



Europejskie Obserwatorium Sektora Budowlanego

# Stymulowanie korzystnych warunków inwestycyjnych

Sprawozdanie analityczne

Styczeń 2019

# Streszczenie

Niniejsze sprawozdanie analityczne stanowi część Europejskiego Obserwatorium Sektora Budowlanego (European Construction Sector Observatory, ECSO) i ma na celu zapewnienie dodatkowych informacji o **celu tematycznym nr 1 „Stymulowanie korzystnych warunków inwestycyjnych”** w ramach Strategii Budownictwo 2020 UE. W celu tematycznym nr 1 główny nacisk kładzie się na renowację budynków oraz projekty Sieci Transeuropejskich, co ma przyczynić się do rozwoju sektora budowlanego i realizacji europejskiej polityki energetycznej, polityki transportowej i polityki spójności. W niniejszej analizie przedstawiono ogólne informacje na temat tendencji występujących w sferze inwestycji podejmowanych w sektorze budowlanym oraz przez sektor budowlany w państwach członkowskich Unii Europejskiej (UE-28) oraz wskazano główne czynniki sprzyjające inwestycjom oraz ograniczające inwestycje w sektorze. Przedstawiono również polityki stymulujące inwestycje w sektorze budownictwa, zwłaszcza na rynku mieszkaniowym, niemieszkaniowym oraz infrastrukturalnym w kilku państwach członkowskich, jak również wzięto pod uwagę potencjalne kierunki kształtowania się polityki w sektorze w państwach UE-28.

## 1. Krajobraz inwestycyjny w budownictwie i w sektorze budownictwa

Charakterystyka inwestycji w budownictwie jest bardzo zróżnicowana w poszczególnych państwach członkowskich. Kryzys gospodarczy nadal wywiera pewien wpływ na niektóre państwa członkowskie, co przekłada się na obniżenie nakładów inwestycyjnych na publiczne projekty infrastrukturalne na terenie całej UE na skutek realizacji polityki oszczędnościowej. Inwestycje w sektorze budownictwa są uzależnione od szeregu czynników, które można powiązać z szerszym kontekstem gospodarczym albo konkretną branżą.

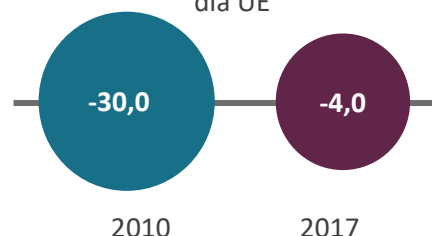


**Wskaźnik nadwyżek operacyjnych brutto do wartości dodanej brutto** poszczególnych gałęzi szeroko rozumianego sektora budownictwa jest łącznie wyższy w przypadku sektora nieruchomości w porównaniu do reszty sektora i kształtował się średnio w UE w 2015 r. na poziomie **77%**. Średni wskaźnik dla pozostałych gałęzi wynosi około **35%**.

Co ważne, **podtrzymanie produkcji sektora** przyczynia się do podwyższenia stopy inwestycji. Umożliwia również zrozumienie kluczowych czynników wpływających na konkurencyjność. **Nadwyżka operacyjna brutto** stanowi jednocześnie wskaźnik rentowności sektora stymulujący dalsze inwestycje. Zasadniczo obroty i nadwyżki operacyjne brutto kształtują się w podobny sposób, przy czym kraje o największym obrocie osiągają względnie wysokie nadwyżki, a kraje o niskim obrocie odnotowują niewielkie nadwyżki.

Poziom **zaufania przedsiębiorstw** w sektorze budownictwa to inna kluczowa miara, która pozwala uzyskać lepszy przegląd nastrojów inwestycyjnych w sektorze. Co do zasady od 2013 r. średnia dla państw UE-28 rośnie, wskazując, że sektor znajduje się na drodze do ożywienia.

Poziom zaufania przedsiębiorstw w sektorze budownictwa, średni wskaźnik dla UE



## 2. Czynniki wspomagające inwestycje w budownictwie

**Wzrost gospodarczy i demograficzny** wymagają rozbudowy **infrastruktury publicznej oraz mieszkalnictwa**. Te z kolei muszą być odpowiednio **utrzymywane i odnawiane**. Wszystkie te czynniki napędzają **inwestycje w unijnym sektorze budowlanym**.

Wskaźnik cen nieruchomości mieszkalnych w UE,  
zmiana w latach 2015–2017



Innym wiodącym wskaźnikiem jest **innowacyjność**. Innowacyjne procesy robocze zwiększają efektywność budownictwa poprzez podwyższenie produktywności kapitału i wydajności pracy oraz obniżanie kosztów i ryzyka projektów budowlanych. Zwłaszcza nowo powstające technologie, nowe materiały, możliwość recyklingu i cyfryzacja będą zwiększać efektywność procesów budowlanych i podnosić jakość budynków oraz ich bezpieczeństwo, poprawiać warunki pracy i zgodność środowiskową. W sferze cyfryzacji wykorzystanie technologii **modelowania informacji o budynku (Building Information Modelling, BIM)** stanowi platformę scentralizowanego zintegrowanego projektowania, modelowania, planowania zasobów oraz współpracy na etapie budowy. Zapewnia ona wszystkim interesariuszom cyfrowe odwzorowanie parametrów budynku na każdym etapie cyklu życia, z uwzględnieniem utrzymania, użytkowania, remontów i rozbiórki, tym samym gwarantując większą poprawę efektywności oraz inne korzyści takie jak mniej błędów, mniejszy zakres koniecznych przeróbek oraz mniej danych projektowych.

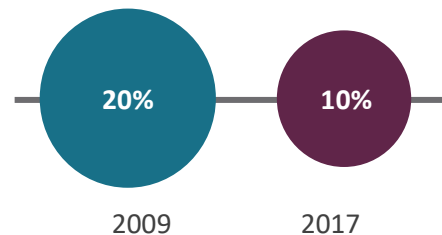
Technologia BIM może zapewnić zwiększenie wydajności, oszczędność czasu i zmniejszenie kosztów, jak również zapewnić spółkom budowlanym możliwość konsekwentnej oceny osiągniętych wyników i precyzyjnego rejestrowania wykonywanej pracy.

## 3. Przeszkody dla inwestycji w sektorze budowlanym

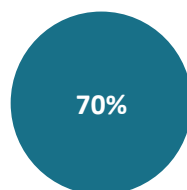
Pomimo ożywienia gospodarczego w sektorze budowlanym w całej UE, wciąż nie udało się usunąć szeregu barier dla zrównoważonego rozwoju branży. Najczęściej napotykanne bariery inwestycyjne są powiązane z **niepewnością regulacyjną, fragmentacją rynków, złym planowaniem po stronie organów publicznych i niskimi zdolnościami do przygotowywania projektów**, jak również **trudnościami z pozyskiwaniem finansowania**.

Szczególnie ważną rolę przy podejmowaniu decyzji inwestycyjnych odgrywa w sektorze **niepewność perspektyw inwestycyjnych**. Z drugiej strony **trudności z pozyskiwaniem finansowania, tj. kredytów bankowych**, wywierają wpływ szczególnie na małe firmy i często uznaje się je za jedno z głównych ograniczeń dla rozwoju sektora budowlanego.

Udział spółek z terenu UE, które mają dostęp do finansowania, staje się najbardziej palącym problemem



Firm budowlanych wskazuje, że niepewność perspektyw inwestycyjnych stanowi barierę dla rozwoju inwestycji na poziomie krajowym



Zasadniczo budynki to aktywa o długim okresie eksploatacji, cechujące się zwykle niskimi wskaźnikami odtworzenia i renowacji. Wśród właścicieli domów i budynków utrzymuje się również ogólnie niski poziom zrozumienia kwestii związanych ze zużyciem energii, jak również możliwości osiągnięcia oszczędności w wyniku zastosowania różnorodnych metod poprawy efektywności energetycznej.

**Brak atrakcyjnych rozwiązań z zakresu finansowania, ograniczone informacje na temat zasobu budynków, powolne**



**przyswajanie efektywnych i inteligentnych technologii** to niektóre z najważniejszych czynników przyczyniających się do powstawania przeszkód i/lub opóźnień w inwestycjach.



Choć **innowacje w procesach budowlanych** stanowią jeden z **głównych czynników poprawy efektywności** w sektorze budowlanym, ich powolne wdrażanie w branży oraz na terenie UE prowadzi do powstawania barier dla rozwoju inwestycji – nieefektywność cechująca obecne place budowy prowadzi do sytuacji, w której powstaje mniej budynków, a ich realizacja i eksploatacja odbywa się po wyższych kosztach

Wreszcie, jako jedną z głównych długoterminowych barier dla inwestycji w całej UE, w tym zwłaszcza w sektorze budowlanym, należy wymienić **niewystarczającą dostępność zasobów siły roboczej** o odpowiednich kwalifikacjach.

Spółek na terenie UE uznaje niedobór zasobów siły roboczej za przeszkodę dla inwestycji

70%

## 4. Inicjatywy i instrumenty polityczne

Aby podtrzymać sprzyjający klimat inwestycyjny w sektorze budowlanym, państwa członkowskie wprowadziły szereg **instrumentów, środków, programów i inicjatyw** politycznych na rzecz wsparcia **ryнку budownictwa mieszkaniowego i niemieszkaniowego**, jak również na rzecz rozbudowy i poprawy stanu **infrastruktury publicznej**.

W sferze **polityki mieszkaniowej** realizowanej przez państwa członkowskie UE ogólny nacisk kładzie się na cztery aspekty mieszkalnictwa, które polityka mieszkaniowa powinna uwzględniać:

- polityka wsparcia procesów **rozbudowy zasobu mieszkaniowego**;
- **polityka mieszkań na wynajem** mająca wzmocnić sektor komunalnych mieszkań na wynajem;
- polityka promowania koncepcji **posiadania na własność miejsca zamieszkania**;
- polityka wsparcia **modernizacji oraz remontów domów i mieszkań pod kątem efektywności energetycznej**.

**Instrumenty finansowe odgrywają ważną rolę w polityce mieszkań na wynajem, która powinna mieć szeroko zakrojony charakter, żeby mogła wykreować nową jakość na rynku wynajmu.**

Finansowanie budynków niemieszkalnych przeznaczonych na użytek publiczny wymaga zaangażowania inwestorów prywatnych w ramach partnerstwa publiczno-prywatnego.

Na **rynku budownictwa niemieszkaniowego** w wielu państwach członkowskich wprowadzono szereg polityk na poziomie krajowym, które mają pobudzić inwestycje budowlane. Inicjatywy krajowe na rzecz wsparcia inwestycji mają zróżnicowany charakter i zależą od specyfiki każdego kraju. Co do skali inwestycji dostępne budżety oferowane przez rządy krajowe jako wsparcie dla polityki budownictwa niemieszkaniowego różnią się znacznie między poszczególnymi państwami członkowskimi, w zależności od złożoności wymaganych interwencji.

W kontekście **rozwój infrastruktury publicznej** w celu stymulowania inwestycji infrastrukturalnych państwa członkowskie polegają zarówno na politykach UE, jak i swoich własnych krajowych strategiach. Infrastruktura transportowa ma szczególne znaczenie, ponieważ dobrze rozwinięta sieć stanowi podstawę budowy konkurencyjności, spójnego rozwoju terytorialnego i poprawy możliwości rynkowych. W związku z tym polityka transportowa od dawna uwzględnia na poziomie priorytetów finansowania w UE szereg zachęt inwestycyjnych oferowanych w ramach europejskich funduszy strukturalnych i inwestycyjnych (ESIF), Europejskiego Funduszu na rzecz Inwestycji Strategicznych (EFSI), Instrumentu gwarancji kredytowych na potrzeby projektów TEN-T (LGTT) i innych.

## 5. Podsumowanie

Podejmowane w przyszłości działania powinny koncentrować się na **zniesieniu podstawowych barier dla inwestycji**, w tym **wysokiego poziomu ryzyka, niskiej wydajności, nieefektywności, niedoborów wykwalifikowanej siły roboczej oraz braku dostępu do finansowania** tak, żeby zapewnić zrównoważony rozwój branży.

Aby móc w pełni wykorzystać potencjał inwestycji w sektorze budowlanym, należy uwzględnić następujące zagadnienia:

- **Zwiększenie tempa integracji cyfryzacji i innowacyjnych technologii** oraz praktyk w sektorze budowlanym kryje w sobie istotny potencjał zwiększenia wydajności, efektywności i rentowności sektora.
- Choć **dostęp przedsiębiorstw budowlanych i konsumentów do finansowania** poprawił się znacznie od czasu kryzysu gospodarczego i finansowego, zwiększona koncentracja na działaniach ukierunkowanych na utrzymujące się bariery będzie miała istotne znaczenie dla dalszego podtrzymania wzrostu inwestycji.
- Lepsza koncentracja na działaniach podejmowanych w ramach polityk **poprawy dostępności mieszkań** na rynkach o najbardziej ograniczonych możliwościach w tym zakresie będzie istotnym środkiem na rzecz wsparcia aktywności w sektorze budowlanym, jak i stymulowania poprawy poziomu dobrobytu społecznego.
- Sektor publiczny będzie nadal ogrywał ważną rolę w sferze inwestycji mieszkaniowych i infrastrukturalnych, w związku z czym ważne jest, aby korzystać z **innowacyjnych instrumentów finansowych** pozwalających na optymalne wykorzystanie funduszy publicznych i pozyskiwanie inwestorów z sektora prywatnego.
- Dotychczasowe **polityka wsparcia rynku niemieszkanowego** były ograniczona. Niemniej jednak tego rodzaju polityka może odegrać ważną rolę w podnoszeniu niskiej jakości budynków niemieszkalnych przeznaczonych na cele publiczne oraz we wspieraniu projektów budowy i przebudowy szpitali, szkół oraz obiektów komercyjnych czy handlowych, co z kolei przełoży się na rozwój sprzyjający integracji społecznej.