

Co się dzieje na rynku materiałów budowlanych?

Produkcja TAK, towaru BRAK

W tytule artykułu zawarta jest pewna przesada. Nie we wszystkich grupach towarowych produkcja materiałów budowlanych utrzymuje poziom zaspokajający potrzeby rynku. Absolutnie nie jest też tak, że w składach budowlanych brakuje wszystkiego co potrzebne na placu budowy.

W Barometrze Budownictwa PSB analizujemy m.in. co miesiąc produkcję 26 grup wyrobów ważnych dla naszej branży (za GUS-em, który bada wyniki przedsiębiorstw przemysłowych zatrudniających 50 i więcej osób). Co zwraca uwagę w ostatnim okresie? Otóż przede wszystkim ogromna przewaga tych grup, w których produkcja rośnie (chodzi o wzrost ilościowy).

Dominują wzrosty

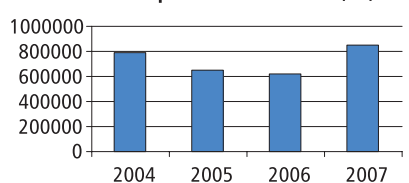
W ciągu pierwszych trzech miesięcy 2007 r., w porównaniu z analogicznym okresem 2006 r., produkcja 23 grup towarowych wyrobów dla budownictwa wzrosła, a jedynie 3 spadła. Wzrosła m.in. produkcja wszystkich materiałów ściennych, których brak rynek budowlany tak bardzo odczuwa: cegły i elementów budowlanych, ceramicznych, wypalanych z gliny, stosowanych pod oblicowaniem (w tym dominujących w grupie pustaków ściennych ceramicznych); ceramicznych cegieł i elementów stosowanych do licowania; elementów ściennych silikatowych; bloków ściennych z betonu lekkiego; bloków i płyt ściennych gipsowych. Wzrosła też produkcja masy betonowej (niezbędnej do fundamentów, bez których ściany nie powstaną) oraz cementu i wapna. Wykresy 1, 2 i 3 pokazują skalę i dynamikę wzrostu produkcji w decydujących dla wznoszenia murów grupach wyrobów ściennych, a wykresy 4, 5 i 6 dla porównania – w trzech grupach innych materiałów budowlanych. Okazuje się, że produkcja w każdej z analizowanych grup towarowych materiałów ściennych była największa od 4 lat. W przypadku cegły i elementów budowlanych, ceramicznych, wypalanych z gliny wzrosła ona wobec I kwartału 2006 r. o ponad jedną trzecią. Dużo wyżej skoczyła produkcja elementów ściennych silikatowych i bloków ściennych z betonu lekkiego, w obu grupach zdecydowanie więcej niż

2-krotnie. Z innych ciągów liczbowych wiadomo, że produkcja cegły i elementów budowlanych ceramicznych wypalanych z gliny oraz elementów ściennych silikatowych w każdym miesiącu zimy 2007 r. była co najmniej równa wielkością, bądź większa niż osiągnięta w najlepszych miesiącach w pełni sezonu budowlanego 2006 r. (produkcja bloków ściennych z betonu lekkiego przekroczyła poziom najlepszego miesiąca ubr. w marcu 2007 r.).

Produkcja w pierwszych kwartałach

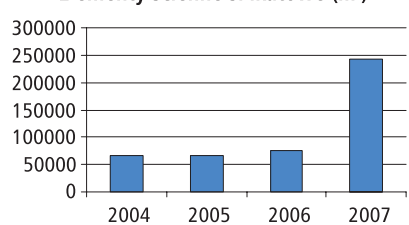
WYKRES 1.

Cegły i elementy budowlane, ceramiczne, wypalane z gliny, stosowane pod oblicowaniem (m³)



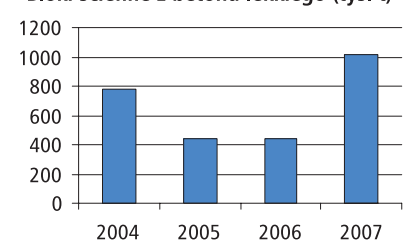
WYKRES 2.

Elementy ścienne silikatowe (m³)



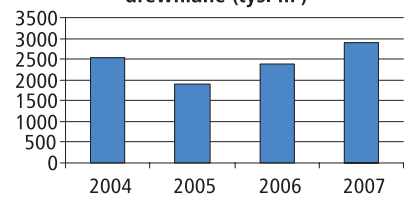
WYKRES 3.

Bloki ścienne z betonu lekkiego (tys. t)



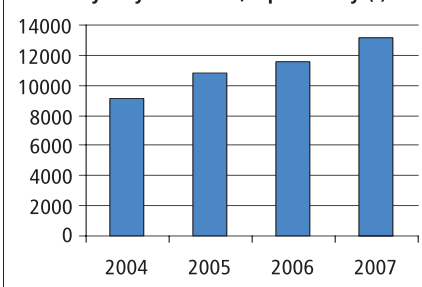
WYKRES 4.

Okna i drzwi, ościeżnice i progi drewniane (tys. m²)



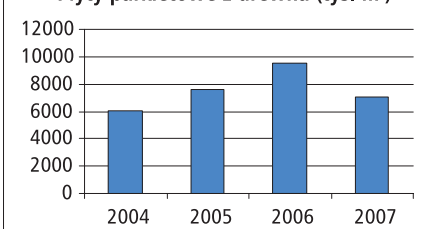
WYKRES 5.

Wyroby sanitarne, z porcelany (t)



WYKRES 6.

Płyty parkietowe z drewna (tys. m²)



W porównywanych grupach wyrobów budowlanych – wzrosła, ale już dużo mniej, produkcja okien i drzwi, ościeżnic i progów drewnianych oraz wyrobów sanitarnych z porcelany, a zmalała produkcja płyt parkietowych z drewna (o ponad 20%).

Skala rzeczywistych braków

Skoro produkcja materiałów ściennych rośnie tak dynamicznie, dlaczego właśnie ich najbardziej brakuje na rynku?

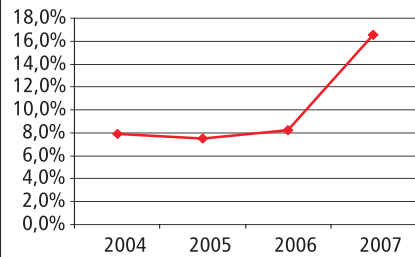
Danych o sprzedaży materiałów budowlanych próżno szukać w oficjalnej statystyce. Pewną wiedzę posiadają natomiast kupcy budowlani. Z artykułu na ostatniej okładce tego numeru Głosu PSB można dowiedzieć się, że wartość sprzedaży materiałów zrealizowanej przez Polskie Składy Budowlane w całej Polsce była w I kwartale 2007 r. ponad dwukrotnie większa, w porównaniu z analogicznym okresem roku poprzedniego. Jak wpłynął na taki skok sprzedaży wzrost cen materiałów budowlanych? – rzetelna odpowiedź na to pytanie wydaje się niemożliwa. Niemniej towarzysząca artykulowi tabela, zawierająca informacje właśnie o wzroście cen w różnych grupach towarowych, daje wiele do myślenia.

Z danych Grupy PSB SA wynika, że najbardziej wzrosła sprzedaż materiałów ściennych

nych – w centrali PSB grubo ponad 4-krotnie. Krzywa wykresu nr 7 pokazuje, że udział tej grupy towarowej zwiększył się w sprzedaży centrali PSB ponad 2-krotnie, z przeciętnie osiąganego w latach 2004–2006 poziomu 8% do niemal 17%.

WYKRES 7.

Udział materiałów ściennych w sprzedaży Grupy PSB SA w pierwszych kwartałach



Obraz jest jeszcze bardziej zamazany – zwróćmy uwagę, że na placach magazynowych niektórych producentów materiałów ściennych, czy także w niektórych składach budowlanych, zdawałoby się, że pustaków, bloczków, cegieł itp. nie brakuje. To skutek tego, że inwestorzy bądź wykonawcy budowlani nierzadko opóźniają odbiór zakupionego towaru, gdyż nie dysponują ekipami wykonawczymi, żeby te materiały wmurować. Brakuje też bowiem murarzy. A materiał składowany na pustym placu budowy niszczy i kusi złodzieja. Leżą w składach budowlanych także wyroby z innych grup asortymentowych. Budowę zaczyna się od fundamentów i ścian. Kto kupił wyroby potrzebne w kolejnych etapach budowy, a ścian nie postawił – musi gdzieś np. stolarkę otworową, czy chemię budowlaną, albo wyroby suchej zabudowy trzymać i prosi dość często o przechowanie kupca.

Jaka jest skala niedoborów? W materiałach ściennych oraz równie dokuczliwie brakujących wyrobach z wełny mineralnej i styropianu, najprawdopodobniej realnie chodzi o 10–20%. Tymczasem zamówienia w łańcuchu: inwestor, wykonawca budowlany i kupiec są 2-krotnie większe. Można spotkać się z ocenami producentów, że gdyby wszystkie zamówienia kupców zostały zrealizowane, nie miałoby długo komu sprzedać nawiezione go do składów budowlanych towaru. Ale swoistej historii popytowej nie widać końca. Wzrost cen materiałów i robocizny dopinguje inwestorów i wykonawców do nadzwyczajnych zabiegów o pustaki, bloczki, cegły, wyroby z wełny mineralnej.

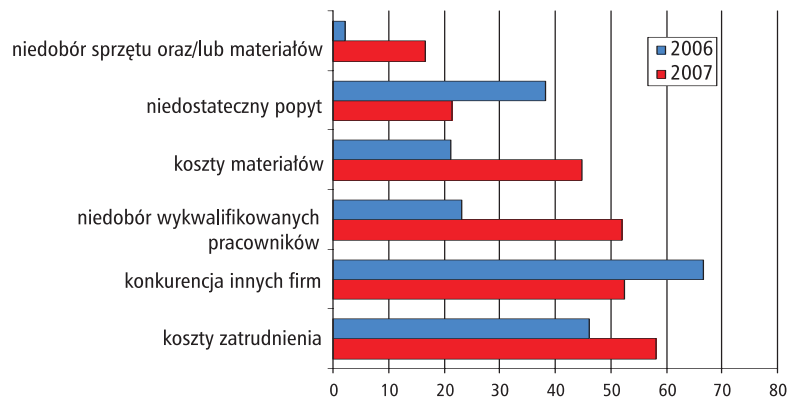
Nowe groźne bariery

Niektórzy próbują łączyć podaż krajową importem – ale w krajach ościennych zapotrzebowanie na materiały budowlane też rośnie a nie maleje. Poza tym w koszt materiału z importu trzeba wliczyć transport. Wielu poprzestaje na stawianiu pytań – jak do tego doszło, że pojawiła się akurat teraz wysoka tama na drodze rozwoju polskiego

Jeśli wzrost barier niedoboru wykwalifikowanych pracowników (bez nich mury nie urosną) oraz kosztu materiałów miał charakter skokowy, to już bariery niedoboru materiałów dokonał się w postępie geometrycznym. To nie jest najwyższa bariera, ale trzeba pamiętać, że w poprzednich sezonach budowlanych ona praktycznie nie występowała. Niezwykłą dynamikę tej bariery oddaje wy-

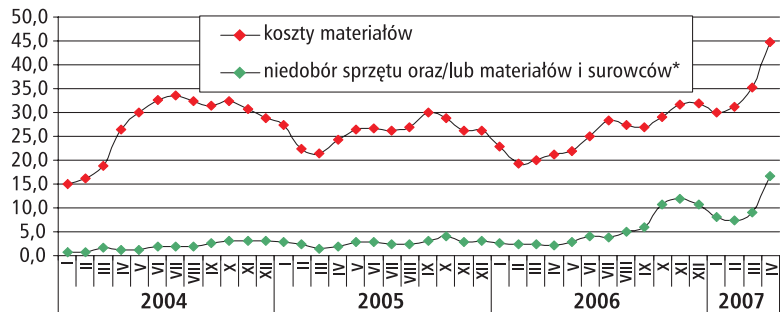
WYKRES 8.

Bariery działalności przedsiębiorstw budowlanych w kwietniu



WYKRES 9.

Bariery w działalności przedsiębiorstw budowlanych



budownictwa. Zachęcamy do zapoznania się z wypowiedziami przedstawicieli producentów materiałów ściennych oraz izolacyjno-termicznych, jakie publikujemy w tym numerze Głosu PSB na stronach 8–10. Zawarte w nich fakty wiele wyjaśniają, argumenty są logiczne.

My natomiast zwrócimy uwagę na bariery opisywane co miesiąc przez GUS w badaniach koniunktury budowlanej (na ankietę odpowiadają przedstawiciele ok. 2 tys. firm wykonawstwa budowlanego). Wykres 8 oddaje dynamikę spadku/wzrostu znaczenia najważniejszych z nich. Widać jak maleje ranga tradycyjnie bardzo poważnych barier: konkurencji innych firm oraz niedostatecznego popytu. Rośnie za to barier: kosztów zatrudnienia, niedoboru wykwalifikowanych pracowników, kosztów materiałów i niedoboru sprzętu oraz/lub materiałów.

kres 9. Współbieżność krzywej oddającej barierę niedoboru materiałów z krzywą bariery kosztu materiałów jest w pierwszym kwadrancie 2007 r. wręcz uderzająca.

Co dalej

Mury domów powinny szybko piąć się w górę. Mieliśmy łagodną zimę. Inwestorzy dysponują szybko rosnącą liczbą pozwoleń na budowę. W I kwartale 2007 r. rozpoczęto budowę niemal dwa razy więcej mieszkań, niż rok temu. I tylko pokazane wyżej 4 bariery, sprzężony z niedoborem wykwalifikowanych pracowników wzrost kosztów zatrudnienia oraz niedobór materiałów równie silnie związany z barierą kosztu materiałów, podważają optymizm. One nie zahamują rozpędzonego budownictwa. Ale poważnie utrudnią jego racjonalny rozwój.

Joanna Ziach
Miroslaw Ziach