

Koniunktura w branży budowlanej

Analiza: I półrocze 2011 r. vs I półrocze 2010 r.

Sierpień 2011



CEE Property Group Sp. z o.o.
Ul. Domaniewska 42
02-672 Warszawa
POLSKA

Tel. +48 22 450 26 00
Fax. +48 22 450 26 01
E-mail: biuro@CEEproperty.pl
www.CEEproperty.pl

Ogólny klimat koniunktury w branży budowlanej w czerwcu br. jest oceniany przez przedsiębiorców pozytywnie, lepiej niż przed rokiem.

Wpływ na to mają lepszy niż w tym samym okresie ub. zawartość portfeli zamówień oraz większy optymizm co do sytuacji finansowej.

Bariery działalności: droga siła robocza i konkurencja

Dla firm działających w branży budowlanej największą barierą działania, jak wynika z czerwcowych badań GUS ("Koniunktura gospodarcza - budownictwo" publikacja z 25.07. 2011 r.), są wysokie koszty zatrudnienia, na które wskazuje aż 57 proc. Przedsiębiorców budowlanych (51 proc. rok temu) oraz konkurencja, która przeszkadza 56 proc. firmom (58 proc. wskazań w czerwcu 2010 r.). W ciągu ostatnich 12 miesięcy najbardziej na znaczeniu, jako bariera działania, daje się we znaki przedsiębiorcom budowlanym rosnące koszty materiałów. W tej chwili wskazuje nań aż 37 proc. firm, podczas gdy rok temu tylko 26 proc.

Decydującym o nastrojach i koniunkturze w branży jest czynnik popytu. W czerwcu tego roku pod tym względem jest lepiej niż przed rokiem.

Na niski popyt skarży się 39 proc. przedsiębiorców widać tu wyraźną poprawę nastrojów, bowiem w czerwcu 2010 r. ten czynnik przeszkadzał aż 45 proc. przedsiębiorców budowlanych.

Nieco gorzej niż rok temu, w oczach firm budowlanych, wyglądają tak koszty finansowej obsługi działalności (narzeka na to aż 29 proc. vs 25 proc. rok temu), jak i możliwości uzyskania kredytu. Od roku nic się tu nie zmienia i 13 proc. firm budowlanych wskazuje ten czynnik jako główną barierę dla prowadzenia swojej działalności.

W tej chwili najgorzej swoją sytuację finansową oceniają mikro firmy, liczbie pracujących do 9 osób oraz od 10 do 49 osób. Nie mają z tym problemu firmy o zatrudnieniu powyżej 250 osób.

Kondycja firm deweloperskich

Współczynnik ryzyka współpracy z firmami deweloperskimi*

Skala ryzyka	odsetek firm deweloperskich (w proc.)
1	41,2
2	21,4
3	17,8
4	19,6

* Współczynnik ryzyka współpracy określamy w skali od 1 do 4. I tak: 1 oznacza minimalne ryzyko współpracy, 2 - mniejsze ryzyko, 3 - większe ryzyko a ocena 4 bardzo wysokie ryzyko współpracy, gdzie zaleca się zabezpieczenie i gwarancje przy dokonywaniu transakcji finansowych. Do głównych czynników mających wpływ na ocenę badanego podmiotu, w tym przypadku firmy deweloperskiej zalicza się wskaźnik jej płynności finansowej, stopień zadłużenia i rentowność. Ponadto na ocenę znaczny wpływ ma poziom zarejestrowanych przeterminowanych płatności względem bezpośrednich kontrahentów badanej firmy, zarejestrowane w sądach gospodarczych wnioski o upadłość, postępowanie naprawcze czy też rozpoczęcie procesu likwidacji. Ocena podmiotu odbywa się na podstawie danych finansowych nie starszych niż 2 lata. W przypadku spółek prawa handlowego firma jest oceniana na podstawie bilansu i rachunku wyników. W przypadku podmiotów nie prowadzących pełnej księgowości ocena oparta jest się na danych o przychodach, kosztach i wyniku finansowym podmiotu.

Źródło: Dun & Bradstreet Poland

Analiza kondycji finansowej firm deweloperskich z początku lipca br. pokazuje, że 41 proc. z nich - w ocenie D&B - znajduje się w dobrej kondycji i charakteryzuje je minimalne ryzyko współpracy.

Natomiast niemal 20 proc. Polskich deweloperów znajduje się w złej sytuacji finansowej i współpraca z nimi jest ryzykowna. Przy współpracy z nimi zaleca się egzekwowanie zabezpieczeń i gwarancji w transakcjach finansowych.

Ponad 17 proc. deweloperów to podmioty o niższym od przeciętnego ryzyku współpracy a 19,6 proc. o wyższym od przeciętnego ryzyka.

Prognoza - malejący optymizm

W nadchodzących trzech miesiącach firmy budowlano - montażowe spodziewają się poprawy swojej sytuacji jeśli chodzi o portfel zamówień. Najbardziej optymistyczne prognozy stawiają firmy średniej wielkości (zatrudniające od 50 do 249 osób).

Również w zakresie sytuacji finansowej najbardziej optymistyczne prognozy na najbliższy kwartał snują rynkowe średniaki, najmniej firmy o zatrudnieniu od 10 do 49 osób.

Najistotniejsze z punktu widzenia konsumentów (inwestorów) są oczekiwania przedsiębiorców co do zmian cen robót budowlano-montażowych. Otóż większość z nich przez najbliższe trzy miesiące nie spodziewa się tu zmian tj. ani ich wzrostu ani spadku. Jest to wynik po pierwsze, bariery wysokiej konkurencji w branży, po drugie stabilizacji lub jedynie niewielkiego wzrostu popytu na roboty budowlano - montażowe (tu na poprawę mogą liczyć jedynie firmy średniej wielkości).

Branża nie spodziewa się także, pomimo czynnika inflacyjnego, wzrostu cen materiałów budowlanych. Co w sumie oznacza pewną stabilizację cen oddawanej do użytku powierzchni użytkowej mieszkań i obiektów komercyjnych. Czynniki kosztowy nie będzie więc w widoczny sposób oddziaływał na ceny oferowanych nowych mieszkań w III kwartale roku.

Dane do przygotowania analizy oraz zawarte w niej informacje zebrane zostały przy zachowaniu maksimum rzetelności i staranności. Publikowane wnioski oraz interpretacje danych są wyrazem osobistych poglądów autorów i tak powinny być traktowane. CEE Property Group zastrzega, że nie ponosi jakiegokolwiek odpowiedzialności za decyzje inwestycyjne podejmowane na podstawie niniejszego dokumentu, w szczególności za szkody wynikające z podejmowanych na podstawie raportu decyzji.

Informacje o CEE Property Group

www.CEEproperty.pl

CEE Property Group jest firmą doradczo-inwestycyjną w zakresie realizacji i komercjalizacji inwestycji nieruchomościowych w Polsce i Europie Środkowo-Wschodniej. Zespół CEE Property Group tworzą specjaliści z sektora budownictwa, wyceny nieruchomości oraz wybitni ekonomiści i bankowcy z wieloletnim stażem w obszarach marketingu, sprzedaży i planowania inwestycji.

CEE Property Group współpracuje z polskimi i zagranicznymi firmami deweloperskim, inwestorami, funduszami private equity i instytucjami publicznymi w obszarze komercjalizacji inwestycji, prac analityczno-doradczych oraz fuzji i przejęć.

Firma CEE Property Group przygotowuje regularnie raporty analityczne dotyczące wybranych rynków lokalnych, strategii marketingowych i sprzedażowych, nieruchomości rekreacyjnych w kurortach wakacyjnych oraz raporty na temat rynku najmu.

Kontakt

Dział Analiz

CEE Property Group Sp. z o.o.

Ul. Domaniewska 42, 02-672 Warszawa

tel. (22) 450 26 00

e-mail: biuro@CEEproperty.pl