i opolskie). W porównaniu z okresem analogicznym zanotowano spadek ponad 22%. Przeciętne zatrudnienie w sektorze

[15] *Analizy rynku – budownictwo w regionach,* (2010), serwis internetowy, www.budowlany.pl, z dnia 08.06.2010.

w marcu 2010 r. w regionie wynosiło 9 tys. osób, co stanowiło 2,1% wszystkich zatrudnionych. Oznacza to, że odnotowano 2,5% wzrost do okresu analogicznego roku poprzedniego. Przeciętne wynagrodzenie brutto w kraju w sektorze wynosiło 3 019,30 zł. W województwie podlaskim oraz w pięciu innych regionach wynagrodzenie wynosiło więcej niż średnia krajowa (103,5%). Pomimo tego faktu, odnotowano słabszą dynamikę wzrostu o 1,5% w stosunku do roku poprzedniego. W pierwszym kwartale 2010 r. oddano do użytkowania 33 902 mieszkania, w tym 3% w województwie podlaskim. Odnotowano tu wzrost 18,6%. Powierzchnia użytkowa mieszkań oddanych w styczniu 2010 r. wynosiła 3 627 tys. m^2, z tego 94 tys. m^2 zlokalizowanych jest w regionie podlaskim.

Respondenci indywidualnych wywiadów pogłębionych IDI jako najistotniejsze firmy z sektora w województwie podlaskim wskazali (w porządku alfabetycznym): ABW Superbruk Sp. z o.o., BERG Polska Sp. z o.o., Bimar, Przedsiębiorstwo Budowlano-Usługowe BIRKBUD, „Budbaum" SA, Budimex Danwood Sp. z o.o., FADOM-BUD Sp. z o.o., IMBUD, Instal Białystok SA, Jergbud, Kamir PHU Sp. z o.o., „MARK-BUD" Sp. z o.o., Mirpol Sp. z o.o., P&M, POLBUD SA, PPH „Silikaty-Białystok" Sp. z o.o., PPUH „RODEX" Sp. z o.o., PPUH Kombinat Budowlany Sp. z o.o., Przedsiębiorstwo Budowlane „Wersal Podlaski" Rogowski i Piekut s.j., Przedsiębiorstwo Budowlane „Eko-System", Przedsiębiorstwo Budowlane Jaz Bud Sp. z o.o., Przedsiębiorstwo Budownictwa Mieszkaniowego „Śródmieście", Przedsiębiorstwo Instalacyjno-Budowlane Kazimierz Samborski, Rabet Sp. j., Rogowski Development Sp. z o.o., Wirgbud, WKT – POLSKA Sp. z o.o., WPRB ANATEX inż. Anatol Chomczyk, Yuniversal Podlaski Sp. z o.o.

Sektor budowlany w województwie tworzony jest w mniejszym stopniu przez firmy większe i bardziej znane (wymienione powyżej) oraz wiele firm mniejszych, szczególnie podwykonawczych, co świadczy o dużym rozdrobnieniu rynku. Z wypowiedzi respondentów FGI wynika, że nawet 40% pracowników może pracować „na czarno".

Sektor budowlany w województwie podlaskim (w zakresie czynników ekonomicznych, technicznych, społecznych) ma generalnie podobną pozycję jak sektory w innych regionach. Podlaskie firmy są w znacznie gorszej sytuacji niż konkurenci pod względem oferowanego wsparcia ze strony instytucji otoczenia biznesu, dostępności komunikacyjnej regionu, zaplecza badawczo-rozwojowego, a tym samym współpracy z nauką, uczelniami wyższymi oraz dużo słabiej oceniana jest sprawność administracji regionalnej. Według respondentów IDI, podlaskie firmy posiadają przewagę nad konkurentami w zakresie kosztów siły roboczej, cen usług okołobiznesowych (w województwie oceniane są jako tańsze), jakości produktów, kosztów wytwarzania. Firmy mają długą tradycję i doświadczenie na rynku, oferują kompleksową obsługę klientów.

Szansą rozwoju sektora jest wzrost zamożności społeczeństwa oraz napływ środków z UE. Istotna dla sektora jest także poprawa dostępności komunikacyjnej regionu oraz rozwój nowoczesnych źródeł energii. Warto jest także wesprzeć sektor poprzez umieszczenie go jako jednego z kluczowych w dokumentach strategicznych, przez co wzrośnie zainteresowanie sektorem ze strony przedsiębiorstw. Szansa rozwoju to także promocja sektora poza granicami kraju. Głównymi zagrożeniami dla sektora są przede wszystkim wzrost cen surowców i energii oraz konkurencja ze strony firm krajowych i Dalekiego Wschodu. Negatywny wpływ na sektor mają także migracje wykształconej kadry oraz przepisy prawa.

Tabela 3. Charakterystyka regionalnych rynków budowlanych

	Produkcja sprzedana w mln zł III 2010	Dynamika wzrostu w stosunku do okresu analogicznego 2009	Przeciętne zatrudnienie w tys. III 2010	Dynamika wzrostu w stosunku do okresu analogicznego 2009	Przeciętne wynagrodzenie brutto miesięcznie w złotych III 2010	Dynamika wzrostu w stosunku do okresu analogicznego 2009	Mieszkania oddane do użytkowania I-III 2010	Dynamika wzrostu w stosunku do okresu analogicznego 2009	Budownictwo indywidualne w liczbach bezwzględnych I-III 2010	Powierzchnia użytkowa mieszkań oddanych w I 2010 w tys. m^2	Dynamika wzrostu w stosunku do okresu analogicznego 2009	Budownictwo indywidualne w tys. m^2 I 2010
dolnośląskie	1345	-15,2%	31	-4,3%	3417,95	3,2%	3330	-33,3%	1271	319	-26,7%	187
kujawsko-pomorskie	695,6	-2,6%	21	5,3%	2685,6	-4,1%	1426	-21,2%	851	148	-26,8%	113
lubelskie	529,8	-9,1%	16	-3,0%	2623,36	1,5%	1207	-32,2%	800	139	-35,5%	111
lubuskie	215	-32,1%	7	-11,8%	2578,36	2,4%	529	-36,6%	441	63	34,1%	58
łódzkie	816	-23,4%	21	3,2%	2814,82	-0,4%	1562	2,0%	925	180	-6,4%	134
małopolskie	1844,1	-13,2%	40	6,4%	2867,29	0,8%	3872	-33,4%	1883	409	25,6%	273
mazowieckie	6933,2	-18,3%	84	-3,5%	4816,17	4,7%	7265	-26,5%	2851	748	-25,2%	440
opolskie	360,1	-24,5%	8	0,4%	2950,43	-0,5%	622	44,3%	277	64	22,8%	45
podkarpackie	612,2	-6,0%	18	1,2%	2594,61	1,5%	1089	-19,0%	840	132	-25,0%	118
podlaskie	**413,3**	**-22,8%**	**9**	**2,5%**	**3124,08**	**-1,5%**	**1001**	**18,6%**	**388**	**94**	**13,4%**	**60**
pomorskie	1288,8	-14,3%	26	3,2%	3218,70	-3,5%	3018	25,9%	1290	315	20,8%	209
śląskie	2627,6	-4,0%	60	-2,0%	3058,13	-1,1%	2279	-16,5%	1802	311	-7,6%	275
świętokrzyskie	490	-5,3%	12	2,5%	2724,42	-5,5%	670	51,9%	351	69	33,2%	49
warmińsko-mazurskie	422	-32,2%	14	-1,4%	2610,38	0,0%	989	12,4%	539	105	20,1%	79
wielkopolskie	2377,7	-1,4%	42	-5,0%	3134,87	2,5%	3676	-6,3%	1979	392	-0,5%	288
zachodnio-pomorskie	683,7	-38,0%	14	7,2%	3085,27	1,0%	1367	-26,3%	732	139	-20,7%	102

Źródło: *Analizy rynku- budownictwo w regionach*, (2010), serwis internetowy budowlany, www.budowlany.pl, z dnia 08.06.2010.

4. Popytowo-podażowe zewnętrzne uwarunkowania rozwojowe sektora

W ramach pierwszego obszaru dokonana została analiza zewnętrznych uwarunkowań rozwoju sektora, w podziale na popytowe i podażowe. Zastosowano tu metodę desk research. Uwzględniono przy tym następujące rodzaje czynników: ekonomiczne, społeczne, prawno-administracyjne, międzynarodowe, środowiskowe i techniczne. W grupie czynników popytowych znalazły się wybrane czynniki:

- ekonomiczne: tempo wzrostu produktu krajowego brutto, obroty w handlu zagranicznym, kurs walutowy, poziom bezrobocia, poziom inflacji, finansowanie z funduszy unijnych, tempo wzrostu rynku, dostępność kredytów, zamożność społeczeństwa,
- społeczne: jakość życia, zmiany demograficzne, samodzielność mieszkaniowa,
- czynniki prawno-administracyjne: prawodawstwo w zakresie produkcji wyrobów budowlanych, prawodawstwo w zakresie zagospodarowania przestrzennego, długość procedur administracyjnych, wymagania dotyczące świadectw energetycznych budynków,
- czynniki międzynarodowe: certyfikacja zagraniczna wyrobów, ograniczenia eksportu usług budowlanych.

Natomiast w grupie czynników podażowych uwzględniono czynniki:

- ekonomiczne: baza surowcowa sektora,
- technologiczne: robotyzacja, energooszczędność, rozwój komputeryzacji, nanotechnologia,
- społeczne: wykształcenie kadry,
- środowiskowe: normy w zakresie ochrony środowiska, zmiany klimatu.

Powyższe czynniki obrazują tendencje makroekonomiczne, które mają wpływ zarówno na sytuację krajową, jak i na poszczególne rynki regionalne.

4.1. Analiza czynników popytowych

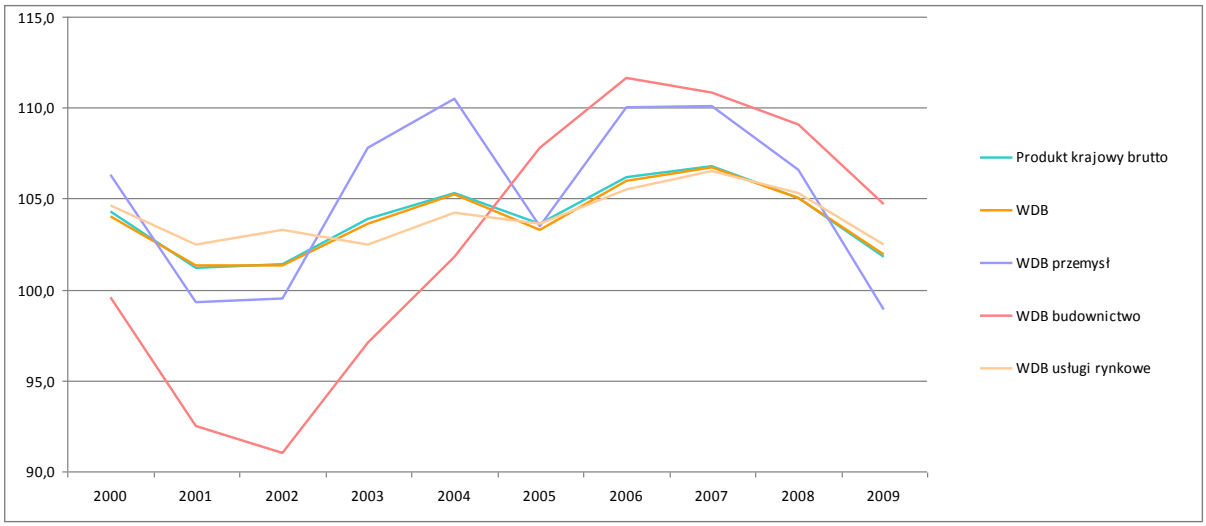
4.1.1. Czynniki ekonomiczne

4.1.1.1. Tempo wzrostu produktu krajowego brutto

W 2009 r. PKB[16] Polski wzrósł o 1,8% w porównaniu do 2008 r. Wzrost wartości dodanej brutto o 1,9% w skali roku nastąpił głównie w wyniku zwiększenia produkcji w usługach rynkowych o 2,5% i budownictwa o 4,7%. Nakłady brutto na środki trwałe były o 0,4% niższe niż w poprzednim roku (por. wykres 10., na którym dodatkowo przedstawiono dane dotyczące dynamiki realnego PKB w latach 2000-2009).

[16] MRR (2010), *Sytuacja społeczno-gospodarcza Polski i regionów w 2009 r. na tle lat poprzednich*, Wydział Analiz Społeczno-Gospodarczych DKS, Departament Koordynacji Polityki Strukturalnej, Warszawa, s. 9 i nast.

Wykres 10. Dynamika realna produktu krajowego brutto w latach 2000-2009 cz. 1 (ceny średnioroczne roku poprzedniego, w %)



Źródło: opracowanie własne na podstawie: GUS (2009), *Produkt krajowy brutto w 2009 r. – szacunek wstępny*, Warszawa oraz MRR (2010), *Sytuacja społeczno-gospodarcza Polski i regionów w 2009 r. na tle lat poprzednich*, Wydział Analiz Społeczno-Gospodarczych DKS, Departament Koordynacji Polityki Strukturalnej, Warszawa, s. 9 i nast.

Analizując PKB od strony rozdysponowania, należy odnotować w 2009 r. spadek popytu krajowego o 0,9% w relacji do 2008 r. Był on wypadkową wzrostu spożycia ogółem o 2,1%, w tym spożycia indywidualnego o 2,3% oraz spadku akumulacji brutto o 11,0% (por. wykres 11., na którym dodatkowo przedstawiono dane dotyczące dynamiki realnego PKB w latach 2000-2009).

W odniesieniu do omawianego sektora można stwierdzić, że czynnik ten może w znacznym stopniu oddziaływać na sektor. Można się spodziewać, że konsumpcja powinna utrzymać się co najmniej na tym samym poziomie. Wzrostowi PKB towarzyszy wzrost dochodów, inwestycji. Inwestycje są pochodną wzrostu gospodarczego. W najbliższym czasie spodziewać się można najprawdopodobniej utrzymania się dotychczasowych spadkowych trendów dynamiki.

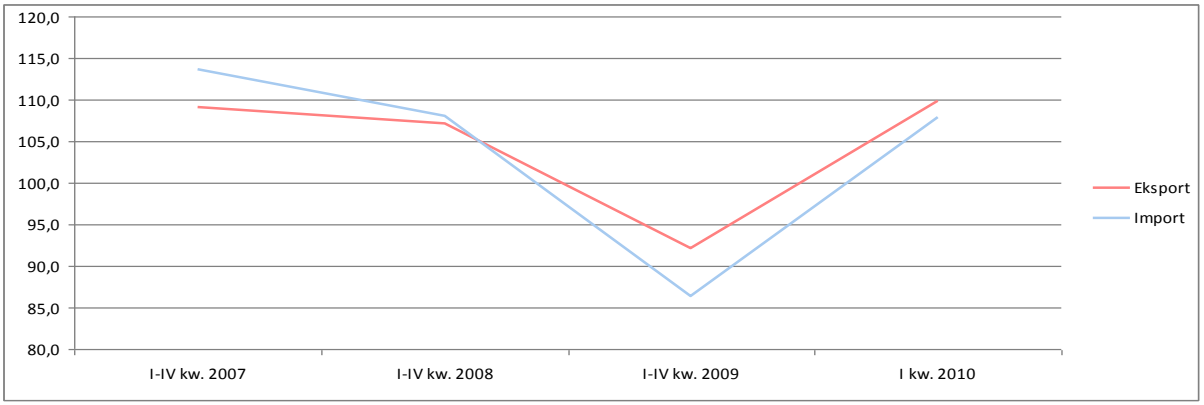
Wykres 11. Dynamika realna produktu krajowego brutto w latach 2000-2009 cz. 2 (ceny średnioroczne roku poprzedniego, w %)

Źródło: opracowanie własne na podstawie GUS (2009), *Produkt krajowy brutto w 2009 r. – szacunek wstępny*, Warszawa oraz MRR (2010), *Sytuacja społeczno-gospodarcza Polski i regionów w 2009 r. na tle lat poprzednich*, Wydział Analiz Społeczno-Gospodarczych DKS, Departament Koordynacji Polityki Strukturalnej, Warszawa, s. 9 i nast.

4.1.1.2. Obroty w handlu zagranicznym

W latach 2007-2008 w warunkach stopniowo pogarszającej się koniunktury gospodarczej w kraju i za granicą, dynamika obrotów handlu zagranicznego[17] Polski zaczęła maleć. Tempo wzrostu wolumenu eksportu towarów i usług zmniejszyło się według rachunków narodowych GUS z 14,6% w 2006 r. do 9,1% w 2007 r. i 7,1% w 2008 r., a tempo wzrostu wolumenu importu odpowiednio z 17,3% do 13,7% i 8%. Natomiast w 2009 r. światowy kryzys finansowy i gospodarczy doprowadził do spadku obrotów handlu zagranicznego Polski. Dynamikę eksportu i importu na przestrzeni lat 2007 – I. kw. 2010 przedstawiono na wykresie 12.

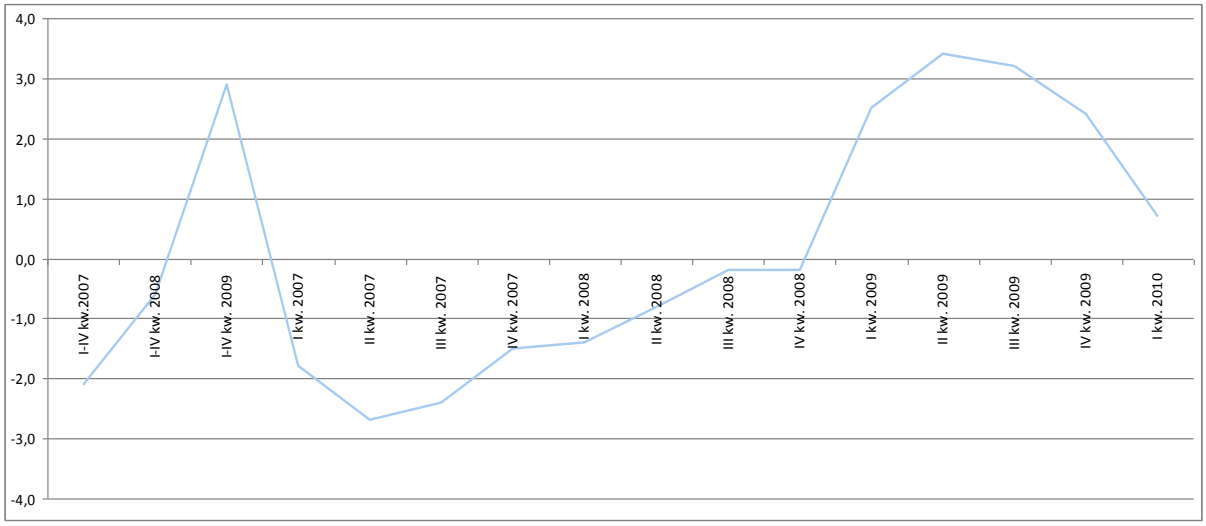
Wykres 12. Dynamika importu i eksportu (ceny średnioroczne roku poprzedniego) na podstawie analogicznego okresu roku poprzedniego = 100



Źródło: opracowanie na podstawie GUS (2010), *Produkt krajowy brutto w I kwartale 2010 r. Szacunek wstępny*, Warszawa.

[17] MRR (2010), *Sytuacja społeczno-gospodarcza Polski…*, op. cit., s. 19 i nast.

Wykres 13. Skala wpływu salda obrotów z zagranicą na wzrost realny PKB (w %)



Źródło: opracowanie na podstawie GUS (2010), *Produkt krajowy brutto w I kwartale 2010 r. Szacunek wstępny*, Warszawa.

Saldo obrotów z zagranicą ma istotny wpływ na kształtowanie się PKB (por. wykres 13.). Poprawa salda obrotów z zagranicą była podstawowym czynnikiem wzrostu PKB w Polsce w kolejnych kwartałach 2009 r. Przy wzroście PKB o 0,8% w I kwartale, 1,2% w II kwartale, 1,8% w III kwartale i 3,3% w IV kwartale działała ona w kierunku jego zwiększenia odpowiednio o: 2,5%, 3,3%, 3,3% i 2%. Obroty w handlu zagranicznym oraz zmiany w zakresie PKB oddziałują silnie na sektor budowlany. Negatywne zjawiska w tym zakresie prowadzić mogą do zahamowania rozwoju sektora. Handel zagraniczny kształtuje wielkość dochodu narodowego. Wzrost dochodu narodowego pociąga za sobą wzrost wydatków, w tym także związanych z budownictwem.

4.1.1.3. Kurs walutowy

Według prognoz największy wpływ na notowania złotego w 2010 roku będzie miał globalny klimat inwestycyjny oraz zachowanie dolara amerykańskiego. Czynniki lokalne będą *per saldo* umiarkowanie pozytywne dla złotego. Pozytywny wpływ relatywnie wysokiego wzrostu gospodarczego będzie zneutralizowany przez wysoki deficyt budżetowy oraz rosnący dług publiczny. Relatywny poziom stóp procentowych nie będzie wpływał istotnie na kurs walutowy ze względu na utrzymującą się wysoką zmienność na rynkach. Osłabienie złotego w pierwszym kwartale 2010 roku nie powinno przekroczyć 7% w relacji do euro i 13% w relacji do dolara amerykańskiego (4,50 EUR/PLN i 3,30 USD/PLN). Umocnienie złotego w kolejnych miesiącach nie będzie silne – złoty pozostanie w szerokim zakresie 3,80-4,30 w relacji do euro.[18]

W 2009 roku (od marca) dominującym czynnikiem wpływającym na kursy walut z rynków wschodzących był taniejący dolar, który przejął funkcję waluty finansującej (waluty *carry*) oraz poprawa klimatu inwestycyjnego na globalnym rynku. Od marca 2009 r. złoty

[18] Smoleński W. (2009), *Raport na temat rynku złotego w 2010 roku*, Dom Maklerski IDMSA.

systematycznie zyskiwał, w szczególności do dolara amerykańskiego. Stosunkowo stabilne fundamenty polskiej gospodarki były czynnikiem wspierającym złotego, ale głównym powodem umocnienia była poprawa globalnego klimatu inwestycyjnego oraz osłabienie dolara. W 2010 roku korelacja złotego z dolarem pozostanie silna. Szeregując czynniki wpływające na kurs walutowy według ich ważności największy wpływ na notowania złotego będzie miał nadal ogólny klimat inwestycyjny na świecie i notowania amerykańskiego dolara. Lokalne czynniki makroekonomiczne będą umiarkowanie pozytywne dla złotego. Pozytywnym czynnikiem wewnętrznym będzie relatywnie wyższy wzrost gospodarczy oraz systematyczne odrodzenie eksportu, a co za tym idzie kontynuacja poprawy na rachunku bieżącym (przy niższej dynamice importu). Negatywnym czynnikiem będzie wysoki deficyt budżetowy oraz narastanie długu publicznego. Stosunkowo wysoka zmienność na rynku utrzyma się w 2010 roku, co przełoży się na niski wpływ stóp procentowych na notowania złotego. Rynek zacznie zwracać większą uwagę na stopy procentowe od momentu, gdy Rada Polityki Pieniężnej rozpocznie proces zacieśnienia polityki monetarnej.

W Polsce dynamika PKB w 2010 roku powinna osiągnąć 2,5% według OECD, a średnia prognoz dużych instytucji wynosi około 2%. W miarę jak gospodarki będą wracać na ścieżkę wzrostu, inwestorzy coraz większą uwagę będą zwracać na inflację. Jest to szczególnie istotne w przypadku USA, gdzie bank centralny prowadzi bardzo ekspansywną politykę monetarną. Presja na dolara będzie wspierała notowania walut z rynków wschodzących, w tym złotego. W I kwartale 2010 roku możliwa jest jednak większa korekta na rynkach globalnych po długim okresie ponadprzeciętnych wzrostów. Złoty może więc przejściowo tracić na wartości, ale nie spodziewamy się silnej deprecjacji. Górny przedział wahań powinien zamknąć się poniżej strefy 4,40-4,50 na EURPLN. W kolejnych kwartałach złoty powinien systematycznie zyskiwać, podobnie jak to miało miejsce w tym roku. Umocnienie nie będzie jednak przypominało silnego trendu z okresu przed kryzysem. Strefa 3,80-3,90 powinna być dolnym przedziałem wahań kursu. Dolar tradycyjnie będzie dużo bardziej zmienny i zakres wahań kursu USDPLN określamy na 2,60-3,30. Strefa 3,20-3,30 powinna być górnym zakresem ewentualnego osłabienia w I kwartale. Umocnienie złotego w kolejnych kwartałach nie powinno przekroczyć strefy 2,60-2,70. Kurs franka w relacji do złotego pozostanie silnie skorelowany z eurozłotym. Spodziewany przedział wahań określamy na 2,50-3,00. Należy zwrócić przy tym uwagę, że większość pojawiających się prognoz dla złotego wskazuje na umocnienie polskiej waluty w 2010 roku. Jednym z wyjątków jest tutaj NBP, który spodziewa się utrzymania dużej zmienności kursów i osłabienia złotego do poziomu 4,50 pod koniec 2010 roku.[19]

Wpływ kursu walutowego na sektor budowlany jest olbrzymi. Dotyczy to przede wszystkim jego wpływu na wielkość rat kredytów hipotecznych, zaciąganych najczęściej przy inwestycjach budowlanych. W przypadku kredytów walutowych dług, od którego naliczane są odsetki, jest wyrażony w walucie obcej. Wysokość tego długu zależy więc od kursu w dniu uruchomienia kredytu. Na wysokość raty w złotówkach ma natomiast wpływ nie tylko kurs waluty w dniu wypłaty kredytu, ale także kurs w dniu spłaty poszczególnych rat (pominięto tu wpływ oprocentowania na koszt kredytu). Wzrost kursu powoduje, iż rosną raty kredytów już

[19] Ibidem.

zaciągniętych, co może niekorzystnie wpłynąć na sytuację finansową gospodarstw domowych.

4.1.1.4. Poziom bezrobocia

Aktywność zawodowa ludności[20] w wieku 15-64 lata (wiek produkcyjny według Eurostatu) powoli rośnie, jednak jej współczynnik w 2009 r. był nadal jednym z najniższych w Europie: 64,7%, wobec 80,7% w Danii, 79,7% w Niderlandach i 78,9% w Szwecji oraz 59,1% na Malcie, 61,6% na Węgrzech, 63,1% w Rumunii i 62,4% we Włoszech.

Najbardziej produktywna na rynku pracy część omawianej populacji (wiek 25-54 lata) plasowała Polskę ze współczynnikiem 83,4% w 2009 r. na siódmym miejscu od końca (wobec 90% aktywności ludności w Szwecji i niemal 85% aktywności średnio w UE-27), natomiast aktywna młodzież stanowiła w Polsce 33,8% (10. miejsce od końca), co stawia nas na drugim końcu bieguna państw, w których ponad połowa młodzieży jest aktywna zawodowo (w Danii i Niderlandach młodzież ta stanowi ponad 70% swojej grupy wiekowej). Na ten stan rzeczy w Polsce największy wpływ ma tradycyjnie wysoki stopień zainteresowania młodzieży dalszym kształceniem. Według ostatnich danych Eurostatu za 2008 r., przeciętny wiek dezaktywacji zawodowej w Polsce wyniósł niewiele ponad 59 lat, wobec przeciętnej w UE-27 – ponad 61 lat w 2007 i 2008 r. (odpowiednio 61,2 i 61,4). Dane statystyczne wskazują na odwrotną do oczekiwanej relację do ustawowego wieku emerytalnego kobiet i mężczyzn w Polsce: wiek dezaktywacji kobiet – 57 i pół roku w 2007 r. był o 2,5 roku wcześniejszy niż ustawowy wiek emerytalny, podczas gdy dla mężczyzn – 61,4 lata oznacza, że przeciętnie odchodzili oni na emeryturę o 3,6 roku wcześniej.

W układzie wojewódzkim, współczynnik aktywności zawodowej od 2006 r. do 2008 r. rósł w 11 województwach (w tym w województwie podlaskim), na tym samym poziomie pozostał w województwach kujawsko-pomorskim i warmińsko-mazurskim, a w czterech – spadał: od 0,5 p.p. w lubelskim i lubuskim do 1,6 p.p. – w opolskim.

Bezrobocie w 2009 r. rosło w całej Europie, z tym że jego stopa w Polsce zwiększyła się w ciągu roku jedynie o 1,1 pkt proc., podczas gdy na Łotwie o 9,8 pkt proc., w Estonii – o 8,5 pkt proc., na Litwie o 8 pkt proc., w Hiszpanii – o 6,7 pkt proc., a w Irlandii – o 5,9 pkt proc. Niezależnie od wzrostu bezrobocia w 2009 r., w ciągu minionych trzech lat w Polsce stopa bezrobocia obniżyła się (o 5,7 pkt proc.), podczas gdy np. na Łotwie wzrosła aż o 10,5 pkt proc., w Hiszpanii o 9,5 pkt proc. i na Litwie o 8,2 pkt proc.

Bezrobocie niewątpliwie ma istotny wpływ na sektor. Obniżenie bezrobocia w znacznym stopniu wpłynie na przyszłość sektora, gdyż może utrzymywać się nadal problem z pozyskaniem pracowników. Obniżenie poziomu bezrobocia to także w konsekwencji wzrost dochodów, a tym samym możliwość wzrostu zainteresowania wydatkami budowlanymi.

Na tle kraju (stopa 11,9% w końcu 2009 r., wobec 9,5% w 2008 r. i 11,2% w 2007 r.), najlepiej kształtowała się sytuacja w województwie mazowieckim (odpowiednio 9,0%, 7,3%, 9,0%), wielkopolskim (9,1%, 6,4%, 7,8%), śląskim (9,2%, 6,9%, 9,2%) i małopolskim (9,7%, 7,5%, 8,7%). Najwyższą stopę bezrobocia odnotowano, tradycyjnie już, w woj. warmińsko-mazurskim (20,2%, 16,8%,18,7%). W porównaniu do kwietnia 2009 roku rok

[20] MRR (2010), *Sytuacja społeczno-gospodarcza Polski…,* op. cit., s. 24 i nast.

później bezrobocie zwiększyło się we wszystkich województwach, najbardziej znaczący wzrost zanotowano w województwach: pomorskim (o 26,8%), wielkopolskim (o 20,4%), śląskim (o 19,7%) oraz podlaskim (o 18,4%).

Bezrobotni zarejestrowani w urzędach pracy w końcu kwietnia 2010 r.[21] stanowili 12,3% ludności aktywnej zawodowo (w marcu 2010 r. – 12,9%; w kwietniu 2009 r. – 10,9%). Najwyższa stopa bezrobocia utrzymywała się nadal w województwach: warmińsko-mazurskim (20,0%), zachodniopomorskim (16,8%), kujawsko-pomorskim i lubuskim (po 16,0%) oraz podkarpackim (15,4%). Najniższą stopą bezrobocia charakteryzowały się województwa: mazowieckie i wielkopolskie (po 9,5%), śląskie (9,9%) oraz małopolskie (10,3%). Najwyższą stopę napływu bezrobotnych do urzędów pracy w kwietniu 2010 r. zanotowano w województwach: lubuskim i warmińsko-mazurskim (po 2,0%), zachodnio-pomorskim (1,9%), opolskim (1,6%) oraz dolnośląskim, kujawsko-pomorskim i pomorskim (po 1,5%), zaś najniższą – w województwie mazowieckim (0,9%), małopolskim i wielkopolskim (po 1,0%) oraz podlaskim (1,1%). W kwietniu 2010 r. stosunkowo wysoką stopę odpływu bezrobotnych z urzędów pracy odnotowano w województwach: lubuskim (18,5%), opolskim (17,5%), zachodniopomorskim (16,5%) oraz śląskim (16,0%), zaś najniższą – w woj. mazowieckim (12,2%), podlaskim (12,6%) oraz podkarpackim (13,1%).

Wzrost poziomu bezrobocia to większa szansa na zatrudnienie pracownika, jednak to także spadek dochodów i w konsekwencji ograniczenie popytu na wyroby. Respondenci IDI wymienili obniżenie bezrobocia jako bardzo pozytywny czynnik kształtujący sytuację w sektorze.

4.1.1.5. Poziom inflacji

Wskaźnik wzrostu cen towarów i usług konsumpcyjnych[22] wyniósł w 2009 r. 3,5% r/r i był niższy niż w 2008 r. (4,2%), co oznacza, że ukształtował się na poziomie górnej granicy pasma odchyleń od celu inflacyjnego wynoszącego 2,5%. Największy wpływ na jego poziom miały ceny związane z użytkowaniem mieszkania i nośnikami energii oraz ceny żywności i napojów bezalkoholowych. Inflacja bazowa po wyłączeniu cen żywności i energii wynosiła 2,6%. Na tle UE-27, gdzie niektóre kraje odnotowały deflację, Polska należy do krajów o relatywnie wysokiej inflacji. Nasilenie zjawisk inflacyjnych było mniejsze niż w poprzednim roku w obszarze cen i towarów konsumpcyjnych oraz cen producentów w budownictwie.

Przyspieszeniu wzrostu cen produkcji sprzedanej przemysłu (z 2,2% w 2008 r. do 3,4% w 2009 r.) towarzyszyło znaczne spowolnienie wzrostu cen produkcji budowlano-montażowej (odpowiednio z 4,8% do 0,2%). W kierunku zwyżki cen działało osłabienie złotego, prowadzące do wzrostu wyrażonych w nim cen towarów importowanych na rynku krajowym. Spośród składowych indeksu cen dóbr konsumpcyjnych (CPI) szczególnie silny był w 2009 r. wzrost cen napojów alkoholowych i wyrobów tytoniowych (o 9,4%), cen towarów i usług związanych z mieszkaniem (o 7,2%), cen usług restauracji i hoteli (o 5,1%) oraz cen żywności i napojów bezalkoholowych (o 4,1%), podczas gdy spadły ceny odzieży

[21] GUS (2010), *Miesięczna informacja o bezrobociu w Polsce w kwietniu 2010 roku*, Warszawa, www.stat.gov.pl, z dnia 08.06.2010.
[22] MRR (2010), *Sytuacja społeczno-gospodarcza Polski…,* op. cit., s. 7, 21 i nast.

i obuwia (o 7,4%), jak również ceny towarów i usług związanych z transportem (o 2,4%) i łącznością (o 0,4%).

Zmiany cen urzędowych i kontrolowanych dokonane w 2009 r. podwyższyły wskaźnik cen konsumpcyjnych o 1,2 pkt proc. (w 2008 r. efektem podwyżek cen urzędowych i kontrolowanych był wzrost cen konsumpcyjnych o 1,5 pkt proc.). Mimo spadku w stosunku do poprzedniego roku, inflacja w Polsce należała w 2009 r. do najwyższych w Unii Europejskiej.

W grudniu 2009 r. roczna stopa inflacji mierzona zharmonizowanym wskaźnikiem cen konsumpcyjnych (HICP) wyniosła w Polsce 3,8%, wobec 1,5% średnio w UE-27. Wyższa niż w Polsce była ona tylko na Węgrzech i w Rumunii, natomiast w 5 krajach Unii wystąpiło zjawisko deflacji, tj. spadku poziomu cen. Średnioroczny wskaźnik HICP w 2009 r. ukształtował się w Polsce na poziomie 4% i był nieznacznie niższy niż w 2008 r. (4,2%). Malejąca inflacja i narastające w warunkach rozprzestrzeniania się światowego kryzysu finansowego i gospodarczego zagrożenie recesją spowodowały rozluźnienie polityki pieniężnej przez NBP w końcu 2008 r. i w I półroczu 2009 r. W wyniku serii sześciu kolejnych obniżek podstawowych stóp procentowych dokonanych przez Radę Polityki Pieniężnej w okresie od listopada 2008 r. do czerwca 2009 r., stopa referencyjna zmalała łącznie o 250 punktów bazowych, do 3,5%, utrzymując się następnie na ustalonym w czerwcu poziomie do końca 2009 r.

Średnioroczne ceny produkcji budowlano-montażowej[23] wzrosły w 2008 roku o 4,8% (w 2007 r. o 7,4%). W relacji grudzień do grudnia ceny wzrosły o 2,9% (7,6% przed rokiem). Od początku roku 2008 zaobserwować można było spowolnienie wzrostu cen ze względu na wygaszenie ożywienia popytu w tym sektorze, obserwowanego w poprzednim roku. Było to głównie spowodowane załamaniem światowego rynku nieruchomości, co wpłynęło również na dostępność finansowania zewnętrznego oraz na odłożenie decyzji inwestycyjnych i mieszkaniowych uczestników rynku.

Według CASE[24], roczna stopa inflacji na początku 2010 roku osłabnie wyraźnie, a od II kwartału 2010 roku powinna znaleźć się poniżej środka celu NBP (2,5%).

Według prognoz, inflacja będzie stopniowo się obniżać, co będzie mieć pozytywny wpływ na sektor. Na taki stan wpływa malejąca dynamika wzrostu gospodarczego i umacniający się złoty. Producenci, szczególnie ci eksportujący, nie będą musieli wprowadzać zmian w cenach produktów.

4.1.1.6. Finansowanie z funduszy unijnych

W roku 2009 nastąpiło istotne przyspieszenie wydatkowania funduszy – wypłacono blisko 16,5 mld zł[25]. Programami, w których dokonano największych płatności były: Program Operacyjny Infrastruktura i Środowisko (POIS), Program Operacyjny Kapitał Ludzki – odpowiednio 4,9 mld zł oraz ponad 3,8 mld zł, a na poziomie regionalnym Regionalny Program Operacyjny Wielkopolskie (ponad 930 mln zł) oraz Regionalny Program Operacyjny Dolnośląskie (ponad 530 mln zł). Szacuje się, że środki unijne współfinansujące liczne

[23] Ministerstwo Gospodarki (2009), *Polska 2009 raport o stanie gospodarki*, Warszawa, s. 104.
[24] Krzak M., Walewski M., Woźniak P. (2009), *Strach przed deflacją? – Nie w Polsce*, „Polska Gospodarka. Tendencje, Oceny, Prognozy" (Polish Economic Outlook), nr 1.
[25] MRR (2010), *Sytuacja społeczno-gospodarcza Polski…,* op. cit., s. 32 i nast.

przedsięwzięcia miały istotne znaczenie dla łagodzenia skutków spowolnienia gospodarczego w Polsce i niemal w połowie przyczyniły się do osiągniętego w 2009 r. tempa wzrostu. Sytuacja w zakresie płatności w ujęciu terytorialnym również wskazuje na postęp, jaki został odnotowany pomiędzy rokiem 2008 a 2009. Duży postęp w płatnościach na rzecz beneficjentów odnotowano w województwie mazowieckim – ponad 2,7 mld zł, zachodniopomorskim – prawie 1,5 mld zł, śląskim – prawie 1,2 mld zł oraz wielkopolskim ponad 1,17 mld zł. W przypadku płatności dokonanych w województwie mazowieckim, śląskim, zachodniopomorskim znaczące zwiększenie płatności możliwe było dzięki rozpoczęciu działań w ramach programów krajowych, jak m.in. POIS czy Program Operacyjny Innowacyjna Gospodarka. Płatności na rzecz beneficjentów pokazują zmiany, jakie zaszły w latach 2008-2009 w wydatkach klasyfikowanych według kategorii interwencji funduszy strukturalnych. O ile w roku 2008 największych płatności dokonano w obszarze Poprawa dostępu do zatrudnienia i jego trwałości – ponad 700 mln zł oraz Pomoc techniczna – 213 mln zł, to w roku 2009 w płatnościach dominowały pozycje związane z transportem – prawie 5,6 mld zł oraz badaniami i rozwojem technologicznym (B+RT), innowacjami i przedsiębiorczością – ponad 4,1 mld zł. Zmiany, jakie zaszły w poziomach płatności wynikały ze zwiększenia stopnia zaawansowania implementacji działań w programie operacyjnym Innowacyjna Gospodarka oraz w przypadku obszaru transport w Regionalny Program Operacyjny oraz POIS.

Analiza udziału wydatków dokonywanych w poszczególnych obszarach w płatnościach ogółem pokazuje, że w roku 2008 prawie 85% funduszy implementowanych w ramach Narodowych Strategicznych Ram Odniesienia (NSRO) wypłacono do beneficjentów realizujących projekty z zakresu poprawy dostępu do zatrudnienia i jego trwałości oraz pomocy technicznej. Znaczące zmiany nastąpiły w 2009 r., kiedy to proporcje zmieniły się na korzyść projektów transportowych (34% płatności) oraz związanych z badaniami i rozwojem technologicznym, innowacjami i przedsiębiorczością (prawie 25% wydatków). Udział wydatków na „projekty miękkie" z obszaru dostępu do zatrudnienia zmniejszył się do 11,3%, a pomocy technicznej do 4,7%.

W kolejnych latach szybkość wydatkowania będzie uzależniona głównie od sprawności instytucji zaangażowanych we wdrażanie oraz beneficjentów realizujących projekty współfinansowane ze środków UE. Finansowanie z Unii Europejskiej, w ramach sektora, dotyczy bezpośrednio podmiotów z sektora budownictwa, które w ten sposób mogą powiększyć swoje zdolności konkurencyjne. Jednocześnie wzmożony ruch w sektorze spowodowany większym udziałem funduszy unijnych korzystnie może wpłynąć na firmy z sektora poprzez wzrost zapotrzebowania na ich produkty.

Każde województwo posiada swój własny Regionalny Program Operacyjny (RPO), w którym jest możliwe dofinansowanie inwestycji infrastrukturalnych (np. drogi, mosty, lotniska etc.), stanowiących podstawę działania podmiotów z sektora. W takich przypadkach najczęściej inwestorami są jednostki samorządu terytorialnego, które ogłaszają przetargi na realizację zadań inwestycyjnych finansowanych z RPO. W regionalnych programach operacyjnych znajdują się także priorytety i działania bezpośrednio skierowane do przedsiębiorców z danego regionu. W ramach ogłoszonych konkursów także podmioty z sektora budowlanego mogą ubiegać się o dofinansowanie swojej działalności.

Tabela 4. Płatności na rzecz beneficjentów według programów operacyjnych (w zł)

Program operacyjny	Płatności 2008	Płatności 2009	Przyrost w stosunku do 2008 r.
POIG	761 189,97	1 509 396 821,29	1 508 635 631,32
POIS	0,00	4 900 212 461,24	4 900 212 461,24
POKL	908 180 490,70	3 806 523 023,13	2 898 342 532,43
POPT	52 105 985,65	237 026 356,16	184 920 370,51
PO RPW	5 876 453,55	408 392 769,46	402 516 315,91
RPO Dolnośląskie	7 998 077,08	530 734 626,69	522 736 549,61
RPO Kujawsko-Pomorskie	11 771 930,08	270 956 200,46	259 184 270,38
RPO Lubulskie	3 309 768,82	253 350 370,68	250 040 601,86
RPO Łódzkie	0,00	417 804 831,90	417 804 831,90
RPO Lubelskie	8 675 727 ,93	200 311 361,12	191 635 633,19
RPO Mazowieckie	1 254 701,27	252 813 674,59	251 558 973,32
RPO Małopolskie	46 203 521,89	394 374 299,73	348 170 777,84
RPO Opolskie	9 887 131,28	278 177 275,19	268 290 143,91
RPO Podlaskie	4 388 013,29	226 661 238,67	222 273 225,38
RPO Podkarpackie	6 494 163,28	179 325 105,11	172 830 941,83
RPO Pomorskie	4 134 274,83	428 799 879,99	424 665 605,16
RPO Śląskie	275 815,22	290 623 562,56	290 347 747,34
RPO Świętokrzyskie	4 034 307,43	212 831 459,68	208 797 152,25
RPO Warmińsko-Mazurskie	9 244 387,06	242 968 752,66	233 724 365,60
RPO Wielkopolskie	9 782 115,65	931 126 094,18	921 343 978,53
RPO Zachodniopomorskie	1 463 411,54	468 879 695,01	467 416 283,47
Łącznie	1 095 841 466,52	16 441 289 859,50	15 345 448 392,98

Źródło: MRR (2010), *Sytuacja społeczno-gospodarcza Polski i regionów w 2009 r. na tle lat poprzednich*, Wydział Analiz Społeczno-Gospodarczych DKS, Departament Koordynacji Polityki Strukturalnej, Warszawa, s. 34.

W RPO Województwa Podlaskiego inwestycje ujęte w Szczegółowym Opisie Priorytetów Regionalnego Programu Operacyjnego Województwa Podlaskiego na lata 2007-2013 z zakresu budownictwa oraz wykorzystujące produkty i usługi oferowane przez sektor to m.in.

1. Budowa, rozbudowa, przebudowa i remont infrastruktury parków, inkubatorów, centrów.
2. Pomoc może być udzielona jedynie na nową inwestycję, tj. inwestycję w środki trwałe oraz wartości niematerialne i prawne związaną z:
   - utworzeniem nowego przedsiębiorstwa,
   - rozbudową istniejącego przedsiębiorstwa,
   - dywersyfikacją produkcji przedsiębiorstwa poprzez wprowadzenie nowych, dodatkowych produktów lub
   - zasadniczą zmianą dotyczącą procesu produkcyjnego w istniejącym przedsiębiorstwie.

3. Budowa, przebudowa, remont dróg.
4. Budowa infrastruktury lotniskowej.
5. Budowa, przebudowa i remont infrastruktury aktywnych form turystyki.
6. Budowa, przebudowa, rozbudowa, remont oczyszczalni ścieków i sieci kanalizacyjnych.
7. Budowa (rozbudowa, nadbudowa, odbudowa), przebudowa, remont obiektów dydaktycznych, w tym laboratoriów dydaktycznych, pracowni komputerowych, bibliotek w szkołach wyższych, obiektów służących prowadzeniu działalności naukowej i badawczej.
8. Przebudowa, rozbudowa, remont obiektów związanych z infrastrukturą ochrony zdrowia.
9. Rozbudowa, przebudowa, remont obiektów kultury.

W ramach podlaskiego RPO zaplanowano do realizacji projekty kluczowe przewidziane do realizacji w trybie indywidualnym stanowiące najważniejsze inwestycje, których realizacja jest istotna z punktu rozwoju województwa w latach 2007-2013. Na liście tej znalazły się inwestycje z zakresu budownictwa (tabela 5.).

W ramach podlaskiego RPO inwestycje z zakresu budownictwa oraz wykorzystujące produkty i usługi oferowane przez sektor mogą być finansowane w ramach następujących działań: Działanie 1.1 Tworzenie warunków dla rozwoju innowacyjności; Działanie 1.2 Region atrakcyjny inwestycjom; Działanie 2.1 Rozwój transportu drogowego; Działanie 2.2 Rozwój transportu lotniczego; Działanie 2.3 Rozwój transportu publicznego; Działanie 3.1 Rozwój atrakcyjności turystycznej regionu; Działanie 3.2 Wsparcie inwestycyjne przedsiębiorstw z branży turystycznej; Działanie 5.1 Rozwój regionalnej infrastruktury ochrony środowiska; Działanie 6.1 Rozwój infrastruktury z zakresu edukacji; Działanie 6.2 Rozwój infrastruktury z zakresu opieki zdrowotnej; Działanie 6.3 Rozwój infrastruktury z zakresu kultury i ochrony dziedzictwa historycznego i kulturowego.

Tabela 5. Informacja o projektach z indykatywnego wykazu indywidualnych projektów kluczowych w ramach RPOWP na lata 2007-2013 (stan na 22.04.2010 r.)

Lp.	Instytucja zgłaszająca	Nazwa projektu/zakres inwestycji	Okres realizacji projektu	Orientacyjny koszt całkowity i poziom dofinansowania z UE (mln zł)
OŚ PRIORYTETOWA I: Wzrost innowacyjności i wspieranie przedsiębiorczości w regionie				
Działanie 1.1 Tworzenie warunków dla rozwoju innowacyjności				
1	Politechnika Białostocka	Akademicki Inkubator Przedsiębiorczości i Wybranych Nowych Technologii Politechniki Białostockiej jako instrument na rzecz tworzenia warunków dla rozwoju innowacyjności gospodarki i regionu	2009-2012	12,00 (10,20)
Działanie 1.2 Region atrakcyjny inwestycjom				
Poddziałanie 1.2.1 Tereny inwestycyjne				
2*	Miasto Białystok	Przygotowanie terenów inwestycyjnych dla podstrefy Suwalskiej Specjalnej Strefy Ekonomicznej w Białymstoku poprzez budowę infrastruktury i nawierzchni ulic	2008-2009	55,78 (49,55)
OŚ PRIORYTETOWA II: Rozwój infrastruktury transportowej				
Działanie 2.1 Rozwój transportu drogowego				
3*	Miasto Białystok	Przebudowa ulic w centrum miasta Białegostoku – I etap	2009-2011	64,04 (41,63)
4	Podlaski Zarząd Dróg Wojewódzkich	Przebudowa drogi wojewódzkiej nr 685 na odcinku Nowosady - Hajnówka oraz drogi wojewódzkiej nr 687 na odcinku Zwodzieckie - Nowosady	2012-2013	33,50 (33,17)
5*	Podlaski Zarząd Dróg Wojewódzkich	Przebudowa drogi wojewódzkiej nr 668 na odcinku Piątnica Poduchowna - Jedwabne od km 0+100 do km 16+938	2011-2012	44,60 (44,11)
6*	Podlaski Zarząd Dróg Wojewódzkich	Przebudowa drogi wojewódzkiej nr 671 na odcinku Krypno - Tykocin – etap I (odcinek Krypno - Tykocin, przejazd kolejowy na odcinku Knyszyn - Krypno, remont mostu przez rz. Narew w m. Tykocin)	2011-2012	37,30 (36,93)

Lp.	Instytucja zgłaszająca	Nazwa projektu/zakres inwestycji	Okres realizacji projektu	Orientacyjny koszt całkowity i poziom dofinansowania z UE (mln zł)
7	Podlaski Zarząd Dróg Wojewódzkich	Przebudowa drogi wojewódzkiej nr 671 na odcinku Krypno -Tykocin – etap II (m. Tykocin – od mostu do granicy zabudowy w stronę m. Stare Jeżewo; m. Tykocin – dojazd do mostu od strony Krypna)	2012-2013	17,70 (17,52)
8	Podlaski Zarząd Dróg Wojewódzkich	Przebudowa drogi wojewódzkiej nr 678 na odcinku Białystok - Kleosin	2012-2014	53,50 (48,15)
9*	Miasto Suwałki	Przebudowa ul. Reja w ciągu drogi wojewódzkiej nr 655 w Suwałkach	2009-2010	35,37 (30,15)
10*	Miasto Łomża	Usprawnienie drogowych połączeń regionalnych w granicach Łomży	2008-2011	48,50 (31,53)
Działanie 2.2 Rozwój transportu lotniczego				
11	Samorząd Województwa Podlaskiego	Budowa lotniska regionalnego	2011-2013	518,37 (246,80)
OŚ PRIORYTETOWA III: Rozwój turystyki i kultury				
Działanie 3.1 Rozwój atrakcyjności turystycznej regionu				
13	Miasto Białystok	Stadion piłkarski w regionie północno-wschodniej Polski wraz z zapleczem treningowym	2008-2011	150,00 (75,00)
14	Miasto Białystok	Budowa hali widowiskowo-sportowej w Białymstoku	2009-2010	60,00 (30,00)
15*	Miasto Suwałki	Miejskie Centrum Usług Publicznych, Kultury i Sportu – Aquapark z pływalnią	2008-2011	61,32 (25,50)
16*	Miasto Suwałki	Miejskie Centrum Usług Publicznych, Kultury i Sportu – sala koncertowo-teatralna w Suwałkach	2010-2012	40,00 (20,00)
17*	Miasto Łomża	Modernizacja stadionu miejskiego w Łomży – II etap	2008-2010	22,00 (11,00)
18*	Miasto Łomża	Budowa miejskiej pływalni w Łomży	2008-2011	31,44 (12,50)
19	Gmina Miasto Augustów, Gmina Płaska	Rozbudowa infrastruktury turystycznej i rekreacyjnej w strefie Kanału Augustowskiego	2009-2013	36,00 (27,00)

Lp.	Instytucja zgłaszająca	Nazwa projektu/zakres inwestycji	Okres realizacji projektu	Orientacyjny koszt całkowity i poziom dofinansowania z UE (mln zł)
OŚ PRIORYTETOWA VI: Rozwój infrastruktury społecznej				
Działanie 6.3 Rozwój infrastruktury z zakresu kultury i ochrony dziedzictwa historycznego i kulturowego				
24*	Diecezja Łomżyńska	Renowacja zabytkowych obiektów kultury oraz rozbudowa Muzeum Diecezjalnego w ramach kompleksu „Narew”	2009-2011	9,50 (8,08)

* podpisane umowy/decyzji o finansowanie

Źródło: www.wrotapodlasia.pl z dnia 20.09.2010.

W niektórych RPO istnieje możliwość finansowania inwestycji mieszkaniowych. Wspólnoty mieszkaniowe będą mogły składać wnioski o dofinansowanie projektów wykorzystując środki z EFRR. W latach 2007-2013 w ramach EFRR i 16 Regionalnych Programów Operacyjnych będzie do wykorzystania 15,9 mld EUR łącznie w cenach bieżących. Środki przyznane na projekty z zakresu mieszkalnictwa nie będą mogły wynieść więcej niż 3% alokacji EFRR na każdy z 16 RPO. Dofinansowane projekty dotyczące mieszkalnictwa mają dotyczyć obszarów miejskich zagrożonych degradacją i wykluczeniem społecznym. Całość działań ma zapewnić poprawę sytuacji mieszkaniowej uwzględnionej również w polityce mieszkaniowej państwa. W rzeczywistości limit alokacji EFRR przyjęty w RPO przez województwa dla kategorii interwencji 78 (infrastruktura mieszkaniowa) jest różny i tak według informacji uzyskanych w Ministerstwie Rozwoju Regionalnego w obecnych projektach RPO waha się on od 0% w województwie podlaskim do 3% (maksymalny poziom alokacji EFRR) w województwie kujawsko-pomorskim. Dofinansowanie dla wspólnot mieszkaniowych wyniesie maksymalnie 85% kwalifikujących się wydatków. Maksymalne wsparcie dotyczy projektów nie objętych pomocą publiczną. Spodziewany poziom dofinansowania projektów objętych pomocą publiczną to 40-60% kwalifikowanych wydatków. Istotnym z punktu widzenia wspólnoty mieszkaniowej jest to, że dany projekt winien być uwzględniony w Lokalnym Programie Rewitalizacji. Alokacja funduszy strukturalnych przeznaczonych na mieszkalnictwo w danym RPO i ujęcie w Lokalnym Programie Rewitalizacji Urzędu Miasta są warunkami koniecznymi, aby wspólnota mieszkaniowa mogła skutecznie uzyskać dofinansowanie swojego projektu w ramach odpowiedniego priorytetu RPO. Na obszarach nie objętych Lokalnym Programem Rewitalizacji projekty mają być wyłaniane w drodze konkursu. Jakkolwiek Urzędy Miast przyjmują wnioski wspólnot mieszkaniowych o ujęcie w Lokalnym Programie Rewitalizacji danego obszaru wsparcia, to faktyczny nabór projektów do rewitalizacji nastąpi dopiero, gdy te programy będą ostatecznie opracowane w oparciu o wytyczne RPO.[26]

[26] *Trwają przygotowania do wykorzystania funduszy unijnych w nowym okresie programowania na lata 2007-2013,* http://www.capital.wroclaw.pl/index/pl/Dotacje_unijne_na_remonty.html, z dnia 08.06.2010.

Programy regionalne nie są jednak jedynym źródłem, z którego mogą korzystać odbiorcy. Program Operacyjny Infrastruktura i Środowisko (program ogólnopolski) umożliwia otrzymanie funduszy na inwestycje ściśle związane z usługami i produktami sektora budowlanego. Jest to typowy program „infrastrukturalny" dający wiele możliwości realizacji projektów o charakterze budowlanym, w ramach następujących priorytetów: Priorytet I: Gospodarka wodno-ściekowa; Priorytet II: Gospodarka odpadami i ochrona powierzchni ziemi; Priorytet VI: Drogowa i lotnicza sieć TEN-T; Priorytet XI: Kultura i dziedzictwo kulturowe; Priorytet XIII: Infrastruktura szkolnictwa wyższego w całości oraz poszczególnych działań: Działanie 3.1 Retencjonowanie wody i zapewnienie bezpieczeństwa przeciwpowodziowego; Działanie 3.3 Monitoring środowiska; Działanie 4.4 Wsparcie dla przedsiębiorstw w zakresie gospodarki wodno-ściekowej; Działanie 4.5 Wsparcie dla przedsiębiorstw w zakresie ochrony powietrza; Działanie 4.6 Wsparcie dla przedsiębiorstw prowadzących działalność w zakresie odzysku i unieszkodliwiania odpadów innych niż komunalne; Działanie 5.2 Zwiększenie drożności korytarzy ekologicznych; Działanie 7.2 Rozwój transportu morskiego; Działanie 7.3 Transport miejski w obszarach metropolitalnych; Działanie 7.4 Rozwój transportu intermodalnego; Działanie 8.2 Drogi krajowe poza siecią TEN-T; Działanie 9.2 Efektywna dystrybucja energii; Działanie 9.3 Termomodernizacja obiektów użyteczności publicznej; Działanie 9.4 Wytwarzanie energii ze źródeł odnawialnych; Działanie 9.5 Wytwarzanie biopaliw ze źródeł odnawialnych; Działanie 10.1 Rozwój systemów przesyłowych energii elektrycznej, gazu ziemnego i ropy naftowej oraz budowa i przebudowa magazynów gazu ziemnego; Działanie 10.3 Rozwój przemysłu dla OZE; Działanie 12.2 Inwestycje w infrastrukturę ochrony zdrowia o znaczeniu ponadregionalnym.

Dofinansowanie z UE dostępne jest także w ramach PO Rozwój Polski Wschodniej 2007-13. W ramach programu wsparcie mogą uzyskać projekty powiązane z sektorem budowlanym, realizowane w ramach działania: I.1 Infrastruktura uczelni; I.3 Wspieranie innowacji; III.1 Systemy miejskiego transportu zbiorowego; III.2 Infrastruktura turystyki kongresowej i targowej; IV.1 Infrastruktura drogowa; V.2 Trasy rowerowe.

W ramach funduszy europejskich zadbano nie tylko o tzw. „inwestycje twarde", czyli te w infrastrukturę, czy sprzęt. Instytucje zawiadujące środkami unijnymi pamiętały także o potrzebie inwestycji w wiedzę i rozwój pracowników, tworząc możliwość korzystania z nich w ramach Programu Operacyjnego Kapitał Ludzki (PO KL). Projekty, które mogą liczyć na dofinansowania to te, które skupiają się na dokształcaniu pracowników na wielu polach – poczynając od umiejętności ogólnych, a na specjalistycznych kończąc. Istnieje możliwość ubiegania się o środki jako organizator szkolenia w ramach Priorytetu VIII – Regionalne kadry gospodarki. Jest to konkurs przeznaczony w dużej mierze dla przedsiębiorców. Głównym minusem, w szczególności dla małych jednostek, może być minimalna wartość projektu szkoleniowego, którą ustalono na 50 tys. zł. Nie powinno to jednak zniechęcać podmiotów. Istnieje bowiem drugi sposób korzystania z PO KL, tym razem w charakterze uczestnika projektów organizowanych przez inne instytucje. W takim przypadku koszt szkolenia ponoszonego przed podmiot sięga od 20% do 40% (w zależności od wielkości podmiotu). Podsumowując, należy stwierdzić, że istnieją spore możliwości dofinansowania istniejących i powstających podmiotów sektora, o ile zdolne będą do

konkurowania jako wykonawcy robót. W opinii firm z sektora (respondenci IDI) napływ środków z UE stanowić może bardzo istotną szansę rozwoju dla sektora.

4.1.1.7. Tempo wzrostu rynku

Budownictwo[27] jest sekcją obsługującą procesy inwestycyjne w gospodarce. Wielkość i dynamika nakładów brutto na środki trwałe są ściśle skorelowane z wielkością i dynamiką wartości dodanej brutto budownictwa. Poczynając od roku 2004 następował stopniowy wzrost dynamiki nakładów brutto na środki trwałe. W roku 2008, na skutek spowolnienia gospodarczego ich wzrost wyhamował do 8,2%. Wartość dodana brutto budownictwa w porównaniu do innych sekcji gospodarki była w 2008 roku stosunkowo wysoka i wyniosła 11,0% (wysoką dynamikę notowano zwłaszcza w dwóch pierwszych kwartałach 2008 roku). W I kwartale 2009 roku nakłady brutto na środki trwałe wzrosły o 1,2%, a wartość w budownictwie o 3,4%. Wartość dodana brutto wytworzona w budownictwie w roku 2008 wyniosła 87,0 mld zł, co stanowiło 7,8% wartości dodanej brutto ogółem (wobec 7,1% w 2007 r. oraz 6,4% w 2006 r.). Wartość dodana wzrosła o 11,0%, wobec wzrostu o 10,8% w roku 2007 i 11,6% w roku 2006. W I kwartale 2009 roku nakłady brutto na środki trwałe wzrosły o 1,2%, a wartość w budownictwie o 3,4%. W ujęciu kwartalnym systematyczny wzrost dynamiki wartości dodanej w budownictwie notowany był w okresie I kwartał 2006 – I kwartał 2007. Następnie doszło do spowolnienia wzrostu w kolejnych kwartałach 2007 r. Rok 2008 to wyraźny wzrost w trzech kwartałach i spadek w ostatnim.

W 2008 roku sprzedaż produkcji budowlano-montażowej zrealizowana przez wszystkie przedsiębiorstwa budowlane była wyższa niż w roku poprzednim o 11%, wobec wzrostu o 16,5% w roku 2007 oraz o 15,9% w roku 2006. Podobnie jak w latach poprzednich, w strukturze produkcji budowlano-montażowej ogółem największy udział stanowiły roboty wykonane przez przedsiębiorstwa będące własnością krajowych osób fizycznych (wzrost udziału z 66% w 2007 r. do 77% w 2008 r.) oraz wykonane przez prywatne spółki krajowe (mimo spadku udziału z 22% w 2007 r. do 18% w 2008 r.). W 2008 r. sprzedaż produkcji budowlano-montażowej (w podmiotach o liczbie pracujących powyżej 9 osób) ukształtowała się na poziomie 74,9 mld zł, co oznacza wzrost o 12,9% w porównaniu z rokiem 2007. Wzrost ten był wynikiem zwiększenia sprzedaży głównie robót o charakterze remontowym – o 20,5% oraz w mniejszym stopniu robót o charakterze inwestycyjnym – o 9,9%. Udział robót inwestycyjnych w ogólnej produkcji budowlano-montażowej był nieco niższy od notowanego w roku 2007 i wyniósł 70,1%. Wzrost produkcji odnotowano we wszystkich grupach przedsiębiorstw budowlanych (por. rozdz. 3.1.). Największe wzrosty wystąpiły w podmiotach, których głównym rodzajem działalności jest przygotowanie terenu pod budowę oraz w jednostkach wykonujących roboty budowlane wykończeniowe, przy czym udział tych grup w strukturze produkcji budowlano-montażowej był niewielki. W I kwartale 2009 roku zanotowano spadek produkcji budowlano-montażowej o 1,3%, w tym w przedsiębiorstwach zajmujących się głównie budową budynków – o 6,8%, przy wzroście w jednostkach zajmujących się głównie budową obiektów inżynierii lądowej i wodnej – o 5,7% oraz robotami budowlanymi specjalistycznymi – o 4,6%.

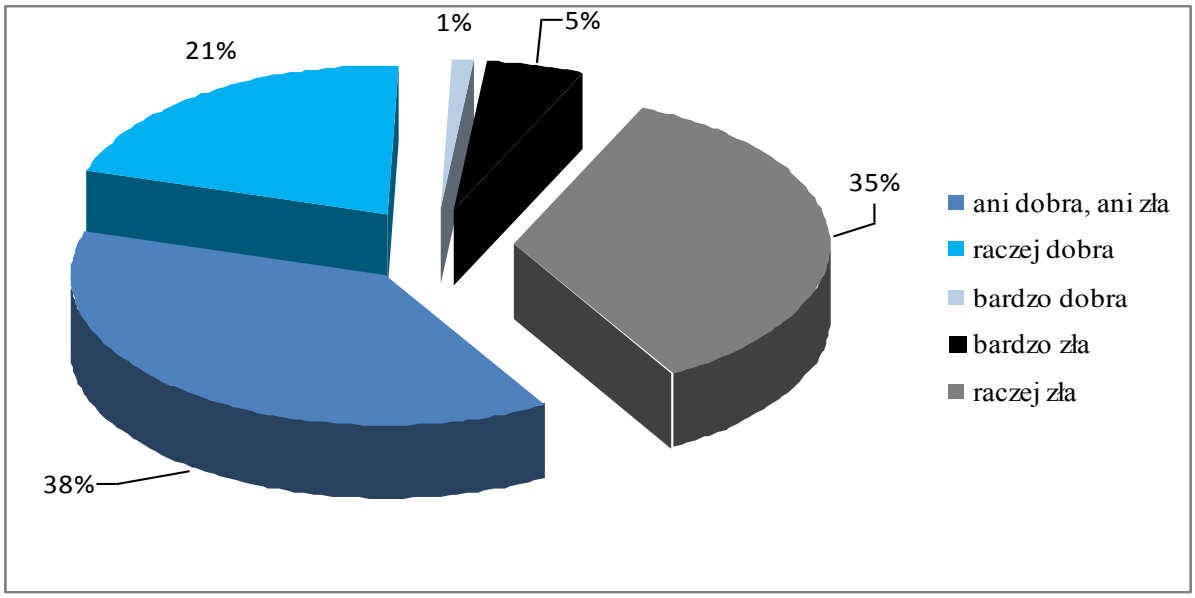
[27] Ministerstwo Gospodarki (2009), *Polska 2009 raport o stanie gospodarki,* op. cit., s. 149 i nast.

Na początku 2009 r.[28] odnotowano gwałtowne załamanie w branży budowlanej, które jednakże stopniowo ustępuje. Nastroje w branży budowlanej uległy stopniowej poprawie. Firmy budowlane w ocenie sytuacji rynkowej oraz własnej kondycji są bardziej optymistyczne niż pół roku wcześniej. Dzięki intensywnej realizacji projektów inżynieryjnych (realizacja inwestycji lądowych – np. drogi lub wodnych – np. mosty), produkcja budowlano-montażowa w 2010 r. zanotuje co najmniej 8% wzrost. Badania PMR wskazują na pewną poprawę nastrojów wśród największych firm budowlanych w Polsce.

Ponad 20% największych firm budowlanych działających w Polsce ocenia sytuację w sektorze jako pozytywną, podczas gdy pół roku wcześniej takiego zdania było jedynie 9% respondentów. Także przewidywania firm co do rozwoju sytuacji na rynku budowlanym w ciągu najbliższych 12 miesięcy wskazują na większy optymizm niż w marcu br. – 42% badanych firm spodziewa się poprawy sytuacji rynkowej, a jedynie 14% ankietowanych oczekuje, że ulegnie ona dalszemu pogorszeniu. Pewnej poprawie uległa także ocena portfeli zamówień firm budowlanych – 39% respondentów dobrze oceniło obecną liczbę zleceń (wobec 31% pół roku wcześniej), a przeciwnego zdania było 30% badanych podmiotów.

W przewidywaniach dotyczących przyszłego portfela zamówień firmy także wykazują większy optymizm – 49% ankietowanych prognozuje, że w ciągu najbliższych 12 miesięcy liczba zamówień wzrośnie, a 20% oczekuje jej spadków. Sytuacja finansowa największych firm z branży budowlanej w dalszym ciągu oceniana jest pozytywnie – uważa tak 71% badanych (wobec 60% pół roku temu).

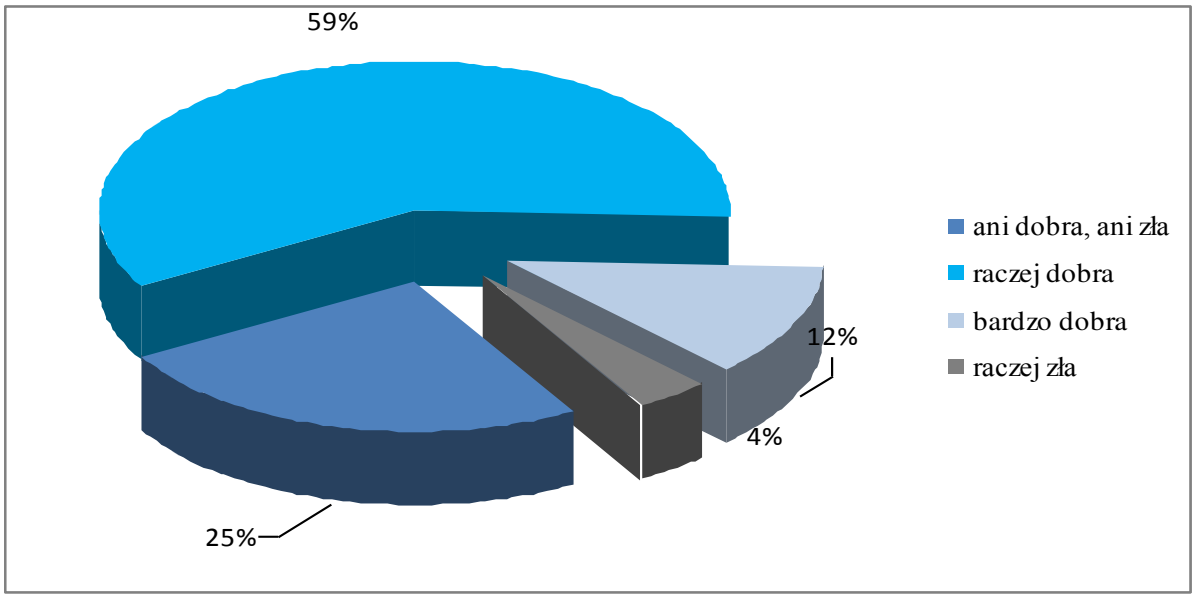
Wykres 14. Ocena obecnej sytuacji na rynku budowlanym (w %)



Źródło: Sosna B. (2009), *Wzrost produkcji budowlanej w Polsce w 2010 r. sięgnie 8%*, PMR.

[28] Sosna B. (2009), *Wzrost produkcji budowlanej w Polsce w 2010 r. sięgnie 8%*, PMR.

Wykres 15. Ocena własnej sytuacji finansowej przez firmy budowlane (w %)



Źródło: Sosna B. (2009), *Wzrost produkcji budowlanej w Polsce w 2010 r. sięgnie 8%*, PMR.

Spośród ankietowanych 32% przewidywało, że na koniec 2009 r. sytuacja finansowa ich firmy będzie lepsza niż w roku 2008. Odmiennego zdania był dokładnie taki sam odsetek badanych przedsiębiorstw. W ich opinii deflacja w branży budowlanej miała sprawić, że wiele kontraktów zawartych w 2008 r. charakteryzować się miało marżą wyższą od zakładanej, dzięki czemu wyniki finansowe większości dużych firm budowlanych miały być lepsze w porównaniu z rokiem minionym. Spodziewano się, że jednak, prędzej czy później, ceny w budownictwie zaczną rosnąć, w związku z czym mająca miejsce wzmożona konkurencja cenowa znajdzie negatywne odzwierciedlenie w wynikach finansowych wykonawców.

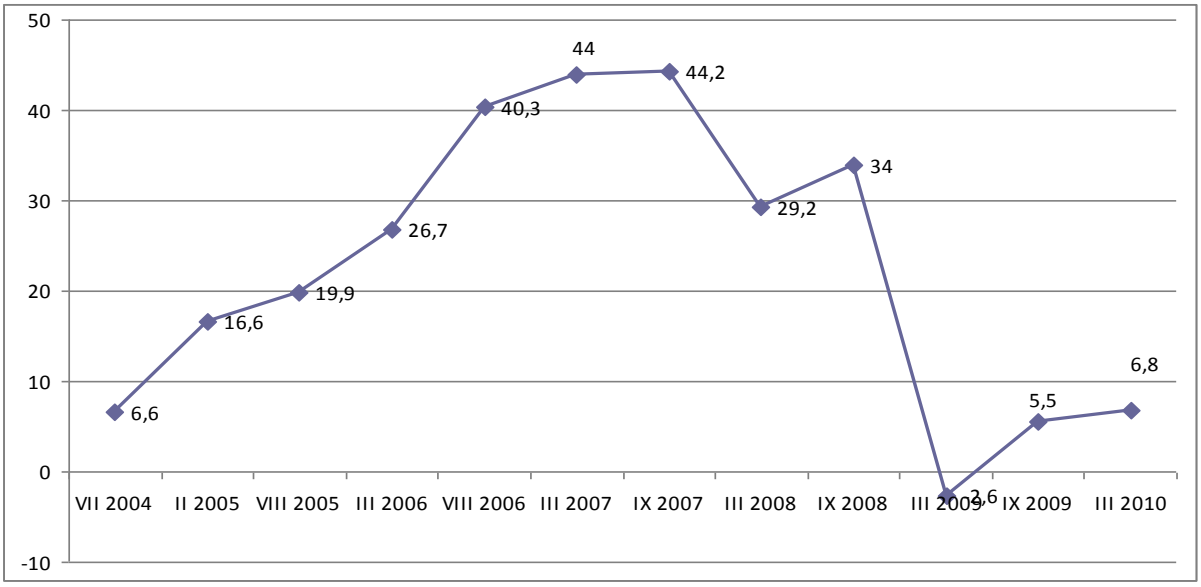
Na podstawie ocen obecnej sytuacji rynkowej, a także sytuacji finansowej oraz portfela zamówień firm budowlanych, tworzony jest specjalny sumaryczny wskaźnik obrazujący poziom koniunktury w polskiej branży budowlanej. Indeks Koniunktury Budowlanej PMR przyjął w marcu 2010 r. wartość 6,8 pkt pokazując, że mimo wyjątkowo niesprzyjających warunków pogodowych w I kwartale br. firmy budowlane w ocenie sytuacji rynkowej są bardziej optymistyczne niż rok wcześniej[29].

Z przeprowadzonego badania wynika, że ankietowane firmy za najbardziej atrakcyjne segmenty rynku budowlanego w perspektywie dwóch najbliższych lat uznają budownictwo drogowe (84% wskazań), obiektów sportowych i rekreacyjnych (31%), budownictwo energetyczne (31%) oraz budownictwo ochrony środowiska (24%). Z kolei za najmniej perspektywiczne uznano budownictwo biurowe (5%) oraz magazynowe (9%). Wcześniejsze badanie[30] wskazywało za najbardziej atrakcyjne segmenty rynku budowlanego w perspektywie dwóch najbliższych lat budownictwo drogowe (88% wskazań), obiektów sportowych i rekreacyjnych (50%) oraz budownictwo energetyczne (35%). Z kolei za

[29] Sosna B. (2010), *Stabilizacja koniunktury w branży budowlanej*, PMR.
[30] *Słabsze perspektywy dla branży budowlanej w Polsce,* (2009), PMR, s. 5.

najmniej perspektywiczny uznano sektor mieszkaniowy (5% wskazań), budownictwo magazynowe (9%) oraz biurowe (12%).

Wykres 16. Indeks Koniunktury Budowlanej PMR (lipiec 2004-marzec 2010)



Źródło: Sosna B. (2010), *Stabilizacja koniunktury w branży budowlanej*, PMR.

Uzyskane opinie[31] w dużym stopniu odzwierciedlają obecną sytuację rynkową, w której budownictwo drogowe jest głównym motorem napędowym branży budowlanej – w pierwszych trzech kwartałach br. segment ten odnotował ponad 40% roczny wzrost produkcji budowlano-montażowej. W tym samym okresie stopa wzrostu dla całego segmentu inżynieryjnego wyniosła ponad jedną czwartą, rekompensując tym samym spadki w budownictwie mieszkaniowym (-12,8%) oraz niemieszkaniowym (-6,5%). W najbliższych miesiącach oczekiwano dalszych spadków produkcji budowlanej w budownictwie kubaturowym, które jednak rekompensowane będą dynamicznym rozwojem budownictwa inżynieryjnego. Na ścieżkę trwałego wzrostu polski sektor budowlany powróci dopiero po ustabilizowaniu się sytuacji w budownictwie komercyjnym, co nastąpić może nie wcześniej niż w połowie 2010 r. W dużej mierze jest to jednak uzależnione od oczekiwanego wzrostu aktywności kredytowej instytucji finansowych[32].

Wartość dodana brutto w budownictwie[33] w roku 2008 wzrosła o 11,0%. Po relatywnie szybkim wzroście w I półroczu (o ok. 17%), wzrost wyhamował do 10,9% w III kwartale oraz 5,0% w IV kwartale. Spadkowa tendencja dynamiki kontynuowana była także w roku 2009, wzrost wartości dodanej brutto w I kwartale wyniósł 3,1%. Rentowność w budownictwie pozostała relatywnie wysoka, pomimo wzrostu liczby przedsiębiorstw deficytowych. Słabło natomiast tempo wzrostu cen produkcji budowlanej z uwagi na malejący popyt i spadek cen materiałów budowlanych. W obliczu kryzysu firmy budowlane zamierzają konkurować na rynku głównie na poziomie cenowym. Przedsiębiorcy deklarują poszukiwanie tańszych dostawców materiałów i podwykonawców oraz renegocjacje cen z obecnymi kontrahentami.

[31] Sosna B. (2010), *Stabilizacja koniunktury w branży budowlanej*, op. cit.
[32] Sosna B. (2009), *Wzrost produkcji budowlanej w Polsce w 2010 r. sięgnie 8%*, op. cit.
[33] Ministerstwo Gospodarki (2009), *Polska 2009 raport o stanie gospodarki,* op. cit., s. 11.

Ponadto przedsiębiorstwa będą poszukiwały oszczędności poprzez redukcję kosztów administracyjnych, zmniejszenie zatrudnienia czy lepsze zarządzanie parkiem maszynowym. Podsumowując, pomimo zmniejszającej się dynamiki PKB wartość dodana w budownictwie utrzymała się w 2008 r. na stosunkowo wysokim poziomie, dużo lepszym od pozostałych działów gospodarki. Jednakże biorąc pod uwagę dużą korelację pomiędzy dynamiką produkcji budowlano-montażowej a dynamiką PKB, spowolnienie w budownictwie jest nieuniknione. Tendencję tę można już zaobserwować analizując kwartalne dane wartości dodanej brutto budownictwa, a także dynamikę sprzedaży produkcji budowlano-montażowej z początku 2009 roku (w okresie styczeń-marzec odnotowano spadek produkcji budowlano-montażowej o 1,3%). Z drugiej strony warto jednak zauważyć, że polski sektor budownictwa, w tym budownictwa mieszkaniowego – w mniejszej skali w porównaniu do innych krajów odczuwa skutki kryzysu światowego. W 2008 roku oddano do użytku 165 tys. mieszkań, o ponad 23% więcej niż w 2007 roku. Wzrost liczby mieszkań oddanych do eksploatacji dotyczył prawie wszystkich form budownictwa (indywidualne, spółdzielcze, przeznaczone na sprzedaż lub wynajem, komunalne, społeczne czynszowe oraz zakładowe) z wyjątkiem budownictwa społecznego czynszowego. W porównaniu z rokiem 2007 największe przyrosty (w liczbach bezwzględnych) dotyczyły mieszkań przeznaczonych na sprzedaż lub wynajem i realizowanych w formie budownictwa indywidualnego. W minionych latach budownictwo mieszkaniowe przeżywało okres doskonałej koniunktury, jednak od połowy 2008 roku można zaobserwować spowolnienie rozwoju tego segmentu rynku. Mimo rekordowej liczby mieszkań oddanych do użytku pod koniec 2008 roku, spadła liczba wydawanych pozwoleń na budowę mieszkań oraz rozpoczynanych inwestycji mieszkaniowych. W IV kwartale 2008 r. załamał się rynek kredytowania sektora mieszkaniowego. Banki wstrzymały finansowanie nowych przedsięwzięć dla deweloperów, a także dla ich klientów. Zdecydowanie trudniej było również otrzymać kredyt na zakup mieszkania na rynku wtórnym. Wszystko to przełożyło się na spadek popytu na mieszkania i wstrzymanie nowych inwestycji. Ponadto wiele ograniczeń prawno-administracyjnych, na które wciąż napotyka budownictwo oraz wysoki koszt jednego metra kwadratowego mieszkania w porównaniu z przeciętnym wynagrodzeniem powodują powstanie ogromnej różnicy między potencjalnym popytem na mieszkania a popytem efektywnym. Według ostatnich danych na koniec I półrocza 2009 r. notuje się dalszy spadek liczby mieszkań, których budowę rozpoczęto. Mniejsza niż w I półroczu 2008 roku jest także liczba mieszkań w budowie oraz pozwoleń wydanych na budowę mieszkań. W związku ze spadkiem popytu na mieszkania i wstrzymywaniem wielu nowych inwestycji oraz wobec postępujących utrudnień na rynku finansowym, dla osób planujących zakup własnego mieszkania czy domu, duże znaczenie może mieć uchwalona przez sejm na początku 2009 roku nowelizacja ustawy o finansowym wsparciu rodzin w nabywaniu własnego mieszkania. Wprowadziła ona dwie zmiany, dzięki którym więcej osób będzie mogło skorzystać z programu „Rodzina na Swoim" i więcej mieszkań będzie spełniało kryteria programu. Pierwsza z nich umożliwia przystąpienie osób z najbliższej rodziny do umowy kredytu preferencyjnego, co w istotny sposób wpływa na wzrost zdolności kredytowej osób, które będą korzystać z dopłat do oprocentowania. Druga gwarantuje wzrost mnożnika, na podstawie którego oblicza się limit ceny lub koszt 1 metra kwadratowego powierzchni użytkowej nieruchomości finansowanej kredytem. W 2008 r. w ramach programu „Rodzina na Swoim" udzielono łącznie 6,6 tys. kredytów na łączną kwotę prawie

853 mln zł. Szacowano, iż w 2009 r. w ramach tego programu zostanie udzielonych około 19 tys. kredytów na łączną kwotę 2,5 mld zł.

Zagrożeniem dla rynku mieszkań może być ewentualne dalsze pogorszenie sytuacji na rynku kredytowym, do czego może przyczynić się m.in. powiększenie deficytu budżetowego. Istotnym zagrożeniem może stać się również pogarszająca się sytuacja na rynku pracy, będąca efektem spowolnienia gospodarczego. Szansą na poprawę są widoczne oznaki większej stabilności w światowym systemie finansowym. W 2008 roku oddano do użytkowania ponad 165 tys. mieszkań, tj. o 23,6% więcej niż w roku 2007 (wówczas wzrost wyniósł 15,9%). Wzrost ogólnej liczby mieszkań w 2008 r. wynikał przede wszystkim z większej skali działalności w budownictwie przeznaczonym na sprzedaż i wynajem oraz indywidualnym. Spadek liczby przekazanych mieszkań odnotowano w budownictwie społecznym czynszowym. W strukturze mieszkań oddanych do użytkowania, w porównaniu z rokiem 2007, zwiększył się jedynie udział mieszkań przeznaczonych na sprzedaż lub wynajem, a zmniejszył się – budownictwa indywidualnego. W 2008 r. wydano pozwolenia na budowę 220 tys. mieszkań w 109 tys. nowych budynkach mieszkalnych, wobec 237 tys. mieszkań w 2007 r. Wśród nich pozwolenia na budowę wydane inwestorom indywidualnym dotyczyły ponad 110 tys. mieszkań (wobec 107 tys. mieszkań w tej formie budownictwa w analogicznym okresie 2007 r.). Największy spadek dotyczył pozwoleń wydanych na budowę mieszkań spółdzielczych, natomiast największy wzrost – społecznych czynszowych. Rozpoczęto budowę 175 tys. mieszkań, tj. o 10 tys. mieszkań mniej (o 5,6%) niż w 2007 r. Spadek liczby mieszkań, których budowę rozpoczęto, odnotowano w budownictwie: realizowanym na sprzedaż lub wynajem, spółdzielczym, społecznym czynszowym oraz zakładowym, natomiast wzrost w budownictwie indywidualnym i komunalnym. Szacuje się, że w końcu grudnia 2008 r. w budowie było 687,4 tys. mieszkań, tj. o 1,4% więcej niż w końcu grudnia 2007 r. W I półroczu 2009 r. oddano do użytku ponad 76 tys. mieszkań, o 9,7% więcej niż przed rokiem. Odnotowano jednak znaczny spadek liczby mieszkań, których budowę rozpoczęto (do 67,8 tys. mieszkań, o 28,3%). Wydano także mniej pozwoleń na budowę (90,4 tys., spadek o 21,4%).

Budownictwo jest sektorem obsługującym działalność inwestycyjną, a wielkość i kierunek zmian produkcji budowlano-montażowej są ściśle skorelowane z zachodzącymi w gospodarce procesami inwestycyjnymi. Obserwowany we wcześniejszych latach stopniowy wzrost dynamiki nakładów inwestycyjnych w roku 2008 wyraźnie wyhamował. Jednocześnie produkcja budowlano-montażowa, pomimo sygnałów o pogarszającej się koniunkturze ze strony firm budowlanych, była wyższa niż przed rokiem (12,9%), na co wpływ miały wysokie wskaźniki nakładów z początku roku.

Wyraźnie niższa dynamika inwestycji, pogorszenie sytuacji finansowej przedsiębiorstw, konieczność oszczędności, trudności w uzyskaniu kredytów spowodowały, że firmy budowlane negatywnie oceniały swoją sytuację. Z badań koniunktury w budownictwie wyraźnie wynika, że od połowy 2008 roku oceny ogólnego klimatu koniunktury pogarszały się i w grudniu tego roku, po raz pierwszy od ponad czterech lat, wartość wskaźnika osiągnęła poziom ujemny. Spowodowane to było niekorzystnymi ocenami dotyczącymi bieżącego i przyszłego portfela zamówień, produkcji budowlano-montażowej oraz sytuacji finansowej. Warunki funkcjonowania zakładów prywatnych i przede wszystkim małych, które są najliczniejsze w budownictwie, były coraz trudniejsze. Pogorszenie sytuacji w sektorze

przedsiębiorstw publicznych byto relatywnie mniejsze niż w sektorze prywatnym. Osłabienie tempa wzrostu budownictwa to także wpływ silnego oddziaływania barier. Według danych Głównego Urzędu Statystycznego odsetek przedsiębiorstw nie odczuwających żadnych barier w prowadzeniu działalności budowlano-montażowej kształtował się w grudniu na poziomie 3,7% (do maja 2009 r. wzrósł do 4,8%). Trudności związane z kosztami zatrudnienia zgłaszało 56% badanych, natomiast 41% zwróciło uwagę na niedobór wykwalifikowanych pracowników.

Kolejną równie istotną barierą były koszty materiałów budowlanych, pomimo że znaczenie tej bariery w porównaniu do roku ubiegłego zmniejszyło się. W porównaniu z grudniem 2007 roku zmalało znaczenie bariery związanej z niedoborem wykwalifikowanych pracowników (z 57% do 41%), natomiast wzrosło barier związanych z niedostatecznym popytem (z 17% do 30%) oraz konkurencją ze strony innych firm (z 48% do 58%).

Według badań PMR[34], czynnikami utrudniającymi działalność są duża konkurencja na rynku, w tym również cenowa oraz wysokie koszty pracy i podatki. Bardzo często ankietowani postrzegali konkurencję na rynku jako nieuczciwą. Na taką ocenę wpływają głównie działania podejmowane przez firmy z zagranicy, które chcąc wejść na polski rynek stosują rażąco niskie ceny. Ankietowane przedsiębiorstwa wymieniały również inne czynniki utrudniające obecnie funkcjonowanie na rynku budowlanym. Prawie co dziesiąty respondent wskazywał na problemy z finansowaniem działalności (8%), natomiast zatory płatnicze, aktualną sytuację gospodarczą oraz brak inwestycji wymieniło po 5% ankietowanych.

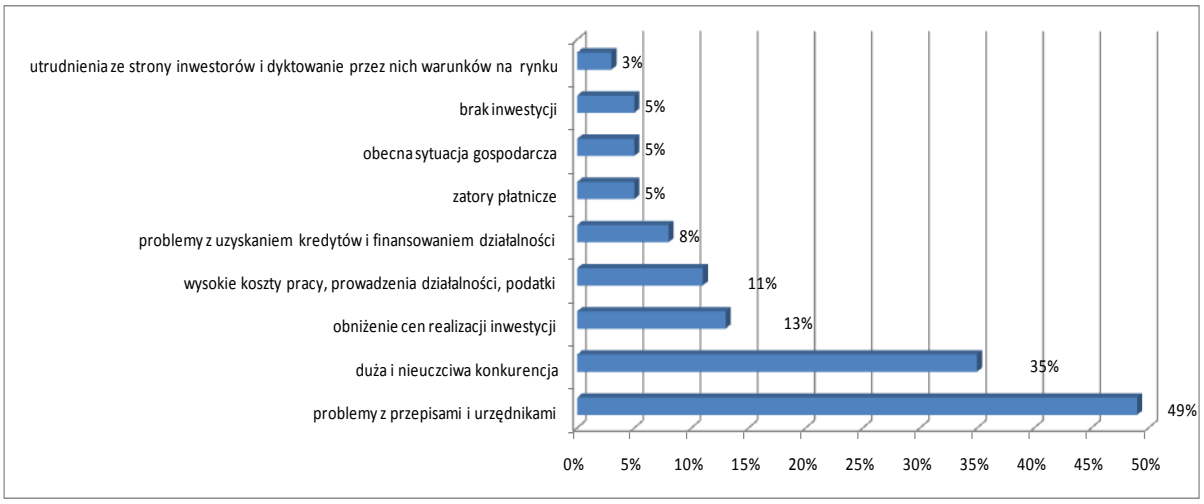
Choć warunki rynkowe są trudne, nastroje panujące wśród polskich firm budowlanych są lepsze niż sześć miesięcy temu. Przedsiębiorstwa spodziewają się wzrostu sektora budowlanego w 2010 roku o 4,7%. W roku 2011 tempo wzrostu powinno utrzymać się na zbliżonym poziomie (5,2%). Nadal jednak, porównując te liczby z szybkim wzrostem odnotowanym w latach 2006-2008, zmiana trendu jest doskonale widoczna. Z drugiej strony, w porównaniu do firm czeskich i słowackich, przedstawiciele polskich firm znacznie lepiej postrzegają sytuację w sektorze – Czesi przewidują w swoim sektorze budowlanym w 2010 roku spadek o 5%, a Słowacy o 3,2%.

Dynamika sprzedaży przedsiębiorstw budowlanych powinna być zgodna z trendem wzrostowym całej branży. Przewiduje się, że sprzedaż wzrośnie przeciętnie o 4,1%. Nieco większy optymizm wykazują duże przedsiębiorstwa, które przewidują wzrost sprzedaży o 5,2%, podczas gdy małe i średnie przedsiębiorstwa spodziewają się wzrostu na poziomie 3,6%. Biorąc pod uwagę rodzaj prowadzonej działalności budowlanej, firmy z branży budownictwa ogólnego prognozują przeciętnie lepsze wyniki sprzedaży (wzrost o 4,5%), niż firmy z branży budownictwa inżynieryjnego (wzrost o 3,4%). Porównanie polskiego rynku budowlanego z czeskim, gdzie przewiduje się spadek sprzedaży o 2,5% oraz słowackim, gdzie prognozowany spadek wyniesie 0,3%, pokazuje, jak różna jest sytuacja w tych krajach. Jest to szczególnie widoczne w segmencie dużych przedsiębiorstw, które w Czechach przewidują spadek sprzedaży o 6,6%. Polskie prognozy co do wielkości sprzedaży firm w roku 2011 wskazują na niewielki wzrost, zgodny z przewidywanym stabilnym wzrostem sektora. Przedsiębiorstwa budowlane przeciętnie szacują wzrost sprzedaży na 5,8%.

[34] Sosna B. (2010), *Stabilizacja koniunktury w branży budowlanej,* op. cit., s. 4.

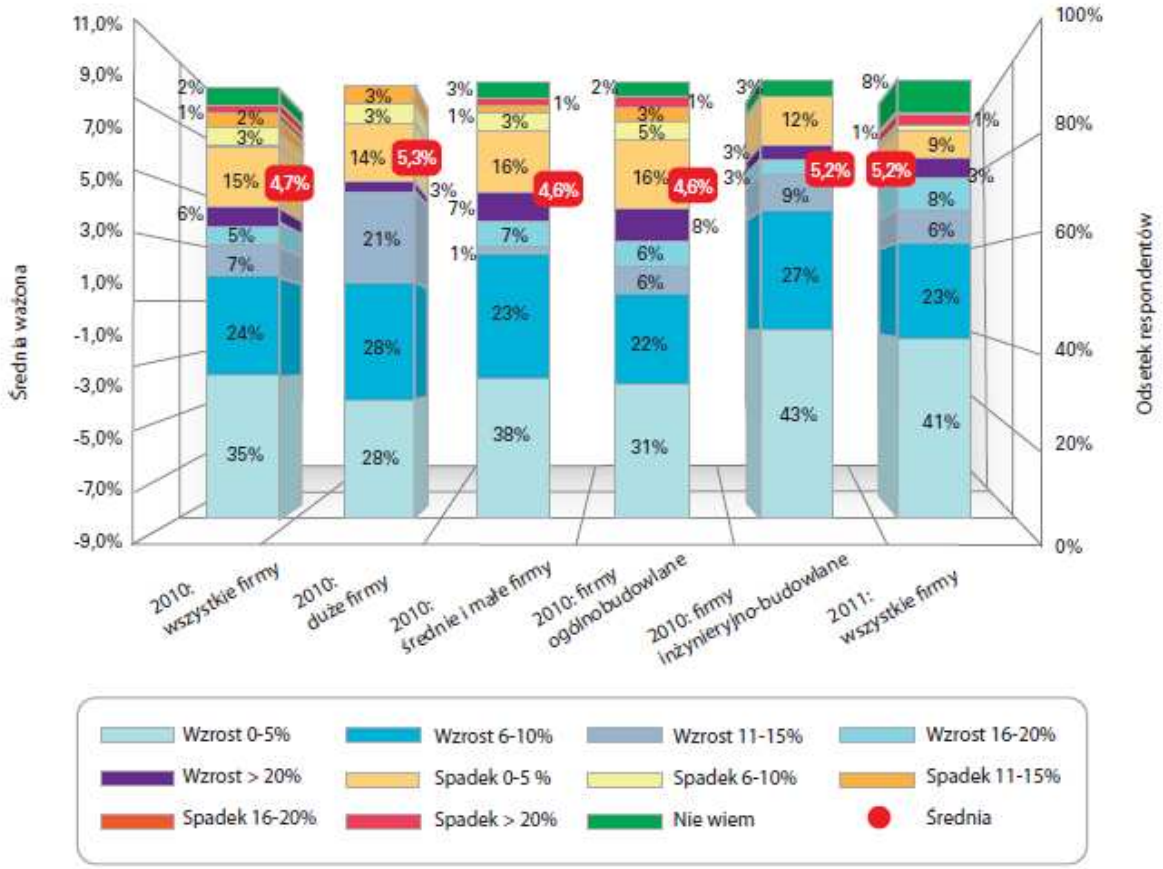
Ponownie jednak należy podkreślić, że ze względu na zmienne warunki rynkowe firmy miały ograniczone możliwości prognozowania na rok 2011.

Wykres 17. Utrudnienia funkcjonowania firm budowlanych (w %)



Źródło: Sosna B. (2010), *Stabilizacja koniunktury w branży budowlanej*, PMR.

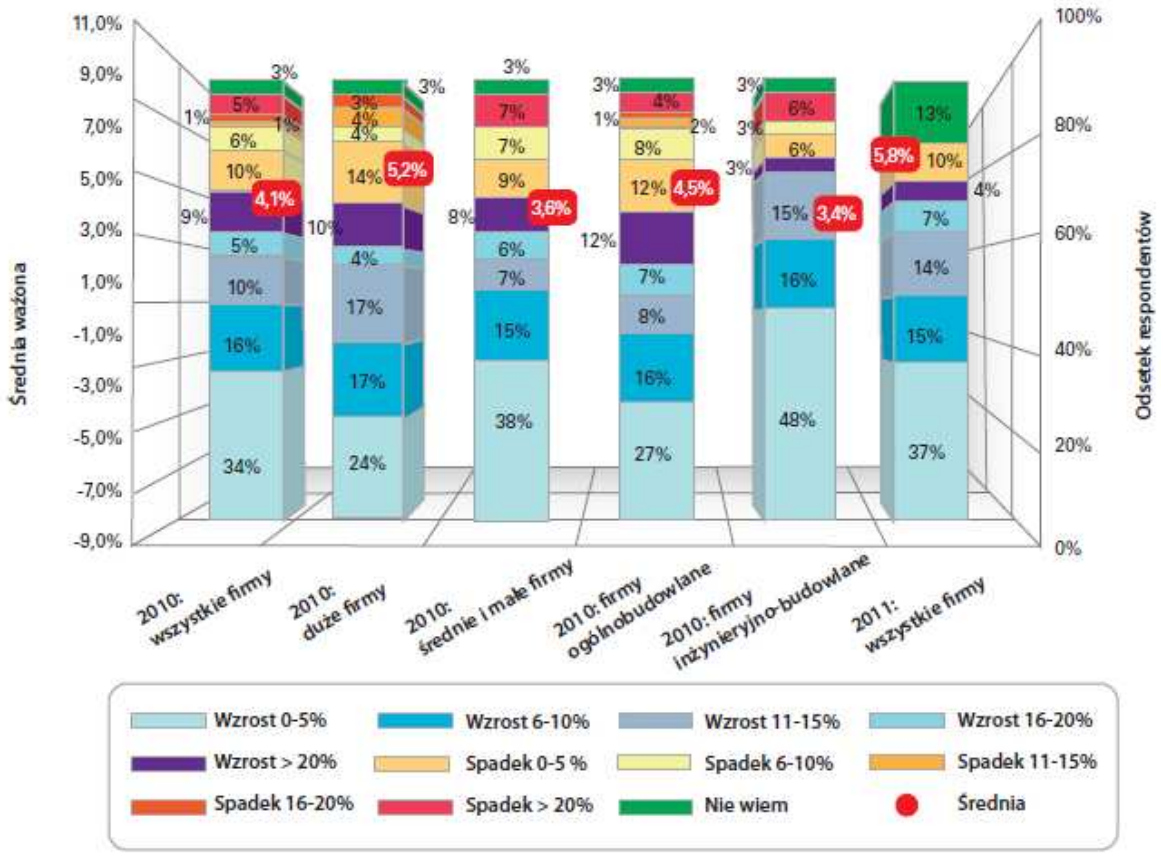
Wykres 18. Przewidywania firm w zakresie rozwoju sektora budowlanego (w %)



Źródło: CEEC (2010), *Budownictwo w Polsce. Pierwsza połowa 2010 roku*, KPMG, Norstat, s. 5.

Dynamika sprzedaży przedsiębiorstw budowlanych powinna być zgodna z trendem wzrostowym całej branży. Przewiduje się, że sprzedaż wzrośnie przeciętnie o 4,1%. Nieco większy optymizm wykazują duże przedsiębiorstwa, które przewidują wzrost sprzedaży o 5,2%, podczas gdy małe i średnie przedsiębiorstwa spodziewają się wzrostu na poziomie 3,6%. Biorąc pod uwagę rodzaj prowadzonej działalności budowlanej, firmy z branży budownictwa ogólnego prognozują przeciętnie lepsze wyniki sprzedaży (wzrost o 4,5%), niż firmy z branży budownictwa inżynieryjnego (wzrost o 3,4%). Porównanie polskiego rynku budowlanego z czeskim, gdzie przewiduje się spadek sprzedaży o 2,5%, oraz słowackim, gdzie prognozowany spadek wyniesie 0,3%, pokazuje, jak różna jest sytuacja w tych krajach. Jest to szczególnie widoczne w segmencie dużych przedsiębiorstw, które w Czechach przewidują spadek sprzedaży o 6,6%. Polskie prognozy co do wielkości sprzedaży firm w roku 2011 wskazują na niewielki wzrost, zgodny z przewidywanym stabilnym wzrostem sektora. Przedsiębiorstwa budowlane przeciętnie szacują wzrost sprzedaży na 5,8%. Ponownie jednak należy podkreślić, że ze względu na zmienne warunki rynkowe firmy miały ograniczone możliwości prognozowania na rok 2011.

Wykres 19. Przewidywania firm w zakresie wielkości sprzedaży (w %)



Źródło: CEEC (2010), *Budownictwo w Polsce. Pierwsza połowa 2010 roku*, KPMG, Norstat, s. 6.

Podsumowując należy stwierdzić, iż tempo wzrostu sektora utrzymać się powinno na podobnym poziomie, czyli o ok. 4,7%. Rentowność pozostanie na relatywnie wysokim poziomie oraz wzrośnie sprzedaż i produkcja budowlano-montażowa.

4.1.1.8. Dostępność kredytów

Pierwszy kwartał 2010 r. był udany dla banków, jeśli chodzi o liczbę udzielonych kredytów hipotecznych[35]. Po dwóch i pół roku nieprzerwanego spadku liczby udzielanych kredytów, zanotowano przerwanie fatalnej passy. Było to możliwe przede wszystkim dzięki niskiej bazie porównawczej. Na I kwartał 2009 roku przypadł najbardziej nasilony okres kryzysu na rynku finansowym, w którym wiele banków odmawiało udzielania kredytów hipotecznych swoim klientom lub stawiało im wygórowane wymagania. W porównaniu do IV kwartału 2009 roku liczba kredytów hipotecznych spadła o 11,3%, co wynika przede wszystkim z sezonowości rynku. Pierwsze miesiące roku są na ogół okresem najniższej aktywności na rynku nieruchomości (zawieranych jest najmniej transakcji), natomiast końcówka roku – wprost przeciwnie, jest okresem najwyższej aktywności. Dlatego spadek o 11,3% należy uznać nie tylko za naturalny, ale wręcz nadspodziewanie dobry wynik. Przed rokiem w I kwartale sprzedaż kredytów do IV kwartału 2008 roku spadła o 28%, a dwa lata temu analogiczny spadek sprzedaży wyniósł 33%. Zimowy dołek w 2010 r. prezentuje się więc jako płytki, w porównaniu do sytuacji z poprzednich lat. Należy przypuszczać, że w II kwartale liczba udzielonych kredytów wzrośnie w porównaniu do I kwartału, ponieważ wiosna jest zwykle równie dobrym okresem dla branży mieszkaniowo-bankowej, co końcówka roku. Przed rokiem wzrost liczby udzielanych kredytów między wiosną i zimą wyniósł 35%. W ujęciu dwunastomiesięcznym (obejmującym w tym przypadku okres od kwietnia 2009 do marca 2010) liczba udzielonych kredytów hipotecznych wyniosła 188,4 tys. i była o 19,7% niższa niż rok wcześniej. Jednak analogiczne zestawienie dla całego roku 2009 wskazuje, że udzielono w nim 179,7 tys. kredytów hipotecznych. W takim ujęciu mamy więc do czynienia ze wzrostem rynku o 4,9% i jest to – w naszej opinii – najbardziej wiarygodne wskazanie kondycji rynku hipotecznego, dzięki któremu udaje się ominąć niebezpieczeństwa statystyki związane z sezonowością rynku i wydarzeniami, które oddziałują nań w krótkich okresach. W strukturze oferty dominują kredyty w euro, które zastąpiły popularne przed kryzysem finansowym kredyty we frankach szwajcarskich.

Z ankietowanych przez Open Finance banków, osiem prowadzi sprzedaż kredytów w programie „Rodzina na Swoim" (RnS), a przed rokiem prowadziły ją trzy z nich. Liczba udzielonych kredytów w ramach RnS w I kw. 2010 r. podwoiła się w porównaniu do I kwartału 2009 roku, a ich udział w całym rynku kredytów wzrósł do 16% w porównaniu do niecałych 10% w 2009 r. Kredyty RnS są rodzajem bezpiecznego zamiennika wobec kredytów walutowych, oferujących równie niską ratę kredytu, ale wiążących się z ryzykiem kursowym. Dodatkowo popularność programu RnS wspierają rosnące limity cen za m^2 w programie przy jednocześnie niższych cenach rynkowych mieszkań. Ponieważ kredyty RnS stanowią naturalną alternatywę dla kredytów walutowych (jako kredyty oferujących niższą ratę w porównaniu do tradycyjnych kredytów złotowych), można także spojrzeć na ich łączny udział w rynku kredytów, który wyniósł w I kwartale 2010 r. ok. 30%, czyli niemal tyle samo co przed rokiem.

Średnia wysokość kredytu hipotecznego wyniosła w IV kwartale 2009 r. 194 tys. zł i była o 1,2% wyższa niż przed rokiem, zarazem o 3% niższa niż w IV kwartale. Ze względu na niewielką skalę zmian, bezpieczniej mówić o stabilizacji wysokości przeciętnych kredytów

[35] Szweda E., Waszczyk B. (2010), *Hipoteki: Udany I kwartał. Podnosimy prognozę*, Open Finance.

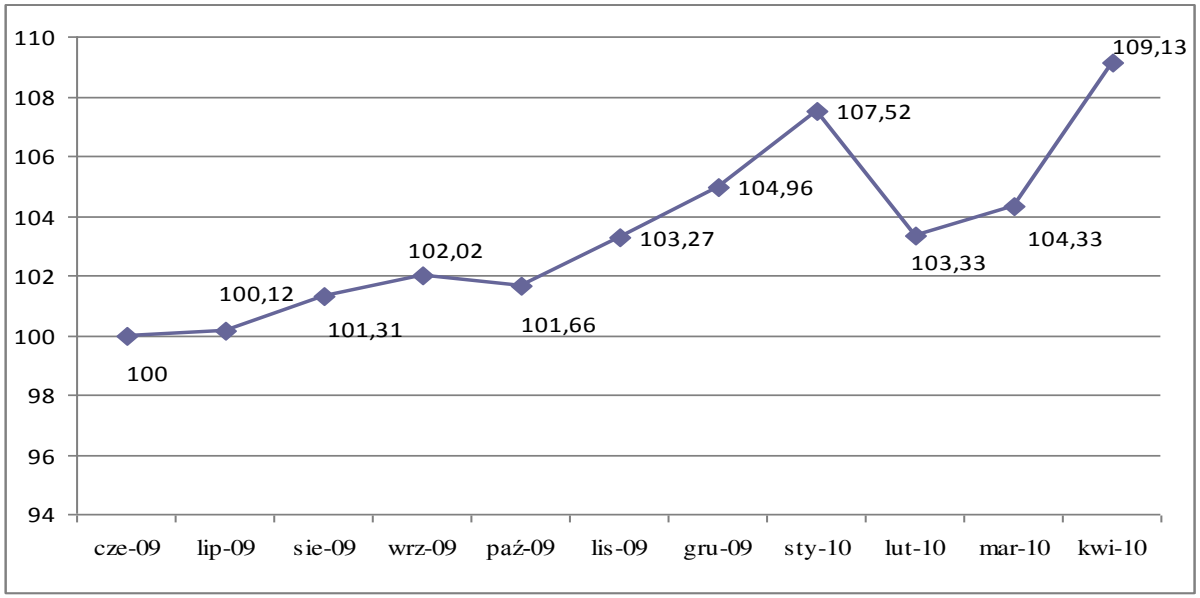
(co idzie w parze z obserwowanymi tendencjami cenowymi na rynku mieszkań), niż doszukiwać się w tych zmianach nowych tendencji.

Dane za I kwartał 2010 r. okazały się nieco lepsze od oczekiwań, jeśli chodzi o liczbę udzielonych kredytów hipotecznych. Należy tu dodać, że ze względu na mroźną zimę istniało ryzyko uzyskania słabszej dynamiki. Ale braki ze stycznia zostały odrobione w marcu. Niemniej utrzymanie dynamiki z I kwartału (23,5%) w całym roku będzie trudne. Szacuje się, że w całym 2010 r. liczba udzielonych kredytów hipotecznych wzrośnie o ok. 15% w porównaniu do 2009 roku. Na początku roku szacowano, że wzrost wyniesie 8-10%, a do podniesienia oczekiwań skłania obecna sytuacja na rynku kredytowym (luzowanie polityki kredytowej banków) i lepsze od oczekiwanych wyniki z I kwartału. Prognoza opiera się na założeniu, że polityka kredytowa banków jest już przygotowana na wdrożenie Rekomendacji T[36], a obecne zawirowania na rynkach finansowych nie przełożą się na ceny kredytów. Ze względu na wzrost limitów cen mieszkań obowiązujących w programie „Rodzina na Swoim" oczekuje się, że program zachowa swój 20% udział w rynku kredytów hipotecznych, zaś coraz wyraźniejsza promocja kredytów walutowych może pomóc w zdobyciu im większego udziału w rynku (szacujemy, że będzie to 30-40%)[37].

W kwietniu 2010 r. Indeks Dostępności Kredytowej [38](IDK) wyniósł 109,13 pkt, o prawie 5 pkt więcej niż w marcu. Obliczany każdego miesiąca, przez Open Finance i TVN CNBC Biznes, Indeks Dostępności Kredytowej, który obrazuje sytuację na rynku kredytów hipotecznych, wzrósł w kwietniu o prawie pięć punktów, do poziomu 109,13 punktów. IDK przekroczył tym samym najwyższy poziom ze stycznia br. (107,52 pkt). Indeks nadal jest w trwającym od czerwca ubiegłego roku (od kiedy to jest kalkulowany) trendzie wzrostowym.

[36] Rekomendacja T dotyczy dobrych praktyk w zakresie zarządzania ryzykiem ekspozycji wobec gospodarstw domowych, szerzej http://www.knf.gov.pl/Images/Rekomendacja%20T_tcm75-18474.pdf, z dnia 08.06.2010.
[37] Szweda E., Waszczyk B. (2010), *Hipoteki: Udany I kwartał. Podnosimy prognozę*, op. cit.
[38] Krasoń M. (2010), *Hipoteki: rekordowy poziom indeksu*, op. cit.

Wykres 20. Indeks Dostępności Kredytowej Open Finance i TVN CNBC Biznes



Źródło: www.OpenFinance.pl z dnia 09.07.2010.

Notowania IDK zależą od trzech czynników: maksymalnego możliwego LTV (stosunek kwoty kredytu do wartości nieruchomości), bankowej marży oraz maksymalnej zdolności kredytowej wyliczonej dla rodziny zarabiającej dwukrotność średniej krajowej podawanej co miesiąc przez Główny Urząd Statystyczny. IDK uwzględnia więc zarówno podejście banków (maksymalne LTV i marża), jak i zmianę zarobków Polaków. Na kwietniowy wzrost notowań indeksu korzystnie wpłynęły wszystkie trzy czynniki brane pod uwagę przy jego wyliczaniu, ale największe znaczenie miała zmiana zdolności kredytowej, która w ciągu miesiąca urosła aż o kilkanaście %, a to za sprawą skokowego wzrostu średniej pensji (o 6,2 w ciągu miesiąca, do 3491,57 zł brutto) oraz spadającego oprocentowania kredytów, na co wpływają zarówno coraz niższe marże kredytowe, jak i obniżki stawek bazowych opartych na stawkach WIBOR. Zanotowano także spory spadek średniej marży kredytowej, która dla kredytów z 25% wkładem własnym wynosi obecnie 2,2%. Oferty zmieniły m.in. Bank Pekao, mBank i MultiBank. Także maksymalne dostępne LTV (stosunek wysokości kredytu do wartości nieruchomości będącej jego zabezpieczeniem) wzrosło z 99,5 do 100%. Coraz mniej banków wymaga wkładu własnego, a niektóre oferują już kredyty na kwoty wyższe od wartości zabezpieczenia.[39]

Dostępność kredytów jest jednym z najważniejszych czynników oddziałujących na sektor. Od warunków ich udzielania zależy podjęcie decyzji o zakupie mieszkania, nieruchomości. Łatwiejszy do nich dostęp, niższe marże i oprocentowanie mogą znacząco ożywić sytuację w sektorze. Mimo pozytywnych przesłanek nie należy spodziewać się jednak, by nastąpiła w tym zakresie wyraźna poprawa. Od sierpnia 2010 r. znacznie trudniej jest już uzyskać kredyt w walutach obcych, z uwagi na konieczność posiadania nawet 20% wkładu własnego.

[39] Krasoń M. (2010), *Hipoteki: rekordowy poziom indeksu*, Open Finance.

4.1.1.9. Zamożność społeczeństwa

Przeciętny miesięczny nominalny dochód[40] rozporządzalny na jedną osobę w gospodarstwach domowych ogółem w 2009 r. wyniósł około 1114 zł. Najwyższy poziom dochodów osiągnęły w analizowanym roku gospodarstwa pracujących na własny rachunek poza gospodarstwem rolnym – o 25,3% wyższy od dochodu w gospodarstwach ogółem. Dochód wyższy od przeciętnego uzyskały ponadto gospodarstwa emerytów o 5,9% oraz pracowników – o 0,8% (w tym w gospodarstwach pracowników na stanowiskach nierobotniczych dochód był wyższy o 33,7%). Miesięczny dochód rozporządzalny na osobę w pozostałych grupach gospodarstw był niższy od przeciętnego dochodu w gospodarstwach ogółem (u pracowników na stanowiskach robotniczych – o 22,6%, u rencistów – o 21,9% oraz u rolników – o 20,7%). W 2009 r. w skali ogółu gospodarstw domowych realny poziom dochodów był nieco wyższy niż przed rokiem, chociaż tempo wzrostu nie było tak duże jak w 2008 r. (3% wobec 8%). Miało to niewątpliwie związek ze wzrostem stopy bezrobocia w 2009 r. (stopa bezrobocia rejestrowanego w końcu roku 2009 r. wynosiła 11,9% w porównaniu do 9,5% w analogicznym okresie 2008 r.). Siła nabywcza przeciętnego miesięcznego wynagrodzenia brutto w sektorze przedsiębiorstw w 2009 r. była o 1,1% wyższa niż w roku poprzednim, podczas gdy w 2008 r. o 6,1%. Zwiększyła się siła nabywcza płac w odniesieniu do części towarów żywnościowych, odzieży i obuwia, łączności, rekreacji i kultury, wyposażenia mieszkań, transportu, zdrowia oraz edukacji. Wzrosła też siła nabywcza przeciętnej emerytury i renty brutto z pozarolniczego systemu ubezpieczeń społecznych (o 4,3%), a także nieznacznie emerytury i renty rolników indywidualnych (o 1,9%). W gospodarstwach domowych ogółem realna wartość dochodu rozporządzalnego na osobę wzrosła o 3,0%. Wzrost realnego poziomu dochodów odnotowano we wszystkich grupach społeczno-ekonomicznych, oprócz gospodarstw rolników. Największy wzrost wystąpił w gospodarstwach domowych rencistów (o 3,8%), pracowników (o 3,6%), emerytów (o 3,3%) i pracujących na rachunek własny (1,4%), natomiast w gospodarstwach rolników wystąpił spadek (o 3,3%).

Najwyższy przeciętny miesięczny dochód rozporządzalny na gospodarstwo domowe w 2009 r. osiągnęły gospodarstwa pracujących na własny rachunek – ok. 4718 zł. W gospodarstwach rolników wyniósł on ok. 3809 zł, pracowników – ok. 3775 zł, a emerytów – ok. 2239 zł. Najniższym dochodem rozporządzalnym dysponowały gospodarstwa rencistów – ok. 1604 zł. Czynnikiem istotnie różnicującym poziom, dynamikę i strukturę dochodów gospodarstw domowych jest miejsce zamieszkania tych gospodarstw. Zróżnicowana dynamika rozwoju gospodarczego poszczególnych województw ma decydujący wpływ na poziom i tempo zmian dochodów ludności różnych rejonów Polski. W 2009 r. w pięciu województwach gospodarstwa domowe dysponowały dochodami wyższymi od przeciętnej krajowej. Były to gospodarstwa z województw: mazowieckiego, dolnośląskiego, pomorskiego, łódzkiego i zachodniopomorskiego. W województwie śląskim dochód kształtował się na poziomie średniej krajowej. Przeciętna miesięczna wartość dochodu rozporządzalnego na osobę była najwyższa w woj. mazowieckim – ok. 1439 zł, zaś najniższa w woj. podkarpackim i wynosiła ok. 835 zł na

[40] GUS (2010), *Sytuacja gospodarstw domowych w 2009 r. w świetle wyników badania budżetów gospodarstw domowych*, Warszawa, s. 1 i nast.

osobę w gospodarstwie domowym, tj. była niższa o 25,1% od średniej krajowej i o 42% od przeciętnego dochodu w województwie mazowieckim. Różnice dochodowe uwidaczniają się również pomiędzy mieszkańcami miast i wsi. W 2009 r. dochód rozporządzalny na osobę w gospodarstwach domowych zamieszkujących wieś był o ok. 29% niższy od dochodu na osobę w gospodarstwach domowych mieszkających w miastach (przeciętny miesięczny dochód rozporządzalny na osobę w gospodarstwach zamieszkujących wieś wyniósł ok. 889 zł, a w miastach ok. 1255 zł). Różnice te wynikały nie tylko z wysokości dochodów uzyskiwanych przez gospodarstwa, ale były również związane z większą, w porównaniu do miast, liczbą osób wchodzących w skład gospodarstw zamieszkujących wieś.

W 2009 r. poziom przeciętnych miesięcznych nominalnych wydatków w gospodarstwach domowych na 1 osobę wyniósł około 957 złotych, w tym na towary i usługi konsumpcyjne – około 914 zł. Wydatki ogółem w ujęciu realnym wzrosły o 2,2%, w tym wydatki na towary i usługi konsumpcyjne były realnie wyższe niż w roku poprzednim o 2%. Realny wzrost wydatków na towary i usługi konsumpcyjne zanotowano we wszystkich grupach społeczno-ekonomicznych z wyjątkiem gospodarstw domowych pracujących na własny rachunek.

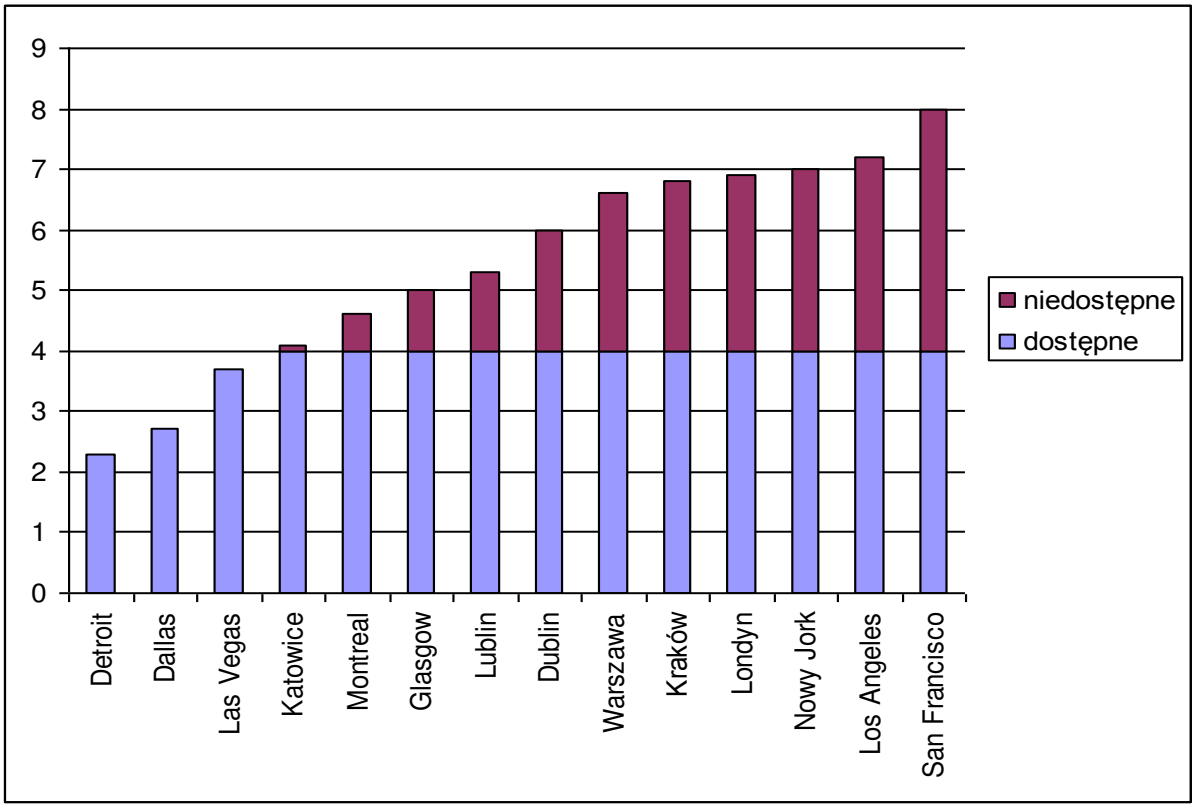
Przeciętne gospodarstwo domowe w 2009 roku zajmowało mieszkanie o powierzchni 70,7 m^2, składające się z 2,7 pokoi. Przeciętnie na jedną osobę w gospodarstwie przypadało 25 m^2 powierzchni użytkowej oraz jeden pokój.

W 2009 r. ponad połowa badanych gospodarstw domowych (ok. 56%) oceniała swoją sytuację materialną jako przeciętną, prawie co czwarte gospodarstwo postrzegało ją jako raczej dobrą i bardzo dobrą i co piąte jako raczej złą i złą.

Dochody stanowią istotny czynnik wpływający na dostępność mieszkań (wskaźnik P/E – mediana cen mieszkań przeciętnej wielkości do mediany rocznego dochodu brutto gospodarstwa domowego. Przyjęta dla tego wskaźnika gradacja dostępności wynosi P/E < 3,0 wysoka dostępność; 3,1-4,0 umiarkowana dostępność; 4,1-5,0 umiarkowana niedostępność; P/E > 5,1 wysoka niedostępność). Za mieszkania dostępne w jakimś miejscu uważa się te, których cena nie przekracza czteroletnich zarobków. Polskie miasta – poza wyjątkami – cechuje wręcz wysoka niedostępność, co oznacza, że ceny przekraczają ponadpięciokrotnie roczne dochody typowego gospodarstwa domowego. W Stanach Zjednoczonych przyjęty dla całego kraju wskaźnik wynosi ok. 3,2 roku, dla Irlandii wskaźnik ogólnokrajowy wynosi 5,4, dla Wielkiej Brytanii 5,7, a dla Australii aż 6,0, co świadczy o wysokiej niedostępności. Z polskich miast najlepsza sytuacja jest w Katowicach, gdzie wskaźnik dostępności wynosi 4,141 (por. wykres 21.).

[41] Brzeski W.J. (2010), *Wskaźnik dostępności mieszkaniowej w Polsce na tle krajów anglosaskich*, http://pl.pl.allconstructions.com, z dnia 08.01.2010.

Wykres 21. Dostępność mieszkań w wybranych miastach



Źródło: Wielgo M. (2010), *Ile lat trzeba pracować na własne mieszkanie?*, www.wyborcza.biz, z dnia 14.06.2010.

Jakość życia, wielkość dochodów ma bezpośrednie przełożenie na sytuację w analizowanym sektorze. Jakiekolwiek zmiany w zakresie tak zdefiniowanych czynników wpływają na badany sektor. Wzrost dochodów spowodować może wzrost zapotrzebowania ze strony odbiorów na produkty i usługi oferowane przez sektor. Według badań przeprowadzonych w województwie zachodniopomorskim[42] w przypadku pojawienia się dodatkowych dochodów zostałyby one wydane według 35% ankietowanych na mieszkanie, ochronę zdrowia – według 29%, odzież i obuwie – 27%, wypoczynek – 20%, kształcenie – 14%, kulturę – 12%, żywność – 11% oraz inne – 3%.

Respondenci w województwie podlaskim wskazali, iż wzrost dochodów społeczeństwa jest czynnikiem posiadającym bardzo pozytywny wpływ na sektor.

4.1.2. Czynniki społeczne

4.1.2.1. Jakość życia

W literaturze przedmiotu[43] można spotkać co najmniej siedem różnych układów dziedzin (podzbiorów cech) uwzględnianych przy określaniu opisowej jakości życia. W co

[42] Kryk B., Włodarczyk-Śpiewak K. (2006), *Wybrane aspekty jakości życia na przykładzie województwa zachodniopomorskiego*, [w:] Kopycińska D. (red.), *Zachowania rynkowe gospodarstw domowych i przedsiębiorstw w okresie transformacji systemowej w Polsce,* Katedra Mikroekonomii Uniwersytetu Szczecińskiego, Szczecin, s. 107.
[43] Ibidem, s. 97.

najmniej czterech przekrojach występują warunki mieszkaniowe i mieszkanie. Jakość życia mierzona jest także np. wysokością zarobków, wykształceniem, posiadaniem własnego mieszkania, dostępem do Internetu, ogólnym poczuciem zadowolenia z siebie, stanem zdrowia czy poczuciem bezpieczeństwa. Na 16 województw mieszkańcy Podlasia zajmują pechową 13. pozycję (dwa lata temu 8. miejsce, a w badaniu z 2005 r. 11. pozycję). W zakresie dobrobytu materialnego województwo plasuje się na 13. pozycji. Białystok jest 27. w skali 36 miast, co jest zastanawiające, gdyż w badaniu prowadzonym w 2007 r. plasował się na 3. pozycji. Choć dochody osobiste mieszkańców województwa podlaskiego sytuują nasz region wśród tych najbiedniejszych, to nawet z tych danych można wyciągnąć pewne pozytywy. Pierwszym są relatywnie wysokie, w porównaniu z innymi województwami, dochody osobiste kobiet w naszym województwie. Drugim, choć prawdopodobnie ważniejszym, jest fakt, iż dysproporcje pomiędzy dochodami mężczyzn i kobiet wynoszą u nas 24% i jest to jedna z najmniejszych różnic w kraju. W zakresie poczucia szczęścia i zadowolenia z życia, Podlasianie są najmniej zadowoleni – województwo zajmuje ostatnią pozycję. Województwo pod względem liczby oddanych mieszkań na 1000 mieszkańców zajmuje 7. miejsce w kraju, wyprzedzając pozostałe województwa Polski Wschodniej (por. tabela 6.).

Wzrost świadomości w zakresie dążenia do poprawy jakości życia uznany został także przez respondentów IDI za ważny czynnik stymulujący pozytywnie sektor. Więcej osób chce posiadać własne mieszkanie, dom i zaciąga na ten cel kredyt. Dzięki kredytom więcej inwestycji budowlanych może być realizowanych. Jakość życia determinuje także wykorzystanie odpowiednich technologii, np. energooszczędnych, informatycznych. Przewidywać należy wzrostu w zakresie podnoszenia jakości życia społeczeństwa.

Tabela 6. Wskaźnik liczby mieszkań oddanych do użytkowania na 1000 mieszkańców (2009 r.)

Jednostka terytorialna	Liczba oddanych mieszkań na 1000 mieszkańców	Jednostka terytorialna	Liczba oddanych mieszkań na 1000 mieszkańców
Polska	**4,2**		
dolnośląskie	4,9	podkarpackie	2,6
kujawsko-pomorskie	3,2	podlaskie	3,5
lubelskie	2,8	pomorskie	6,5
lubuskie	3,7	śląskie	2,3
łódzkie	2,5	świętokrzyskie	1,5
małopolskie	5,7	warmińsko-mazurskie	3,4
mazowieckie	7,5	wielkopolskie	4,2
opolskie	1,7	zachodniopomorskie	4,6

Źródło: GUS (2010), *Bank Danych Regionalnych*, www.stat.gov.pl z dnia 14.06.2010.

4.1.2.2. Zmiany demograficzne (procesy starzenia)

Wyniki najnowszej długookresowej prognozy ludności Polski na lata 2008-2035[44] wskazują, że w perspektywie najbliższych 28 lat tzw. horyzontu prognozy liczba ludności Polski będzie systematycznie zmniejszać się, przy czym tempo tego spadku będzie coraz wyższe wraz z upływem czasu. Przewiduje się, że w 2010 roku ludność Polski osiągnie prawie 38 092 tys. osób, w 2020 – ok. 37 830 tys., zaś w 2035 roku – ok. 35 993 tys. – przy założeniu scenariusza prognozy określanego jako najbardziej realistyczny. Podobny stan ludności wystąpił w Polsce w latach 1981-1982, kiedy to był obserwowany ostatni boom urodzeniowy.

Ubytek liczby ludności w stosunku do 2007 r. wyniesie w końcu horyzontu prognozy ponad 22 mln osób, co oznacza 56% ludności mniej. Pierwsze lata prognozy przyniosą niewielki spadek – poniżej 10 tys. osób rocznie; znaczące zmiany rozpoczną się po roku 2015, zaś ostatnie pięciolecie zaznaczy się ponad 800-tys. spadkiem liczby osób. W kolejnych latach okresu 2008-2020 przeciętne roczne tempo spadku liczby ludności będzie wynosiło od -012% do -002%; w kolejnych pięcioleciach po 2020 roku osiągnie dynamikę od -055% do -026%.

Różny przebieg będą miały wspomniane procesy w miastach i na obszarach wiejskich (por. tabela 7.). O ile w miastach do 2035 roku będziemy obserwować nieustanny ubytek ludności, to na terenach wiejskich do 2022 roku liczebność zamieszkującej tam populacji będzie wzrastała – do 102,6% stanu z końca 2007 roku, zaś przez kilkanaście następnych lat przewiduje się niewielki spadek. W 2035 r. liczba ludności zamieszkującej obszary wiejskie będzie nieznacznie mniejsza od stanu z końca 2007 roku.

Tabela 7. Prognoza liczby ludności w latach 2005-2035

Grupy wieku	2005	2008	2010	2015	2020	2025	2030	2035
Polska								
Ogółem	38157,1	38107,4	38092,0	38016,1	37829,9	37438,1	36796,0	35993,1
0-17	78638	73371	71075	69180	69594	68165	62526	56321
18-59/64	244050	245840	245705	237177	225026	216249	212543	207393
18-44	152509	152834	152937	150050	140720	128225	116241	108342
45-59/64	91541	93007	92768	87127	84306	88024	96302	99051
60+/65+	58882	61863	64139	73803	83679	89967	92891	96217
Miasta								
Razem	23423,7	23257,0	23145,5	22897,7	22649,7	22299,0	21799,5	21215,1
0-17	43541	40552	39459	39037	39746	38977	35776	32341
18-59/64	154501	153149	151199	141913	132304	126505	124188	120856
18-44	94268	93426	92695	89543	82942	74636	67113	62668
45-59/64	60233	59723	58504	52371	49362	51869	57076	58188
60+/65+	36195	38869	40797	48027	54447	57508	58031	58953

[44] GUS (2008), *Prognoza ludności Polski na lata 2008-2035,* Warszawa.

Wieś								
Razem	14733,3	14850,4	14946,5	15118,4	15180,2	15139,1	14996,5	14778,0
0-17	35097	32819	31616	30143	29848	29187	26750	23980
18-59/64	89549	92691	94506	95264	92722	89744	88355	86536
18-44	58241	59407	60242	60508	57778	53589	49128	45674
45-59/64	31308	33284	34264	34756	34944	36155	39226	40863
60+/65+	22687	22994	23342	25777	29232	32459	34861	37263

Źródło: GUS (2008), *Prognoza ludności Polski na lata 2008-2035*, Warszawa.

Struktura ludności według wieku będzie ulegać dynamicznym zmianom, praktycznie w całym prognozowanym okresie. Zmiany te są przede wszystkim konsekwencją demograficznego „falowania", tj. pojawiania się na przemian wyżów i niżów demograficznych, których efekty nakładają się na siebie z różną siłą, w różnych okresach powodując bardziej widoczne zmiany w procesach dzietności i umieralności, natomiast w mniejszym stopniu oddziałują na tę strukturę zmiany w rozmiarach migracji zagranicznych definitywnych, czyli migracji na pobyt stały, a szczególnie emigracji.

Liczba osób w wieku produkcyjnym w całym okresie prognozy będzie ulegać systematycznemu zmniejszaniu z poziomu 24 545 tys. w 2007 roku do 20 739 tys. w 2035 r., a zatem o prawie 38 mln, przy czym największy spadek będzie miał miejsce w pięcioleciu 2015-2020 (ok. 12 mln osób) oraz w okresach pięcioletnich – bezpośrednio poprzedzającym (ok. 853 tys.) i następującym po wspomnianych latach (ok. 878 tys.). Znaczące zmiany wystąpią także wewnątrz struktury wieku produkcyjnego ludności, tj. pomiędzy wiekiem mobilnym (18-44 lata) oraz niemobilnym (45-60/65 i więcej). Będzie obserwowane dynamiczne starzenie się struktury ludności w wieku produkcyjnym. Wspomniane zmiany spowodują gwałtowne zmniejszanie się i starzenie się zasobów pracy, a w konsekwencji pogarszanie się podaży siły roboczej na polskim rynku pracy. Opisane zmiany były sygnalizowane już we wcześniejszych prognozach, aczkolwiek ich nasilenie oraz długość okresu występowania zależą z pewnością od założeń prognostycznych, które nie muszą zaistnieć w przyjętym horyzoncie prognozy, zwłaszcza gdy będą uruchamiane stosowne instrumenty wynikające z wdrażania przez państwo określonej polityki migracyjnej czy polityki zatrudnienia.

Zmiany struktury ludności w wieku produkcyjnym będą dotyczyły nie tylko rozmiarów podaży zasobów siły roboczej, ale także zmian w relacji do innych grup wieku ludności. Udział osób w wieku produkcyjnym w ogólnej strukturze ludności Polski zmniejszy się o prawie 7 punktów procentowych w perspektywie do 2035 roku, zaś osób w wieku produkcyjnym mobilnym zmniejszy się gwałtownie o 10 pkt. Jednocześnie wzrośnie udział osób w wieku produkcyjnym niemobilnym do poziomu 27,5% w 2035 roku (24,3% w 2007 roku).

Wspomniane zmiany, jak również wydłużanie się dalszego trwania życia, będą powodować przyspieszenie procesu starzenia się polskiego społeczeństwa. Przewiduje się, że udział osób w wieku poprodukcyjnym będzie wynosił 26,7% w perspektywie roku 2035, co oznacza jego wzrost o prawie 11% w porównaniu do roku 2007 (16,0%). Jednocześnie liczba osób w wieku poprodukcyjnym będzie zwiększała się przeciętnie o ponad 100 tys. rocznie.

Następne lata przyniosą znacząco większy wzrost – w okresie dekady 2010-2020 średniorocznie będzie przybywało prawie 200 tys. osób w wieku 60/65 lat i więcej. Najmłodsze roczniki – osoby w wieku przedprodukcyjnym (0-17 lat) będą w 2035 roku stanowiły zaledwie 15,6% ogółu ludności – w porównaniu do 2007 roku oznacza to spadek o 4 pkt proc. Pogarsza się także relacja pomiędzy poszczególnymi grupami wieku ludności. Współczynnik obciążenia demograficznego ludności w wieku produkcyjnym ludnością w wieku nieprodukcyjnym zwiększy się z 56 w 2007 roku do 73 w 2035.

Starzenie się ludności ma znaczący wpływ na sektor budowlany. Mniej osób wchodzić będzie w wiek dorosły, mniejsze będzie zapotrzebowanie na mieszkania (mimo utrzymania się dążenia do samodzielności mieszkaniowej). Starzenie się ludności to także proces, gdy więcej osób pobierać będzie emerytury i renty, a co za tym idzie spadną ich dochody (w porównaniu z dochodami z pracy) i ograniczy się znacznie zdolność kredytowa. Szczególnego znaczenia nabiera ten czynnik, gdy proces starzenia się odpowiedzialny jest za choroby, a co za tym idzie, za konieczność opiekowania się osobami chorymi w podeszłym wieku w specjalistycznych placówkach. Wymusić to może ich powstawanie. Jednocześnie starsze społeczeństwo to konieczność przystosowania obiektów do potrzeb osób starszych. Starzenie się społeczeństwa to jednak mniejsze zapotrzebowanie na indywidualne mieszkania, co może niekorzystnie odbić się na budownictwie mieszkaniowym.

4.1.2.3. Samodzielność mieszkaniowa

Samodzielność mieszkaniowa wiąże się przede wszystkim z wejściem młodych ludzi w dorosłość. Osoby młode często uzależniają posiadanie dziecka właśnie od posiadania samodzielnego „m". Ma to już tragiczne następstwa demograficzne, gdyż decyzja o urodzeniu dziecka w ponad 90% zależy od faktu, czy rodzina ma mieszkanie. W stosunku do wcześniejszych prognoz jest nas już o 3 mln mniej, a według GUS do roku 2030 liczba mieszkańców Polski spadnie o kolejne 3 mln, do 35 mln osób. Mieszkanie stało się wyłącznie towarem rynkowym, a jego cena wynika z mechanizmów rynkowych. Wyklucza to z dostępu do mieszkań grupy ludności gorzej uposażone, a zwłaszcza młode pokolenie.[45]

Według badań CBOS[46] wynika, że prawie 12% respondentów mieszkało wspólnie z rodzicami, w tym 42,2% osób poniżej 25. roku życia, prawie 17% studentów i ok. 21% w wieku 25–34 lata. Obecnie prawie wszystkie gospodarstwa domowe (94%) zajmują samodzielne mieszkania, co świadczy o wysokim poziomie zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych. Warto zauważyć, że jeszcze osiem lat temu ponad jedną czwartą gospodarstw domowych stanowiły takie, które dzieliły mieszkanie bądź dom z osobami prowadzącymi odrębne gospodarstwo domowe[47]. W celu zwiększenia dostępności mieszkań rząd uruchomił program „Rodzina na Swoim". Pozwala on otrzymać od państwa dopłatę przy zakupie mieszkania lub inwestycji budowlanej. Koszt kredytu staje się w takiej sytuacji zdecydowanie niższy. Kredyty preferencyjne udzielane są przez banki i instytucje, które zawarły umowę z Bankiem Gospodarstwa Krajowego. Kredyty preferencyjne są udzielane w złotych. Dopłata jest stosowana przez okres 8 lat począwszy od dnia spłaty pierwszej raty

[45] Michalczak J. (2010), *Krajowe mieszkalnictwo bez perspektyw,* http://www.dziennik.krakow.pl, z dnia 17.08.2010.
[46] CBOS (2008), *Warunki życiowe społeczeństwa polskiego: problemy i strategie*, komunikat z badań, Warszawa, s. 5.
[47] Ibidem, s. 7.

odsetek przez kredytobiorcę. Dopłaty w tym okresie mogą wynieść nawet 50 procent spłacanych odsetek. Z wnioskiem mogą wystąpić małżeństwa, osoby samotnie wychowujące przynajmniej jedno dziecko (małoletnie, starsze, uczące się do ukończenia przez nie 25. roku życia, bez względu na wiek dziecka – jeśli rodzic pobiera na nie zasiłek pielęgnacyjny). Osoba składająca wniosek nie może posiadać prawa własności lub współwłasności do nieruchomości mieszkalnej. W przypadku najmu mieszkania lub posiadania spółdzielczego lokatorskiego prawa do mieszkania można podpisać umowę kredytu preferencyjnego, ale pod warunkiem zobowiązania się do odstąpienia od umowy najmu i wyprowadzenia się z wynajmowanego lokalu. W drugim przypadku mamy z kolei do czynienia z wypowiedzeniem członkostwa w spółdzielni mieszkaniowej. Środki uzyskane z kredytu preferencyjnego mogą zostać wykorzystane na: kupno mieszkania na rynku pierwotnym; kupno mieszkania na rynku wtórnym; nabycie spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu lub domu; wybudowanie domu; dokończenie budowy domu; pokrycie kosztów budowy lokalu lub domu przez spółdzielnię; wkład budowlany w spółdzielni; nadbudowę, rozbudowę lub przebudowę istniejącego budynku, w wyniku czego ma powstać lokal mieszkalny, stanowiący odrębną nieruchomość. Kredytem preferencyjnym można sfinansować nieruchomości, dla której koszt nabycia lub budowy nie przekracza kwoty stanowiącej iloczyn mnożnika 1,3 oraz powierzchni użytkowej mieszkania lub domu i średniego wskaźnika przeliczeniowego kosztu odtworzenia 1 metra kwadratowego powierzchni użytkowej, obowiązującego dla lokalizacji nieruchomości, na którą ma być udzielony kredyt preferencyjny. Powierzchnia takiej nieruchomości nie może przekroczyć 75 metrów kwadratowych dla mieszkania i 140 metrów kwadratowych dla domu.[48]

Samodzielność mieszkaniowa ma niebagatelny wpływ na sektor. Nierozerwalnie wiąże się ona z jakością życia, poziomami dochodów, dostępnością kredytów. Chęć wyposażenia gospodarstw w samodzielne mieszkania oraz realne możliwości ich spełnienia mogą stanowić istotny czynnik rozwijający sektor. W 2008 r. nie mówiło się jeszcze o nadejściu demograficznego wyżu, tylko o „echu demograficznym", co oznaczało, że zakładają rodziny i rodzą dzieci kobiety z wyżu demograficznego lat 80. W 2009 r. wyż ten stał się faktem. W najbliższych latach należy spodziewać się zatem wzrostu w tym zakresie.

4.1.3. Czynniki prawno-administracyjne

4.1.3.1. Prawodawstwo w zakresie produkcji wyrobów budowlanych

Wyrobem budowlanym nazywamy rzecz ruchomą, bez względu na stopień jej przetworzenia, przeznaczoną do obrotu, wytworzoną w celu zastosowania w sposób trwały w obiekcie budowlanym, wprowadzaną do obrotu jako wyrób pojedynczy lub jako zestaw wyrobów do stosowania we wzajemnym połączeniu stanowiącym integralną całość użytkową i mającą wpływ na spełnienie wymagań podstawowych, tj. bezpieczeństwa konstrukcji, bezpieczeństwa pożarowego, bezpieczeństwa użytkowania, odpowiednich warunków higienicznych i zdrowotnych oraz ochrony środowiska, ochrony przed hałasem i drganiami,

[48] *Program „Rodzina na Swoim" szansą na tańszy kredyt,* (2010), http://www.inbank.pl/, z dnia 14.06.2010.

odpowiedniej charakterystyki energetycznej budynku oraz racjonalizacji użytkowania energii.[49]

Wyrób budowlany może być wprowadzony do obrotu, jeżeli nadaje się do stosowania przy wykonywaniu robót budowlanych, w zakresie odpowiadającym jego właściwościom użytkowym i przeznaczeniu, to jest ma właściwości użytkowe umożliwiające prawidłowo zaprojektowanym i wykonanym obiektom budowlanym, w których ma być zastosowany w sposób trwały, spełnienie wymagań podstawowych.

Wyrób budowlany nadaje się do stosowania przy wykonywaniu robót budowlanych, jeżeli jest:

1) oznakowany CE, co oznacza, że dokonano oceny jego zgodności z normą zharmonizowaną albo europejską aprobatą techniczną bądź krajową specyfikacją techniczną państwa członkowskiego Unii Europejskiej lub Europejskiego Obszaru Gospodarczego, uznaną przez Komisję Europejską za zgodną z wymaganiami podstawowymi;
2) umieszczony w określonym przez Komisję Europejską wykazie wyrobów mających niewielkie znaczenie dla zdrowia i bezpieczeństwa, dla których producent wydał deklarację zgodności z uznanymi regułami sztuki budowlanej;
3) albo oznakowany znakiem budowlanym.

Organami właściwymi w sprawach kontroli i postępowania administracyjnego w sprawie wyrobów budowlanych wprowadzonych do obrotu są: Wojewódzki Inspektor Nadzoru Budowlanego oraz Główny Inspektor Nadzoru Budowlanego.

W Polsce[50] obowiązują dwa podstawowe typy dokumentów określających cechy produktów przeznaczonych do stosowania w budownictwie: Polskie Normy (PN) i Aprobaty Techniczne (AT). Określa się w nich, jakie cechy powinien mieć produkt przeznaczony do konkretnego (i tylko takiego) celu.

Polskie Normy Budowlane są ustalane i aktualizowane przez Polski Komitet Normalizacyjny. Dla wyrobów nie ujętych w Polskich Normach oraz dla materiałów, których właściwości techniczne i użytkowe różnią się istotnie od właściwości określonych w PN, producent musi uzyskać Aprobatę Techniczną. Jest to decyzja o dopuszczeniu do stosowania materiałów i wyrobów budowlanych. Aprobaty takie wydawane są w Instytucie Techniki Budowlanej. To, czy produkt jest zgodny z Polską Normą (lub gdy takiej nie ma – z Aprobatą Techniczną), ocenia się jednym z dwóch systemów: certyfikacją zgodności – jest to procedura kontroli produktu, w wyniku której może on otrzymać certyfikat na znak bezpieczeństwa albo certyfikat zgodności z Polską Normą lub Aprobatą Techniczną. Certyfikacja prowadzona jest przez jednostki niezależne od dostawcy i odbiorcy wyrobu, akredytowane przez Polskie Centrum Badań i Certyfikacji (PCBC). Drugim systemem jest deklaracja zgodności – to oświadczenie producenta, że jego produkt jest zgodny z Polską Normą bądź Aprobatą Techniczną. Tak naprawdę oświadczenie to nie podlega weryfikacji przez ITB czy Cebet (Centralny Ośrodek Badawczo-Rozwojowy Przemysłu Betonów), dopóki nie znajdzie się zainteresowany taką kontrolą producent, importer lub indywidualny odbiorca.

Normy prawne w zakresie wyrobów budowlanych w Polsce tworzą:

[49] Ustawa z dnia 7 lipca 1994 r. – Prawo budowlane Dz.U. 2003 r. nr 207, poz. 2016 oraz Dz.U. 2004 r. nr 6, poz. 41, art. 5 ust. 1 pkt 1; 27 art. 2, ust. 1.
[50] Proksa A. (2010), *Certyfikaty budowlane*, „Gazeta Podatnika", nr 123.

1. Rozporządzenie Ministra Budownictwa z dnia 22 grudnia 2006 r. zmieniające rozporządzenie w sprawie sposobów deklarowania zgodności wyrobów budowlanych oraz sposobu znakowania ich znakiem budowlanym, Dz.U. 2006 r. nr 245, poz. 1782.
2. Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 11 sierpnia 2004 r. w sprawie sposobów deklarowania zgodności wyrobów budowlanych oraz sposobu znakowania ich znakiem budowlanym, Dz.U. 2004 r. nr 198, poz. 2041.
3. Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 11 sierpnia 2004 r. w sprawie systemów oceny zgodności, wymagań, jakie powinny spełniać notyfikowane jednostki uczestniczące w ocenie zgodności oraz sposobu oznaczania wyrobów budowlanych oznakowaniem CE, Dz.U. 2004 r. nr 195, poz. 2011.
4. Ustawa z dnia 16 kwietnia 2004 r. o wyrobach budowlanych, Dz.U. 2004 r. nr 92, poz. 881.
5. Ustawa z dnia 2 marca 2000 r. o ochronie niektórych praw konsumentów oraz o odpowiedzialności za szkodę wyrządzoną przez produkt niebezpieczny, Dz.U. 2000 r. nr 22, poz. 271.
6. Ustawa z dnia 7 lipca 1994 r. – Prawo budowlane, Dz.U. 2003 r. nr 207, poz. 2016 oraz Dz.U. 2004 r. nr 6, poz. 41.

Czynniki te nie stanowią istotnych barier w funkcjonowaniu przedsiębiorstw z sektora, w porównaniu do innych sektorów, a są w zasadzie gwarantem wytwórcy. Respondenci wywiadów IDI wskazali na neutralny wpływ tego czynnika na sektor. Czynnik ten gwarantuje także nabywcy określony poziom bezpieczeństwa, w zakresie użytych materiałów.

4.1.3.2. Prawodawstwo w zakresie zagospodarowania przestrzennego

Kształtowanie i prowadzenie polityki przestrzennej na terenie gminy, w tym uchwalanie studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego należy do zadań własnych gminy.

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego jest aktem prawa gminnego. Procedurę uchwalania planu i jego zawartość określa Ustawa z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym[51]. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego wyznacza główne kierunki gospodarki przestrzennej i ładu przestrzennego, określa między innymi przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania, zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy, granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, w tym terenów górniczych, a także narażonych na niebezpieczeństwo powodzi oraz zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych, szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym, szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy, zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej, granice terenów pod budowę obiektów handlowych. Elastyczność, odpowiedzialność finansowa oraz kompleksowość planu mają decydujące

[51] Dz.U. 2003 r. nr 80, poz. 717.

znaczenie przy jego realizacji. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego powinien obejmować:

1) warunki geograficzne, demograficzne, społeczne i ekologiczne;
2) możliwości i warunki rozwoju infrastruktury technicznej i społecznej;
3) rozwój mieszkalnictwa;
4) gospodarkę rolną i leśną;
5) rozwój ekonomiczny poza rolnictwem, szczególnie przemysłu, usług produkcyjnych i turystycznych.[52]

Uchwalony plan składa się z części opisowej, zawierającej treść uchwały rady gminy, oraz części rysunkowej, będącej załącznikiem do uchwały. Najważniejsze informacje zawiera część rysunkowa – mapa zazwyczaj w skali 1:1000 terenu, dla którego opracowano dany plan. Obszary o różnorodnym przeznaczeniu, jak np. obszar zabudowy mieszkaniowej, użytków rolnych, lasów itp. są zaznaczone na mapie różnymi kolorami i opisami literowymi.

Według Ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, każdy ma prawo wglądu do studium lub planu miejscowego oraz otrzymania wypisów i wyrysów. Zainteresowane osoby muszą się zgłosić do Urzędu Gminy i złożyć odpowiedni wniosek. Wypis wydawany jest za opłatą 30–50 zł, a wyrys z miejscowego planu 20 zł za jedną stronę.

W przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego określenie sposobów zagospodarowania i warunków zabudowy terenu następuje w drodze decyzji o warunkach zabudowy. Stosowny wniosek o wydanie decyzji o warunkach zabudowy inwestor składa do wójta, burmistrza albo prezydenta miasta; wojewody – w odniesieniu do terenów zamkniętych w rozumieniu przepisów Prawa budowlanego; dyrektora właściwego miejscowo urzędu morskiego – w stosunku do morskich wód wewnętrznych lub morza terytorialnego; wójta, burmistrza lub prezydenta, na obszarze właściwości którego znajduje się większa część terenu inwestycji – w przypadku inwestycji wykraczających poza obszar jednej gminy.

Wniosek powinien zawierać: granice terenu objętego wnioskiem, przedstawione na kopii mapy zasadniczej lub w przypadku jej braku na kopii mapy ewidencyjnej, obejmującej teren, którego wniosek dotyczy i najbliższe otoczenie tego terenu; funkcje i sposób zagospodarowania terenu oraz charakterystykę zabudowy i zagospodarowania terenu; zapotrzebowanie na wodę, energię i sposób odprowadzenia i oczyszczania ścieków oraz innych potrzeb w zakresie infrastruktury technicznej, a w szczególnych przypadkach sposób unieszkodliwiania odpadów; charakterystyczne parametry technicznych inwestycji oraz w przypadku braku obowiązku wykonania oddziaływania inwestycji na środowisko, dane charakteryzujące jej wpływ na środowisko.

Do wniosku należy dołączyć: kopię aktualnej mapy zasadniczej w skali 1:500 – mapę można uzyskać w wydziale geodezji w starostwie albo w powiatowym ośrodku dokumentacji geodezyjnej i kartograficznej, musi być ona zaktualizowana przez geodetę za opłatą 600-1200 zł; oświadczenie przedsiębiorstw, że istniejące sieci uzbrojenia terenu są wystarczające do realizacji planowanego obiektu albo że planowana jest ich rozbudowa – oświadczenia uzyskuje się składając wnioski wraz z dokumentem potwierdzającym prawo do własności (np. wypis z księgi wieczystej) oraz mapą sytuacyjną w lokalnych przedsiębiorstwach

[52] Bagdziński S.L., Konkel J.A. (1997), *Instrumenty promowania i wspierania rozwoju lokalnego i przedsiębiorczości*, [w:] Maik W., *Problematyka rozwoju lokalnego w warunkach transformacji systemowej*, Biuletyn KPZK PAN, Warszawa, zeszyt 177, s. 23.

– energetycznym, wodno-kanalizacyjnym i gazowym. W wyniku rozpatrzenia wniosku, po przeprowadzeniu postępowania administracyjnego, w ramach którego dokonywane są stosowne wymagane prawem uzgodnienia z innymi organami, wydawana jest decyzja o ustaleniu warunków zabudowy i zagospodarowania terenu. Nie można odmówić wydania decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu, jeżeli zamierzenie inwestora nie jest sprzeczne z ustaleniami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Również brak na danym terenie miejscowego planu nie może być powodem odmowy. Taka sytuacja wymaga natomiast zastosowania specjalnej procedury, z rozprawą administracyjną i oceną wojewody w zakresie zgodności z prawem przygotowanych warunków zabudowy i zagospodarowania terenu. Wszystkie zawarte w decyzji ustalenia, warunki i wymagania mają charakter wiążący dla przyszłego inwestora, a także dla projektanta, opracowującego na zlecenie inwestora projekt budowlany. Zgodnie z przepisami kodeksu postępowania administracyjnego decyzja powinna być wydana w ciągu 2 miesięcy. Od decyzji można się odwołać do Samorządowego Kolegium Odwoławczego i Naczelnego Sądu Administracyjnego. Decyzja wydawana jest bezpłatnie.[53]

Prawodawstwo w zakresie zagospodarowania bardzo mocno oddziałuje na sektor poprzez wpływ na decyzje inwestycyjne podmiotów. W przypadku braku odpowiednich unormowań występują poważne problemy odczuwalne przez podmioty działające w sektorze. Uchwalanie miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego z wyprzedzeniem ułatwia funkcjonowanie przedsiębiorstw szczególnie zajmujących się wznoszeniem budynków i budowli.

4.1.3.3. Długość procedur administracyjnych

W literaturze przedmiotu proces inwestycyjny, w wąskim ujęciu, obejmuje fazę przygotowawczą inwestycji (etapy – prognozowanie, programowanie, planowanie i projektowanie I) oraz fazę realizacji (etapy – projektowanie II, wybór wykonawcy, wykonawstwo robót budowlano-montażowych, rozruch technologiczny i przygotowanie do eksploatacji), zaś w szerokim dodatkowo jeszcze fazę eksploatacyjną oraz likwidacyjną. Na potrzeby niniejszego raportu przyjęto jednak definicję procesu inwestycyjnego jako ogółu czynności realizowanych przez inwestora i Urząd, mających na celu umożliwienie rozpoczęcia prac budowlanych zgodnie z wymogami prawa. Szczegółowy zakres procesu inwestycyjnego, a zatem liczba procedur i co się z tym wiąże czas jego trwania, uzależniony jest od potrzeb inwestycyjnych inwestora. Uczestnikami procesu budowlanego, w rozumieniu ustawy prawo budowlane, są: inwestor, inspektor nadzoru inwestorskiego, projektant, kierownik budowy lub kierownik robót.

Etapy procesu budowlanego:

1) przygotowanie inwestycji;
2) wznoszenie obiektu;
3) eksploatacja i utrzymanie we właściwym stanie technicznym;
4) modernizacja lub rozbiórka obiektu.

Uczestnicy procesu inwestycyjnego to[54]:

[53] *Krok po kroku formalności*, (2008), serwis internetowy, http://www.dom.pl, z dnia 08.06.2010.
[54] Francuz W.M. (2005), *Organizowanie procesu inwestycyjnego*, Ministerstwo Nauki i Szkolnictwa, Warszawa, s. 14.

1. Inwestor – jednostka organizacyjna dysponująca środkami finansowymi na realizację inwestycji:
   - inwestor centralny – urząd centralny ministerstwo,
   - inwestor bezpośredni – jednostka prowadząca bezpośrednio działalność inwestycyjną,
   - inwestor zastępczy – biuro, któremu powierzono pełnienie obowiązków inwestora.
2. Jednostki projektowe:
   - biura projektowe,
   - samodzielne pracownie projektowe (w przedsiębiorstwach wykonawczych lub firmy prywatne).
3. Jednostki wykonawcze:
   - generalny realizator inwestycji (GRI) – przejmuje część obowiązków inwestora i najczęściej pełni funkcję generalnego wykonawcy,
   - generalny wykonawca (GW) – przedsiębiorstwo prowadzące najczęściej największą część robót i koordynujące prace podwykonawców,
   - przedsiębiorstwa budowlano-montażowe, instalacyjne, specjalistyczne, które na podstawie zatwierdzonej dokumentacji projektowej wykonują prace zgodne ze swoją specjalizacją,
   - dostawcy.

Do czynności niezbędnych do wykonania zadania inwestycyjnego, występujących na poszczególnych etapach procesu inwestycyjnego, zaliczyć można:

- zamierzenie inwestycyjne – przeprowadzenie analizy opłacalności podjęcia inwestycji,
- zakup gruntu, określenie podstawowych parametrów inwestycji,
- określenie założeń projektu z punktu widzenia inwestora,
- zarządzanie procesem projektowania, ustalanie kosztów inwestycji,
- przygotowanie budowy – wykonanie dokumentacji projektowej, wybór wykonawców,
- przygotowanie zaopatrzenia materiałowego,
- budowa (realizacja) – zapewnienie koordynacji robót i bezpieczeństwa wykonywania wszystkich procesów technologicznych, kontrola kosztów oraz postępu robót,
- przekazanie do użytku – odbiór robót, likwidacja usterek,
- eksploatacja i utrzymanie obiektu – zarządzanie użytkowaniem, planowanie remontów.

Analizując wpływ treści aktów normatywnych na rynek należy mieć także na uwadze praktyczne aspekty związane z ich interpretacją i stosowaniem przez organy administracji biorące czynny udział w niemalże całym procesie inwestycyjnym. Częstokroć już na początkowym etapie całego zamierzenia, tj. na etapie składania wniosku o wydanie decyzji o warunkach zabudowy, inwestor napotyka przeszkody, które w najlepszym razie wstrzymują cały proces na kilka miesięcy. Organ gminy wydający decyzję o warunkach zabudowy częstokroć stoi na stanowisku, iż stroną postępowania jest właściciel każdej z sąsiednich działek, pomimo iż ustawa o zagospodarowaniu przestrzennym nie definiuje zupełnie, kto jest stroną postępowania w sprawie o wydanie decyzji o warunkach. W praktyce częstokroć zdarza się, iż osoba właściciela jednej lub kilku działek sąsiednich bądź też ewentualni spadkobiercy tejże osoby są nieznane. W takiej sytuacji organ gminy występuje do sądu

o ustanowienie kuratora dla osoby nieznanej z miejsca pobytu, który będzie zastępował właściciela w postępowaniu o wydanie decyzji o warunkach zabudowy. Takie postępowanie organu jest częstokroć niczym nieuzasadnione, szczególnie, gdy planowana inwestycja w żaden sposób nie oddziałuje na działkę, której właścicielem jest osoba nieznana. W tym kontekście do paradoksów dochodzi w sytuacji, gdy inwestor jest współwłaścicielem wewnętrznej drogi dojazdowej do działki inwestycyjnej, a mimo to nie może uzyskać decyzji o warunkach, bowiem organ domaga się adresów zamieszkania pozostałych współwłaścicieli drogi, których los nie jest znany. Inwestor posiada tytuł prawny zarówno do działki inwestycyjnej, jak i drogi dojazdowej, a mimo to nie może uzyskać decyzji o warunkach bez komplikacji prawnych, które nie powinny mieć miejsca i które nie znajdują żadnej podstawy prawnej[55].

Celem praktycznego ukazania etapów procesu inwestycyjnego posłużono się przykładem miasta Białystok.

Proces inwestycyjny jest czasochłonny. Urząd na wydanie decyzji, na każdym etapie procesu, ma około 3 miesiące. Ponadto, większość decyzji pociąga za sobą koszty w formie opłat skarbowych. Powoduje to wydłużenie okresu od zamierzenia inwestycyjnego do przystąpienia do użytkowania, co wynosi średnio 2 lata.

[55] Zuzmak A. (2010), *Wpływ przepisów prawa na proces inwestycyjny*, komentarz do przeprowadzonych badań rynku nieruchomości w końcu 2009 r., http://www.inforealestate.pl, z dnia 14.06.2010.

Rysunek 2. Etapy procesu inwestycyjnego na przykładzie Miasta Białystok

Wybór lokalizacji inwestycji	Departament
1a. Wstępna informacja o dostępnej ofercie terenów inwestycyjnych znajdujących się w zasobach Miasta.	Departament Strategii i Rozwoju, ul. Słonimska 1
1b. Szczegółowa informacja o zasadach uzyskiwania prawa do dysponowania nieruchomością, w tym do terenów inwestycyjnych znajdujących się w zasobach Miasta.	Departament Skarbu, ul. Słonimska 1
2. Informacje z ewidencji gruntów i budynków, mapa zasadnicza.	Departament Geodezji, ul. Słonimska 2/2
3. Ustalenie czy na danym terenie istnieje obowiązujący miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego.	Departament Urbanistyki, ul. Białówny 11
4. Sprawdzenie czy inwestycja kwalifikuje się jako przedsięwzięcie mogące znacząco oddziaływać na środowisko, jeśli tak to uzyskanie decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach: – przed uzyskaniem decyzji o warunkach zabudowy lub – jeśli istnieje obowiązujący miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego przed uzyskaniem pozwolenia na budowę.	Departament Ochrony Środowiska i Gospodarki Komunalnej, ul. Branickiego 9
5a. Uzyskanie wypisu i wyrysu z miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.	Departament Urbanistyki, ul. Białówny 11
5b. Uzyskanie decyzji o warunkach zabudowy.	Departament Architektury, ul. Białówny 11
5c. Uzyskanie opinii ZUD o bezkolizyjnym położeniu projektowanych urządzeń.	Departament Geodezji, ul. Słonimska 2/2
6. Uzyskanie pozwolenia wodnoprawnego i zezwolenia na usunięcie drzew i krzewów w przypadku, gdy z zakresu inwestycji wynika taka potrzeba.	Departament Ochrony Środowiska i Gospodarki Komunalnej, ul. Branickiego 9
7. Uzyskanie pozwolenia na budowę.	Departament Architektury, ul. Białówny 11

TAK

NIE

Źródło: na podstawie Urząd Miejski (2010), *Poradnik inwestora*, Białystok, s. 3.

4.1.3.4. Wymagania dotyczące świadectw energetycznych budynków

Wymagania dotyczące świadectw energetycznych budynków wynikają z dyrektywy EPBD (*The Energy Performance of Buildings Directive*) nr 2002/91/EC Parlamentu Europejskiego i Rady Unii Europejskiej, z 16 grudnia 2002 r., dotyczącej jakości energetycznej budynków.

Jej ustanowienie wynika z następujących powodów:

- potrzeby zwiększenia efektywności zużycia energii w krajach UE, w celu wywiązania się z zobowiązań Protokołu z Kyoto dotyczącego ograniczenia emisji CO_2, w którym kraje UE zobowiązują się do zredukowania emisji CO_2 o 8% do 2010 roku, w stosunku do wartości bazowej z 1990 roku,
- potrzeby stworzenia narzędzia zarządzania popytem na energię, umożliwiającym Wspólnocie wpływ na światowy rynek energii i w efekcie zwiększanie bezpieczeństwa energetycznego krajów UE.

Dyrektywa zobowiązuje kraje Unii Europejskiej do przyjęcia stosownych aktów prawnych, przepisów wykonawczych i koniecznych środków administracyjnych, powodujących jej wdrożenie przed 4 stycznia 2006 r. Jej głównym celem jest stymulowanie poprawy jakości energetycznej budynków we Wspólnocie (sektor budynków mieszkalnych i użyteczności publicznej jest odbiorcą końcowym ponad 40% energii), z uwzględnieniem miejscowych warunków klimatycznych, warunków użytkowania i oceny opłacalności.

Dyrektywa ma być spójnym instrumentem prawnym, służącym wprowadzaniu działań mających na celu zwiększenie niewykorzystanego potencjału oszczędzania energii w budynkach i zmniejszenia znacznych dysproporcji pod tym względem między krajami Wspólnoty.

Świadectwo energetyczne określa zapotrzebowanie energii niezbędnej do zaspokojenia potrzeb związanych z użytkowaniem budynku bądź lokalu. W skład zapotrzebowania na energię wlicza się: ogrzewanie, ciepłą wodę, wentylację i klimatyzację.

System świadectw energetycznych dla budynków o różnym przeznaczeniu, a także ich samodzielnych części wprowadzono w Polsce dzięki ustawie z dnia 19 września 2007 r. o zmianie ustawy Prawo Budowlane[56].

Nowe przepisy i dyrektywa zwróciły uwagę na nadmierne zużycie energii i jej źródeł. Polityka energooszczędności oraz powszechne dążenie do rozwoju zrównoważonego przekładają się na działania na różnych szczeblach. Najniższym szczeblem działań jest osoba prywatna (właściciel, dzierżawca, inwestor). Koszt eksploatacji warunkuje komfort użytkowania obiektu. Stanowi o nim m.in.: sposób wykorzystania energii, powierzchnia budynku, rodzaj materiałów, z których został wykonany, rodzaj niezbędnej energii, rodzaj ogrzewania, izolacyjność przegród i wiele innych czynników mogących wpłynąć na zwiększenie zapotrzebowania na energię.

Konieczność posiadania świadectw energetycznych wynika z potrzeby określenia wspólnego mianownika „energooszczędności" dla budynków i możliwości pozycjonowania obiektów według klasy energetycznej. To również argument do zastosowania materiału, który poprawi parametry energetyczne budynku. Nowe przepisy z całą pewnością wpłyną na ceny nieruchomości. Stracą na wartości budynki, których klasa energooszczędności będzie

[56] Dz.U. 2007 r. nr 191, poz. 1373.

najniższa, bo nowi nabywcy będą musieli liczyć się z wyższymi kosztami eksploatacji. Z drugiej strony charakterystyka energetyczna będzie miała istotny wpływ na komfort użytkowania pomieszczeń w budynkach. Chodzi nie tylko o temperaturę wewnętrzną, ale też np. o wymianę powietrza, a w obiektach użyteczności publicznej – warunki oświetleniowe. Także dlatego nabywcy i najemcy powinni mieć zapewniony dostęp do danych charakteryzujących jakość energetyczną budynku. W perspektywie czasu, oszczędność energii wpłynie korzystnie na ochronę środowiska, poprzez ograniczenie emisji trujących gazów.

4.1.4. Czynniki międzynarodowe

4.1.4.1. Certyfikacja zagraniczna wyrobów

Najskuteczniejszą metodą zapewnienia odpowiedniej jakości towarów wprowadzanych na rynek europejski jest ujednolicanie (harmonizacja) obowiązujących w całej Unii Europejskiej wymagań, dotyczących wytwarzania i obrotu wyrobami, poprzez wprowadzanie w danej dziedzinie przepisów prawa europejskiego (dyrektyw), które mają wyższą rangę niż prawo krajowe państw członkowskich[57]. Początkowo Unia Europejska szczegółowo regulowała poszczególne sektory rynku, np.: pojazdy mechaniczne, substancje chemiczne, artykuły spożywcze, leki. Podstawowym problemem stał się nadmiar szczegółowych przepisów i konieczność ciągłego ich dostosowywania do szybko następującego postępu technicznego.

Po 1985 r. przyjęto tzw. Nowe Podejście do harmonizacji przepisów technicznych w Unii Europejskiej. Jego istota sprowadza się do kilku podstawowych reguł[58]:

- przedmiotem harmonizacji są wyłącznie przepisy związane z bezpieczeństwem, zdrowiem i ochroną środowiska,
- dyrektywy harmonizacyjne zawierają tylko zasadnicze wymagania, natomiast szczegóły techniczne zawarte są w odpowiednich, zharmonizowanych normach europejskich EN, których stosowanie jest dobrowolne,
- wyrób, który spełnia wymagania dyrektyw i oznaczony jest znakiem CE, ma prawo być wprowadzony na rynek dowolnego państwa członkowskiego Unii Europejskiej.

Nowe Podejście zostało w 1989 r. uzupełnione przez tzw. Globalne Podejście do badań i certyfikacji, które określa obowiązujące w Unii Europejskiej zasady oceny zgodności wyrobów z przepisami i normami. W ramach Globalnego Podejścia wyodrębniono osiem podstawowych modułów, na których mogą być oparte procedury oceny zgodności zastosowane w poszczególnych dyrektywach, ustalono kryteria doboru tych modułów, a także zasady stosowania oznaczenia CE.

Dyrektywy Nowego Podejścia zdefiniowane są jako te, które przewidują zastosowanie oznaczenia CE. Oprócz nich istnieją dyrektywy oparte na zasadach Nowego Podejścia lub Globalnego Podejścia, lecz nie przewidujące oznaczenia CE. Każda z dyrektyw Nowego Podejścia definiuje dokładnie zakres wyrobów, które jej podlegają.

[57] Cały paragraf na podstawie: Hutyra A. (2010), *Oznaczenie CE warunkiem eksportu wyrobów przemysłowych do Unii Europejskiej*, www.rcie.lodz.pl, z dnia 14.06.2010.
[58] Ibidem.

Jedną z najistotniejszych zasad Nowego Podejścia jest ograniczenie wymogów prawnych do zasadniczych wymagań, których spełnienia domaga się interes publiczny. Te zasadnicze wymagania odnoszą się przede wszystkim do ochrony zdrowia i bezpieczeństwa użytkowników (konsumentów i pracowników), a czasem obejmują inne istotne zagadnienia (np. ochronę mienia lub środowiska). Wyrób może być wprowadzony na rynek tylko wtedy, gdy spełnia odnoszące się do niego zasadnicze wymagania.

Zasadnicze wymagania mają zastosowanie w związku z zagrożeniem, które może stwarzać określony wyrób. W związku z tym każdy producent musi przeprowadzić analizę ryzyka, mającą na celu stwierdzenie, które z zasadniczych wymagań mają zastosowanie do danego wyrobu. Taka analiza powinna być zapisana i włączona do dokumentacji technicznej.

Konkretne rozwiązania techniczne zawarte są w odpowiednich normach zharmonizowanych, których stosowanie pozostaje jednakże dobrowolne.

Normy zharmonizowane są to europejskie normy techniczne (EN), opracowane i ustanowione przez jedną z europejskich organizacji normalizacyjnych (Europejski Komitet Standaryzacyjny – CEN, Europejski Komitet Normalizacyjny Elektrotechniki – CENELEC lub Europejski Instytut Norm Telekomunikacyjnych – ETSI) na podstawie mandatu (zlecenia) wydanego przez Komisję Europejską. Jeśli jednak producent zdecyduje się na niestosowanie norm zharmonizowanych, musi innymi środkami wykazać zgodność wyrobu z zasadniczymi wymaganiami dyrektywy. W przypadku niektórych dyrektyw zgodność wyrobu z normami zharmonizowanymi otwiera drogę do uproszczonej procedury oceny zgodności, nie wymagającej udziału tzw. jednostki notyfikowanej lub daje większy wybór dostępnych procedur. Przed wprowadzeniem na rynek Unii Europejskiej wyrób musi zostać poddany procedurze oceny zgodności przewidzianej w dyrektywie, której dany produkt podlega. Przewidziane w dyrektywach Nowego Podejścia ścieżki oceny zgodności oparte są na systemie zawierającym osiem modułów (od A do H), z których każdy opisuje pewną, mniej lub bardziej rozbudowaną, procedurę.

Niektóre z modułów przewidują wdrożenie przez producenta systemu zapewnienia jakości. System jakości podlega nadzorowi przez jednostkę notyfikowaną.

Jednostki notyfikowane są to organizacje wyznaczone przez odpowiednie władze każdego z państw członkowskich Unii Europejskiej, do wykonywania zadań wynikających z postanowień poszczególnych dyrektyw. Państwa członkowskie mogą notyfikować dowolne organizacje będące w ich jurysdykcji, jeśli spełniają one wymagania zapisane w dyrektywach oraz działają zgodnie z zasadami zawartymi w decyzji 93/465/EEC. Jednostka taka powinna posiadać niezbędne kompetencje techniczne, być niezależna i bezstronna.

Oznaczenie CE symbolizuje zgodność wyrobu z regulacjami Unii Europejskiej, które mają do tego wyrobu zastosowanie. Umieszczenie oznaczenia CE na wyrobie stanowi deklarację osoby za to odpowiedzialnej (fizycznej lub prawnej), że wyrób jest zgodny z wszystkimi przepisami Unii Europejskiej, którym podlega oraz że zostały spełnione odpowiednie procedury oceny zgodności. Jeśli wyrób podlega jednocześnie kilku dyrektywom Nowego Podejścia, oznaczenie CE stanowi deklarację, że spełnia on wymagania wszystkich tych dyrektyw.

Obowiązek egzekwowania prawa europejskiego spoczywa na państwach członkowskich, w związku z tym każde z tych państw musi ustanowić odpowiednie organy nadzoru rynku na swoim terytorium. Każde państwo samo decyduje o tym, jaką formę

organizacyjną posiadają te organy; w rezultacie infrastruktura nadzoru rynku różni się znacznie pomiędzy poszczególnymi państwami.

Odpowiedzialność za spełnienie wszystkich wymagań dyrektywy ciąży na producencie wyrobu. W szczególności producent jest odpowiedzialny za: wyprodukowanie wyrobu w taki sposób, aby był on zgodny z podstawowymi wymaganiami dyrektywy; sporządzenie dokumentacji technicznej; wystawienie deklaracji zgodności EC; umieszczenie na wyrobie oznaczenia CE; poddanie wyrobu lub systemu jakości certyfikacji przez jednostkę notyfikowaną, jeśli wymaga tego konkretna dyrektywa.

Kolejne kroki prowadzące do umieszczenia na wyrobie oznaczenia CE:

1. Stwierdzenie, czy wyrób podlega którejś z dyrektyw Nowego Podejścia lub kilku z nich jednocześnie. W tym celu należy dokładnie przeanalizować teksty tych dyrektyw, które potencjalnie mogą mieć zastosowanie do danego wyrobu. Należy zwrócić uwagę na definicję wyrobów podlegających dyrektywie oraz ewentualną listę wyjątków.
2. Potrzeba upewnienia się, czy upłynął już zapisany w dyrektywie termin, od którego rozpoczyna się jej stosowanie.
3. Stwierdzenie, czy wyrób spełnia zasadnicze wymagania zawarte w dyrektywie/dyrektywach, którym podlega. W tym celu należy przeprowadzić analizę ryzyka stwarzanego przez wyrób. Stosowanie zharmonizowanych norm europejskich daje domniemanie zgodności z zasadniczymi wymaganiami, w związku z tym większość producentów zdecyduje się na skorzystanie z właściwych norm.
4. Identyfikacja odpowiednich dla danego wyrobu europejskich norm zharmonizowanych i zapoznanie się z ich treścią. Sprawdzenie, czy wyrób jest z nimi zgodny i ewentualna modyfikacja wyrobu.
5. Wypełnienie procedury oceny zgodności przewidzianej dla danego wyrobu w dyrektywie/dyrektywach. W tym celu należy dokładnie przeanalizować odpowiedni fragment dyrektywy, opisujący procedury oceny zgodności i ewentualnie dokonać wyboru jednej ze ścieżek, jeśli jest taka możliwość. Należy stwierdzić, czy dyrektywa wymaga udziału jednostki notyfikowanej. Jeżeli tak jest, należy nawiązać kontakt z wybraną jednostką notyfikowaną i po przeprowadzeniu badań uzyskać certyfikat lub wypełnić inne przewidziane procedury.
6. Przygotowanie dokumentacji technicznej zawierającej elementy wymagane przez daną dyrektywę/dyrektywy. W zasadzie producent przygotowuje dokumentację techniczną samodzielnie; wyjątkowo niektóre procedury zapisane w dyrektywach wymagają zatwierdzenia dokumentacji technicznej przez jednostkę notyfikowaną.
7. Sporządzenie i podpisanie deklaracji zgodności EC. Producent wystawia deklarację zgodności EC samodzielnie, we własnym imieniu. Może to również zrobić jego upoważniony przedstawiciel.
8. Umieszczenie na wyrobie oznaczenia CE. Producent (lub jego upoważniony przedstawiciel) samodzielnie umieszcza oznaczenie CE na wyrobie. Nie robi tego jednostka notyfikowana, nawet jeżeli uczestniczyła w procedurze oceny zgodności. Jeśli jednak jednostka notyfikowana była zaangażowana w fazę produkcji, jej numer identyfikacyjny musi być umieszczony obok oznaczenia CE.

Obecnie ministrowie ds. gospodarki krajów UE przyjęli projekt nowego unijnego porozumienia o wprowadzaniu na rynek materiałów budowlanych. Polski rząd liczy, że akt prawny uda się zmienić w dalszych pracach w Parlamencie Europejskim. Krytykowany przez Polskę projekt zakłada, że producenci będą mieli obowiązek dołączania do produktu certyfikatu zgodności z normami europejskimi (znak CE), uzyskanego dzięki kosztownym testom. To będzie warunkiem wprowadzenia produktu na rynek krajowy i europejski. Sprzeciw budzi przepis, który mówi, że producent, który produkuje wyrób budowlany, musi sporządzić deklarację właściwości użytkowych tego produktu w sytuacji, jeśli istnieje dla niego norma zharmonizowana UE. Do tej pory było to dobrowolne i odbiorca sam decydował, czy chce taki produkt kupić. Taki wymóg będzie bardzo kosztowny zwłaszcza dla małych polskich firm i utrudni ich konkurencję z firmami na Zachodzie. Chodzi głównie o koncerny z Niemiec, Francji czy Wielkiej Brytanii. Polska liczy na zmianę przepisów przez eurodeputowanych w ramach drugiego czytania rozporządzenia. Tak jak Polska, sprzeciw zgłosiły Bułgaria i Finlandia, a pewne zastrzeżenia – Austria i Szwecja. Hiszpańska prezydencja widząc, że nie ma mniejszości blokującej, ogłosiła osiągnięcie porozumienia bez głosowania (wystarczająca do przyjęcia była większość kwalifikowana).[59]

Z wysokim prawdopodobieństwem można założyć, iż nadal będą prowadzone działania mające na celu ograniczenie dostępu do rynków międzynarodowych z powodu ochrony własnych produktów.

4.1.4.2 Ograniczenia eksportu usług budowlanych

Na potrzeby niniejszego raportu eksport usług budowlanych należy rozumieć, jako produkcję budowlano-montażową realizowaną poza granicami. Zgodnie z danymi GUS[60] za 2009 r. wielkość tej produkcji wynosiła 3 769 318,6 tys. zł (dla porównania wielkość produkcji realizowanej na terenie kraju 83 676 357 tys. zł). Ponad 39% z produkcji poza granicami kraju przypadało na Niemcy. Z uwagi na ten fakt poniższy podrozdział opracowano na przykładzie Niemiec.

Polskie firmy budowlane od wielu lat prowadzą prace budowlano-montażowe poza granicami kraju. Jakość tych prac spotyka się z reguły z wysoką oceną zleceniodawców, a zarazem pozwala to na wypracowanie dobrej pozycji na rynkach tych krajów. Dostęp zagranicznych firm budowlanych do rynku niemieckiego jest ograniczony wieloma przepisami wewnętrznymi i uzgodnieniami międzynarodowymi. W stosunku do polskich firm zasady świadczenia usług budowlanych zostały uregulowane umową międzypaństwową[61], w oparciu o którą wprowadzone zostały limity zatrudnienia polskich pracowników, konieczność uzyskiwania indywidualnych, odpłatnych zezwoleń na pracę oraz obowiązek ustalania wynagrodzeń dla tych pracowników z zastosowaniem taryfikatorów niemieckich. Ponadto, firmy polskie mogą działać na rynku niemieckim wyłącznie w charakterze podwykonawców firm miejscowych. Bariery na rynkach zagranicznych utrudniają firmom polskim zdobywanie zleceń, zatem dotarcie do inwestorów i pozyskanie nowych kontraktów zależeć będzie w dużym stopniu od operatywności i zdolności przedstawicieli firmy. Z uwagi

[59] *Unijne rozporządzenie o materiałach budowlanych*, PAP, www.ecobudowanie.pl, z dnia 27.05.2010.
[60] GUS (2009), *Budownictwo – wyniki działalności w 2009 r.*, Warszawa.
[61] Umowa o oddelegowaniu pracowników polskich przedsiębiorstw do realizacji umów o dzieło, Dz.U. z dnia 16 września 1994 r. nr 98, poz. 474.

na kończący się 30 kwietnia 2011 roku okres przejściowy w swobodnym przepływie osób, należy oczekiwać łatwiejszego dostępu polskich pracowników do niemieckiego rynku, także budowlanego.

4.2. Analiza czynników podażowych

4.2.1. Czynniki ekonomiczne

4.2.1.1. Baza surowcowa sektora

Województwo podlaskie należy do regionów ubogich w surowce. Poza rudami żelaza występują tu tylko surowce skalne, stanowiące bazę na potrzeby budownictwa i przemysłu materiałów budowlanych. Eksploatowane są surowce mineralne należące do kopalin pospolitych, czyli: kruszywa naturalne, surowce ilaste ceramiki budowlanej, piaski kwarcowe do produkcji betonów komórkowych, piaski kwarcowe do produkcji cegły wapienno-piaskowej, torf, kreda pisząca i jeziorna. Na terenie województwa istnieją 172 udokumentowane złoża kruszywa (wynoszą ogółem 1 094 396 tys. ton). Największe rozpoznane złoża znajdują się w północnej i centralnej części województwa w rejonie Suwałk, Sokółki i gminy Wąsosz. Oprócz kruszywa występują również surowce ilaste zbilansowane w 22 udokumentowanych złożach (20 232 tys. m^3) z największymi w rejonie Białegostoku („Koplany", „Złotoria", „Dobrzyniewo", „Knyszyn"), Hajnówki i Bielska Podlaskiego („Lewkowo Stare", „Orla", „Czyże", „Trywieża") oraz w Mątwicy i Szepietowie, kreda pisząca (Mielnik) i kreda jeziorna udokumentowana w siedmiu złożach: w północnej i północno-wschodniej części województwa (gminy: Sejny, Giby, Rajgród), a także północno-zachodniej części województwa w Barżykowie i Rajgrodzie oraz torf występujący również w siedmiu złożach w ilości 1 777 tys. ton. Aktualnie eksploatację torfu na skalę przemysłową prowadzi się na terenie województwa na złożu „Rajgród" i „Rabinówka" w gminie Michałowo[62].

4.2.2. Czynniki technologiczne

4.2.2.1. Robotyzacja

Powszechnie uważa się, że unowocześnianie budownictwa polega na wprowadzaniu do niego metod i technologii wypraktykowanych w przemyśle, co określa się terminem uprzemysławianie[63] budownictwa. W uprzemysławianiu budownictwa można wyróżnić dwa kierunki: 1) prefabrykacja – przenoszenie pewnych procesów do zamkniętych zakładów wytwórczych – zakładów prefabrykacji, w których stosuje się metody przemysłowe (np. taśmę produkcyjną) i ograniczenie prac na placu budowy do montażu; 2) uprzemysłowienie placu budowy – wprowadzanie metod przemysłowych bezpośrednio na placu budowy – przekształcanie samego placu budowy w zakład przemysłowy.

[62] WIOŚ (2000), *Stan środowiska województwa podlaskiego w 1999 roku*, Białystok.
[63] Cały paragraf na podstawie: Witakowski P., *Robotyzacja w budownictwie. Teraźniejszość i przyszłość – cz. I*, www.inzynierbudownictwa.pl, z dnia 09.06.2010.

Jeszcze do niedawna wydawało się, że przyszłość budownictwa należy do prefabrykacji. Ostatnie lata wykazały jednak zdecydowaną przewagę uprzemysłowienia placu budowy. Spośród wszystkich czynników stymulujących rozwój robotyzacji na pierwszy plan wysuwają się czynniki ekonomiczne. Co za tym idzie, robotyzacja postępuje wolniej w tych dziedzinach, w których wymaga ona: mobilności robotów, np. ze względu na brak taśmy produkcyjnej; dużej uniwersalności i wysokiego poziomu sztucznej inteligencji, np. ze względu na zróżnicowanie produkowanych obiektów; zastosowania ze względu na różnorodność operacji wielu różnych robotów, z których każdy może zastąpić tylko pojedynczych pracowników; dostosowania do pracy w zróżnicowanych warunkach atmosferycznych; odporności na uderzenia i kolizje mechaniczne z innymi obiektami. Wszystkie te czynniki negatywnie stymulujące rozwój robotyki występują intensywnie na placu budowy. W efekcie przemysł materiałów budowlanych automatyzuje się i robotyzuje dość szybko, natomiast robotyzacja placu budowy postępuje znacznie wolniej.

W przypadku budynków możliwy jest obecnie zaawansowany proces budowy z użyciem dużych, suchych, prefabrykowanych elementów dostarczanych w trybie *just-in-time*. Chociaż wciąż są to początki robotyzacji, dotychczasowy rozwój wskazuje na długookresowy trend w tym kierunku. Niezależnie od utrudnień w kompleksowej robotyzacji robót budowlanych wiele specjalistycznych robót doczekało się już stworzenia robotów do ich wykonywania. Roboty takie skonstruowano przede wszystkim w Japonii. Jednym z wiodących producentów takich robotów jest firma Takenaka. Ze względu na znaczenie robót betonowych na uwagę zasługują przede wszystkim roboty do takich prac. Również tak jak w przemyśle spotyka się w budownictwie roboty wykonujące prace spawalnicze i malarskie.

Oprócz budowy robotów wyspecjalizowanych można zauważyć tendencje do kompleksowej robotyzacji budownictwa. Tendencje te zależne są od tego, czy dotyczy to budownictwa nadziemnego, w poziomie terenu, czy podziemnego. Zasadniczy kierunek związany jest tu z budową wielkiego robota kartezjańskiego obejmującego swym zasięgiem działania cały plac budowy. Prekursorem takiej robotyzacji przy wznoszeniu budynków była Japonia, gdzie systemy automatycznego montażu rozwijano, poczynając już od roku 1980. Systemy te są określane jako automatyczne systemy budowlane ABCS (ang. *The Automated Building Construction System*) szczególnie przydatne przy budowie wieżowców z wieloma powtarzalnymi kondygnacjami. Pierwszy prototyp ABCS do budowy wieżowców został uruchomiony przez koncern Shimizu w roku 1990. Od tamtej pory przez różne przedsiębiorstwa japońskie (Taisei, Takenaka, Kajima, Maeda, Kumagai) zostało wprowadzonych do użytku już 20 systemów ABCS. W ogólnym zarysie ABCS polega na zmontowaniu na placu budowy zautomatyzowanego zakładu budowlanego (montażowego) SCF (ang. *Super Construction Factory*), który wyposażony jest we własny dach i ściany boczne oraz posiada wyposażenie do automatycznego podnoszenia z terenu dostarczanych prefabrykowanych elementów i automatycznego ich montażu na budowanej kondygnacji. Po zmontowaniu całej kondygnacji zakład montażowy wspina się po zmontowanej kondygnacji i rozpoczyna montaż następnej kondygnacji.

W Europie dominuje jednak inny kierunek rozwoju budownictwa. Prefabrykacja przy budowie budynków w ostatnich 20 latach została prawie całkowicie wyparta przez budownictwo monolityczne. Budownictwo to przeżywa obecnie bardzo burzliwy rozwój

i wykształciło inny kierunek automatyzacji. Kierunek ten rozwinął się przez wprowadzenie mechanizmów (własnego napędu) do deskowań systemowych, co doprowadziło do powstania systemów ACS (ang. *Auto Climbing System*). Systemy takie przypominają deskowania ślizgowe z tą różnicą, że ruch deskowania odbywa się skokowo – zwykle o wysokość kondygnacji. Deskowanie podnoszone jest automatycznie o całą kondygnację, gdy zakończy się proces betonowania wszystkich ścian na danej kondygnacji i beton na tyle stwardnieje, że może przyjąć obciążenie od deskowania i pomostów roboczych. Wszystkie większe firmy produkujące deskowania systemowe (Peri, Doka, Hunnebeck, Ulma) oferują własne rozwiązania ACS. Przy użyciu systemu ACS można wznosić budynek o dowolnej wysokości. Najwyższy na świecie obiekt budowlany – budynek Burj Dubai o wysokości 810 m – wzniesiono przy zastosowaniu deskowań ACS firmy Doka. Podobne znaczenie mają deskowania samoczynnie przesuwające się poziomo. Wykonywane kondygnacje stanowią rodzaj zautomatyzowanego zamkniętego zakładu produkcyjnego o mniejszym lub większym stopniu automatyzacji. System ACS stosowany jest również w budownictwie komunikacyjnym. Na przykład podpory słynnego wiaduktu Milleau na południu Francji wykonane zostały przy zastosowaniu systemu ACS firmy Peri. Podobne w działaniu do ACS są systemy deskowania stosowane w budownictwie komunikacyjnym do budowy obiektów drogowych, jak mosty lub tunele budowane metodą odkrywkową. W tym przypadku zestaw deskowania jest wyposażony we własny napęd pozwalający na przesuwanie się poziomo po trajektorii zgodnej z projektem. Pozwala to na wykonywanie odcinkami obiektów o dowolnej długości. Systemy takie rozwinęła zwłaszcza firma Peri. Znaczenie deskowań systemowych, a w szczególności ACS, wyjaśnia analiza kosztów, z której wynika, że blisko 50% kosztu wykonania ściany żelbetowej stanowi koszt robocizny związanej z ustawieniem deskowań. Wprowadzenie deskowań systemowych przy uprzemysłowieniu operacji zbrojenia i betonowania zrewolucjonizowało całą technologię robót betonowych – doprowadziło do wyparcia ciężkiej prefabrykacji przez uprzemysłowienie placu budowy.

Wprowadzenie robotyzacji w budownictwie związane jest z przezwyciężaniem wielu barier związanych ze specyfiką tego sektora. Robotyzacja umożliwia przede wszystkim wznoszenie wielokondygnacyjnych budynków. Z uwagi na wzrost liczby ludności na świecie, domniemywać można, że robotyzacja będzie się rozwijać z uwagi na ograniczoność powierzchni pod budownictwo. Jednakże w Polsce (oprócz kilku największych miast), nie ma tradycji wznoszenia wieżowców. Analizując także prognozy liczby ludności w Polsce można z dużym prawdopodobieństwem założyć, iż robotyzacja w tym kierunku nie będzie się posuwała. Natomiast z uwagi na wzrost środków finansowych z Unii Europejskiej na inwestycje transportowe, prawdopodobnie oczekiwać należy intensyfikacji robotyzacji w tym zakresie.

4.2.2.2. Energooszczędność

W 2020 r. wiodącym trendem będzie budownictwo energooszczędne[64], zaś najbardziej przyszłościowe są materiały o dobrych parametrach cieplnych oraz rozwiązania przyjazne środowisku. Zmiany w wymaganiach energetycznych wynikające m.in. z konieczności dostosowania się do przepisów energetycznych Unii Europejskiej, znajdują odzwierciedlenie

[64] Por. np. *YTONG: Dom 2020*, (2010), www.inzynierbudonictwa.pl, z dnia 15.06.2010.

w trendach w budownictwie energooszczędnym. W celu uzyskania korzystnych charakterystyk energetycznych budynków, wyróżnić można kilka głównych celów i kierunków działań:

1. Rozwój architektury wykorzystującej słoneczne zyski ciepła, przez właściwe usytuowanie, orientację budynku, optymalizację jego kształtu, odpowiednie stosowanie przegród przeszklonych, transparentnych izolacji cieplnych, przegród akumulujących ciepło, „buforowych" pomieszczeń nieogrzewanych, z uwzględnieniem ochrony przed przegrzewaniem latem i optymalnego wykorzystania oświetlenia światłem naturalnym.
2. Rozwój techniki instalacyjnej w zakresie:
   - poprawy sprawności wytwarzania, magazynowania, dystrybucji i emisji ciepła w budynku oraz regulacji pracy instalacji, jak też ograniczenia zapotrzebowania na pomocniczą energię elektryczną do działania instalacji w budynku,
   - wykorzystania źródeł ciepła na biopaliwa, kogeneracji, źródeł energii odnawialnej: wiatrowej, geotermalnej i słonecznej pozyskiwanej bezpośrednio przez kolektory lub fotoogniwa lub pozyskiwanej pośrednio pompami ciepła z gruntu, wody, powietrza lub w wymiennikach gruntowych powietrza do wentylacji pomieszczeń,
   - odzysku ciepła ze zużytego powietrza wentylacyjnego w rekuperatorach lub pompami ciepła.
3. Poprawa jakości wyrobów budowlanych i rozwiązań konstrukcyjnych stosowanych w obudowie w zakresie cech i właściwości użytkowych mających wpływ na charakterystykę energetyczną budynku i zapewnienie w nim ochrony cieplnej, przez:
   - zastosowanie w ścianach, stropach i dachu większych grubości warstwy izolacji oraz wyrobów budowlanych do izolacji cieplnej i wyrobów konstrukcyjnych o niższej przewodności cieplnej,
   - wykorzystanie rozwiązań technicznych zmniejszających oddziaływanie konstrukcyjnych mostków cieplnych w połączeniach przegród budynku,
   - zastosowanie wyrobów zapewniających dużą szczelność na przenikanie powietrza obudowy w przegrodach budynku, połączeniach przegród i w miejscach wbudowania okien oraz drzwi,
   - zastosowanie okien i drzwi o niskich wartościach współczynnika przenikania ciepła, uzyskanych dzięki wykorzystaniu energooszczędnych rozwiązań technicznych ram okien i drzwi oraz szyb zespolonych.

We współcześnie wznoszonych budynkach energooszczędnych, np. budynkach pasywnych, w zależności od zamierzonego poziomu polepszenia charakterystyki energetycznej, stosuje się różne kombinacje wyżej wymienionych środków.

Budownictwo pasywne polega na stworzeniu komfortu cieplnego bez zastosowania tradycyjnych systemów wentylacyjnych, grzewczych i chłodzących. Ponieważ jedną z jego cech charakterystycznych jest minimalne zużycie energii, pasywny dom to aktywny wkład w ochronę środowiska, jak również duża oszczędność dla jego mieszkańców.

Wdrażając technologię domu pasywnego chroni się światowe zasoby energii nieodnawialnej (zmniejszenie zużycia energii o ok. 90%), w znaczący sposób zmniejsza się

koszty eksploatacyjne budynku, a także odciąża środowisko od nadmiernej emisji CO_2 (zmniejszenie emisji o ponad 90%).

W dobrze zaprojektowanym budynku tego typu zadowalającą temperaturę można uzyskać poprzez samo dogrzewanie powietrza wentylacyjnego[65]. Wybudowanie takiego domu jest kosztowniejsze. Dokładnie przemyślany projekt domu pasywnego musi iść w parze z zastosowaniem odpowiednich materiałów budowlanych. W pierwszym rzędzie trzeba zadbać o izolację termiczną ścian zewnętrznych, okien i pokrycia dachowego. Materiałem o dobrych właściwościach termoizolacyjnych są pustaki ceramiczne, charakteryzujące się wysokim wskaźnikiem akumulacji ciepła. Porowata struktura pustaków umożliwia powstawanie poduszek powietrznych, które stanowią doskonały izolator.

Wybudowanie budynku pasywnego wymaga sporych inwestycji i nie jest niestety tanie. Jednak, jak przy każdym przedsięwzięciu, które przyczynia się do ochrony środowiska, można zabiegać o subwencję. W obliczu nowych przepisów unijnych dotyczących energooszczędności, warto przemyśleć budowę pasywną, ponieważ od początku 2009 roku każdy dom musi posiadać paszport energetyczny, czyli świadectwo zapotrzebowania na energię. Co więcej, budownictwo pasywne pozwala zminimalizować późniejsze wydatki na ogrzewanie, czyli jeden z najdroższych elementów eksploatacji domu.

Dominującym trendem przyszłości w budownictwie będzie energooszczędność. W ostatnich latach w budownictwie mieszkaniowym nasila się trend, by przy zakupie nowych urządzeń lub instalacji nowych systemów zwracać uwagę na ich energochłonność i komfort obsługi. Nierzadko czynnikiem decydującym o wybraniu konkretnego rozwiązania jest większa oszczędność energii. Tendencja ta będzie się nasilać w miarę wzrostu kosztów energii, która w Polsce jest jeszcze stosunkowo tania (w porównaniu z krajami Europy Zachodniej). Wynika to zarówno z uregulowań prawnych dotyczących konieczności posiadania przez wszystkie budynki tzw. paszportów energetycznych, jak również z wymagań ochrony środowiska (zmniejszenie zanieczyszczenia) oraz rosnących kosztów eksploatacji budynków. Trend światowy stosowania technologii energooszczędnych wymusi na podmiotach z sektora podążanie w tym kierunku. Przewidywane zmiany będą dotyczyły nie tylko stosowanych materiałów, ale przede wszystkim zmianie musi ulec świadomość.

4.2.2.3. Rozwój komputeryzacji

Wskutek rozwoju techniki oraz społeczeństwa informacyjnego coraz większa liczba inwestorów świadomie decyduje się na wykonanie w budynkach kompletnej instalacji medialnej zapewniającej telefon, Internet oraz telewizję w sposób zintegrowany. Z myślą o takich inwestorach powstały zdecentralizowane systemy sterowania, regulacji i nadzoru – zwane systemami Inteligentnego Budynku. Inwestycje w technologii inteligentnego budownictwa koncentrują się głównie na obiektach typu: biurowce, centra biznesu, centrale i oddziały banków, hotele, obiekty przemysłowe, ale także budynki mieszkalne.

System automatyki w inteligentnych budynkach nie tylko zapewnia optymalny komfort i bezpieczeństwo ludziom, ale minimalizuje zużycie energii (elektrycznej i cieplnej dostarczanej z ciepłowni), zapewnia sterowanie i monitorowanie wszystkich urządzeń technicznych oraz umożliwia drukowanie odpowiednich raportów o stanie budynku. System

[65] Por. Rőben (2010), *Ceramika Budowlana*, http://www.dom.pl/co-oznacza-dom-pasywny.html, z dnia 10.06.2010.

obejmuje również wykrywanie i sygnalizację pożaru, wykrywanie włamań oraz kontrolę dostępu do systemu zarządzania.

Nowoczesne technologie dały np. szansę dostosowania budynków użyteczności publicznej do potrzeb osób niepełnosprawnych. Niestety, nie wszystkie urzędy czy państwowe instytucje stać na takie rozwiązania, choć stopniowo są one wprowadzane. W budynkach instaluje się windy wyposażone w rozwiązania umożliwiające obsługę przez osoby słabowidzące i niewidome, pulpity mogą posiadać oznaczenia w piśmie Braille'a oraz komunikaty głosowe. Wykorzystanie nowoczesnych technologii w znacznym stopniu pomaga sprostać potrzebom osób z różnym stopniem ograniczenia sprawności. Nowoczesne system montowane w tego typu budynkach stają się „przewodnikiem" dla osób niepełnosprawnych, poruszających się po biurowcach czy urzędach.

Rozwój technologii informacyjnych wchodzi także do budownictwa. Zastosowanie odpowiednich systemów umożliwia uzyskanie wysokiego komfortu przez użytkownika, przy jednoczesnej oszczędności energii. W przyszłości należy oczekiwać wzrostu zainteresowania „inteligentnymi domami", choć nie tak wzmożonego, jak ma to miejsce w wysoko rozwiniętych krajach.

4.2.2.4. Nanotechnologia

Postęp technologiczny wskazał na nowe kierunki rozwoju dziedzin związanych z budownictwem i energooszczędnością. Istotnym trendem staje się stosowanie nowych technologii wykorzystujących nanotechnologię. Nanotechnologia to zestaw technik i sposobów tworzenia rozmaitych struktur o rozmiarach nanometrycznych (od 0,1 do 100 nanometrów), czyli na poziomie pojedynczych cząsteczek. Dzięki zamierzonej strukturalizacji materiałów na poziomie atomowym oraz wykorzystaniu szczególnych zjawisk zachodzących w tej skali, otwiera się cały wachlarz nowych możliwości. Przykładami takich grup materiałów i produktów, które obecnie możliwe są do uzyskania dzięki wykorzystaniu nanocząsteczek srebra i miedzi są:

- tynki zewnętrzne (właściwości samooczyszczające); tynki ozdobne (właściwości samooczyszczające na zewnątrz i dezodoryzujące wewnątrz),
- masy tynkarskie wewnętrzne, płyty gipsowo-kartonowe, gipsy, masy szpachlowe (właściwości biobójcze: grzyby i bakterie),
- farby do wymalowań zewnętrznych i wewnętrznych (właściwości samooczyszczające na zewnątrz i dezodoryzujące wewnątrz); farby do zastosowań specjalnych (właściwości samooczyszczające na zewnątrz i dezodoryzujące wewnątrz, właściwości biobójcze),
- fugi, silikony i zaprawy klejowe (właściwości biobójcze),
- preparaty do wykonywania biobójczych powłok ochronnych do nakładania na praktycznie wszystkie rodzaje powierzchni,
- samoczyszczące szkła okienne,
- bezpieczne systemy klimatyzacji i filtracji powietrza (właściwości biobójcze),
- podłogi i wykładziny (właściwości biobójcze),
- stolarka otworowa, okna, drzwi, fasady, ogrody zimowe (właściwości biobójcze),

- szeroki asortyment wyrobów i galanterii budowlanej z PCV, PP, PE, PS i innych polimerów (właściwości samooczyszczające, właściwości biobójcze i hydrofobowe).

Produkty nanotechnologiczne, dzięki swej wysokiej skuteczności, łatwości aplikacji oraz neutralności dla zdrowia i środowiska naturalnego, będą stawały się coraz powszechniejsze w budownictwie. Zwłaszcza, że ich stosowanie wpływa na poprawę bezpieczeństwa, ergonomii, a także na oszczędność kosztów oraz czasu.

4.2.3. Czynniki społeczne

4.2.3.1. Wykształcenie kadry

Sektor budowlany wspomagany jest przez instytucje odpowiedzialne za dostarczanie wykwalifikowanych kadr do tego sektora.

W województwie podlaskim kształceniem osób znajdujących zatrudnienie w sektorze zajmują się:

1) zasadnicze szkoły zawodowe, w zawodach takich jak np.: technolog robót wykończeniowych w budownictwie; malarz-tapeciarz; betoniarz-zbrojarz; posadzkarz;
2) technika budowlane, w zawodach takich jak np.: technik budowlany, technik drogownictwa, technik geodeta, technik urządzeń sanitarnych;
3) szkoły policealne, w zawodzie technik budownictwa;
4) uczelnie wyższe, na kierunkach: budownictwo, inżynieria środowiska, energetyka, architektura.

Absolwenci szkół średnich coraz częściej wybierają studia techniczne. Dużym zainteresowaniem cieszy się Politechnika Białostocka. W przyszłości nie powinno zabraknąć także absolwentów inżynierii i ochrony środowiska, mechaniki i budowy maszyn oraz automatyki i robotyki. To tak zwane kierunki zamawiane, na które szczególny nacisk kładzie Ministerstwo Nauki i Szkolnictwa Wyższego. Należy jednak podkreślić, iż z danych posiadanych przez Wojewódzki Urząd Pracy w Białymstoku jednoznacznie wynika, że duża część absolwentów takich kierunków, jak inżynieria i ochrona środowiska, mechanika i budowa maszyn oraz automatyka i robotyka, ma kłopoty ze znalezieniem zatrudnienia i rejestruje się w urzędzie pracy jako bezrobotna.

Ministerstwo Nauki i Szkolnictwa Wyższego podsumowało rekrutację do szkół wyższych w roku akademickim 2009/2010. Pedagogika, prawo, logistyka, budownictwo – takie kierunki cieszyły się największą popularnością wśród kandydatów na białostockie uczelnie.[66]

Dane statystyczne wskazują, że w społeczeństwie polskim rośnie liczba osób z wykształceniem średnim i wyższym. W latach 1988-2002 w Polsce zwiększył się udział osób wykształconych.

Istotną rolę w budownictwie odgrywają samodzielne funkcje techniczne.[67] Za samodzielną funkcję techniczną w budownictwie uważa się działalność związaną z koniecznością fachowej oceny zjawisk technicznych lub samodzielnego rozwiązania

[66] Bieżąca informacja o sytuacji społeczno-gospodarczej w województwie podlaskim (wg stanu na 31 stycznia 2010 r.), WUP w Białymstoku, http://obserwatorium.up.podlasie.pl, z dnia 10.06.2010.
[67] Ustawa z dnia 7 lipca 1994 r. – Prawo budowlane, Dz.U. z 2003 r. nr 207, poz. 2016 oraz Dz.U. z 2004 r. nr 6, poz. 41.

zagadnień architektonicznych i technicznych oraz techniczno-organizacyjnych, a w szczególności działalność obejmującą:

1) projektowanie, sprawdzanie projektów architektoniczno-budowlanych i sprawowanie nadzoru autorskiego;
2) kierowanie budową lub innymi robotami budowlanymi;
3) kierowanie wytwarzaniem konstrukcyjnych elementów budowlanych oraz nadzór i kontrolę techniczną wytwarzania tych elementów;
4) wykonywanie nadzoru inwestorskiego;
5) sprawowanie kontroli technicznej utrzymania obiektów budowlanych;
6) rzeczoznawstwo budowlane.

Samodzielne funkcje techniczne w budownictwie mogą wykonywać wyłącznie osoby posiadające odpowiednie wykształcenie techniczne i praktykę zawodową, dostosowane do rodzaju, stopnia skomplikowania działalności i innych wymagań związanych z wykonywaną funkcją, stwierdzone decyzją, zwaną „uprawnieniami budowlanymi", wydaną przez organ samorządu zawodowego. Uprawnienia budowlane mogą być udzielane do: projektowania i kierowania robotami budowlanymi. Uprawnienia budowlane są udzielane w specjalnościach: architektonicznej; konstrukcyjno-budowlanej, w tym drogowej, mostowej, kolejowej, wyburzeniowej, telekomunikacyjnej; instalacyjnej w zakresie sieci, instalacji i urządzeń cieplnych, wentylacyjnych, gazowych, wodociągowych i kanalizacyjnych; instalacyjnej w zakresie sieci, instalacji i urządzeń elektrycznych i elektroenergetycznych.

Jakiekolwiek zmiany w zakresie podażowych czynników społecznych mają istotny wpływ na rozwój omawianego sektora. Jak wynika z opinii ekspertów z zakresu tego sektora, odczuwalny jest niedobór kadr. Ponadto kształcenie teoretyczne nie w pełni zaspokaja potrzeby pracodawców, którzy sami muszą przejąć ciężar nauki praktycznej (szerzej w rozdziale 6.).

Tabela 8. Ludność województwa podlaskiego w wieku 13 lat i więcej według wykształcenia i wieku w 2002 roku

Wiek	Ogółem	Poziom wykształcenia								
		Wyższe	Policealne	Średnie			Zasadnicze zawodowe	Podstawowe ukończone	Podstawowe nieukończone i bez wykształc. szkolnego	Nieustalony
				Razem	Zawodowe	Ogólnokształcące				
O G Ó Ł E M										
O G Ó Ł E M	1014589	92772	35023	277739	193754	83985	184226	344079	66257	14493
13-14 lat	39579	-	-	-	-	-	-	30139	9414	26
15-19	109092	-	-	14135	4937	9198	7840	82644	3121	1352
20-24	93292	6435	3744	52435	29246	23189	18836	9831	512	1499
25-29	86029	17711	4655	29522	21824	7698	21975	9987	435	1744
30-34	78977	12370	3915	26463	20493	5970	23579	10589	429	1632
35-39	81734	11061	4158	28267	22732	5535	25429	10899	426	1494
40-44	92048	11544	6027	31633	25505	6128	27659	13238	477	1470
45-49	87901	9749	4799	29737	23539	6198	22337	19377	575	1327
50-54	74405	8104	2984	22516	16911	5605	16337	22594	760	1110
55-59	51031	4887	1799	11954	8544	3410	7847	22616	1236	692
60-64	51911	4298	1241	10328	7029	3299	5425	27159	2805	655
65-69	51804	3356	824	9450	6267	3183	3873	25708	8119	474
70-74	51003	1986	445	5918	3884	2034	1842	25741	14709	362
75-79	35599	902	292	3463	1797	1666	721	19507	10419	295
80-84	16587	213	89	1213	669	544	331	8479	6114	148
85-89	8540	100	30	487	272	215	139	3770	3920	94
90-94	4044	44	16	173	78	95	45	1513	2190	63
95 lat i więcej	942	8	4	35	19	16	6	278	594	17
Wiek:										
Przedprodukcyjny	104431	-	-	-	-	-	841	90462	12272	856
Produkcyjny	713176	83984	32348	250853	177039	73814	174359	153633	6256	11743
– mobilny	476320	59121	22499	182455	124737	57718	124477	76865	2542	8361
– niemobilny	236856	24863	9849	68398	52302	16096	49882	76768	3714	3382
Poprodukcyjny	196911	8784	2674	26876	16707	10169	9021	99974	47727	1855
Nieustalony	71	4	1	10	8	2	5	10	2	39

Źródło: GUS (2010), *Ludność, stan oraz struktura demograficzna i społeczno-ekonomiczna – województwo podlaskie*, Warszawa, http://www.stat.gov.pl/bialystok/69_151_PLK_HTML.htm, z dnia 10.06.2010.

4.2.4. Czynniki środowiskowe

4.2.4.1. Normy w zakresie ochrony środowiska

Województwo podlaskie należy do regionów o najczystszym stanie środowiska naturalnego. Wyróżnione w województwie tereny powiązano w spójny, wieloprzestrzenny, ekologiczny system obszarów chronionych, utrwalony w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego gmin, obejmujący w 2004 r. 31,9% powierzchni całego województwa (w kraju 30%). Na 1 mieszkańca województwa przypada 5335 m^2 (w kraju 2429 m^2).

Z uwagi na przywiązywanie przez Unię Europejską wagi do wysokich standardów ochrony środowiska, kraje członkowskie Unii zobligowane są do utworzenia spójnej sieci ekologicznej obszarów chronionych w ramach kształtowania sieci ekologicznej NATURA 2000. Wdrażanie Europejskiego Systemu Obszarów Chronionych – Natura 2000 w województwie podlaskim obejmuje ok. 26% powierzchni regionu[68].

Najważniejszą zasadą odnoszącą się do obszarów Natura 2000 jest ta, która mówi, iż zabronione jest podejmowanie działań mogących w znaczący sposób pogorszyć stan siedlisk przyrodniczych oraz siedlisk gatunków roślin i zwierząt, a także w znaczący sposób wpłynąć negatywnie na rośliny i zwierzęta gatunków, dla których ochrony został wyznaczony obszar Natura 2000 (art. 33.1 ustawy o ochronie przyrody). Zasadę tę stosuje się nie tylko do już zatwierdzonych obszarów, ale również do projektowanych obszarów Natura 2000, znajdujących się zarówno na liście opracowanej przez Ministra Środowiska, jak i na innych listach oficjalnie zgłoszonych do Komisji Europejskiej (*Shadow List*). Zakaz odnoszący się do obszarów projektowanych obowiązuje do czasu odmowy ich zatwierdzenia albo do czasu zatwierdzenia tych obszarów przez Komisję Europejską jako obszary Natura 2000, a następnie ich wyznaczenia przez Ministra Środowiska w drodze rozporządzenia.

Druga bardzo ważna zasada odnosząca się do obszarów Natura 2000 mówi, iż projekty planów ochrony i projekty zmian do przyjętych planów oraz planowane przedsięwzięcia, które nie są bezpośrednio związane z ochroną obszarów Natura 2000 lub projektowanych obszarów Natura 2000, ani też nie wynikają z potrzeb tej ochrony, a które mogą znacząco oddziaływać na te obszary, wymagają przeprowadzenia postępowania w sprawie oceny oddziaływania na środowisko, czyli sprawdzenia rodzaju i skali zagrożeń, jakie mogą wywołać te działania. Obowiązek ten wypływa z zapisów ustawy o ochronie przyrody, ale zasady takiego postępowania określone zostały w Ustawie Prawo ochrony środowiska z 27 kwietnia 2001 roku. Bardzo istotne jest bowiem, by na obszary Natura 2000 nie wprowadzać nowych zagrożeń, nie uruchamiać żadnej uciążliwej dla środowiska działalności. Ochrona siedlisk i gatunków nie jest zależna wyłącznie od typowych działań z dziedziny ochrony przyrody, a więc działań bezpośrednio nakierowanych na ochronę tych walorów przyrodniczych, choć są one bardzo ważne, ale w dużym stopniu od sposobów gospodarowania na tych obszarach. Bardzo istotne dla ochrony tych walorów jest uwzględnianie w gospodarce rolnej, leśnej, wodnej, rybackiej potrzeb ochrony tych walorów, między innymi poprzez prowadzenie działań gospodarczych w tych dziedzinach metodami sprzyjającymi ochronie siedlisk i gatunków uznanych za ważne dla całej Europy oraz poprzez

[68] *Strategia Rozwoju Województwa Podlaskiego do 2020 roku,* www.wrotapodlasia.pl, z dnia 02.07.2010, s. 5.

niedopuszczanie do nadmiernej intensyfikacji działań w tych dziedzinach. W niektórych ściśle określonych sytuacjach (mówi o nich art. 34 ustawy o ochronie przyrody) można odstąpić od przedstawionych powyżej zasad postępowania na obszarach Natura 2000 i zezwolić na działalność, która może doprowadzić do zniszczenia siedlisk lub gatunków podlegających ochronie. Ustawa stanowi, że jeżeli przemawiają za tym konieczne wymogi nadrzędnego interesu publicznego, w tym wymogi o charakterze społecznym lub gospodarczym i nie ma rozwiązań alternatywnych, właściwy miejscowo wojewoda, a na obszarach morskich dyrektor właściwego urzędu morskiego, może zezwolić na realizację planu lub przedsięwzięcia, które może mieć negatywny wpływ na siedliska przyrodnicze oraz gatunki roślin i zwierząt, dla których ochrony został wyznaczony obszar Natura 2000. W takich przypadkach musi być jednak zapewniona tzw. kompensacja przyrodnicza, niezbędna do zagwarantowania spójności i właściwego funkcjonowania sieci obszarów Natura 2000. Zapewnienie kompensacji przyrodniczej polega na objęciu ochroną innego dodatkowego terenu, na którym występują te same siedliska lub gatunki, dla ochrony których powołano lub zamierzano powołać dany obszar Natura 2000. Jeżeli na obszarze Natura 2000 występuje siedlisko lub gatunek o znaczeniu priorytetowym, zezwolenie może zostać udzielone wyłącznie w celu: ochrony zdrowia i życia ludzi; zapewnienia bezpieczeństwa powszechnego; uzyskania korzystnych następstw o pierwszorzędnym znaczeniu dla środowiska przyrodniczego; wynikającym z koniecznych wymogów nadrzędnego interesu publicznego, po uzyskaniu opinii Komisji Europejskiej. Wydając zezwolenie, wojewoda lub dyrektor urzędu morskiego ustala zakres, miejsce, termin i sposób wykonania kompensacji przyrodniczej. Koszty kompensacji przyrodniczej ponosi podmiot realizujący plan lub przedsięwzięcie. Na obszarach Natura 2000 nie podlega ograniczeniu działalność związana z utrzymaniem urządzeń i obiektów służących bezpieczeństwu przeciwpowodziowemu oraz działalność gospodarcza, rolna, leśna, łowiecka i rybacka, a także amatorski połów ryb, jeżeli nie zagrażają one zachowaniu siedlisk przyrodniczych oraz siedlisk roślin lub zwierząt ani nie wpływają w sposób istotny negatywnie na gatunki roślin i zwierząt, dla których ochrony został wyznaczony obszar Natura 2000. Prowadzenie powyższej działalności na obszarach Natura 2000, wchodzących w skład parków narodowych i rezerwatów przyrody, jest dozwolone wyłącznie w zakresie, w jakim nie narusza to zakazów obowiązujących na tych obszarach[69].

Ze względu na unikatowe wartości przyrodnicze cały obszar województwa został ponadto włączony do ekoregionu „Zielone Płuca Polski". Obszar funkcjonalny „Zielonych Płuc Polski" stanowi uwarunkowany ekologicznie wielkoprzestrzenny system rozwoju społecznego i gospodarczego, zgodnie z zasadami zrównoważonego rozwoju.

Komisja Europejska przykłada wielką wagę do ochrony środowiska naturalnego. Nie pozostaje to bez wpływu na gospodarkę, także na branżę budowlaną. Niektóre regulacje są bardzo bolesne. Oznaczają na przykład dodatkowe badania, spełnianie wielu kosztownych wymagań. Wśród ograniczeń niosących poważne konsekwencje dla całej gospodarki jest między innymi wymóg ograniczenia emisji CO_2.[70]

Prawo dotyczące ochrony środowiska wymusza także sporządzanie ocen oddziaływania na środowisko. Rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 9 listopada 2004 r. w sprawie

[69] *Zasady zagospodarowania na obszarach Natura 2000*, www.pttk.pl, z dnia 12.08.2010.
[70] Szmidtke L. (2009), *Nowe regulacje UE – szansa na rozwój czy biurokratyczny nonsens?,* PPG 4/2009 (43).

określenia rodzajów przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko oraz szczegółowych uwarunkowań związanych z kwalifikowaniem przedsięwzięcia do sporządzenia raportu o oddziaływaniu na środowisko[71] oraz z dnia 10 maja 2005 r. zmieniające wyżej wymienione rozporządzenie[72] określa rodzaje przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, wymagających sporządzenia raportu o oddziaływaniu na środowisko lub wobec których obowiązek sporządzenia raportu o oddziaływaniu na środowisko może być wymagany; przypadki, w jakich zmiany dokonywane w obiektach są kwalifikowane jako przedsięwzięcia mogące znacząco oddziaływać na środowisko oraz szczegółowe uwarunkowania związane z kwalifikowaniem przedsięwzięcia do sporządzenia raportu o oddziaływaniu na środowisko.

Generalnie działalność przedsiębiorstw z sektora można uznać za nieuciążliwą (neutralną) dla środowiska naturalnego. Jednakże prowadzone przez nie inwestycje, np. drogowe, budzą duże kontrowersje ze względu na ich przebieg. Czynniki środowiskowe wpływają dość znacząco na przedsiębiorstwa funkcjonujące w sektorze. Jak wszystkie inne podmioty gospodarcze prowadzące działalność w województwie, także i one muszą stosować się do wymogów ochrony środowiska.

4.2.4.2. Zmiany klimatu

Województwo podlaskie, a zwłaszcza jego północno-wschodnia część, to jeden z najzimniejszych – poza terenami górskimi – obszarów Polski. Lata są tu łagodne i krótkie, natomiast zimy chłodne i długie. Wzrost temperatury na Ziemi, który obserwujemy od momentu gwałtownego uprzemysłowienia się świata, powodowany jest przede wszystkim przez gazy cieplarniane, w tym głównie CO_2. Ocieplenie klimatu wpłynąć może pozytywnie na wydłużenie się tzw. „sezonu budowlanego". Natomiast z zapobieganiem zmianom klimatycznym wiąże się zastosowanie technologii budowy domów pasywnych. Standardowe domy potrafią pochłaniać niezliczone ilości energii i emitować ogromne ilości dwutlenku węgla. Zainteresowanie budynkami energooszczędnymi wzrosło, odzwierciedlając rosnące zaniepokojenie zmianami klimatycznymi i wysokimi cenami energii. Energooszczędne budownictwo może zmniejszyć emisję dwutlenku węgla.

Zmiany klimatu kształtować będą zmiany w budownictwie. Mogą one dotyczyć z jednej strony wydłużenia sezonu budowlanego, który z reguły zaczyna się w marcu, a kończy w październiku (termin zależy zwykle od panujących warunków atmosferycznych), z drugiej zaś zastosowania nowych energooszczędnych technologii.

[71] Dz.U. z 2004 r. nr 257 poz. 2573.
[72] Dz.U. z 2005 r. nr 92, poz. 769.

5. Analiza sił konkurencji w sektorze

W obszarze drugim dokonana została analiza głównych składników otoczenia konkurencyjnego przedsiębiorstw sektora, takich jak: dostawcy – nabywcy, istniejący i potencjalni konkurenci oraz ryzyko pojawienia się nowych producentów i substytutów.

Według M.E. Portera, można dokonać analizy sektora poprzez zbadanie pięciu różnych czynników kształtujących jego atrakcyjność dla bieżących i przyszłych inwestorów. Wśród tych czynników wyróżnia się: a) siłę oddziaływania dostawców i możliwości wywierania przez nich presji na przedsiębiorstwa sektora; b) siłę oddziaływania nabywców i możliwości wywierania przez nich presji na przedsiębiorstwa sektora; c) natężenie walki konkurencyjnej wewnątrz sektora; d) groźbę pojawiania się nowych produktów; e) groźbę pojawiania się substytutów.

Konstrukcja tej metody analizy strategicznej pozwoliła na analizę wszystkich wyodrębnionych przez Zamawiającego składników otoczenia konkurencyjnego przedsiębiorstw sektora. Jednocześnie analiza sił konkurencji w sektorze pozwoliła na wskazanie barier rozwojowych i głównych determinant rozwoju sektora. Umożliwiła również dostarczenie informacji, które są niezbędne przedsiębiorstwom w procesie planowania strategicznego oraz pozwoliła na określenie składników otoczenia konkurencyjnego, które mają znaczenie przy ocenie pozycji konkurencyjnej podmiotów.

W ramach określenia atrakcyjności sektora budownictwa dla potencjalnych inwestorów, według modelu Portera, zostało podjętych kilka kroków służących udzieleniu odpowiedzi na pytania dotyczące poszczególnych pięciu głównych składników sektora. Po pierwsze, przeprowadzono desk research, którego wyniki zostały przedstawione w rozdziale IV. Następnie w ramach zespołu ekspertów dokonano wstępnej analizy pięciu sił Portera, co pozwoliło na ocenę poszczególnych pięciu grup czynników. Kolejnym krokiem było przeprowadzenie indywidualnych wywiadów pogłębionych oraz przedstawienie wyników badań na seminarium w celu potwierdzenia prawidłowości oceny zestawienia składników otoczenia konkurencyjnego przedsiębiorstw sektora.

Drugim etapem analizy głównych składników otoczenia konkurencyjnego przedsiębiorstw sektora była punktowa ocena atrakcyjności badanego sektora. Przyjęcie takiej kolejności poszczególnych metod badawczych wynika z faktu, że analiza M.E. Portera nie pozwala na porównanie atrakcyjności różnych sektorów.

5.1. Siła przetargowa dostawców

Dostawcami sektora budowlanego są firmy wydobywające kruszywa naturalne (np. żwiry, pospółki, piaski), dostarczające drewno oraz wszelkie wyroby budowlane (w tym producenci i ewentualnie specjalistyczne podmioty handlujące wyrobami budowlanymi), dostarczające sprzęt oraz dostawcy specjalizujący się w wykonywaniu określonych robót. Na rynku znajduje się sporo firm oferujących powyższe produkty, w związku z tym konkurencja na tych rynkach jest duża, czyli siła przetargowa dostawców maleje. Uzależnienie od jakości dostaw jest na tyle duże, iż wywiera znaczący wpływ na poziom kosztów, jak również na jakość i cenę końcowego produktu.

Tabela 9. Siła oddziaływania dostawców na sektor

Czynnik	Siła oddziaływania na sektor				
	Bardzo mała siła	Mała siła	Średnia siła	Duża siła	Bardzo duża siła
Stopień koncentracji sektora dostawcy		x			
Uzależnienie od jakości dostaw					x
Udział dostaw w kosztach (udział dostaw w tworzeniu kosztów odbiorcy)				x	
Koszty zmiany dostawcy		x			
Groźba integracji w przód			x		

Źródło: opracowanie własne.

Jakiekolwiek negatywne zjawiska dotykające sektora dostawców oraz wpływające na przerwanie łańcucha dostaw odbiją się negatywnie na firmach *stricte* budowlanych.

Warunki zaopatrzenia nie odbiegają od podobnych warunków w innych sektorach. Zaopatrzenie nie stanowi hamulca rozwoju przedsiębiorstw, co potwierdzają wypowiedzi respondentów IDI/ITI 1. Dostawcy zabiegają o możliwość dostarczania swoich materiałów i półproduktów do wykonawców. Sektor posiada korzystne warunki zaopatrzenia. W zakresie dostaw firmy często współpracują z kilkoma stałymi dostawcami. Pozwala to na negocjację cen i otrzymanie rabatów. Dostawców jest na tyle dużo, że konkurują oni ze sobą cenowo. W 2007-2008 r. pojawiły się problemy z dostawami materiałów budowlanych, producenci nie nadążali z produkcją, gdyż istniało bardzo duże zapotrzebowanie. Obecnie takich problemów nie ma.

5.1.1. Stopień koncentracji sektora dostawcy

Dostawcami firm z branży są firmy oferujące surowce, sprzęt, produkujące i sprzedające wyroby budowlane, wykonujące specjalistyczne roboty budowlane. Na rynku znajduje się dużo firm, w związku z tym konkurencja na wszystkich tych rynkach jest duża, czyli siła przetargowa dostawców jest niska. Z reguły nie występuje silne uzależnienie od jednego dostawcy. W materiały masowe, typu cement, piasek, kruszywo przedsiębiorstwa zaopatrują się u dostawców zlokalizowanych najbliżej realizowanych zadań inwestycyjnych.

5.1.2. Uzależnienie od jakości

Jakość budynków mieszkalnych, jak też obiektów inżynierii lądowej i wodnej jest uzależniona w dużej mierze od jakości użytych materiałów budowlanych, jak również od posiadanej technologii oraz prowadzonych badań. Siła przetargowa dostawców jest w tym zakresie bardzo duża.

5.1.3. Udział w kosztach

Wydatki na materiały budowlane i koszty ich zakupu posiadają najwyższy udział w kosztach bezpośrednich, stanowią wciąż około 60%[73]. Należy uznać, że siła przetargowa dostawców, ze względu na udział w kosztach, jest również wysoka.

5.1.4. Koszt zmiany

Siła przetargowa dostawców jest bardzo mała, gdyż łatwo można znaleźć nowych i dotychczasowych zmienić.

5.1.5. Groźba integracji w przód

W praktyce występuje wiele przykładów integracji w przód wśród dostawców materiałów budowlanych, czy dostawców sprzętu budowlanego. Ze względów finansowych oraz zmiennych warunków otoczenia zamykają oni swoje łańcuchy wartości i podejmują się – np. producenci betonu towarowego – wykonawstwa robót monolitycznych, a właściciele podstawowego sprzętu budowlanego i kopalni odkrywkowej kruszywa – wykonawstwa makroniwelacji i podbudowy dróg.

5.2. Siła przetargowa nabywców

Na rynku budowlanym możemy wyróżnić 2 podstawowe grupy nabywców. Są to:

1) inwestorzy indywidualni – gospodarstwa domowe;
2) inwestorzy instytucjonalni – samorządy terytorialne i podmioty gospodarcze, realizujące swoje potrzeby inwestycyjne.

Każda z tych grup odmiennie podejmuje decyzje i dla każdej z nich inne są cechy produktów, które biorą pod uwagę przy wyborze materiałów. Prowadząc działalność na rynku budowlanym należy pamiętać, że cena produktu dla producenta często znacznie odbiega od kosztu zastosowania tego materiału dla klienta. Stąd sukces na rynku odnoszą firmy, które proponują optymalne rozwiązanie nie tylko w zakresie samego materiału, ale także technologii jego użycia.

Wraz ze wzrostem kosztów pracy coraz większego znaczenia nabierają technologie pracooszczędne, najczęściej w formie rozwiązań systemowych. Najważniejszymi czynnikami wyboru materiałów i urządzeń wykorzystywanych podczas prac remontowo-budowlanych są cena i trwałość, przy czym to cena jest oceniana jako czynnik ważniejszy. Niezwykle ważnym czynnikiem wyboru jest również wymieniana zwykle na trzecim miejscu gwarancja, która w ocenie badanych ma być potwierdzeniem trwałości produktu – jedynie w przypadku materiałów wykończenia wnętrz i ceramiki sanitarnej gwarancja znalazła się na czwartym miejscu, ustępując wzornictwu. Oceny osób prowadzących prace budowlane podejmowane są w odniesieniu do trwałości i ceny. W przypadku materiałów wykończeniowych i ceramiki sanitarnej cena jest na miejscu trzecim, ustępując jeszcze wzornictwu. Oprócz grup bezpośrednich nabywców istnieją grupy, które kształtują opinie na rynku materiałów

[73] Żelawski T. (red.) (2009), *Informacje o mieszkalnictwie wyniki monitoringu za 2008 r., Koszty i finansowanie mieszkalnictwa*, Instytut Rozwoju Miast Zespół Zasobów Mieszkaniowych, Ministerstwo Infrastruktury, Kraków, s. 46.

budowlanych i w mniej lub bardziej bezpośredni sposób wpływają na podejmowanie decyzji o zakupie przez ostatecznych nabywców.

Producent powinien współpracować z architektami po to, aby jego produkty były uwzględniane w procesie projektowania obiektów. Klientów, którzy kierują się zaleceniami projektanta (kupują to, co architekt, projektant wpisze do projektu) jest ok. 25%.[74]

W opinii przedstawicieli sektora, odbiorcy starają się wpływać przede wszystkim na cenę. Wymaga to od firm kalkulacji kosztów, przy czym zawsze występuje negocjacja cen. Odbiorcy mają także wpływ na sam proces budowy (np. mogą wprowadzać zmiany w planach budowy). Odbiorcy dyktują coraz większe wymagania, szczególnie w zakresie wykończenia i jakości materiałów. Odbiorcy żądają dobrej ceny, solidnego wykonania i rzetelnej usługi. Istotny wpływ posiadają odbiorcy w sektorze zamówień publicznych.

Tabela 10. Siła oddziaływania nabywców instytucjonalnych na sektor

Czynnik	Siła oddziaływania na sektor				
	Bardzo mała siła	Mała siła	Średnia siła	Duża siła	Bardzo duża siła
Stopień koncentracji nabywców instytucjonalnych		x			
Uzależnienie nabywców od jakości					x
Udział w kosztach odbiorcy (wrażliwość na cenę – elastyczność cenowa)		x			
Koszty zmiany dostawcy przez naszych odbiorców	x				
Groźba integracji wstecz	x				

Źródło: opracowanie własne.

Tabela 11. Siła oddziaływania nabywców indywidualnych na sektor

Czynnik	Siła oddziaływania na sektor				
	Bardzo mała siła	Mała siła	Średnia siła	Duża siła	Bardzo duża siła
Stopień koncentracji nabywców indywidualnych	x				
Uzależnienie nabywców od jakości					x
Udział w kosztach odbiorcy (wrażliwość na cenę – elastyczność cenowa)		x			
Koszty zmiany dostawcy przez naszych odbiorców	x				
Groźba integracji wstecz	x				

Źródło: opracowanie własne.

[74] Szmidt M. (2010), *Ewolucja rynku materiałów budowlanych*, http://www.pmg.lublin.pl, z dnia 09.09.2010, s. 4.

5.2.1. Stopień koncentracji sektora nabywców

Stopień koncentracji nabywców instytucjonalnych należy uznać jako mały. Na rynku występuje wielu inwestorów instytucjonalnych oraz samodzielnych podmiotów. Samodzielny inwestor ma dominującą pozycję na rynku inwestycyjnym (zwłaszcza w stosunkach z wykonawcami).

5.2.2. Uzależnienie od jakości

Siła przetargowa nabywców w zakresie jakości jest bardzo duża. Potrafią oni wymusić na dostawcach odpowiednią jakość materiałów i produktów.

5.2.3. Udział w kosztach

Udział w kosztach kształtuje się na wysokim poziomie. Dotyczy to przede wszystkim produktu finalnego – mieszkania lub obiektu inżynieryjnego. Realizacja inwestycji pociąga za sobą często konieczność zaciągnięcia kredytu hipotecznego lub dysponowania częścią wkładu własnego. Siła oddziaływania nabywców jest tu zatem niewielka.

5.2.4. Koszty zmiany

Przedsiębiorstwo z branży nie miałoby problemów ze zmianą faktycznego odbiorcy. Jedynie w kwestii obiektów inżynieryjnych byłoby to niemożliwe. Ponieważ jednak obiekty takie powstają na zamówienie konkretnych samorządów, nie istnieje taka groźba.

5.2.5. Groźba integracji wstecznej

W tym sektorze groźba integracji wstecznej faktycznie istnieje, jednak na bardzo małym poziomie. Zdarzają się przypadki, że klient dysponujący gruntem sam decyduje się na wybudowanie budynku mieszkalnego dla siebie i na sprzedaż. Jednakże sytuacje takie zdarzają się rzadko, zatem siła oddziaływania jest niewielka.

5.3. Groźba wejścia nowych konkurentów na rynek

Konkurencja pomiędzy firmami zajmującymi się sprzedażą materiałów wykończeniowych jest bardzo duża. Pojawiają się wojny cenowe, także pomiędzy firmami sieciowymi. Każdy konkurujący będzie chciał sprzedać jak najwięcej, więc obniżki cen materiałów wykończeniowych mogą stać się najprostszym sposobem zdobycia klientów.

W zakresie inżynierii duże szanse mają firmy z Chin, z państwowym zapleczem finansowym, których działalność opiera się na sprawdzonej, taniej kadrze ze swojego kraju oraz doświadczeniu zdobytym na największym budowlanym rynku świata. Firmy indyjskie z kolei deklarują agresywne podejście do przetargów i chcą się oprzeć na polskiej kadrze inżynierskiej oraz robotnikach[75].

[75] Karaczun A. (2010), *Frost & Sullivan: wzrost konkurencji przy budowie polskich dróg zmusza firmy do zmiany strategii,* www.autoinfo.pl, z dnia 09.07.2010.

Zachodnie firmy budowlane uczestniczą w większości przetargów na duże inwestycje budowlane (Niemcy, Austria). Posiadają długoletnią tradycję i solidne zaplecze finansowe. Dla nich polski rynek jest szczególnie atrakcyjny. To oni stanowią najpoważniejszą konkurencję dla krajowych firm. Zagrożenie potencjalnymi nowymi konkurentami istnieje przede wszystkim właśnie ze strony firm zachodnich, które mają znacznie korzystniejsze źródła finansowania. Wielość podmiotów gospodarczych stanowi natomiast barierę dla zaistnienia nowych firm polskich, które byłyby w stanie skutecznie konkurować i zdobyć pożądany udział w rynku. Respondenci wywiadów IDI widzą groźbę wejścia nowych konkurentów. Zagrożeniem zewnętrznym są podmioty z kapitałem zagranicznym.

Tabela 12. Groźba wejścia nowych konkurentów

Czynnik	Siła oddziaływania na sektor				
	Bardzo małe zagrożenie	Małe zagrożenie	Średnie zagrożenie	Duże zagrożenie	Bardzo duże zagrożenie
Korzyści skali działania	x				
Wymagania kapitałowe	x				
Siła marek i zróżnicowanie produktów	x				
Dostęp do kanałów dystrybucji		x			
Dostęp do technologii				x	

Źródło: opracowanie własne.

5.3.1. Korzyści skali działania

Korzyści skali, wynikające z wielkości branży, możemy podzielić na:
- techniczne (wąska specjalizacja oznacza wyższą wydajność i jakość oferowanych produktów),
- handlowe (dobrze rozwinięta sieć dystrybutorów),
- finansowe (dostęp do różnych źródeł kapitału − łatwiej jest zaciągać kredyty rozwiniętej firmie, występuje też spore zainteresowanie ze strony inwestorów krajowych i zagranicznych).

W przypadku omawianego sektora korzyści skali działania wynikają z wielkości wykonywanych robót na jednym placu budowy, tym samym im większy zakres robót, tym koszty mogą być niższe i wyższa rentowność. W przypadku dużych kontraktów istnieje możliwość organizowania wykonawstwa według bardziej efektywnych form realizacyjnych (np. system zarządzania projektem PM, Warunki Kontraktowe FIDIC). W przypadku sektora budownictwa korzyści skali mają zatem bardzo duży wpływ.

5.3.2. Wymagania kapitałowe

Dotyczą przede wszystkim nakładów ponoszonych na etapie produktu finalnego budownictwa, czyli mieszkań lub obiektów inżynieryjnych. Kształtują się one na bardzo wysokim poziomie. Firmy budowlane ponadto muszą dysponować środkami finansowymi w wysokości co najmniej 1/6 wartości wykonywanych w cyklu rocznym robót.

5.3.3. Siła marek i zróżnicowanie produktów

Marki odgrywają szczególną rolę w przypadku materiałów wykończeniowych oraz niektórych materiałów budowlanych, np. stolarki okiennej. Marki są także istotne w połączeniu z doświadczeniem, gdy wybór wykonawcy uzależniony jest od poprzednich zrealizowanych kontraktów. Wybór marki ma też istotne powiązanie ze stosowanymi technologiami, użycie których wymaga specjalistycznego sprzętu czy urządzeń oraz wykwalifikowanej kadry.

5.3.4. Dostęp do kanałów dystrybucji

Dostęp do kanałów dystrybucji jest trudny, istnieje co prawda sieć dystrybutorów, jednakże wywierają oni znaczną presję. Wykorzystywane są zarówno pośrednie, jak i bezpośrednie kanały dystrybucji. Niestandardowe wyroby budowlane, o dużych gabarytach, wysokiej cenie, produkowane na konkretne zamówienia, dostarczane są do finalnego odbiorcy z pominięciem pośrednich ogniw kanału dystrybucji. Zdecydowana większość materiałów budowlanych jest jednak dystrybuowana za pomocą pośrednich kanałów dystrybucji.

W większości grup materiałów budowlanych, kanały dystrybucji są rozbudowane i złożone. W wielu przypadkach granice pomiędzy dostawcą czy odbiorcą ulegają zatarciu. W celu zwiększenia swojej siły przetargowej w relacjach z producentami materiałów budowlanych, firmami usługowymi oraz finalnymi odbiorcami, a także w celu poprawy poziomu użyteczności i efektywności dystrybucji, przedsiębiorstwa handlujące materiałami budowlanymi tworzą regionalne, ogólnopolskie i międzynarodowe sieci hurtowni.

5.3.5. Dostęp do technologii

Dostęp do technologii ma niewielką siłę oddziaływania. Nie jest on z reguły związany z koniecznością posiadania odpowiedniego specjalistycznego *know-how*. Wybór odpowiedniej technologii pociąga za sobą konieczność posiadania specjalistycznego sprzętu czy urządzeń oraz wykwalifikowanej kadry.

5.4. Intensywność rywalizacji wewnątrz sektora

Poziom nasilenia walki konkurencyjnej w sektorze budownictwa w województwie podlaskim i w Polsce jest duży. Na polskim rynku budowlanym działało w 2009 r. ponad 444 000 podmiotów, z tego 2,4% zlokalizowanych było w woj. podlaskim. Różnią się one zasięgiem działania, jak i posiadanym kapitałem. W obu względach przewodzą firmy międzynarodowe prowadzące swą działalność w Polsce. Przewaga konkurencyjna tych firm potęgowana jest również faktem posiadania przez nie wieloletniego doświadczenia w zakresie wykonawstwa dużych projektów oraz dostępności do tańszych źródeł finansowania, a także wysoce wykwalifikowanego personelu.

Wypowiedzi respondentów IDI/ITI świadczą o istnieniu dużej konkurencji w sektorze. Firm deweloperskich jest mnóstwo. Walczy się przede wszystkim ceną, a jakość pozostaje na niezmienionym poziomie. Często zdarza się, że konkurencja jest nieuczciwa.

5.4.1. Liczba i siła konkurentów

Porównując między sobą firmy na rynku polskim, trzeba stwierdzić, że konkurencja jest duża. Jednak trzeba brać pod uwagę fakt, że na rynku pojawiają się nowe, zagraniczne firmy, szczególnie z Chin.

Tabela 13. Intensywność rywalizacji wewnątrz sektora

Czynnik	Siła oddziaływania na sektor				
	Bardzo słaba rywalizacja	Słaba rywalizacja	Średnia rywalizacja	Silna rywalizacja	Bardzo silna rywalizacja
Liczba i siła konkurentów (stopień koncentracji, grupy strategiczne)				x	
Tempo wzrostu sektora				x	
Zróżnicowanie produktów					x
Udział kosztów stałych				x	
Bariery wyjścia		x			

Źródło: opracowanie własne.

5.4.2. Tempo wzrostu branży

Według IBnGR w ujęciu sektorowym w 2010 r. nadal najszybciej rozwijać się będzie sektor budowlany, w którym prognozowany wzrost wartości dodanej wyniesie 6,9%. W roku 2011 przyspieszenie nastąpi w budownictwie, gdzie wartość dodana wzrośnie o ponad 8%.[76]

Na skutek wyjątkowo mroźnej zimy, pierwszy kwartał 2010 r. charakteryzował się poważnym spadkiem aktywności na polskich budowach, a większość firm budowlanych odnotowała opóźnienia w realizacji inwestycji. Niewątpliwie będą one miały wpływ na niższe wzrosty branży budowlanej w całym 2010 r., które w najlepszym przypadku utrzymają się na ubiegłorocznym, 4-5% poziomie. Według autorów raportu *Sektor budowlany w Polsce, I połowa 2010 – Prognozy*, opublikowanego przez firmę badawczą PMR, w najbliższych latach budownictwo inżynieryjne w dalszym ciągu będzie motorem napędowym polskiego sektora budowlanego, jednak wzrosty będą znacznie niższe niż 27% odnotowane w 2009 r. Będzie to spowodowane wyższą bazą porównawczą oraz opóźnieniami w realizacji kilku ważnych projektów inżynieryjnych, w związku z czym pula realizowanych inwestycji ulegnie uszczupleniu. Z uwagi na fakt, że zdecydowana większość przedsięwzięć inżynieryjnych to projekty publiczne, spodziewać się można wynikających z tego względu kolejnych opóźnień. Pomimo tego, w najbliższych latach budownictwo drogowe oraz mostowe utrzymają wysoki poziom nakładów inwestycyjnych i pozostaną kluczowymi segmentami budownictwa inżynieryjnego. Silny wzrost wspierany będzie także przez inwestycje w infrastrukturę wodno-ściekową, których realizacja w ostatnich miesiącach wyraźnie nabrała tempa. Oczekiwane jest także przyspieszenie w segmencie energetycznym, gdzie liczba planowanych inwestycji systematycznie rośnie, jednak projekty te realizowane będą w dłuższym okresie.

[76] *IBnGR: W 2010 r. PKB wzrośnie o 2,3 proc.*, http://www.podatki.biz/artykuly/16_9617.htm, z dnia 09.02.2010.

W związku ze wstrzymaniem lub opóźnieniem wielu dużych projektów komercyjnych oraz niższym poziomem inwestycji w gospodarce, budownictwo niemieszkaniowe, po zanotowaniu 13% zniżki w 2009 r., w 2010 roku także odnotuje spadek. Wyraźne ożywienie w budownictwie niemieszkaniowym możliwe będzie dopiero w latach 2011-2012, głównie dzięki poprawie sytuacji w sektorze finansowym oraz szybszemu rozwojowi polskiej gospodarki.

Analitycy PMR w dalszym ciągu oczekują przyspieszenia w budownictwie użyteczności publicznej, będącego rezultatem dużej liczby podpisywanych kontraktów budowlanych w ostatnich kilkunastu miesiącach. Częściowo zrekompensuje to spadki w kategorii obiektów komercyjnych. Wstrzymanie przez deweloperów wielu projektów w latach 2008-2009 przyniosło w 2009 r. zniżkę produkcji budowlano-montażowej w budownictwie mieszkaniowym aż o 23%. W 2010 r. oczekiwane są dalsze spadki w tym segmencie, jednak z uwagi na rozpoczynane już nowe projekty deweloperskie, będą one łagodniejsze niż w roku ubiegłym. W 2010 r. oczekuje się wzrostu liczby rozpoczynanych projektów mieszkaniowych, dzięki czemu lata 2011-2012 powinny przynieść wyraźną poprawę w sferze produkcji budowlanej z tytułu budownictwa mieszkaniowego, na co wpływ będzie miało także polepszenie się koniunktury w segmencie kredytów hipotecznych. Informacje napływające od największych firm deweloperskich w ostatnich miesiącach sugerują, że już w 2010 r. nastąpi początek odbudowy podaży mieszkań przez nie budowanych. Jednak w związku z długością cyklu inwestycyjnego, w latach 2010-2011 spodziewać należy się spadku liczby lokali oddawanych do użytku, co będzie głównie efektem mniejszej liczby rozpoczynanych inwestycji w latach 2008-2009. Wzrost liczby mieszkań oddanych do użytkowania będzie miał miejsce najprawdopodobniej dopiero w 2012 r. Biorąc pod uwagę przymusowy, zimowy przestój na budowach oraz konieczność nadrabiania powstałych opóźnień, analitycy PMR oczekują wzrostu rynku budowlanego w 2010 r. w podobnym tempie, jak to miało miejsce w 2009 r., czyli w przedziale 4-5%. W latach 2011-2012 produkcja budowlano-montażowa powinna przyspieszyć, głównie dzięki szybszemu rozwojowi gospodarki, intensywnej realizacji projektów inżynieryjnych oraz poprawie sytuacji w budownictwie kubaturowym. Warto zwrócić uwagę, że w przypadku ciepłej zimy w I kwartale 2011 r., przyszły rok w budownictwie może rozpocząć się od bardzo dynamicznych wzrostów będących rezultatem niskiej bazy porównawczej. Jeśli chodzi o najatrakcyjniejsze segmenty rynku budowlanego, w dalszym ciągu bezkonkurencyjne pozostaje drogownictwo – dla 76% dużych firm budowlanych jest to najbardziej interesujący sektor rynku w perspektywie najbliższych dwóch lat. Warto jednak zauważyć, że atrakcyjność tego segmentu nieznacznie spadła – w marcu 2009 r. wskazywało na niego 88% firm. Na drugim miejscu znalazło się budownictwo energetyczne, jednak wskazało na nie mniej respondentów niż w poprzednich edycjach badania. Trzecią najczęściej wymienianą gałęzią było budownictwo ochrony środowiska, którego atrakcyjność wciąż utrzymuje się na stosunkowo wysokim poziomie. Warto zwrócić uwagę, że sektor mieszkaniowy stopniowo odbudowuje swoją popularność. W badaniu z marca 2009 zajął on ostatnie miejsce (5%), zaś aktualnie znajduje się on na miejscu czwartym (18%). Wyraźny spadek popularności odnotowało natomiast budownictwo obiektów sportowych i rekreacyjnych, co wynika

głównie z faktu zakończenia procedur przetargowych na większość dużych obiektów sportowych.[77]

5.4.3. Zróżnicowanie produktów

Wyroby budowlane są bardzo mocno zróżnicowane. Dotyczy to przede wszystkim wyborów z branży wykończenia wnętrz, które różnią się między sobą stylem, jakością, ceną.

W ostatnich latach na rynku wyrobów budowlanych obserwuje się coraz częściej zjawiska konsolidacyjne. Świadczą o tym wyroki Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów (UOKiK)[78]. Jednakże branża pozostaje nadal bardzo silnie zróżnicowana.

5.4.4. Udział kosztów stałych

Koszty bezpośrednie w sektorze stanowiły w 2009 r. 83,4%, zaś koszty pośrednie 16,6%. W budownictwie istnieją warunki do elastycznego kształtowania poziomu kosztów, które to w kalkulacjach kosztowych obiektów przyjmowane są indywidualnie i stanowią element konkurencji cenowej. Wynika to z tej specyfiki budownictwa, która nawiązuje do niepowtarzalności produktu i zróżnicowanych warunków lokalizacji obiektu. Siła oddziaływania tego czynnika jest mała, zatem występuje silna rywalizacja.

5.4.5. Bariery wyjścia

W dzisiejszych realiach konkurowania na rynku budowlanym, na którym występuje mnogość dostawców usług sprzętowych i podwykonawców robót specjalistycznych, wejście/wyjście na rynek bądź zmiana profilu działalności są względnie proste, a koszty tych zmian są stosukowo niewielkie. Barierą w ubieganiu się o zamówienie publiczne może być jedynie konieczność wykazania się doświadczeniem przy realizacji podobnego typu robót co zamówienie.

5.5. Zagrożenia ze strony substytutów produktów finalnych

5.5.1. Dostępność substytutów produktów finalnych

Rozpatrując sektor budowlany jako całość należy stwierdzić, iż generalnie substytuty produktów finalnych nie istnieją. Nie można zastąpić np. dróg innymi urządzeniami infrastrukturalnymi.

5.5.2. Użyteczność substytutów

Ponieważ nie ma substytutów, ich użyteczność nie istnieje.

5.5.3. Konkurencyjność cenowa

Substytuty nie stanowią konkurencji cenowej.

[77] *Mroźna zima wpłynie na niższą dynamikę budownictwa w Polsce w 2010* r., www.career-journal.com, z dnia 02.05.2010.
[78] Por. decyzje wydane przez Prezesa UOKiK, http://www.uokik.gov.pl/decyzje_prezesa_uokik3.php, z dnia 08.06.2010.

5.5.4. Nasilenie działań marketingowych

Nasilenie działań marketingowych ze strony substytutów nie istnieje.

Tabela 14. Zagrożenie ze strony substytutów produktów finalnych

Czynnik	Siła oddziaływania na sektor				
	Bardzo małe zagrożenie	Małe zagrożenie	Średnie zagrożenie	Duże zagrożenie	Bardzo duże zagrożenie
Dostępność substytutów	x				
Użyteczność substytutów (przewaga substytutów, np. funkcjonalność, wygoda, zdrowotność)	x				
Konkurencyjność cenowa	x				
Nasilenie działań marketingowych	x				

Źródło: opracowanie własne.

5.6. Dostępność substytutów materiałów wykończeniowych

W przypadku rozpatrywania sektora budowlanego jako rynku złożonego z subrynków (np. rynek betonu, rynek stolarki budowlanej, rynek pokryć dachowych, rynek płytek ceramicznych etc.), można znaleźć substytuty w obrębie subrynków. Respondentom wywiadów indywidualnych substytuty kojarzą się z zastosowaniem innych metod i technik budowy, np. domy drewniane. Ponieważ w naszym regionie nie jest to budownictwo popularne, nie obawiają się oni konkurencji z tej strony. Nie ma tutaj żadnego zagrożenia, gdyż ze względu na warunki klimatyczne budownictwo musi być tradycyjne i dobrze ocieplone. Pojawianie się substytutów zależy od oczekiwań klientów. Jeżeli chodzi o budownictwo, tak wielorodzinne, jak i jednorodzinne, istnieje preferencja technologii tradycyjnej. Jeżeli chodzi o budownictwo biurowe czy użytkowe, wykorzystywane są często nowości. Budownictwo nie jest branżą, w której często się coś zmienia, dlatego nie są wdrażane corocznie inne technologie.

5.6.1. Użyteczność substytutów

Użyteczność substytutów jest bardzo ważna. Wiele materiałów budowlanych wykończeniowych można zastąpić innymi, np. panele podłogowe – parkietem.

5.6.2. Konkurencyjność cenowa

Substytuty stanowią istotną konkurencję cenową. Klienci często decydując się na wybór materiału wykończeniowego kierują się ceną materiału.

5.6.3. Nasilenie działań marketingowych

Nasilenie działań marketingowych ze strony substytutów jest bardzo ważne. Producenci prowadzą silną walkę konkurencyjną.

Tabela 15. Zagrożenie ze strony substytutów materiałów wykończeniowych

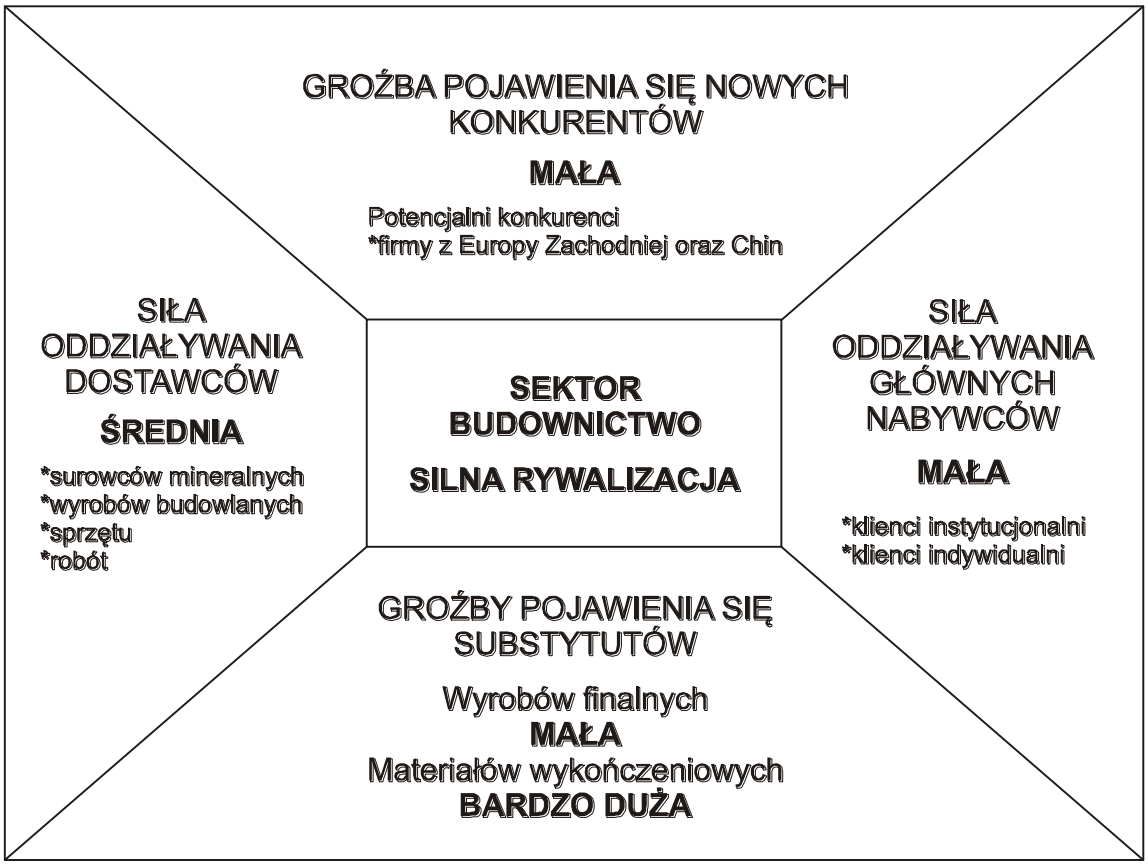
Czynnik	Siła oddziaływania na sektor				
	Bardzo małe zagrożenie	Małe zagrożenie	Średnie zagrożenie	Duże zagrożenie	Bardzo duże zagrożenie
Dostępność substytutów					x
Użyteczność substytutów (przewaga substytutów, np. funkcjonalność, wygoda, zdrowotność)					x
Konkurencyjność cenowa					x
Nasilenie działań marketingowych					x

Źródło: opracowanie własne.

5.7. Podsumowanie

Podsumowując należy stwierdzić, że sytuacja sektora jest dość stabilna. Jego możliwości rozwojowe i atrakcyjność są średnie, gdyż presja, tak ze strony konkurencji z zewnątrz, jak i odbiorców jest mała. Średni wpływ na sektor posiadają dostawcy. O tym, iż sektor ma jedynie średni poziom atrakcyjności świadczy także bardzo duża konkurencja na rynku oraz występowanie wielu substytutów materiałów budowlanych, przy braku substytutów produktów finalnych.

Rysunek 3. Analiza sił konkurencji w sektorze

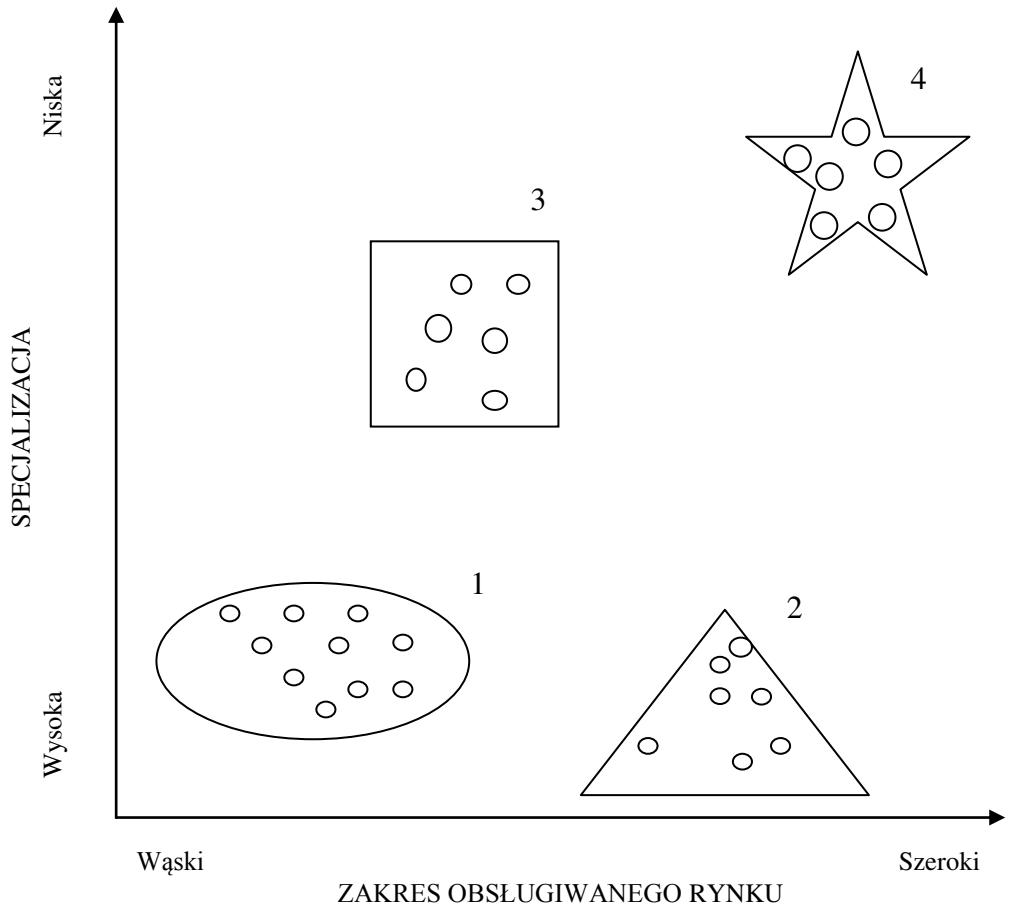


Źródło: opracowanie własne na podstawie wyników badań.

Możliwości wejścia do sektora nowych konkurentów oceniono jako małe. Wśród potencjalnych konkurentów wymienia się firmy zagraniczne z Europy Zachodniej oraz Azji, zwłaszcza z Chin, które mogą konkurować ceną. Poziom walki konkurencyjnej wewnątrz sektora jest duży, co niekiedy negatywnie oddziałuje na cały sektor. Generalnie sektor należy uznać za zadowalająco atrakcyjny, szczególnie w sytuacji wykorzystania strategii szybkiego jego rozwoju.

Sektor budowlany nie jest sektorem jednorodnym. Do jego analizy można wykorzystać metodę grup strategicznych. Przy próbie przeprowadzenia analizy sektora budowlanego w województwie podlaskim z wykorzystaniem metody grup strategicznych warto na wstępie odwołać się do trafnego modelu grup strategicznych sektora budowlanego zaprezentowanego przez W. Matwiejczuka. Proponuje on wyodrębnianie grup strategicznych tego specyficznego sektora w oparciu o dwa wymiary: wielkość obsługiwanego rynku i zakres specjalizacji (por. rysunek 4.). Wydaje się, że przytoczony model może być wykorzystywany do identyfikacji grup strategicznych także na poziomie regionu (por. rysunek 5.).

Rysunek 4. Mapa grup strategicznych sektora budownictwa



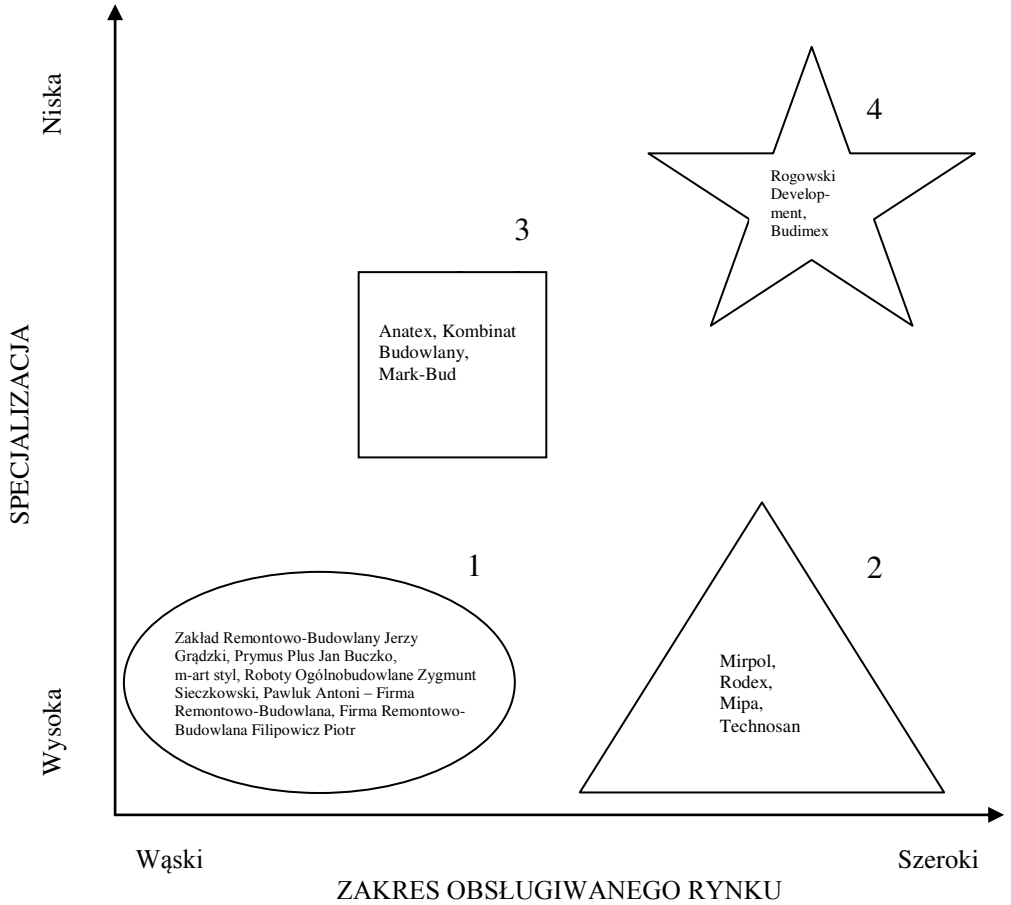
Źródło: Matwiejczuk W. (2002), *Mechanizmy konkurowania w budownictwie*, „Ekonomika i organizacja przedsiębiorstw", nr 6, s. 38.

W kontekście województwa podlaskiego można zaproponować następujące przyporządkowanie podmiotów sektora budowlanego do poszczególnych grup strategicznych:

Do grupy 1. zaliczono drobne firmy świadczące usługi na rynku lokalnym. Zajmują się one kompleksowym wykonawstwem drobnych zadań oraz podwykonawstwem jednego zakresu prac. Oferowane usługi są tanie z uwagi na niskie koszty produkcji. W województwie podlaskim w 2009 r. w sekcji F, w systemie REGON, zarejestrowanych było 10 613 podmiotów, z tego 97% zatrudniało do 9 osób. Jest to najliczniejsza grupa tworzona przez małe firmy – najczęściej osób fizycznych, np. Zakład Remontowo-Budowlany Jerzy Grądzki, PRYMUS PLUS Jan Buczko, m-art styl, Roboty Ogólnobudowlane Zygmunt Sieczkowski, Pawluk Antoni – Firma Remontowo-Budowlana, Firma Remontowo-Budowlana Filipowicz Piotr. Grupę 2. tworzą wyspecjalizowane podmioty w określonym rodzaju robót. Zatrudniają one wysoko wykwalifikowanych pracowników. Zajmują się często podwykonawstwem dla dużych firm. Tworzą ją m.in. MIRPOL Sp. z o.o., PPUH RODEX Sp. z o.o., Przedsiębiorstwo Robót Elektrycznych i Budowlanych „MIPA" Leon Stankiewicz, PPUH TECHNOSAN Sp. z o.o.

W grupie 3. skupione są firmy realizujące kompleksowo zadania inwestycyjne własnym potencjałem wytwórczym lub korzystające z podwykonawstwa firm z grupy 1. i 2. Firmy te konkurują na regionalnym rynku przy realizacji średnich i większych inwestycji, nierzadko z firmami z grupy 4. Zaliczyć tu można np. WPRB ANATEX inż. Anatol Chomczyk, PPUH Kombinat Budowlany Sp. z o.o., Przedsiębiorstwo Produkcyjno-Usługowe „MARK-BUD" Sp. z o.o. W ostatniej, 4. grupie znajduje się niewielka liczba przedsiębiorstw wchodzących często w skład grup kapitałowych, realizujących wielkie inwestycje. Stosują one najnowsze technologie oraz metody organizacji i zarządzania procesem produkcyjnym, korzystają z *outsourcingu* w wykonawstwie. Podmioty te czerpią korzyści z efektu skali, prowadząc szeroką działalność marketingową i promocyjną. Konkurują one z firmami krajowymi, jak i zagranicznymi. Do tej grupy w województwie podlaskim zaliczyć można firmę Rogowski Development Sp. z o.o., Budimex Danwood Sp. z o.o.

Rysunek 5. Mapa grup strategicznych sektora budownictwa w województwie podlaskim



Źródło: opracowanie własne na podstawie Matwiejczuk W. (2002), *Mechanizmy konkurowania w budownictwie*, „Ekonomika i organizacja przedsiębiorstw", nr 6, s. 38 oraz wyników badań.

Analizując sytuację w sektorze na podstawie grup strategicznych zauważyć można, iż najmniej zaciekła walka konkurencyjna występuje w pierwszej grupie strategicznej. Tworzące

ją małe firmy zajmują się świadczeniem usług na niewielką skalę, na lokalnym rynku. Przeważnie nie prowadzą żadnych działań marketingowych, nie posiadają własnej strony internetowej. Są to najczęściej podmioty prowadzone przez osoby fizyczne. Bariery wejścia i wyjścia z grupy praktycznie nie występują. Dalszy rozwój tej grupy uzależniony będzie w dużej mierze od koniunktury gospodarczej, dochodów ludności. Celem osiągnięcia większych zysków powinny one nastawić się na określony profil działalności – specjalizację.

W drugiej grupie strategicznej występują większe, wyspecjalizowane podmioty. Walka konkurencyjna jest tu nasilona z uwagi na częste świadczenie usług przez podmioty na zasadach podwykonawstwa dla większych firm. Segment ten jest bardzo atrakcyjny, z uwagi na możliwość osiągania większych zysków niż w grupie pierwszej. Z czasem firmy te rozwijając swoją działalność mogą próbować przesunąć się do trzeciej grupy, jednakże wymagać to będzie dalszych inwestycji zarówno w kadry, jak i w jakość świadczonych usług.

Trzecia grupa strategiczna składa się z firm z ugruntowaną pozycją, które realizują inwestycje na rynku regionalnym. Potencjał tych firm jest na tyle duży, że konkurują one ze sobą przy kompleksowym wykonawstwie inwestycji. Atrakcyjność tej grupy należy ocenić wysoko, gdyż nie jest ona na tyle liczna, by firmy nie znały się wzajemnie. Często zawierane są tu konsorcja na wspólną realizację inwestycji, przez co mogą one konkurować z firmami z grupy czwartej. W czwartej grupie znajdują się podmioty wchodzące w skład grup kapitałowych. Wejście do tego segmentu jest bardzo utrudnione, firmy wykorzystują swoją pozycję przetargową na zasadzie wielkości skali. Prowadzona jest silna walka konkurencyjna, zarówno na wykonanie inwestycji, jak również o wolne tereny inwestycyjne. Podmioty z tej grupy posiadają znane marki i odnoszą z tego tytułu znaczne korzyści. Perspektywy rozwoju tej grupy są bardzo korzystne, stopniowo opanowują one kolejne rynki regionalne i zagraniczne.

5.8. Analiza punktowej atrakcyjności sektora

Analiza punktowej oceny atrakcyjności sektora objęła dziesięć wybranych przez zespół ekspertów czynników mających wpływ na sektor:

1. Aktualna wielkość rynku.
2. Przewidywana dynamika wzrostu rynku.
3. Sezonowość i cykliczność.
4. Dynamika zmian technologicznych.
5. Intensywność konkurencji.
6. Stopień koncentracji sektora.
7. Wymagania kapitałowe.
8. Bariery wyjścia.
9. Wysoka elastyczność cenowa.
10. Potencjalni nowi konkurenci.

Każdemu z czynników grupa ekspertów nadała wagę, która określa jego istotność w stosunku do sektora. Najistotniejszy wpływ na budownictwo posiada sezonowość i cykliczność, gdyż jest to sektor ściśle powiązany z warunkami pogodowymi. Najmniejszy wpływ na sektor posiada intensywność zmian technologicznych i koncentracja sektora. Po

określeniu wag ustalono atrakcyjność sektora względem każdego czynnika, uzyskując średnie ważone (por. tabela 16.).

Skala odniesienia atrakcyjności sektora przedstawia się następująco:
do 1 – bardzo mała atrakcyjność sektora,
1,01 – 2,00 – mała atrakcyjność sektora,
2,01 – 3,00 – średnia atrakcyjność sektora,
3,01 – 4,00 – duża atrakcyjność sektora,
4,01 – 5,00 – bardzo duża atrakcyjność sektora.

Tabela 16. Analiza punktowa atrakcyjności sektora

Czynnik	Waga (w_i)	Ocena czynnika (o_i)					Średnia ważona ($w_i * o_i$)
		1	2	3	4	5	
1. Aktualna wielkość rynku	0,15				x		0,6
2. Przewidywana dynamika wzrostu rynku	0,15				x		0,6
3. Sezonowość i cykliczność	0,30	x					0,3
4. Zmiany technologiczne	0,01				x		0,04
5. Intensywność konkurencji	0,05		x				0,1
6. Stopień koncentracji sektora	0,01		x				0,02
7. Wymagania kapitałowe	0,10		x				0,1
8. Bariery wyjścia	0,10				x		0,4
9. Elastyczność cenowa	0,10				x		0,4
10. Nowi konkurenci	0,03				x		0,12
	1,0						2,68

Źródło: opracowanie własne.

Sektor budownictwa w ocenie punktowej otrzymał wartość 2,68, co należy interpretować jako średnią atrakcyjność. Analiza punktowa atrakcyjności sektora budownictwa w województwie podlaskim, przeprowadzona jako uzupełnienie analizy pięciu sił Portera, pozwala stwierdzić, że szczególne znaczenie dla jego rozwoju ma przewidywana dynamika wzrostu rynku, a także elastyczność cenowa. W tym przypadku należy oczekiwać silnego tempa wzrostu rynku, którego siła oddziaływania na podmioty już jest widoczna. Podobnie jest w przypadku wrażliwości konsumentów na cenę produktów budownictwa. Jako inne czynniki o dużej wadze dla sektora uznano potencjalnych nowych konkurentów oraz bariery wyjścia. Obecna atrakcyjność sektora została oceniona na poziomie średnim.

6. Analiza powiązań sektora z rynkiem pracy

W ramach trzeciego obszaru została podjęta próba analizy stanu zatrudnienia oraz zmian w zatrudnieniu w badanym sektorze, w tym: analiza dostępności i zapotrzebowania na kadry (stopień i źródła zaspokojenia potrzeb kadrowych pracodawcy; stopień realizacji wymagań pracodawcy w zakresie: umiejętności i kwalifikacji, postaw pracowniczych, poziomu wynagrodzeń), analiza rozwoju kadr pracowniczych, prognoza zmian w zatrudnieniu.

W ramach trzeciego obszaru zostały zastosowane techniki badań, które pozwoliły na pozyskanie danych o stanie zatrudnienia i zmianach w zatrudnieniu na regionalnym rynku pracy. Wykorzystanie wybranych technik badawczych pozwoliło na ocenę stanu powiązań między sektorem budownictwa a rynkiem pracy. Pierwszą z nich były badania desk research polegające na analizie dostępnych informacji dotyczących rynku pracy w województwie podlaskim oraz w Polsce, a jej wyniki zostały przedstawione wśród uwarunkowań rozwojowych sektora w rozdziale 4. Do metod o charakterze ilościowym w tym przypadku zaliczyć należy przeprowadzenie analizy dostępnych danych statystycznych na temat rynku pracy. Zastosowanie wybranych technik badawczych pozwoliło na ocenę stanu powiązań między danym sektorem a rynkiem pracy. Kolejnym krokiem było przeprowadzenie indywidualnych wywiadów pogłębionych (IDI/ITI) wśród przedstawicieli instytucji oraz przedsiębiorstw budowlanych z województwa podlaskiego. W następnej kolejności kwestie powiązań sektora z rynkiem pracy poruszono w trakcie zrealizowanego zogniskowanego wywiadu grupowego (FGI). Następnie na zorganizowanym seminarium przedstawiono ogólne wyniki badań z tego obszaru analizy.

Z ogólnopolskich badań[79] wynika, że aż dwie trzecie (66%) firm budowlanych w Polsce deklaruje niedobór siły roboczej. Zatrudnienie w branży wynosi ok. 0,5 mln ludzi. By sprawnie funkcjonować, przedsiębiorcy już teraz powinni zatrudnić 200 tys. nowych osób. Działania takie chce podjąć w bieżącym roku aż 80% firm. Otwarte pozostaje pytanie, skąd będą rekrutowani pracownicy oraz jakie będą ich kwalifikacje. By wypracować taki wynik przedsiębiorstwa muszą sobie poradzić z problemem braku wykwalifikowanych pracowników, a jednocześnie zapewnić jakość produktów i usług. Coraz powszechniejszą praktyką jest przejmowanie roli szkoleniowej oraz doradczej przez znaczących graczy rynkowych. Oferują oni swoim partnerom nie tylko produkty. Tworzą cały wachlarz usług z nimi związanych, przykładowo kluby licencjonowanych wykonawców. Firmy wykonawcze otrzymują w ich ramach szkolenia, materiały, fachową wiedzę, a także pomoc, począwszy od etapu projektowania i doboru materiałów, przez etap montażu, na obsłudze pomontażowej skończywszy. Przedsiębiorstwo biorące udział w programie może liczyć na większą liczbę zleceń i usatysfakcjonowanych klientów, a w efekcie na podwyższenie przychodów. Dzięki temu może sobie pozwolić na zwiększenie wynagrodzeń, co jest skutecznym remedium na utrzymanie zatrudnienia. Dodatkowo pracownicy przechodzą darmowe szkolenia, podnoszące ich kwalifikacje. Bardzo istotnym czynnikiem, w przypadku szkoleń, jest kwestia kontroli ze strony firm świadczących tego typu usługi.

[79] Badania przeprowadzone przez firmę PMR pt. „Sektor budowlany w Polsce, I połowa 2007. Prognozy rozwoju 2007-2009", [za:] *Z kim i jak budować w Polsce?* (2007), www.budnet.pl, z dnia 08.06.2010.

Mimo gorszej koniunktury w budownictwie mieszkaniowym w lutym 2010 r. poszukiwani są nadal wykwalifikowani specjaliści. Od początku 2010 roku pracodawcy opublikowali w internetowej giełdzie pracy infoPraca.pl ponad 400 ofert zatrudnienia dla inżynierów różnych specjalności. Najczęściej krajowi przedsiębiorcy budowlani poszukują specjalistów w dziedzinie infrastruktury drogowej i kolejowej, projektantów, kierowników robót inżynieryjnych, konstruktorów, inspektorów nadzoru oraz geodetów. To więcej o 10% niż w grudniu 2009 roku. Inwestycje infrastrukturalne pozostają wciąż siłą napędową przechodzącej spowolnienie branży budowlanej. Drugie półrocze 2009 roku okazało się wręcz rekordowe pod względem liczby wydawanych pozwoleń na budowę dróg, linii telekomunikacyjnych i elektroenergetycznych. Tylko na inwestycje w infrastrukturę komunikacyjną wydano ponad 42 tys. pozwoleń, wynika z raportu Głównego Urzędu Nadzoru Budowlanego. Emmerson, firma monitorująca rynek budowlany i nieruchomości w Polsce, prognozuje wzrost sektora budownictwa inżynieryjnego i infrastrukturalnego o 10-17% w 2010 roku. W najbliższych latach przed firmami z tej branży rysują się więc dobre perspektywy. Wartość projektów infrastruktury sportowej, hotelowej, drogowej, kolejowej oraz lotniczej, związanych z organizacją Mistrzostw Europy w Piłce Nożnej w Polsce i na Ukrainie, osiągnie poziom blisko 38 mld euro. Planowane są też inwestycje w branży energetycznej i ciepłowniczej. O ile budownictwo drogowe i kolejowe jest w coraz lepszej kondycji, o tyle w budownictwie mieszkaniowym tempo inwestycji maleje. W ubiegłym roku odnotowano spadek o 9% wszystkich wydawanych pozwoleń na budowę, natomiast o 15% zmalała liczba oddanych do użytku obiektów budowlanych. Według danych opublikowanych przez GUS, większość firm sektora budowlanego odnotowuje zmniejszenie liczby zamówień. Również prognozy na najbliższe miesiące są niekorzystne. Według GUS, poprawę koniunktury sygnalizuje 13% firm, a jej pogorszenie 28%; pozostałe przedsiębiorstwa uznają, że sytuacja nie ulega zmianie. Rynek wciąż cierpi na niedobór pracowników z wykształceniem technicznym: inżynierów, projektantów budowlanych, techników, kierowników robót kolejowych i drogowych. Skala inwestycji w infrastrukturze komunikacyjnej, realizowanych w związku z Mistrzostwami Europy 2012, zachęca inżynierów do poszukiwania pracy w kraju. Wyraźnie zmalała liczba ofert pracy pochodzących z zagranicy. Stanowią one obecnie 4% ofert opublikowanych w dziale „Inżynieria" – najwięcej jest ofert dla specjalistów w dziedzinie energetyki, kontrolerów jakości oraz techników maszynowych z Niemiec, Austrii oraz Holandii. Znalazło to także swoje odbicie na rynku pracy. Jak wynika z analizy ofert w internetowej giełdzie pracy infoPraca.pl, w lutym 2010 r. w budownictwie mieszkaniowym i przemysłowym opublikowano ponad 820 ofert, o 6% mniej niż grudniu. 30% z nich to oferty pracy dla kadry kierowniczej, dyrektorów, menedżerów, kierowników robót. Z początkiem lutego zaobserwowano także wzrost zapotrzebowania na przedstawicieli handlowych, analityków finansowych, kosztorysantów, asystentów projektantów, dyrektorów biur sprzedaży oraz negocjatorów. Jedna czwarta ofert skierowana jest do pracowników fizycznych, elektryków, cieśli, glazurników, dekarzy, murarzy, zbrojarzy i hydraulików. Tradycyjnie ponad połowa ofert to praca na Mazowszu, Śląsku oraz w Wielkopolsce. Najtrudniej w tej branży jest znaleźć pracę w województwie zachodniopomorskim, lubuskim oraz podlaskim. Polskich

pracowników budowlanych w Polsce poszukują też pracodawcy z Francji, Norwegii i Szwecji oraz z Belgii.[80]

6.1. Powiązania instytucji otoczenia biznesu z sektorem budownictwa

Sektor budowlany nie jest sektorem, który w województwie ma istotnie zbudowany potencjał. Firmy z sektora współpracują z Izbą Przemysłowo-Handlową oraz w ramach zrzeszeń branżowych. Współpraca ta polega na organizacji spotkań firm z przedstawicielami ministerstw centralnych.

Tylko 30% respondentów deklaruje, iż prowadzi współpracę z instytucjami rynku pracy (Wojewódzkim Urzędem Pracy i Powiatowym Urzędem Pracy). Współpraca ta ogranicza się z reguły do poszukiwania nowych pracowników, korzystania ze szkoleń, przyjmowania stażystów kierowanych z urzędów pracy.

6.2. Możliwości współpracy w sektorze budownictwa

Z opinii przedstawionych przez respondentów IDI/ITI, jak i FGI wynika, że firmy ograniczają się w większości przypadków do współpracy z dostawcami, dystrybutorami, odbiorcami produktów. Zdarza się czasami współpraca na zasadzie konsorcjum przy przystępowaniu do przetargu. Współpraca odbywa się także z firmami z innych miast (Warszawa, Kielce). Polega ona na podnajmowaniu sprzętu, wymianie kadry. Jako ważną wymieniono także współpracę z administracją.

6.3. Analiza dostępności i zapotrzebowania na kadry

Sektor ten obejmuje zarówno osoby z wykształceniem wyższym, jak i zawodowym. Opinie respondentów wywiadów indywidualnych IDI są rozbieżne w kwestiach deficytu i nadwyżek siły roboczej. Z analizy danych statystycznych za 2009 r.[81] wynika, że do zawodów deficytowych zaliczono takie zawody, jak:

- robotnik gospodarczy (914 103) – 2481 osób,[82]
- monter/składacz okien (713 501) – 172 osoby,
- robotnik drogowy (931 203) – 108 osób,
- brukarz (712 401) – 37 osób,
- glazurnik (713 201) – 30 osób,
- inżynier budownictwa – drogi, ulice, lotniska (214 204) – 14 osób,
- kosztorysant budowlany (311 201) – 9 osób,
- monter rusztowań (712 904) – 7 osób,
- pozostali robotnicy budowy dróg i pokrewni (712 490) – 4 osoby,
- rzeczoznawca budowlany (241 908) – 4 osoby,
- operator urządzeń wytwórczych mieszanek betonowych (821 206) – 4 osoby,
- inżynier geodeta – geodezyjne pomiary podstawowe i satelitarne (214 805) – 3 osoby,

[80] *Więcej ofert dla inżynierów w budownictwie drogowym i kolejowym*, http://www.budnet.pl, z dnia 12.08.2010.
[81] WUP (2010), *Monitoring zawodów deficytowych i nadwyżkowych w 2009 r.*, Białystok.
[82] Liczba obok nazwy zawodu oznacza niedobór pracowników, liczba w nawiasie to symbol zawodu.

- kierownik wewnętrznej jednostki działalności podstawowej w budownictwie (122 301) – 3 osoby,
- operator automatów ceglarskich i wapienno-piaskarskich (821 203) – 3 osoby,
- monter elektronik – instalacja anten (725 105) – 2 osoby,
- pozostali robotnicy budowlani robót wykończeniowych i pokrewni gdzie indziej niesklasyfikowani (713 990) – 1 osoba,
- pozostali robotnicy budowlani robót stanu surowego i pokrewni gdzie indziej niesklasyfikowani (712 990) – 1 osoba,
- pozostali operatorzy maszyn i urządzeń do produkcji betonu, elementów betonowych oraz kamiennych i pokrewni (821 290) – 1 osoba.

Do zawodów nadwyżkowych zaliczono zaś takie zawody, jak:

- murarz (712 102) – 756 osób,[83]
- technik budownictwa (311 204) – 452 osoby,
- robotnik budowlany (931 301) – 441 osób,
- monter instalacji wodociągowych i kanalizacyjnych (713 604) – 250 osób,
- malarz budowlany (714 101) – 234 osoby,
- stolarz budowlany (712 302) – 157 osób,
- betoniarz (712 201) – 115 osób,
- technolog robót wykończeniowych w budownictwie (713 901) – 101 osób,
- posadzkarz (713 203) – 62 osoby,
- betoniarz zbrojarz (712 202) – 48 osób,
- cieśla (712 301) – 42 osoby,
- malarz-tapeciarz (714 103) – 36 osób,
- zbrojarz (712 204) – 33 osoby,
- dekarz (713 101) – 13 osób,
- monter sieci wodnych i kanalizacyjnych (713704) – 13 osób.

Większość respondentów IDI, jak i FGI jednak uważa, że występuje w tym momencie deficyt na tradycyjne zawody budowlane, takie jak: murarz, tynkarz oraz cieśla, zbrojarz, monter szalunków, kosztorysant. Co prawda, kształci się pracowników w zawodach uniwersalnych, tj. technolog robót wykończeniowych, jednak ich poziom umiejętności praktycznych jest niewielki. Brak jest pracowników wąsko wyspecjalizowanych (np. operatorów koparek kat. 1). Deficyt występuje także w zawodach elektryk, sanitarnik, brakuje inżynierów budownictwa z uprawnieniami. Firmy odczuwają też deficyt pracowników produkcyjnych tam, gdzie wymagania dotyczące wykształcenia czy doświadczenia są niskie. Nie ma natomiast najmniejszego problemu ze znalezieniem kierowców. W sektorze dominuje przede wszystkim wykształcenie zawodowe i średnie techniczne (pracownicy budowlani) oraz wyższe (administracja). Trzon pracowników stanowią pracownicy fizyczni, którzy realizują zadania budowlane. Dominują zawody takie, jak: murarz, betoniarz, blacharz, dekarz, tynkarz, glazurnik, posadzkarz, elektryk. Bardzo dużo jest pracowników ogólnobudowlanych, mniejszą grupę stanowią osoby po zawodówce. Zdarza się również kadra z wykształceniem wyższym. Na jednego pracownika wykwalifikowanego przypada

[83] Liczba obok nazwy zawodu oznacza nadwyżkę pracowników.

około 30 niewykwalifikowanych. W firmach zatrudniani są także handlowcy i przedstawiciele handlowi.

Firmy od pracowników oczekują przede wszystkim doświadczenia, zaangażowania i zdyscyplinowania. Problemem wśród pracowników niższego szczebla jest nadużywanie alkoholu.

Pracodawcy chcą, by pracownicy łączyli wiedzę teoretyczną z wiedzą praktyczną. Preferowane jest wykształcenie budowlane, techniczne. Do pracy biurowej przyjmowani są najczęściej pracownicy z wyższym wykształceniem, ze znajomością języków obcych.

6.4. Analiza rozwoju kadr pracowniczych

Pracodawcy w województwie podlaskim prowadzą szkolenia dla swoich kadr, aczkolwiek w roku kryzysowym zostały one ograniczone. Występuje duże zapotrzebowanie na szkolenia specjalistyczne, których jest brak w województwie. Zapotrzebowanie występuje na szkolenia np. z windykacji.

Firmy korzystają często ze szkoleń organizowanych przez producentów, którzy wprowadzając nowe produkty organizują bezpłatne szkolenia. Gros szkoleń, w których uczestniczą pracownicy, to szkolenia specjalistyczne podnoszące kwalifikacje, np. dla kierowców dodatkowe kategorie, obsługa maszyn. Dla kadry inżynierskiej są to: zarządzanie personelem, zarządzanie flotą, zarządzanie bezpieczeństwem, studia menedżerskie dla inżynierów oraz podyplomowe, także dla kadry inżynierskiej. Są również prowadzone przez kierowników szkolenia dla niższej kadry.

6.5. Prognoza zmian w zatrudnieniu

Przedstawiciele firm budowlanych uważają, że struktura zatrudnienia w sektorze nie ulegnie zmianie. Nadal będą dominowały specjalności budowlane i wykształcenie zawodowe oraz średnie techniczne. Pojawiły się głosy, że błędem było zlikwidowanie przyuczania do zawodu i wielu szkół zawodowych. W opinii respondentów więcej osób się przekwalifikuje i będzie zgłaszać do pracy w usługach budowlanych (dotyczy to pracowników usług takich, jak kucharze, fryzjerzy). W najbliższym okresie należy się spodziewać wzrostu zatrudnienia w sektorze. Budownictwo jest bardzo mocno uzależnione od tego, jak będzie wyglądać koniunktura światowa. Firmy, które widzą perspektywę rozwoju, zaczynają inwestować. Na sektor budowlany bardzo mocny wpływ mają pory roku. Wiosną zwiększa się zatrudnienie pracowników, natomiast w zimie zatrudnienie spada. Do wakacji zatrudnionych zostanie wielu pracowników, później będzie spokojniej.

6.6. Podsumowanie

Można uznać, że powiązania badanych instytucji otoczenia biznesu: pośrednictwa pracy, instytucji edukacyjnych i szkoleniowych z analizowanym sektorem, a co za tym idzie, z rynkiem pracy sektora, są dość luźne. Podmioty prowadzące działalność w sektorze nie są szczególnie otwarte i zainteresowane współpracą z innymi. Należy spodziewać się, iż nie ulegnie zmianie struktura zatrudnienia przy wzroście zatrudnienia w sektorze. Dla

pracodawców istotne jest doświadczenie, zaangażowanie, zdyscyplinowanie, posiadanie wiedzy teoretycznej, jak i praktycznej. Podsumowując należy stwierdzić, że:

- podobnie jak w badaniach ogólnopolskich, firmy budowlane deklarują niedobór siły roboczej,
- najtrudniej w tej branży jest znaleźć pracę w województwie zachodniopomorskim, lubuskim oraz podlaskim,
- firmy z sektora współpracują z Izbą Przemysłowo-Handlową, administracją oraz w ramach zrzeszeń branżowych, rzadko zaś z instytucjami rynku pracy (Wojewódzkim Urzędem Pracy i PUP),
- jako ważną wymieniono także współpracę z administracją,
- występuje w tym momencie deficyt na tradycyjne zawody budowlane, takie jak: murarz, tynkarz, elektryk, sanitarnik, brakuje kierowników robót, budowlańców z uprawnieniami, brak jest pracowników wąsko wyspecjalizowanych (np. operatorów koparek kat. 1),
- w sektorze dominuje przede wszystkim wykształcenie zawodowe i średnie techniczne (pracownicy budowlani) oraz wyższe (administracja), trzon pracowników stanowią pracownicy fizyczni,
- firmy od pracowników oczekują przede wszystkim doświadczenia, zaangażowania, zdyscyplinowania, by pracownicy łączyli wiedzę teoretyczną z wiedzą praktyczną,
- preferowane jest wykształcenie budowlane, techniczne,
- pracodawcy sami prowadzą szkolenia dla swoich kadr, korzystają często ze szkoleń organizowanych przez producentów, którzy wprowadzając nowe produkty organizują bezpłatne szkolenia.

7. Analiza SWOT sektora

Jest to kompleksowa metoda służąca zarówno badaniu otoczenia, np. sektora, jak i analizie jego wnętrza. Jest ona uznawana za jedną z metod rejestracji i klasyfikacji czynników warunkujących strategię analizowanego podmiotu. Nazwa SWOT jest akronimem słów: *Strengths* – mocne strony podmiotu, *Weakness* – słabe strony podmiotu, *Opportunities* – szanse w otoczeniu, *Threats* – zagrożenia w otoczeniu.

Realizacja badań za pomocą tej metody polegać będzie na: a) wyodrębnieniu zewnętrznych w stosunku do sektora czynników oraz tych, które mają charakter uwarunkowań wewnętrznych, b) wskazaniu czynników zewnętrznych i wewnętrznych, które wywierają negatywny wpływ na sektor oraz tych, które mają pozytywny wpływ na sektor.

Prowadzona analiza popytowych i podażowych uwarunkowań rozwoju budownictwa na podstawie badań desk research pozwoliła sformułować przede wszystkim szanse i zagrożenia jako czynniki zewnętrzne oddziałujące na ten rozwój. Były one również bazą do określenia mocnych i słabych stron. Także wnioski z analizy konkurencyjności sektora posłużyły do opracowania analizy SWOT. Ponadto bazuje ona na informacjach zebranych przy wykorzystaniu innych technik badawczych, w tym: indywidualnych wywiadów pogłębionych (IDI/ITI), zogniskowanego wywiadu grupowego (FGI), które zostały przeprowadzone z przedstawicielami badanych przedsiębiorstw i instytucji otoczenia. Ostateczna wersja analizy SWOT została wypracowana podczas spotkań zespołu ekspertów.

Analiza SWOT sektora pozwoliła na określenie jego mocnych i słabych stron oraz szans i zagrożeń sektora.

Tabela 17. Analiza SWOT

Uwarunkowania wewnętrzne	
Mocne strony	**Słabe strony**
• Prorozwojowe nastawienie • **Elastyczność działania** • **Doświadczenie na rynku** • **Zorientowanie na klienta i jego potrzeby** • Zróżnicowane technologie • Możliwość kształcenia absolwentów w aktualnie pożądanych specjalizacjach budowlanych • **Tańsza siła robocza** • Zaopatrzenie materiałowe – duża liczba dostawców • Jakość świadczonych usług, doradztwo, kompleksowa obsługa klienta	• **Brak produktu innowacyjnego** • **Konkurowanie ceną (niska rentowność)** • Brak transferu technologii • Brak jednostek B+R w regionie • Znaczne rozdrobnienie, które prowadzi do wyniszczającej rywalizacji między podmiotami • Sezonowość prac • **Długość procedur administracyjnych** • **Brak uzbrojonych terenów pod inwestycje budowlane** • Niedobory kapitału • Słaba współpraca z bankami • Nieterminowe regulowanie płatności • Większość firm to podwykonawcy, którzy mają mały udział w zysku • **Firmy nie wchodzą ze swoją ofertą na rynki zewnętrzne** • **Marginalizacja małych firm – dominacja dużych przedsiębiorstw**

	• **Brak odpowiedniej wiedzy praktycznej i teoretycznej pracowników** • **Brak średnich szkół zawodowych zasadniczych i technicznych kształcących na kierunkach budowlanych** • Słabe wsparcie ze strony instytucji otoczenia biznesu
Uwarunkowania zewnętrzne	
Szanse	**Zagrożenia**
• Wzrost wydajności pracy, dzięki postępowi technicznemu • **Otwieranie się nowych rynków eksportu usług sektora** • **Wzrost zamożności społeczeństwa** • Większa specjalizacja przedsiębiorstw • Wzrost możliwości lobbingowych • Dynamiczny wzrost inwestycji zagranicznych w Polsce • **Obniżanie stóp procentowych przez RPP, co wpłynie na niższą cenę kredytów mieszkaniowych** • **Dalszy dynamiczny rozwój programów mieszkaniowych, np. „Rodzina na Swoim"** • **Dotacje z UE udzielane inwestorom** • **Technologie ekologiczne – odnawialne źródła energii, panele słoneczne, pompy ciepła** • Stosowanie innowacyjnych metod – materiały o lepszych parametrach, współczynnikach • **Uzbrojenie terenów pod inwestycje budowlane** • **Rozwój infrastruktury drogowej i budowa lotniska** • **Umieszczenie sektora w dokumentach strategicznych** • **Nasilenie działań promocyjnych za granicą** • Poprawa dostępności komunikacyjnej województwa • Uruchomienie kształcenia na poziomie średnim na kierunkach budowlanych • Uchwalenie planów zagospodarowania przestrzennego	• Podwyżki cen surowców • **Dalszy odpływ, migracja siły roboczej** • **Dalej utrzymujący się niski poziom zamożności społeczeństwa (klientów indywidualnych)** • Brak poprawy relacji/współpracy z JST • **Wzrost stóp procentowych i kosztu kapitału** • Napływ konkurentów z nowo wstępujących krajów UE oraz ze Wschodu • Niestabilne przepisy podatkowe • Brak dotacji z UE • Polityka centralizacji inwestycji z pominięciem Polski północno-wschodniej • Zwiększenie i tak już dużej powierzchni obszarów Natura 2000 • Wzrost restrykcyjności polityki kredytowej banków • Niestabilne przepisy prawa • Procedury administracyjne • **Utrzymujący się deficyt kadry budowlanej z uprawnieniami**

Źródło: opracowanie własne na podstawie wyników badań.

Podlaskie firmy posiadają przewagę nad konkurentami w zakresie kosztów siły roboczej, cen usług okołobiznesowych (w województwie oceniane są jako tańsze), jakości produktów, kosztów wytwarzania. Firmy posiadają długą tradycję i doświadczenie na rynku, oferują kompleksową obsługę klientów.

Jako słabość sektora wymienia się brak uzbrojonych terenów, jakość oferowanego wsparcia ze strony instytucji otoczenia biznesu, brak zaplecza badawczo-rozwojowego, a tym

samym współpracy z nauką, uczelniami wyższymi oraz dużo słabiej oceniana jest sprawność administracji regionalnej.

Szansą rozwoju sektora jest wzrost zamożności społeczeństwa oraz napływ środków z UE. Istotna dla budownictwa jest także poprawa dostępności komunikacyjnej regionu oraz rozwój nowoczesnych źródeł energii. Warto jest wesprzeć sektor poprzez umieszczenie go jako jednego z kluczowych w dokumentach strategicznych, przez co wzrośnie zainteresowanie sektorem ze strony przedsiębiorstw. Szansą rozwoju jest też promocja sektora poza granicami kraju.

Głównymi zagrożeniami dla sektora są przede wszystkim wzrost cen surowców i energii oraz konkurencja ze strony firm krajowych i z Dalekiego Wschodu. Negatywny wpływ na sektor posiadają także migracje wykształconej kadry oraz niestabilne przepisy prawa.

8. Prognozy przyszłości sektora budownictwa. Rekomendacje

Bazą do podsumowania uwarunkowań rozwoju sektora budownictwa w województwie podlaskim stały się analizy w trzech wcześniej przeprowadzonych obszarach: 1. Popytowo-podażowych zewnętrznych uwarunkowaniach rozwoju sektora; 2. Analizy sił konkurencji w sektorze; 3. Analizy powiązań sektora z rynkiem pracy. Ponadto dokonano próby wskazania prognoz przyszłości sektora uwzględniając szanse i zagrożenia wynikające z uwarunkowań zewnętrznych. Zastosowano przy tym metodę scenariuszową oraz wyniki analizy SWOT. Uzyskane wyniki zostały zatwierdzone przez zespół ekspertów i posłużyły do sformułowania nie tylko strategii średniookresowej przyszłości sektora, lecz także były podstawą do zaprezentowanych rekomendacji w zakresie wpływu różnych grup podmiotów na sektor, w tym: podmiotów gospodarczych sektora i potencjalnych wchodzących, władz regionalnych i instytucji powiązanych z rynkiem pracy/sektorem.

8.1. Uwarunkowania rozwoju sektora

Na podstawie szeregu analiz prowadzonych w ramach badań sektora budownictwa uznać można, że wśród **głównych determinant rozwojowych** – szans – sektora powinny być:

- wzrost zamożności społeczeństwa,
- zniesienie ograniczeń w swobodnym przepływie osób (tym samym eksporcie usług),
- dalszy dynamiczny rozwój programów finansowania zakupu mieszkań np. „Rodzina na Swoim”,
- uruchomienie kształcenia na średnim poziomie na kierunkach budowlanych,
- dotacje z Unii Europejskiej udzielane inwestorom,
- wprowadzanie technologii ekologiczne – takich, jak odnawialne źródła energii, panele słoneczne, pompy ciepła,
- uzbrajanie terenów pod inwestycje budowlane,
- rozbudowa infrastruktury drogowej i budowa lotniska w regionie,
- umieszczenie przez władze sektora w dokumentach strategicznych,
- nasilenie działań promocyjnych podmiotów z sektora za granicą.

Do **głównych barier rozwojowych** – zagrożeń – sektora zaliczono zaś:

- dalszy odpływ, migracja siły roboczej,
- utrzymujący się niski poziom zamożności społeczeństwa (klientów indywidualnych),
- wzrost stóp procentowych i kosztu kapitału,
- utrzymujący się deficyt kadry budowlanej z uprawnieniami.

Obecna sytuacja sektora budownictwa jest dość korzystna, a presja konkurencyjna z zewnątrz oraz ze strony odbiorców – mała. Analiza pięciu sił Portera wskazuje, że presja ze strony dostawców jest na średnim poziomie, zaś rywalizacja w samym sektorze duża. W sektorze występuje wiele substytutów materiałów budowlanych, przy braku substytutów produktów finalnych. Możliwości wejścia do sektora nowych konkurentów oceniono jako małe. Konkurencja wewnątrz sektora odbywa się najczęściej poziomem ceny.

8.2. Prognozy rozwoju sektora

Drugim etapem analizy czynników zewnętrznych była metoda scenariuszowa. Celem jej zastosowania było przede wszystkim określenie kierunków rozwoju sektora w województwie podlaskim, na tle rozwoju sektora w kraju i na świecie. Metoda ta była kontynuacją analizy prowadzonej metodą analizy SWOT.

Powyższa charakterystyka tej metody pozwala uznać ją za szczególnie ważną w aktualnej sytuacji na świecie. Metoda ta pozytywnie wyróżnia się na tle innych metod analizy otoczenia przede wszystkim ze względu na zdolność do uwzględniania dynamiki, a nie tylko statyki warunków zewnętrznych funkcjonowania danego sektora. Dzięki zastosowaniu różnych technik badawczych, zostały uzyskane scenariusze przyszłości uwzględniające wariantowość zachowań w różnych warunkach otoczenia. W trakcie prowadzonej analizy tendencji w sektorze, były badane czynniki i trendy w sferze m.in.: ekonomicznej, technologicznej, społecznej, prawno-administracyjnej, środowiskowej, międzynarodowej.

Opracowano następujące scenariusze stanów otoczenia:

- scenariusz optymistyczny,
- scenariusz pesymistyczny,
- scenariusz niespodziankowy,
- scenariusz najbardziej prawdopodobny.

Scenariusz optymistyczny tworzony jest przy założeniu najbardziej korzystnych dla sektora czy przedsiębiorstwa zmian w otoczeniu.

Scenariusz pesymistyczny tworzą te trendy i procesy, które będą miały negatywny wpływ na przedsiębiorstwo.

Scenariusz niespodziankowy zawiera trendy, które niezależnie od potencjalnej siły negatywnego czy pozytywnego wpływu mają najmniejsze prawdopodobieństwo wystąpienia.

Scenariusz najbardziej prawdopodobny to taki, w którym zakłada się trendy zmian w otoczeniu, których wystąpienie charakteryzuje się największym prawdopodobieństwem.

8.2.1. Scenariusze stanów otoczenia

Czynniki podażowe i popytowe odgrywają istotną rolę w kształtowaniu się przyszłości sektora. Wpływają one na tendencje w otoczeniu, kształtują perspektywy rozwoju sektora w przyszłości.

Spośród uwzględnionych sześciu sfer najbardziej liczna jest sfera ekonomiczna. Uwzględniono w niej dziesięć różnych czynników. Spośród nich dla siedmiu spodziewać się należy w najbliższym okresie raczej tendencji braku zmiany (stagnacji), stąd też takiemu trendowi nadano większe prawdopodobieństwo niż zmianom wzrostowym czy regresyjnym. Należy spodziewać się zaś wzrostu wielkości rynku, a więc pojawiania się nowych ofert oraz nowych konkurentów na rynku. Jednocześnie należy liczyć się z wysokim prawdopodobieństwem wzrostu dostępności kredytów i jednak wzrostem dochodów ludności.

Sferę społeczną tworzą trzy czynniki. W przypadku tej sfery należy oczekiwać wzrostu, w każdym z wymienionych czynników.

Tabela 18. Analiza tendencji w otoczeniu

Sfera	Tendencja		Prawdopodobieństwo
Ekonomiczna			
Tempo wzrostu produktu krajowego brutto	wzrost	4	0,4
	stagnacja	0	0,5
	regres	-3	0,1
Wzrost obrotów w handlu zagranicznym	wzrost	4	0,3
	stagnacja	1	0,4
	regres	-2	0,2
Zmiany kursu walutowego	wzrost	-1	0,2
	stagnacja	1	0,5
	regres	1	0,3
Wzrost poziomu bezrobocia	wzrost	-2	0,3
	stagnacja	0	0,5
	regres	2	0,2
Wzrost poziomu inflacji	wzrost	-2	0,3
	stagnacja	0	0,4
	regres	1	0,2
Wzrost finansowania z funduszy unijnych	wzrost	4	0,2
	stagnacja	2	0,7
	regres	-2	0,1
Tempo wzrostu wielkości rynku	wzrost	2	0,5
	stagnacja	1	0,3
	regres	-1	0,1
Wzrost dostępności kredytów	wzrost	4	0,5
	stagnacja	1	0,4
	regres	-3	0,2
Wzrost zamożności społeczeństwa	wzrost	4	0,5
	stagnacja	1	0,3
	regres	-3	0,1
Dostępność surowców	wzrost	3	0,1
	stagnacja	0	0,5
	regres	-4	0,4

Społeczna			
Wzrost jakości życia	wzrost	4	0,6
	stagnacja	1	0,3
	regres	-2	0,1
Tempo zmian demograficznych	wzrost	-3	0,8
	stagnacja	-1	0,2
	regres	2	0,1
Wzrost samodzielność mieszkaniowej	wzrost	5	0,7
	stagnacja	1	0,3
	regres	-3	0,1
Wzrost poziomu wykształcenia	wzrost	3	0,6
	stagnacja	0	0,3
	regres	-1	0,1
Prawno-administracyjna			
Prawodawstwo w zakresie produkcji wyrobów budowlanych	wzrost	2	0,5
	stagnacja	-1	0,4
	regres	-2	0,1
Wydłużanie się procedur administracyjnych	wzrost	-2	0,2
	stagnacja	0	0,3
	regres	2	0,4
Prawodawstwo w zakresie zagospodarowania przestrzennego	wzrost	3	0,3
	stagnacja	0	0,5
	regres	-2	0,2
Obowiązek posiadania certyfikatów energetycznych	wzrost	3	0,6
	stagnacja	1	0,4
	regres	-3	0,0
Międzynarodowa			
Wzrost barier wejścia na zagraniczne rynki (certyfikacja zagraniczna wyrobów)	wzrost	-3	0,5
	stagnacja	0	0,4
	regres	2	0,1
Ograniczenia w eksporcie usług budowlanych	wzrost	-3	0,0
	stagnacja	0	0,2
	regres	4	0,8

Technologiczna			
Wzrost robotyzacji w budownictwie	wzrost	4	0,6
	stagnacja	1	0,3
	regres	-1	0,1
Wzrost wymagań w zakresie energooszczędności	wzrost	4	0,6
	stagnacja	1	0,4
	regres	-2	0,0
Rozwój komputeryzacji	wzrost	4	0,6
	stagnacja	1	0,4
	regres	0	0,0
Rozwój nanotechnologii	wzrost	4	0,6
	stagnacja	1	0,4
	regres	0	0,0
Środowiskowa			
Wzrost restrykcyjności norm w zakresie ochrony środowiska	wzrost	-3	0,7
	stagnacja	-1	0,2
	regres	2	0,1
Zaostrzenie się zmian klimatycznych	wzrost	2	0,7
	stagnacja	1	0,3
	regres	-1	0,0

Źródło: opracowanie własne na podstawie wyników badań.

Trzecia analizowana sfera, uwarunkowań prawno-administracyjnych, składa się z czterech czynników. Także w tym przypadku oczekiwać należy przede wszystkim tendencji stagnacyjnych, co nie będzie miało poważnego negatywnego oddziaływania na sektor, jednakże może stanowić pewne zagrożenie dla jego rozwoju w przyszłości.

Grupa czynników międzynarodowych reprezentowana jest przez bariery wejścia na rynki zagraniczne oraz ograniczenia w eksporcie usług budowlanych. Spodziewana jest tu przede wszystkim negatywna tendencja wzrostowa w pierwszym przypadku, która w wysokim stopniu będzie hamować ekspansję sektora na zewnątrz poprzez eksport oraz spadek ograniczeń eksportu usług budowlanych, co korzystnie wpłynąć może na rozwój sektora.

Przedostatnią sferę reprezentują robotyzacja, energooszczędność, rozwój komputeryzacji i nanotechnologie. Z wysokim prawdopodobieństwem należy spodziewać się wzrostu w tym zakresie, co wpłynie bardzo pozytywnie na sektor.

Ostatnią sferę – środowiskową – reprezentują normy w zakresie ochrony środowiska i zamiany klimatyczne. W najbliższej przyszłości należy oczekiwać wzrostu w zakresie wprowadzania nowych norm i zmian klimatu.

8.2.2. Scenariusz optymistyczny

Przedstawione poniżej scenariusze stanów otoczenia zostały opracowane na podstawie powyższej analizy tendencji w otoczeniu. Pierwszy z czterech opracowanych scenariuszy – scenariusz optymistyczny – tworzony jest przy założeniu najbardziej korzystnych dla sektora zmian w otoczeniu. Największy pozytywny wpływ na sektor ze wszystkich analizowanych sfer będzie mieć sfera technologiczna – średnia siła oddziaływania +4. Oczekuje się tu optymistycznych zmian związanych z wprowadzaniem nowych technologii. Z analizy tendencji w otoczeniu wynika, że najbardziej pozytywny wpływ na sektor może mieć samodzielność mieszkaniowa (+5). W przypadku tych ostatnich prawdopodobieństwo ich wystąpienia jest tak niewielkie, iż zawarte są one w scenariuszu niespodziankowym.

Tabela 19. Scenariusz optymistyczny

Elementy scenariusza	Siła wpływu
Sfera	
Ekonomiczna	
Tempo wzrostu produktu krajowego brutto	4
Wzrost obrotów w handlu zagranicznym	4
Zmiany kursu walutowego	1
Wzrost poziomu bezrobocia	2
Wzrost poziomu inflacji	1
Wzrost finansowania z funduszy unijnych	4
Tempo wzrostu wielkości rynku	2
Wzrost dostępności kredytów	4
Wzrost zamożności społeczeństwa	4
Dostępność surowców	3
Średnia siła wpływu	**2,90**
Społeczna	
Wzrost jakości życia	4
Tempo zmian demograficznych	2
Wzrost samodzielności mieszkaniowej	5
Wykształcenie	3
Średnia siła wpływu	**3,5**
Prawno-administracyjna	
Prawodawstwo w zakresie produkcji wyrobów budowlanych	2
Wydłużanie się procedur administracyjnych	2
Prawodawstwo w zakresie zagospodarowania przestrzennego	3
Obowiązek posiadania certyfikatów energetycznych	3
Średnia siła wpływu	**2,5**
Międzynarodowa	
Wzrost barier wejścia na zagraniczne rynki (certyfikacja zagraniczna wyrobów)	2
Ograniczenia w eksporcie usług budowlanych	4
Średnia siła wpływu	**3,00**

Technologiczna	
Wzrost robotyzacji w budownictwie	4
Wzrost wymagań w zakresie energooszczędności	4
Rozwój komputeryzacji	4
Rozwój nanotechnologii	4
Średnia siła wpływu	**4,00**
Środowiskowa	
Wzrost restrykcyjności norm w zakresie ochrony środowiska	2
Zaostrzenie się zmian klimatycznych	2
Średnia siła wpływu	**2,00**

Źródło: opracowanie własne na podstawie wyników badań.

Najmniejszej pozytywnej siły oddziaływania spodziewać się można ze strony sfery środowiskowej (średnia siła wpływu: 2,0) i prawno-administracyjnej (średnia siła wpływu: 2,5). Pozostałe sfery posiadają umiarkowaną siłę wpływu oscylującą w granicach 2,3-4,0.

8.2.3. Scenariusz pesymistyczny

Scenariusz pesymistyczny pokazuje te trendy i procesy, które będą miały negatywny wpływ na przedsiębiorstwo. W scenariuszu największe negatywne oddziaływanie na sektor może mieć sfera międzynarodowa średnia siła wpływu wynosi -3. Najmniej nieprzyjemnych sytuacji można oczekiwać ze strony sfery technologicznej (średnia siła wpływu: -1,50).

Tabela 20. Scenariusz pesymistyczny

Elementy scenariusza	Siła wpływu
Sfera	
Ekonomiczna	
Tempo wzrostu produktu krajowego brutto	-3
Wzrost obrotów w handlu zagranicznym	-2
Zmiany kursu walutowego	-1
Wzrost poziomu bezrobocia	-2
Wzrost poziomu inflacji	-2
Wzrost finansowania z funduszy unijnych	-2
Tempo wzrostu wielkości rynku	-1
Wzrost dostępności kredytów	-3
Wzrost zamożności społeczeństwa	-3
Dostępność surowców	-4
Średnia siła wpływu	**-2,3**

Społeczna	
Wzrost jakości życia	-2
Tempo zmian demograficznych	-3
Wzrost samodzielności mieszkaniowej	-3
Wykształcenie	-1
Średnia siła wpływu	**-2,25**
Prawno-administracyjna	
Prawodawstwo w zakresie produkcji wyrobów budowlanych	-2
Wydłużanie się procedur administracyjnych	-2
Prawodawstwo w zakresie zagospodarowania przestrzennego	-2
Obowiązek posiadania certyfikatów energetycznych	-3
Średnia siła wpływu	**-2,25**
Międzynarodowa	
Wzrost barier wejścia na zagraniczne rynki (certyfikacja zagraniczna wyrobów)	-3
Ograniczenia w eksporcie usług budowlanych	-3
Średnia siła wpływu	**-3,00**
Technologiczna	
Wzrost robotyzacji w budownictwie	-1
Wzrost wymagań w zakresie energooszczędności	-2
Rozwój komputeryzacji	-1
Rozwój nanotechnologii	-2
Średnia siła wpływu	**-1,50**
Środowiskowa	
Wzrost restrykcyjności norm w zakresie ochrony środowiska	-3
Zaostrzenie się zmian klimatycznych	-1
Średnia siła wpływu	**-2,00**

Źródło: opracowanie własne na podstawie wyników badań.

8.2.4. Scenariusz najbardziej prawdopodobny

Trzeci przygotowany scenariusz – najbardziej prawdopodobny – to taki, w którym zakłada się trendy zmian w otoczeniu, których wystąpienie charakteryzuje się największym prawdopodobieństwem. Jest on, obok scenariusza niespodziankowego, znaczącym uzupełnieniem analizy prowadzonej na podstawie scenariuszy optymistycznego i pesymistycznego. Z punktu widzenia siły oddziaływania poszczególnych sfer na sektor zauważa się, że największe jest prawdopodobieństwo pojawienia się pozytywnych tendencji w sferze technologicznej i społecznej (średnia siła wpływu: +4,0). Negatywny wpływ z dużym prawdopodobieństwem mogą mieć czynniki społeczne, bariery wejścia na rynki międzynarodowe oraz czynniki środowiskowe (siła wpływu: -3,0).

Tabela 21. Scenariusz najbardziej prawdopodobny

Elementy scenariusza	Prawdopodobieństwo	Siła wpływu ujemna	Siła wpływu dodatnia
Sfera			
Ekonomiczna			
Tempo wzrostu produktu krajowego brutto	0,50	0	0
Wzrost obrotów w handlu zagranicznym	0,40		1
Zmiany kursu walutowego	0,50		1
Wzrost poziomu bezrobocia	0,50	0	0
Wzrost poziomu inflacji	0,40	0	0
Wzrost finansowania z funduszy unijnych	0,70		2
Tempo wzrostu wielkości rynku	0,50		2
Wzrost dostępności kredytów	0,80		4
Wzrost zamożności społeczeństwa	0,50		4
Dostępność surowców	0,50	0	0
	Średnia siła wpływu	**0**	**2,3**
Społeczna			
Wzrost jakości życia	0,60		4
Tempo zmian demograficznych	0,80	-3	
Wzrost samodzielności mieszkaniowej	0,70		5
Wzrost poziomu wykształcenia	0,60		3
	Średnia siła wpływu	**-3,00**	**4,00**
Prawno-administracyjna			
Prawodawstwo w zakresie produkcji wyrobów budowlanych	0,4	0	2
Wydłużanie się procesu inwestycyjnego	0,5	0	0
Prawodawstwo w zakresie zagospodarowania przestrzennego	0,60	0	0
	Średnia siła wpływu	**0,00**	**2,00**
Międzynarodowa			
Wzrost barier wejścia na zagraniczne rynki (certyfikacja zagraniczna wyrobów)	0,50	-3	
	Średnia siła wpływu	**-3,00**	**0,00**
Technologiczna			
Wzrost robotyzacji w budownictwie	0,60		4
Wzrost wymagań w zakresie energooszczędności	0,60		4
	Średnia siła wpływu		**4,00**
Środowiskowa			
Wzrost restrykcyjności norm w zakresie ochrony środowiska	0,80	-3	0
	Średnia siła wpływu	**-3,00**	**0,00**

Źródło: opracowanie własne na podstawie wyników badań.

8.2.5. Scenariusz niespodziankowy

Czwarty rodzaj spośród przygotowanych scenariuszy to scenariusz niespodziankowy. Zawiera on trendy, które niezależnie od potencjalnej siły negatywnego czy pozytywnego wpływu, mają najmniejsze prawdopodobieństwo wystąpienia. I tak najmniejsze jest prawdopodobieństwo wystąpienia regresu w sferze technologicznej oraz regresu w sferze środowiskowej.

Tabela 22. Scenariusz niespodziankowy

Elementy scenariusza	Prawdopodobieństwo	Siła wpływu ujemna	Siła wpływu dodatnia
Sfera			
Ekonomiczna			
Tempo wzrostu produktu krajowego brutto	0,10	-3	
Wzrost obrotów w handlu zagranicznym	0,20	-2	
Zmiany kursu walutowego	0,20	-1	
Wzrost poziomu bezrobocia	0,20		2
Wzrost poziomu inflacji	0,20	0	0
Wzrost finansowania z funduszy unijnych	0,10	-2	
Tempo wzrostu wielkości rynku	0,10	-1	
Wzrost dostępności kredytów	0,10	-5	
Wzrost zamożności społeczeństwa	0,20	-3	
Dostępność surowców	0,10		3
	Średnia siła wpływu	**-2,4**	**2,5**
Społeczna			
Wzrost jakości życia	0,10	-2	
Tempo zmian demograficznych	0,10		2
Wzrost samodzielności mieszkaniowej	0,10	-3	
Wzrost poziomu wykształcenia	0,10	-1	
	Średnia siła wpływu	**-2**	**2**
Prawno-administracyjna			
Prawodawstwo w zakresie produkcji wyrobów budowlanych	0,2	-2	0
Wydłużanie się procedur administracyjnych	0,2	0	2
Prawodawstwo w zakresie zagospodarowania przestrzennego	0,10		3
Obowiązek posiadania certyfikatów energetycznych	0,00	-3,00	
	Średnia siła wpływu	**-2,50**	**2,50**
Międzynarodowa			
Wzrost barier wejścia na zagraniczne rynki (certyfikacja zagraniczna wyrobów)	0,10		2
Ograniczenia w eksporcie usług budowlanych	0,00	-3	0
	Średnia siła wpływu	**-3,00**	**2,00**

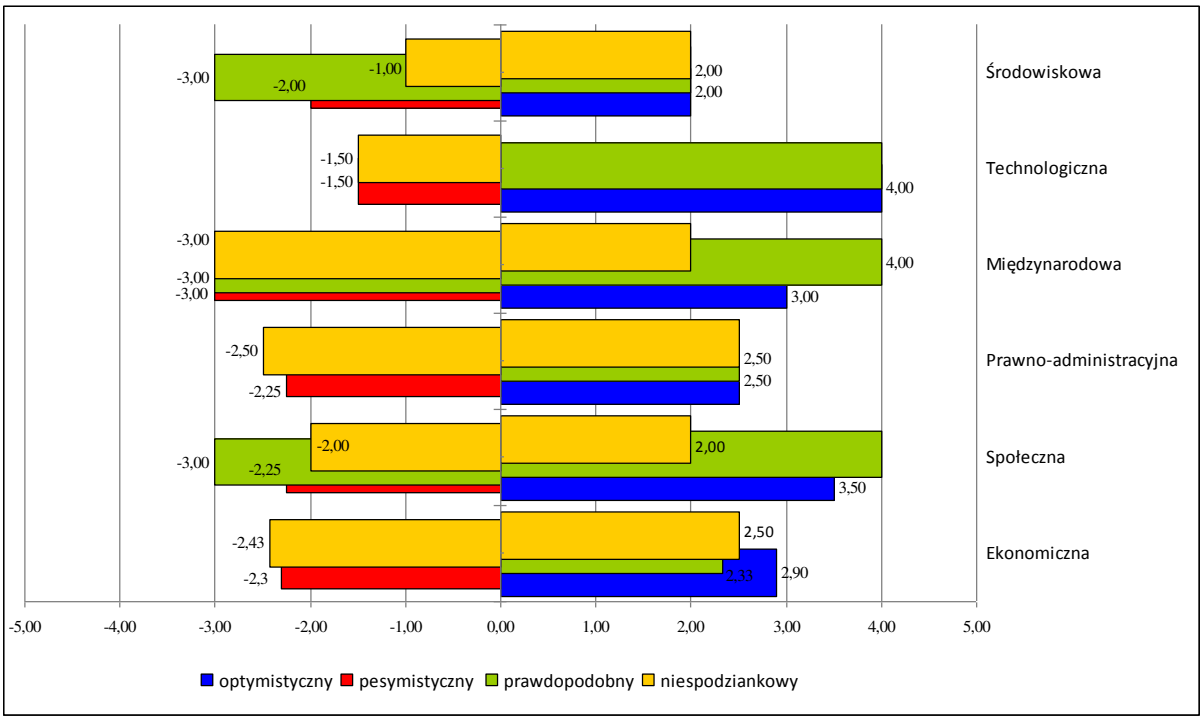
Elementy scenariusza	Prawdopodobieństwo	Siła wpływu ujemna	Siła wpływu dodatnia
Technologiczna			
Wzrost robotyzacji w budownictwie	0,1	-1	
Wzrost wymagań w zakresie energooszczędności	0,0	-2	
Rozwój komputeryzacji	0,10	-1	0
Rozwój nanotechnologii	0,00	-2	0
	Średnia siła wpływu	**-1,5**	**0**
Środowiskowa			
Wzrost restrykcyjności norm w zakresie ochrony środowiska	0,10		2
Zaostrzenie się zmian klimatycznych	0,00	-1	2
	Średnia siła wpływu	**-1,00**	**2,00**

Źródło: opracowanie własne na podstawie wyników badań.

8.2.6. Podsumowanie

Otrzymane wyniki pozwoliły na sporządzenie wykresu 22. przedstawiającego źródła szans i zagrożeń, które płyną z otoczenia. Na tej podstawie można uznać, że wśród sześciu analizowanych sfer do najbardziej burzliwych należy zaliczyć sfery technologiczną i społeczną.

Wykres 22. Otoczenie – źródła szans i zagrożeń



Źródło: opracowanie własne na podstawie wyników badań.

W scenariuszu optymistycznym największy dodatni wpływ otoczenia przyjmuje wartość 4,0 w sferze technologicznej, zaś w scenariuszu pesymistycznym wartość ujemna dla tej sfery jest jedną z mniejszych i wynosi -1,5, co oznacza, że w sferze tej szanse przeważają nad zagrożeniami.

W procesie konstruowania strategii sektora uwadze podlegać powinny sfery: społeczna, środowiskowa i międzynarodowa, dla których rozpiętość między optymistycznym a pesymistycznym scenariuszem jest znaczna. Szczególna uwaga powinna być nakierowana na wykorzystanie szans, jakie pojawiają się ze strony czynników pozytywnych z tej sfery.

W scenariuszu najbardziej prawdopodobnym widać, że w sferach technologicznej i społecznej będą pojawiać się częściej szanse dla rozwoju sektora. Największe prawdopodobieństwo dodatniego wpływu występuje w sferze technologicznej (średnia siła wpływu: +4,0). W sferze społecznej ta siła wpływu, również najprawdopodobniej dodatnia, wynosić będzie +3,5. W sferze międzynarodowej występuje znaczące (-3,0) prawdopodobieństwo pojawienia się zagrożeń. Analiza scenariuszy niespodziankowych pokazuje zaś, że najmniejsze prawdopodobieństwo wystąpienia szans jest w sferze środowiskowej i technologicznej, jednak ich ewentualny wpływ na sektor mógłby mieć charakter negatywny.

8.3. Strategia rozwoju sektora wynikająca z analizy SWOT

Analiza SWOT sektora pozwoliła na określenie jego mocnych i słabych stron oraz szans i zagrożeń. Uzyskane w trakcie opracowywania analizy SWOT listy mocnych i słabych stron oraz szans i zagrożeń sektora były podstawą do sformułowania strategii sektora budownictwa.

Można wyróżnić cztery modelowe sytuacje strategiczne organizacji:

1. Strategia maxi-maxi:
   - wewnątrz organizacji przeważają mocne strony, a w otoczeniu szanse,
   - odpowiada temu strategia maxi-maxi – silna ekspansja i zdywersyfikowany rozwój.
2. Strategia mini-maxi:
   - wewnątrz organizacji przeważają słabe strony, zaś w otoczeniu szanse (korzystny układ warunków zewnętrznych),
   - odpowiada temu strategia mini-maxi – wykorzystywanie szans przy jednoczesnym zmniejszaniu lub poprawianiu niedociągnięć wewnętrznych.
3. Strategia maxi-mini:
   - wewnątrz organizacji przeważają silne strony, zaś w otoczeniu zagrożenia,
   - odpowiada temu strategia maxi-mini – przezwyciężanie zagrożeń poprzez odpowiednie i maksymalne wykorzystywanie dużego potencjału wewnętrznego.
4. Strategia mini-mini:
   - wewnątrz organizacji przeważają słabe strony, zaś w otoczeniu zagrożenia, odpowiada temu strategia mini-mini – organizacja jest pozbawiona szans rozwojowych, działa w nieprzychylnym otoczeniu, a jej potencjał zmian jest niewielki, strategia mini-mini w wersji pesymistycznej sprowadza się do likwidacji, w optymistycznej – do prób przetrwania lub połączenia z inną organizacją.

Rysunek 6. Macierz wariantów strategicznych wynikających z analizy SWOT

	Lista mocnych stron sektora	Lista słabych stron sektora
Lista szans z otoczenia	**Strategia maxi-maxi**	**Strategia mini-maxi**
Lista zagrożeń z otoczenia	**Strategia maxi-mini**	**Strategia mini-mini**

Źródło: opracowanie własne.

Ponieważ wewnątrz sektora przeważają słabe strony, zaś w otoczeniu szanse (korzystny układ warunków zewnętrznych) należy wprowadzić strategię mini-maxi, czyli wykorzystywanie szans przy jednoczesnym zmniejszaniu lub poprawianiu niedociągnięć wewnętrznych.

Oznacza to, że warto rozpocząć prace nad innowacyjnymi produktami budownictwa, które stałyby się specjalnością województwa podlaskiego. Niezbędna będzie przy tym intensyfikacja współpracy z nauką i wykorzystanie potencjału uczelni wyższych z regionu. Z uwagi na wielkość firm i ich potencjał (z reguły małe firmy), warto by rozważyć działania kooperacyjne wewnątrz sektora oraz rozwinięcie wspólnych działań marketingowo-promocyjnych. Szansą rozwoju dla sektora byłaby także większa specjalizacja i wzrost wydajności pracy, przy zastosowaniu nowoczesnych maszyn i urządzeń oraz zastosowanie nowoczesnych technologii. Sektor może się rozwinąć także dzięki podjęciu specjalnych działań przez władze. Dotyczy to m.in. uchwalenia miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, uzbrajania terenów inwestycyjnych, zapewnienia lepszej dostępności komunikacyjnej do regionu. Władze odpowiedzialne też są za prowadzenie polityki edukacyjnej w regionie. Uruchomienie kierunków budowlanych w szkołach średnich w regionie byłoby ważnym krokiem w kierunku zapewnienia wykwalifikowanej kadry. Sprawne zaś wdrażanie środków finansowych z UE może w znacznym stopniu wpłynąć pozytywnie na sektor, wzmacniając podmioty.

Ponieważ wewnątrz sektora przeważają słabe strony, zaś w otoczeniu szanse (korzystny układ warunków zewnętrznych) należy wprowadzić strategię mini-maxi, czyli wykorzystywanie szans przy jednoczesnym zmniejszaniu lub poprawianiu niedociągnięć wewnętrznych. Oznacza to, że warto rozpocząć prace nad jakimś produktem innowacyjnym we współpracy z nauką, wykorzystując przy tym potencjał uczelni wyższych z regionu. Z uwagi na wielkość firm i ich potencjał (z reguły małe firmy), warto by rozważyć działania kooperacyjne wewnątrz sektora oraz rozwinięcie działań marketingowo-promocyjnych. Istotnym elementem rozwoju sektora powinien stać się wzrost jego konkurencyjności poprzez eksport produktów.

W aspekcie krajowym zdecydowanie przeważają słabe strony sektora i szanse. Podlaski sektor można uznać za mało konkurencyjny w skali krajowej. Jedynie niższe koszty pracy można uznać za znaczną przewagę w tym aspekcie. Na omawiany sektor ma wpływ sześć sfer: ekonomiczna, społeczna, prawno-administracyjna, międzynarodowa, technologiczna, środowiskowa. W zakresie uwarunkowań ekonomicznych należy generalnie spodziewać się z dużym prawdopodobieństwem, że wzrośnie wielkość rynku, a więc pojawią się nowe oferty

oraz nowi konkurenci na rynku. Co jednak nie będzie stanowiło dużego zagrożenia dla tego sektora. Jednocześnie należy liczyć się z wysokim prawdopodobieństwem wzrostu dostępności kredytów i co ważne – wzrostem dochodów ludności. W przypadku sfery społecznej należy oczekiwać wzrostu w zakresie poziomu wykształcenia, starzenia się społeczeństwa, samodzielności mieszkaniowej oraz jakości życia. Jeśli chodzi o uwarunkowania prawno-administracyjne należy oczekiwać tendencji wzrostowych w zakresie konieczności posiadania certyfikatów energetycznych, prawodawstwa w zakresie certyfikacji wyrobów, zaś tendencje stagnacyjne wystąpią w prawodawstwie w obszarze zagospodarowania przestrzennego oraz regresu w zakresie wydłużania się procedur administracyjnych. Opisane tendencje będą miały raczej pozytywne oddziaływanie na sektor, jednakże stagnacja co do prawodawstwa może stanowić pewnie zagrożenia dla jego rozwoju w przyszłości. Grupa czynników międzynarodowych reprezentowana jest przez bariery wejścia na rynki zagraniczne i ograniczenia w eksporcie usług budowlanych. Spodziewana jest tu przede wszystkim negatywna tendencja wzrostowa, która w wysokim stopniu będzie hamować ekspansję sektora na zewnątrz poprzez eksport oraz pozytywna tendencja w zakresie ograniczenia barier eksportowych poprzez otworzenie swobodnego przepływu osób. Należy spodziewać się, iż w najbliższych latach na sektor wywierana będzie silna presja ze strony czynników technologicznych, szansą jest tu wprowadzenie nowoczesnych energooszczędnych technologii. W najbliższej przyszłości należy oczekiwać wzrostu w zakresie wprowadzania nowych norm ochrony środowiska i zmian klimatu. Podlaskie firmy cechuje doświadczenie oraz kompleksowa, zorientowana na klienta oferta. Sektor nie ma wpływu na zmiany dokonujące się na rynku międzynarodowym. Istnieją bariery wejścia na rynki zagraniczne, np. w zakresie odpowiedniej certyfikacji wyrobów. Tendencja ta nadal będzie się utrzymywała, nie ułatwiając tym samym wejścia na te rynki. W najbliższej perspektywie spodziewać się należy natomiast otwarcia rynku niemieckiego na swobodny przepływ osób, co może doprowadzić do sytuacji przeniesienia się części podmiotów za granicę, celem osiągania większych zysków. Ponadto w skali międzynarodowej sektor nie jest konkurencyjny ani pod względem technologii, ani innowacyjności produktów. W aspekcie międzynarodowym sektor jest słaby, mało konkurencyjny. Szans rozwoju sektora upatruje się w konsolidacji sektora i współdziałaniu. Odpowiednie działania podjęte przez władze regionalne mogą w znacznym stopniu wzmocnić sektor. Dotyczy to przede wszystkim polepszenia dostępności komunikacyjnej regionu oraz przygotowania terenów pod nowe inwestycje sektora poprzez odpowiednie zapisy prawne i uzbrojenie terenu.

8.4. Prognozy rozwoju sektora – wnioski

8.4.1. Perspektywa średniookresowa (do 5 lat)

Wydaje się, że w perspektywie średniookresowej do 5 lat będą dominować przede wszystkim szanse i słabe strony. Oznacza to, że należy stosować strategię działania polegającą na dostosowaniu do bieżącej sytuacji. Takie podejście wynika z faktu, że jest to potencjalny obszar dalszego wzrostu podmiotów sektora. Dla jego przyszłego rozwoju w perspektywie średnioterminowej znaczenie będzie mieć przede wszystkim fakt, że podmioty sektora w większości mają doświadczenie, tradycję i są na tyle rozwinięte, aby

poszukiwać dalszych kierunków swojego rozwoju. Takim wskazaniem może być wejście na rynki zewnętrzne: krajowy i międzynarodowy. Sektor ten będzie w dalszym ciągu szybko się rozwijał. Tempo wzrostu kształtować się może na poziomie nawet 7- 8%. Oczekiwać należy wzrostu liczby inwestycji mieszkaniowych, na co wpływ będzie miał także wzrost dochodów ludności oraz polepszenie się koniunktury w segmencie kredytów hipotecznych i rozwój programów rządowych finansowania mieszkalnictwa. Z uwagi na skupienie się przez władze centralne na inwestycjach na Euro 2012, w okresie tym nie należy spodziewać się raczej wzrostu inwestycji drogowych o zasięgu krajowym realizowanych w regionie. Ze względu na zmieniającą się sytuację społeczno-gospodarczą w regionie, władze mogłyby dokonać aktualizacji strategii rozwoju województwa, umieszczając sektor pośród kluczowych w regionie. Ułatwiło by to funkcjonowanie podmiotów z sektora, chociażby poprzez większe możliwości korzystania ze środków UE. Nadal prawdopodobnie utrzyma się duża dynamika rejestrowania (ok. 13%) i wyrejestrowywania się podmiotów z sektora (ok. 11%) z systemu REGON. Większość z nich to nadal będzie działalność osób fizycznych. Ogólnie na sektor w perspektywie średnioterminowej będzie miało wpływ sześć sfer: ekonomiczna, techniczna, społeczna, prawno-administracyjna, międzynarodowa i środowiskowa. Spośród czynników tych sfer należy spodziewać się raczej tendencji wzrostowych. Przy tym będą one mieć zazwyczaj pozytywny wpływ na sektor i taka tendencja utrzyma się w średniej, jak i długiej perspektywie.

Na podstawie przeprowadzonej analizy stwierdzić można, że układ przeważających słabych stron i szans w perspektywie średniookresowej prowadzić będzie do wzrostu podaży, jak i popytu na usługi sektora. Sektor będzie rozwijał się jednak głównie bazując na większych podmiotach, posiadających doświadczenie, które szukają sposobu na poszerzenie skali działania (prawdopodobnie z 3. grupy strategicznej).

8.4.2. Perspektywa długookresowa (powyżej 5 lat)

Prognozy rozwoju sektora z punktu widzenia potencjalnie pojawiających się szans i zagrożeń w perspektywie długookresowej wydają się być bardziej optymistyczne dla mniejszych podmiotów sektora. Można oczekiwać przesunięć pomiędzy grupami strategicznymi: z grupy 1. do 2. i z grupy 2. do 3. Oznaczać to może, że niektóre podmioty z grupy 1. w dłuższym okresie zbudują na tyle swoją pozycję, że będzie możliwa specjalizacja działalności. Najsilniejsze firmy mają szansę stania się ważnym graczem na rynku poprzez pozyskanie kontraktów podwykonawczych i wejście do drugiej grupy.

W tym samym czasie utrzymująca się korzystna koniunktura umożliwi przejście z 2. do 3. grupy strategicznej. Duże podmioty, które zdobędą doświadczenie w podwykonawstwie, dysponujące wykwalifikowaną kadrą, same mogą zacząć większe inwestycje, konkurując tym samym z podmiotami z grupy 3. Nadal najsilniejszą pozycję posiadać będą podmioty z grupy 4.

W perspektywie długookresowej nadal nie należy sądzić, że zmieni się znacząco układ uwarunkowań wewnętrznych i zewnętrznych. Tempo wzrostu rynku może delikatnie obniżyć się do poziomu ok. 5-6%. Oczekiwać należy raczej, że będą dominować nadal szanse nad zagrożeniami, a dotychczasowe słabe strony nie zostaną przeważone mocnymi stronami. Prawdopodobnie uda się wyeliminować część barier, np. słabość oferowanego wsparcia

poprzez instytucje otoczenia biznesu, które zdobędą już doświadczenie w świadczeniu usług dla sektora.

Zapewne w dłuższym okresie będzie możliwe uruchomienie w regionie kształcenia na poziomie średnim budowlanym oraz zwiększy się zainteresowanie kierunkami technicznymi.

Optymistyczne prognozy związane z dalszym finansowaniem inwestycji budowlanych w kolejnej perspektywie finansowej UE do 2020 r. także silnie pozytywnie mogą oddziaływać na przyszły rozwój sektora. Być może pozwoli to na zwiększenie dostępności komunikacyjnej regionu oraz tańszy dostęp do nowych energooszczędnych technologii.

Na tej podstawie można wysunąć rekomendacje dla podmiotów sektora budownictwa i innych instytucji, które pozwoliłyby na przyszły ich stabilny rozwój w województwie podlaskim.

8.5. Rekomendacje

8.5.1. Rekomendacje dla przedsiębiorstw

Rekomendacja 1.

Opracowanie własnych innowacji technologicznych.

Rekomendacja 2.

Konsolidacja podmiotów sektora w celu wspólnego uczestnictwa w przetargach i promocji produktów.

Rekomendacja 3.

Promocja produktów w kraju i za granicą.

Rekomendacja 4.

Poszukiwanie zewnętrznych źródeł finansowania.

Rekomendacja 5.

Współpraca z władzami i szkołami zawodowymi w zakresie opracowywania oferty kształcenia i systemu praktyk.

Rekomendacja 6.

Współpraca z uczelniami wyższymi.

Rekomendacja 7.

Podnoszenie kwalifikacji i kompetencji pracowników sektora.

Rekomendacja 8.

Rozwijanie możliwości eksportowych.

Rekomendacja 9.

Stosowanie innowacyjnych rozwiązań, np. materiały o lepszych parametrach, technologie ekologiczne – odnawialne źródła energii, panele słoneczne, pompy ciepła.

Rekomendacja 10.

Większa specjalizacja działalności.

8.5.2. Rekomendacje dla władz i instytucji

Rekomendacja 1.

Uchwalanie miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego na obszarze województwa, nadążających lub wyprzedzających inwestycje budowlane.

Rekomendacja 2.

Nieodpłatne upowszechnianie wyników badań sektora budownictwa.

Rekomendacja 3.

Budowa platformy współpracy między przedsiębiorstwami a instytucjami rynku pracy i otoczenia biznesu.

Rekomendacja 4.

Wsparcie kształcenia zawodowego na potrzeby sektora.

Rekomendacja 5.

Uzbrajanie wolnych terenów inwestycyjnych.

Rekomendacja 6.

Wpisanie sektora w dokumenty strategiczne, jako ważnego dla rozwoju województwa.

Rekomendacja 7.

Organizacja targów i wystaw promujących produkty z sektora.

Rekomendacja 8.

Promocja badań nad nowymi technologiami w budownictwie, pozyskiwania energii ze źródeł odnawialnych.

Rekomendacja 9.

Wsparcie rozwoju kwalifikacji i kompetencji kadr pracowników wykonawczych i menedżerskich sektora.

Słownik pojęć

Aktywność zawodowa (ekonomiczna) ludności – na podstawie oceny aktywności zawodowej określa się status ludności (w wieku 15 lat i więcej) na rynku pracy. Ludność w wieku 15 lat i więcej dzieli się – z punktu widzenia aktywności ekonomicznej – na pracujących (pojęcie – „Pracujący według BAEL i NSP 2002"), bezrobotnych (pojęcie – „Bezrobotni według BAEL i NSP 2002") i biernych zawodowo (pojęcie – „Ludność bierna zawodowo lub bierni zawodowo według BAEL i NSP 2002"). Pracujący i bezrobotni tworzą razem zbiorowość aktywnych zawodowo. W przypadku badania aktywności ekonomicznej ludności (BAEL) i narodowego spisu powszechnego (NSP) z 2002 r., aktywność ekonomiczną ocenia się na podstawie sytuacji w określonym tygodniu.

Analiza PEST – jest to analiza ogólnego, w tym dalszego, pośredniego otoczenia organizacji, które na ogół sprowadza się do czterech podstawowych wymiarów: politycznego (*Political*), ekonomicznego (*Economic*), społecznego (*Social*) oraz technologicznego (*Technological*). Od słów tych pochodzi też nazwa samej analizy PEST.

Analiza pięciu sił Portera – według M.E. Portera, autora tej metody badawczej, można dokonać analizy sektora poprzez zbadanie pięciu różnych czynników kształtujących jego atrakcyjność dla bieżących i przyszłych inwestorów. Wśród tych czynników wyróżnia się: siłę oddziaływania dostawców, siłę oddziaływania nabywców, natężenie walki konkurencyjnej wewnątrz sektora, groźbę pojawiania się nowych produktów, groźbę pojawianie się substytutów.

Analiza SWOT – jest to kompleksowa metoda służąca zarówno badaniu otoczenia, np. sektora, jak i analizy jego wnętrza. Nazwa SWOT jest akronimem słów *Strengths* – mocne strony podmiotu, *Weakness* – słabe strony podmiotu, *Opportunities* – szanse w otoczeniu, *Threats* – zagrożenia w otoczeniu.

Budownictwo – według terminologii statystycznej Organizacji Współpracy Gospodarczej i Rozwoju (OECD) budownictwo obejmuje: przygotowanie terenu pod budowę; wznoszenie kompletnych budynków i budowli lub ich części; inżynierię lądową i wodną; instalacje budowlane; roboty budowlane; wynajem sprzętu budowlanego i burzącego z obsługą operatorską.

Ceny kontrolowane – ich znaczną część stanowi podatek akcyzowy (paliwa, napoje alkoholowe). Ustalane są na nie górne limity wzrostu lub podlegają one innym regulacjom (energia elektryczna). Ich ceny mogą być np. ustalane przez samorządy (komunikacja miejska).

Ceny urzędowe – mogą być wprowadzane rozporządzeniem Rady Ministrów, wydanym na podstawie art. 4 ust. 1 ustawy z 5 lipca 2001 o cenach (Dz.U. 2001 r. nr 97, poz. 1050 z późn. zm.). Obecnie, z mocy samej tej ustawy (art. 5), obowiązują ceny urzędowe produktów leczniczych i wyrobów medycznych objętych finansowaniem ze środków publicznych. Rada gminy może również ustalić urzędowe ceny usług przewozu transportem zbiorowym

i taksówkami na terenie gminy, a rada powiatu – ceny usług przewozu transportem zbiorowym na terenie powiatu (art. 8 ustawy o cenach). Ceny ustalone w ten sposób mają charakter cen maksymalnych (art. 9 ustawy o cenach).

CPI – indeks cen dóbr konsumpcyjnych. Wskaźnik CPI oparty jest na ustalonej przez Główny Urząd Statystyczny strukturze rzeczywistych wydatków gospodarstw domowych o charakterystyce konsumpcyjnej. Informuje o łącznych zmianach cen dóbr i usług w sferze konsumpcyjnej. Jest on wyliczany i publikowany przez GUS, niezależnie od NBP. W skład CPI w Polsce wchodzą także ceny podlegające wahaniom sezonowym lub wahaniom ustalonym przez państwo.

Deflacja – ograniczenie podaży pieniądza na rynku powodujące wzrost siły nabywczej pieniądza. Potoczne określenie spadku przeciętnego poziomu cen, sytuacji, kiedy za tę samą ilość pieniędzy kupić można coraz więcej dóbr, towarów i usług. Przeciwieństwem deflacji jest inflacja.

Dochód nominalny – ujęta kwotowo ilość pieniędzy, jakie wpływają do gospodarstwa domowego.

Dochód realny – suma dóbr i usług, jaką może nabyć konsument przy danej wysokości dochodów nominalnych i danym poziomie cen rynkowych. Dochód realny wyznaczany jest jako iloraz dochodu nominalnego i ogólnego wskaźnika cen (wskaźnika kosztów utrzymania).

EFRR – Europejski Fundusz Rozwoju Regionalnego.

Indeks Dostępności Kredytowej – wskaźnik obliczany każdego miesiąca przez Open Finance i TVN CNBC Biznes, obrazuje sytuację na rynku kredytów hipotecznych.

Indeks Koniunktury Budowlanej PMR – specjalny sumaryczny wskaźnik obrazujący poziom koniunktury w polskiej branży budowlanej tworzony na podstawie ocen obecnej sytuacji rynkowej, a także sytuacji finansowej oraz portfela zamówień firm budowlanych.

Inflacja bazowa – obrazuje długookresowy trend kształtowania się wskaźnika cen towarów i usług konsumpcyjnych, będącego miarą inflacji. Ilustruje ona kształtowanie się zmian cen po wyeliminowaniu wahań o charakterze sezonowym oraz wahań powstałych wskutek przejściowych szoków podażowych.

Integracja w przód – samodzielne podjęcie produkcji przez dostawców lub przejęcie kapitałowe firmy.

Integracja wstecz – dotychczasowi odbiorcy podejmują produkcję produktów, które odbierali lub przejęcie kapitałowe.

Ludność aktywna zawodowo – osoby w wieku 15 lat i więcej należące do pracujących (zgodnie z pojęciem „Pracujący według BAEL i NSP 2002”) lub bezrobotnych (zgodnie z pojęciem „Bezrobotni według BAEL i NSP 2002”).Pracujący i bezrobotni tworzą razem zbiorowość aktywnych zawodowo.

Metoda scenariuszowa – służy planowaniu przyszłości w warunkach zmiennego i nieustrukturalizowanego otoczenia. Sporządzone scenariusze pozwalają na określenie, w jakim przedziale zmienności przyszłość sektora będzie się zawierać.

Nakłady brutto na środki trwałe – nakłady zwiększające wartość majątku trwałego (w tym także przyrost inwentarza żywego – stada podstawowego) oraz nakłady ponoszone na remonty środków trwałych i przyrost wartości niematerialnych i prawnych. Nie obejmują nakładów będących pierwszym wyposażeniem inwestycji oraz odsetek od kredytów i pożyczek inwestycyjnych za okres realizacji inwestycji.

Nanotechnologia – wiąże się z wytwarzaniem elementów o rozmiarach lub tolerancji wymiarów w przedziale 0,1 - 100 nm.

Punkt bazowy – jedna setna punktu procentowego.

Punktowa ocena atrakcyjności sektora – istotę tej metody stanowi sporządzenie listy czynników (kryteriów), które różnicują sektor i stopień jego atrakcyjności.

Seminarium – polega na pozyskaniu od zaproszonych ekspertów informacji dotyczących analizowanej problematyki.

Stopa napływu do bezrobocia rejestrowanego – udział bezrobotnych zarejestrowanych w okresie sprawozdawczym do liczby aktywnych zawodowo, tj. bez osób odbywających czynną służbę wojskową oraz pracowników jednostek budżetowych prowadzących działalność w zakresie obrony narodowej i bezpieczeństwa publicznego, według stanu na koniec okresu sprawozdawczego.

Stopa odpływu z bezrobocia rejestrowanego – stosunek liczby bezrobotnych wyrejestrowanych w okresie sprawozdawczym do liczby bezrobotnych na koniec poprzedniego okresu sprawozdawczego.

Stopa referencyjna – składowa stopy oprocentowania kredytu. Na oprocentowanie składa się marża banku (element zarobku banku) oraz stopa referencyjna (w zależności od waluty kredytu zależna od: dla PLN – WIBOR, dla CHF – LIBOR CHF, dla USD – LIBOR USD, dla EUR – EURIBOR). Stopa referencyjna jest stopą rynkową (zależną od szeregu czynników rynkowych), na wysokość której banki nie mają wpływu. Jest ona powiązana ze stopą banku centralnego – w przypadku kredytu w PLN stóp NBP ustalanych przez Radę Polityki Pieniężnej.

Wartość dodana brutto – wartość produktów (wyrobów i usług) wytworzona przez jednostki krajowe rynkowe i nierynkowe pomniejszona o zużycie pośrednie poniesione w związku z jej wytworzeniem.

Wskaźnik cen towarów i usług konsumpcyjnych – obliczany jest w oparciu o wyniki: badania cen towarów i usług konsumpcyjnych na rynku detalicznym oraz badania budżetów gospodarstw domowych, dostarczającego danych o przeciętnych wydatkach na towary i usługi konsumpcyjne; dane te wykorzystywane są do opracowania systemu wag. Przy obliczaniu wskaźnika cen towarów i usług konsumpcyjnych stosowana jest Klasyfikacja Spożycia Indywidualnego według Celu, zaadaptowana na potrzeby zharmonizowanych wskaźników cen konsumpcyjnych (COICOP/HICP). Wskaźnik cen reprezentanta w rejonie badania cen wynika z odniesienia jego średniej ceny miesięcznej do średniej ceny rocznej z roku poprzedniego. Ogólnopolski wskaźnik cen reprezentanta objętego notowaniami obliczany jest jako średnia geometryczna wskaźników cen ze wszystkich rejonów. Na

podstawie wskaźników cen reprezentantów objętych badaniem cen w danej grupie, stosując średnią geometryczną, opracowuje się wskaźniki cen grup towarów i usług konsumpcyjnych na najniższym szczeblu agregacji systemu wag. Wykorzystuje się je następnie przy zastosowaniu systemu wag do obliczania wskaźników wyższych szczebli agregacji, aż do wskaźnika cen towarów i usług konsumpcyjnych ogółem. Wskaźnik cen obliczany jest według formuły Laspeyresa, przy zastosowaniu wag z roku poprzedzającego rok badany.

Wyrób budowlany – rzecz ruchoma, bez względu na stopień jej przetworzenia, przeznaczona do obrotu, wytworzona w celu zastosowania w sposób trwały w obiekcie budowlanym, wprowadzana do obrotu jako wyrób pojedynczy lub jako zestaw wyrobów do stosowania we wzajemnym połączeniu stanowiącym integralną całość użytkową i mającą wpływ na spełnienie wymagań podstawowych, tj. bezpieczeństwa konstrukcji, bezpieczeństwa pożarowego, bezpieczeństwa użytkowania, odpowiednich warunków higienicznych i zdrowotnych oraz ochrony środowiska, ochrony przed hałasem i drganiami, odpowiedniej charakterystyki energetycznej budynku oraz racjonalizacji użytkowania energii.

Zharmonizowane wskaźniki cen konsumpcyjnych (HICP) – obliczane są według ujednoliconej metodologii Unii Europejskiej przez kraje członkowskie. Podstawę do opracowania HICP dla Polski stanowi: obserwacja reprezentantów towarów i usług konsumpcyjnych; system wag oparty na strukturze spożycia indywidualnego w sektorze gospodarstw domowych ze statystyki rachunków narodowych sprzed dwóch lat. Grupowanie towarów i usług konsumpcyjnych oparto na Klasyfikacji Spożycia Indywidualnego według Celu opracowanej na potrzeby HICP (COICOP/HICP). Zharmonizowany wskaźnik cen obliczany jest według formuły Laspeyresa. Zgodnie z kryterium inflacyjnym zawartym w Traktacie z Maastricht, HICP jest podstawą do oceny stabilizacji cen. W Polsce wskaźnik ten jest obliczany od 1997 r. Zgodnie z aktami prawnymi Unii, retrospektywne dane w zakresie HICP mogą ulec zmianie w wyniku weryfikacji związanej z modyfikacją metodologii.

Bibliografia

1. *Analiza rynku – budownictwo w kraju*, (2010) portal budownictwa, www.budowlany.pl, z dnia 08.06.2010.
2. *Analizy rynku – budownictwo w regionach,* (2010), serwis internetowy, www.budowlany.pl, z dnia 08.06.2010.
3. Bagdziński S.L., Konkel J.A. (1997), *Instrumenty promowania i wspierania rozwoju lokalnego i przedsiębiorczości*, [w:] Maik W., *Problematyka rozwoju lokalnego w warunkach transformacji systemowej*, Biuletyn KPZK PAN, Warszawa, zeszyt 177.
4. Brycz M. (2009), *Budownictwo: Polska na tle krajów UE*, „Pomorski Przegląd Gospodarczy", nr 4.
5. Brzeski W.J. (2010), *Wskaźnik dostępności mieszkaniowej w Polsce na tle krajów anglosaskich*, http://pl.pl.allconstructions.com, z dnia 08.01.2010.
6. CBOS (2008), *Warunki życiowe społeczeństwa polskiego: problemy i strategie*, komunikat z badań, Warszawa.
7. CEEC (2010), *Budownictwo w Polsce. Pierwsza połowa 2010 roku*, KPMG, Norstat.
8. Demianowicz J. (red.) (2010), *Podlaski barometr nastrojów gospodarczych. Diagnoza I kwartał 2010 roku prognoza II kwartał 2010 roku*, Wyższa Szkoła Ekonomiczna w Białymstoku, Centrum Badań i Analiz, Białystok.
9. Francuz W.M. (2005), *Organizowanie procesu inwestycyjnego*, Ministerstwo Nauki i Szkolnictwa, Warszawa.
10. Grupp H., Linstone H.A. (1999), *National Technology Foresight Activities Aroun The Globe. Resurrection and New Paradigms,* „Technological Forecasting and Social Change", Volume 60, Special Issue.
11. GUS (2008), *Prognoza ludności Polski na lata 2008-2035,* Warszawa.
12. GUS (2009), *Budownictwo – wyniki działalności w 2009 r.*, Warszawa.
13. GUS (2009), *Mały rocznik statystyczny Polski 2008*, Warszawa.
14. GUS (2009), *Produkt krajowy brutto w 2009 r. – szacunek wstępny*, Warszawa.
15. GUS (2010), *Bank Danych Regionalnych*, www.stat.gov.pl z dnia 14.06.2010.
16. GUS (2010), *Budownictwo mieszkaniowe w okresie I-VI 2010 r.,* Warszawa;
17. GUS (2010), *Ludność, stan oraz struktura demograficzna i społeczno-ekonomiczna – województwo podlaskie*, Warszawa, http://www.stat.gov.pl/bialystok/69_151_PLK_HTML.htm, z dnia 10.06.2010.
18. GUS (2010), *Miesięczna informacja o bezrobociu w Polsce w kwietniu 2010 roku*, Warszawa, www.stat.gov.pl, z dnia 08.06.2010.
19. GUS (2010), *Produkt krajowy brutto w I kwartale 2010 r. Szacunek wstępny*, Warszawa.
20. GUS (2010), *Sytuacja gospodarstw domowych w 2009 r. w świetle wyników badania budżetów gospodarstw domowych*, Warszawa.
21. http://obserwatorium.up.podlasie.pl, z dnia 10.06.2010.
22. http://www.knf.gov.pl/Images/Rekomendacja%20T_tcm75-18474.pdf, z dnia 08.06.2010.
23. http://www.uokik.gov.pl/decyzje_prezesa_uokik3.php, z dnia 08.06.2010.
24. Hutyra A. (2010), *Oznaczenie CE warunkiem eksportu wyrobów przemysłowych do Unii Europejskiej*, www.rcie.lodz.pl, z dnia 14.06.2010.
25. *IBnGR: W 2010 r. PKB wzrośnie o 2,3 proc.*, http://www.podatki.biz/artykuly/16_9617.htm, z dnia 09.02.2010.

26. Karaczun A. (2010), *Frost & Sullivan: wzrost konkurencji przy budowie polskich dróg zmusza firmy do zmiany strategii,* www.autoinfo.pl, z dnia 09.07.2010.
27. Krasoń M. (2010), *Hipoteki: rekordowy poziom indeksu*, Open Finance.
28. *Krok po kroku formalności*, (2008), serwis internetowy, http://www.dom.pl, z dnia 08.06.2010.
29. Kryk B., Włodarczyk-Śpiewak K. (2006), *Wybrane aspekty jakości życia na przykładzie województwa zachodniopomorskiego*, [w:] Kopycińska D. (red.), *Zachowania rynkowe gospodarstw domowych i przedsiębiorstw w okresie transformacji systemowej w Polsce,* Katedra Mikroekonomii Uniwersytetu Szczecińskiego, Szczecin.
30. Krzak M., Walewski M., Woźniak P. (2009), *Strach przed deflacją? – Nie w Polsce*, „Polska Gospodarka. Tendencje, Oceny, Prognozy" (Polish Economic Outlook), nr 1.
31. Kuciński J. (2006), *Organizacja i prowadzenie projektów foresight w świetle doświadczeń międzynarodowych*, PAN, Warszawa.
32. Matwiejczuk W. (2002), *Mechanizmy konkurowania w budownictwie*, „Ekonomika i organizacja przedsiębiorstw", nr 6.
33. Michalczak J. (2010), *Krajowe mieszkalnictwo bez perspektyw,* http://www.dziennik.krakow.pl, z dnia 17.08.2010.
34. Ministerstwo Gospodarki (2009), *Polska 2009 raport o stanie gospodarki*, Warszawa.
35. *Mroźna zima wpłynie na niższą dynamikę budownictwa w Polsce w 2010* r., www.career-journal.com, z dnia 02.05.2010.
36. MRR (2010), *Sytuacja społeczno-gospodarcza Polski i regionów w 2009 r. na tle lat poprzednich*, Wydział Analiz Społeczno-Gospodarczych DKS, Departament Koordynacji Polityki Strukturalnej, Warszawa.
37. OECD (1990), *Construction, Glossary of Statistical Terms,* [za:] *International Standard Industrial Classification of All Economic Activities*, Revision 3, United Nations, New York.
38. *Program „Rodzina na Swoim" szansą na tańszy kredyt,* (2010), http://www.inbank.pl/, z dnia 14.06.2010.
39. Proksa A. (2010), *Certyfikaty budowlane*, „Gazeta Podatnika", nr 123.
40. Őben (2010), *Ceramika Budowlana*, http://www.dom.pl/co-oznacza-dom-pasywny.html, z dnia 10.06.2010.
41. Rutkowski M. (2006), *Organizacja kanałów dystrybucji materiałów budowlanych w Polsce – podstawowe problemy, „*Świat Marketingu".
42. *Słabsze perspektywy dla branży budowlanej w Polsce,* (2009), PMR.
43. Smoleński W. (2009), *Raport na temat rynku złotego w 2010 roku*, Dom Maklerski IDMSA.
44. Sosna B. (2009), *Wzrost produkcji budowlanej w Polsce w 2010 r. sięgnie 8%*, PMR.
45. Sosna B. (2010), *Stabilizacja koniunktury w branży budowlanej*, PMR.
46. *Strategia Rozwoju Województwa Podlaskiego do 2020 roku,* www.wrotapodlasia.pl, z dnia 02.07.2010.
47. Szmidt M. (2010), *Ewolucja rynku materiałów budowlanych*, http://www.pmg.lublin.pl, z dnia 09.09.2010.
48. Szmidtke L. (2009), *Nowe regulacje UE – szansa na rozwój czy biurokratyczny nonsens?,* PPG 4/2009 (43).
49. Szweda E., Waszczyk B. (2010), *Hipoteki: Udany I kwartał. Podnosimy prognozę*, Open Finance.
50. *Trwają przygotowania do wykorzystania funduszy unijnych w nowym okresie programowania na lata 2007-2013,* http://www.capital.wroclaw.pl/index/pl/Dotacje_unijne_na_remonty.html, z dnia 08.06.2010.

51. *Unijne rozporządzenie o materiałach budowlanych*, PAP, www.ecobudowanie.pl, z dnia 27.05.2010.
52. Urząd Miejski (2010), *Poradnik inwestora*, Białystok.
53. Wielgo M. (2010), *Ile lat trzeba pracować na własne mieszkanie?*, www.wyborcza.biz, z dnia 14.06.2010.
54. Wierzbicki A. (2003), *Prognozy typu technology foresight a prace Komitetu Prognoz „Polska 2000 Plus" w perspektywie rozwoju społeczeństwa informacyjnego oraz integracji Polski z Unią Europejską*, Instytut Łączności, Warszawa; materiały z konferencji z dn. 21-23 maja 2003 r.: „Foresight – Formułowanie scenariuszy rozwoju", Wrocławskie Centrum Transferu Technologii.
55. *Więcej ofert dla inżynierów w budownictwie drogowym i kolejowym*, http://www.budnet.pl, z dnia 12.08.2010.
56. WIOŚ (2000), *Stan środowiska województwa podlaskiego w 1999 roku*, Białystok.
57. Witakowski P., *Robotyzacja w budownictwie. Teraźniejszość i przyszłość – cz. I*, www.inzynierbudownictwa.pl, z dnia 09.06.2010.
58. WUP (2010), *Monitoring zawodów deficytowych i nadwyżkowych w 2009 r.*, Białystok.
59. www.OpenFinance.pl z dnia 09.07.2010.
60. *YTONG: Dom 2020*, (2010), www.inzynierbudonictwa.pl, z dnia 15.06.2010.
61. *Z kim i jak budować w Polsce?,* (2010), portal budownictwa, http://www.budnet.pl/, z dnia 08.06.2010.
62. *Zasady zagospodarowania na obszarach Natura 2000*, www.pttk.pl, z dnia 12.08.2010.
63. Zuzmak A. (2010), *Wpływ przepisów prawa na proces inwestycyjny*, komentarz do przeprowadzonych badań rynku nieruchomości w końcu 2009 r., http://www.inforealestate.pl, z dnia 14.06.2010.
64. Żelawski T. (red.) (2009), *Informacje o mieszkalnictwie wyniki monitoringu za 2008 r., Koszty i finansowanie mieszkalnictwa*, Instytut Rozwoju Miast Zespół Zasobów Mieszkaniowych, Ministerstwo Infrastruktury, Kraków.

Spis rysunków

Rysunek 1. Usytuowanie budownictwa na rynku inwestycyjno-budowlanym 16
Rysunek 2. Etapy procesu inwestycyjnego na przykładzie Miasta Białystok 67
Rysunek 3. Analiza sił konkurencji w sektorze 97
Rysunek 4. Mapa grup strategicznych sektora budownictwa 98
Rysunek 5. Mapa grup strategicznych sektora budownictwa w województwie podlaskim 99
Rysunek 6. Macierz wariantów strategicznych wynikających z analizy SWOT 123

Spis tabel

Tabela 1. Charakterystyka badanych przedsiębiorstw 13
Tabela 2. Dynamika produkcji budowlano-montażowej 19
Tabela 3. Charakterystyka regionalnych rynków budowlanych 25
Tabela 4. Płatności na rzecz beneficjentów według programów operacyjnych (w zł) 35
Tabela 5. Informacja o projektach z indykatywnego wykazu indywidualnych projektów kluczowych w ramach RPOWP na lata 2007-2013 (stan na 22.04.2010 r.) 37
Tabela 6. Wskaźnik liczby mieszkań oddanych do użytkowania na 1000 mieszkańców (2009 r.) 56
Tabela 7. Prognoza liczby ludności w latach 2005-2035 57
Tabela 8. Ludność województwa podlaskiego w wieku 13 lat i więcej według wykształcenia i wieku w 2002 roku 81
Tabela 9. Siła oddziaływania dostawców na sektor 86
Tabela 10. Siła oddziaływania nabywców instytucjonalnych na sektor 88
Tabela 11. Siła oddziaływania nabywców indywidualnych na sektor 88
Tabela 12. Groźba wejścia nowych konkurentów 90
Tabela 13. Intensywność rywalizacji wewnątrz sektora 92
Tabela 14. Zagrożenie ze strony substytutów produktów finalnych 95
Tabela 15. Zagrożenie ze strony substytutów materiałów wykończeniowych 96
Tabela 16. Analiza punktowa atrakcyjności sektora 101
Tabela 17. Analiza SWOT 108
Tabela 18. Analiza tendencji w otoczeniu 113
Tabela 19. Scenariusz optymistyczny 116
Tabela 20. Scenariusz pesymistyczny 117
Tabela 21. Scenariusz najbardziej prawdopodobny 119
Tabela 22. Scenariusz niespodziankowy 120

Spis wykresów

Wykres 1. Ocena koniunktury w budownictwie 18
Wykres 2. Ocena koniunktury w budownictwie w województwie podlaskim 18
Wykres 3. Dynamika produkcji budowlano-montażowej w latach w 2005-2009 (w %) 20
Wykres 4. Dynamika sprzedaży produkcji budowlano-montażowej według rodzaju robót (w %) 20
Wykres 5. Dynamika nakładów inwestycyjnych podmiotów sekcji F w latach 2005-2008 (w %) 21
Wykres 6. Dynamika przeciętnego zatrudnienia w budownictwie w kraju i województwie podlaskim w latach 2005-2009 (w %) 22
Wykres 7. Przeciętne wynagrodzenie brutto w budownictwie (w zł) 22
Wykres 8. Dynamika wyniku finansowego ze sprzedaży w budownictwie, w kraju i w województwie podlaskim w latach 2005-2009 (w %) 23
Wykres 9. Rentowność sprzedaży w budownictwie (w %) 23
Wykres 10. Dynamika realna produktu krajowego brutto w latach 2000-2009 cz. 1 (ceny średnioroczne roku poprzedniego, w %) 27
Wykres 11. Dynamika realna produktu krajowego brutto w latach 2000-2009 cz. 2 (ceny średnioroczne roku poprzedniego, w %) 28
Wykres 12. Dynamika importu i eksportu (ceny średnioroczne roku poprzedniego) na podstawie analogicznego okresu roku poprzedniego = 100 28
Wykres 13. Skala wpływu salda obrotów z zagranicą na wzrost realny PKB (w %) 29
Wykres 14. Ocena obecnej sytuacji na rynku budowlanym (w %) 42
Wykres 15. Ocena własnej sytuacji finansowej przez firmy budowlane (w %) 43
Wykres 16. Indeks Koniunktury Budowlanej PMR (lipiec 2004-marzec 2010) 44
Wykres 17. Utrudnienia funkcjonowania firm budowlanych (w %) 48
Wykres 18. Przewidywania firm w zakresie rozwoju sektora budowlanego (w %) 48
Wykres 19. Przewidywania firm w zakresie wielkości sprzedaży (w %) 49
Wykres 20. Indeks Dostępności Kredytowej Open Finance i TVN CNBC Biznes 52
Wykres 21. Dostępność mieszkań w wybranych miastach 55
Wykres 22. Otoczenie – źródła szans i zagrożeń 121

Załączniki

Załącznik 1. Scenariusz indywidualnego wywiadu pogłębionego IDI/ITI

IDI/ITI 1. Wywiady z przedsiębiorcami

1. Jaki jest główny rodzaj działalności, główne produkty, usługi w ramach sektora budownictwa?
2. Jakiego rodzaju podmioty zaliczyliby Państwo do sektora budownictwa w województwie podlaskim? Proszę podać przykłady najważniejszych firm.
3. Jakie wewnętrzne czynniki stanowią silne strony sektora budownictwa w województwie podlaskim?
4. Jakie wewnętrzne czynniki stanowią słabe strony sektora budownictwa w województwie podlaskim?
5. W jakich regionach skupione są podmioty stanowiące ważną konkurencję dla podlaskiego sektora budownictwa? Jak na ich tle można ocenić ekonomiczne siły i słabości podlaskiego sektora?
6. Jakie zewnętrzne czynniki mogą stanowić szansę rozwoju sektora budownictwa w województwie podlaskim? Proszę wskazać, czy są to czynniki z otoczenia: ekonomicznego, technicznego, społecznego, prawno-administracyjnego, środowiskowego, międzynarodowego.
7. Jakie zewnętrzne czynniki mogą stanowić zagrożenie rozwoju sektora budownictwa w województwie podlaskim? Proszę wskazać, czy są to czynniki z otoczenia: ekonomicznego, technicznego, społecznego, prawno-administracyjnego, środowiskowego, międzynarodowego.
8. Czy zauważają Państwo silną presję ze strony dostawców wynikającą np.: ze stopnia koncentracji sektora dostawcy; z uzależnienia jakości produktu finalnego od jakości produktu nabywanego od dostawcy; z udziału dostawców w tworzeniu kosztów odbiorcy; z kosztów zmiany dostawcy; z możliwości integracji pionowej? Czy też raczej sektor ma korzystne warunki zaopatrzenia? Proszę podać przykłady oddziaływania dostawców.
9. Jaki wpływ na sektor budownictwa wywierają odbiorcy? Czy zauważają Państwo presję ze strony odbiorców wynikającą np.: ze stopnia koncentracji sektora odbiorcy; z kosztów zmiany odbiorcy; z profilu nabywcy? Proszę podać przykłady oddziaływania nabywców.
10. Jaki jest poziom nasilenia walki konkurencyjnej w sektorze budownictwa w województwie podlaskim i w Polsce?
11. Jak oceniają Państwo zagrożenie pojawienia się nowych producentów w sektorze budownictwa?
12. Jak oceniają Państwo zagrożenie pojawienia się substytutów w sektorze budownictwa?
13. Czy macie Państwo pełny dostęp do odpowiednich kadr, w tym związanych ze specyfiką sektora budownictwa w regionie? Na jakie zawody występuje Państwa zdaniem deficyt, a jakie są nadwyżkowe?

14. Jakie zawody, stanowiska, poziom wykształcenia dominują w sektorze budownictwa?
15. Jakie są oczekiwania Państwa firmy w zakresie: umiejętności, kwalifikacji, postaw pracowniczych?
16. Czy w najbliższej przyszłości może ulec zmianie struktura zatrudnienia w sektorze budownictwa? Jeżeli tak, to w jakim kierunku będzie ona ewoluowała?
17. Jakie są Państwa zdaniem prognozy zatrudnienia w tym sektorze (utrzymanie, zwiększenie i zmniejszenie zatrudnienia)?
18. Czy prowadzą Państwo szkolenia i stosują inne sposoby rozwoju swoich kadr? Na jaki rodzaj szkoleń wyrażają Państwo zapotrzebowanie?
19. Czy prowadzą Państwo współpracę z instytucjami rynku pracy? Jeśli tak, to w jakim zakresie?
20. W jakich obszarach i z jakimi podmiotami widzicie Państwo możliwość występowania współpracy w sektorze?
21. Z jakich programów Unii Europejskiej i wsparcia finansowego krajowego korzystają Państwo przy finansowaniu prowadzonej działalności?
22. Jakie działania Państwa zdaniem należy podejmować, żeby rozwijać sektor budownictwa w województwie podlaskim?

IDI/ITI 2. Wywiady z instytucjami otoczenia

1. Jak oceniają Państwo rolę sektora budownictwa jako obszaru wzrostu gospodarczego województwa podlaskiego?
2. Jakiego rodzaju podmioty zaliczyliby Państwo do sektora budownictwa w województwie podlaskim? Proszę podać przykłady.
3. Jakie wewnętrzne czynniki stanowią silne strony sektora budownictwa w województwie podlaskim?
4. Jakie wewnętrzne czynniki stanowią słabe strony sektora budownictwa w województwie podlaskim?
5. W jakich regionach skupione są podmioty stanowiące ważną konkurencję dla podlaskiego sektora budownictwa? Jak na ich tle można ocenić ekonomiczne siły i słabości podlaskiego sektora?
6. Jakie zewnętrzne czynniki mogą stanowić szansę rozwoju sektora budownictwa w województwie podlaskim? Proszę wskazać, czy są to czynniki z otoczenia: ekonomicznego, technicznego, społecznego, prawno-administracyjnego, środowiskowego, międzynarodowego.
7. Jakie zewnętrzne czynniki mogą stanowić zagrożenie rozwoju sektora budownictwa w województwie podlaskim? Proszę wskazać, czy są to czynniki z otoczenia: ekonomicznego, technicznego, społecznego, prawno-administracyjnego, środowiskowego, międzynarodowego.
8. Na czym polega Państwa współpraca z podmiotami działającymi w sektorze budownictwa?
9. Czy widzą Państwo możliwości intensyfikacji współpracy z podmiotami działającymi w sektorze budownictwa w przyszłości?

10. Czy Państwa zdaniem istnieją ograniczenia w dostępie do kadr dla podmiotów sektora i do rozwoju jakiego rodzaju zawodów (kadry) może prowadzić rozwój tego sektora w województwie?
11. W jakim kierunku powinny podążać działania instytucji związanych z rynkiem pracy i edukacji, by sprostać zapotrzebowaniu na wykwalifikowany personel w tym sektorze?
12. Jakie są Państwa zdaniem prognozy zatrudnienia w tym sektorze?

Załącznik 2. Scenariusz zogniskowanego wywiadu grupowego FGI

Wprowadzenie
Przedstawienie się Moderatora, projektu oraz celu całego badania.
Czas: 2 minuty
Moderator:
Dzień dobry. Nazywam się… i jestem pracownikiem działu badawczego Białostockiej Fundacji Kształcenia Kadr. Zaprosiliśmy dziś Państwa do dyskusji na temat „Analiza kluczowych sektorów województwa podlaskiego". Badanie jest realizowane na zlecenie Wojewódzkiego Urzędu Pracy w Białymstoku. Prowadzone jest w ramach projektu Podlaskie Obserwatorium Rynku Pracy i Prognoz Gospodarczych, współfinansowanego ze środków Unii Europejskiej w ramach Europejskiego Funduszu Społecznego, Poddziałanie 8.1.4 Przewidywanie zmiany gospodarczej. Nasze dzisiejsze spotkanie potrwa ok. 90 minut. Bardzo dziękuję, że zechcieli Państwo przyjąć nasze zaproszenie.

Informacja o metodzie badawczej
Powiadomienie o rejestracji spotkania oraz przybliżenie techniki wywiadów grupowych zogniskowanych oraz roli Moderatora.
Czas: 3 minuty
Moderator:
W trakcie naszej dyskusji padnie wiele pytań i różnych odpowiedzi. Chciałabym Państwu powiedzieć, że wszystkie one, a w zasadzie każde z nich osobno, są niezwykle cenne. Proszę bardzo, aby Państwo w żaden sposób nie czuli się skrępowani czy ograniczeni moją obecnością albo opiniami innych uczestników badania. Są Państwo dzisiaj ekspertami, a opinie, którymi się Państwo tutaj dzielą, posłużą nam do sformułowania wniosków na tematy poruszane w tym badaniu. Moją rolą dzisiaj będzie poprowadzenie dyskusji w taki sposób, aby każdy z Państwa miał równą szansę nieskrępowanego wyrażania własnych opinii na omawiane tematy. Następnie, na podstawie tego, co dzisiaj Państwo powiedzą, sporządzony zostanie raport badawczy. Rejestrowanie naszej rozmowy jest konieczne ze względu na to, że nie jestem w stanie notować każdej z Państwa wypowiedzi, a nie chciałabym, aby coś mi umknęło. Zarejestrowany materiał będzie wykorzystany przeze mnie jedynie do sporządzenia końcowego raportu, nie zostanie on użyty w żadnym innym celu, nie będzie rozpowszechniany, ani publikowany. Proszę zatem o wyrażenie zgody na dokonanie zapisu dźwięku. Czy Państwo się zgadzają?

Przedstawienie uczestników spotkania

Wzajemne poznanie się uczestników spotkania fokusowego zapewni lepszą współpracę grupy, przepływy informacji, a tym samym osiągnięcie efektu synergii różnorodnych kompetencji, doświadczeń i opinii. Moderator zachęca uczestników do korzystania w czasie pracy z kompetencji uczestników oraz ich doświadczeń związanych z reprezentowaniem instytucji, sektorów, dziedzin wiedzy i praktyki.

Czas: 5 minut

Moderator:

Proszę Państwa, aby się Państwo krótko przedstawili (imię, wykonywany zawód). Udzielane nam informacje potrzebne są do tego, aby móc powiązać Państwa background z głoszonymi przez Państwa opiniami. Aby zebrać więcej szczegółowych informacji, które pozostaną poufne, poproszę Państwa o wypełnienie krótkiej ankiety (Moderator rozdaje krótkie kwestionariusze i, kiedy są już wypełnione, zbiera je): te informacje będą dla nas ważne przy analizie rezultatów z naszego spotkania.

Obszary badawcze

Pytanie 1. Kto Państwa zdaniem tworzy sektor budownictwa?
Pytanie 2. Poniższa tabela przedstawia mocne strony sektora, prosimy o jej weryfikację.
Pytanie 3. Poniższa tabela przedstawia słabe strony sektora, prosimy o jej weryfikację.
Pytanie 4. Poniższa tabela przedstawia szanse sektora, prosimy o jej weryfikację.
Pytanie 5. Poniższa tabela przedstawia zagrożenia sektora, prosimy o jej weryfikację.
Pytanie 6. Jakie typy zawodów obejmuje ten sektor?
Pytanie 7. Jaka Państwa zdaniem jest dostępność kadr w sektorze?
Pytanie 8. Jakie Państwa zdaniem jest zapotrzebowanie na kadry w sektorze?
Pytanie 9. Czy znają Państwo jakieś programy/przykłady działań na rzecz rozwoju kadr pracowniczych sektora? Jakie podmioty realizują tego typu programy?
Pytanie 10. Czy Państwa zdaniem rozwój sektora wpłynie na zmiany w zatrudnieniu w województwie podlaskim i jaki będzie kierunek, skala tych zmian?
Pytanie 11. Czy rozwój sektora może mieć wpływ na zmiany w kierunkach kształcenia w województwie podlaskim? Jakie to mogą być kierunki?
Pytanie 12. Z wywiadów IDI wynika, że nie prowadzicie Państwo współpracy. Dlaczego tak się dzieje?

Podsumowanie

Zamknięcie spotkania, podziękowanie za współpracę, poinformowanie o przydatności rezultatów oraz zachęta do dalszej współpracy w tej dziedzinie.

Czas: 5 minut

Moderator:

Biorąc pod uwagę wszystko to, o czym rozmawialiśmy na dzisiejszym spotkaniu, a więc o sektorze budownictwa, czy mogą Państwo powiedzieć, co władze wojewódzkie powinny uczynić, aby efektywnie wpływać na jego rozwój? Dziękuję za uczestnictwo w spotkaniu.

Załącznik 3. Lista przedsiębiorstw/instytucji, z którymi przeprowadzono wywiady pogłębione

Lp.	INSTYTUCJA/PODMIOT
1.	Domy Szeregowe – B.R. Andrzejewscy
2.	Bud B.J. s.c.
3.	Przedsiębiorstwo Budowlane Budpol Sp. z o.o.
4.	FENIX Sp. z o.o.
5.	Budowlane Przedsiębiorstwo. Franciszek Szymański
6.	Jaz-Bud Sp. z o.o. Przedsiębiorstwo Budowlane
7.	MĄKOS - BUD Sp. z o.o.
8.	PRYMUS PLUS Jan Buczko
9.	4 BAU Sp. z o.o.
10.	Bud-Ogród Jacek Marczyński
11.	Zakład Remontowo-Budowlany Jerzy Grądzki
12.	PPUH Kombinat Budowlany Sp. z o.o.
13.	PPH "Silikaty-Białystok" Sp. z o.o.
14.	Przedsiębiorstwo Budowlane Szeliga Sp. z o.o.
15.	Izba Przemysłowo-Handlowa w Białymstoku

Załącznik 4. Lista przedsiębiorstw/instytucji, z którymi przeprowadzono zogniskowany wywiad grupowy (FGI)

Termin realizacji FGI – 21.07.2010 r., godz. 13.00

Siedziba BFKK, ul. Spółdzielcza 8, Białystok

Lp.	INSTYTUCJA/PODMIOT
1.	PPUH Kombinat Budowlany Sp. z o.o.
2.	PPU Morad Sp. z o.o.
3.	Tadmar Sp. z o.o.
4.	Spółdzielnia Mieszkaniowa „Elemencik”
5.	Inwestprojekt Sp. z o.o.