

Raport

Budownictwo kubaturowe

tekst: **MARIA SZRUBA**, Nowoczesne Budownictwo Inżynieryjne



LIEBHERR

**MASTER®
BUILDERS**



STRABAG
TEAMS WORK.



Proces inwestycyjny z uwagi na swoją specyfikę jest rozciągnięty w czasie. Dlatego sektor budowlany reaguje na wstrząsy gospodarcze zazwyczaj z pewnym opóźnieniem. Nie inaczej było w przypadku skutków, jakie wywołały w gospodarce obostrzenia związane z pandemią koronawirusa. Jednak chociaż ograniczyły one aktywność w niektórych sektorach budownictwa, to jednocześnie dały przestrzeń do rozwoju innych.

Zgodnie z przewidywaniami ekspertów, pierwsze oznaki mocniejszego spowolnienia w budownictwie pojawiły się już na początku trzeciego kwartału 2020 r. Wcześniej branża budowlana na tle pozostałych segmentów utrzymywała względną stabilność. I chociaż najprawdopodobniej firmy z sektora będą odczuwały spadek aktywności inwestycyjnej na rynku budowlanym przez cały obecny rok, to wyniki finansowe poszczególnych podmiotów zależą od ich wielkości, struktury portfela zamówień i rodzaju prowa-

dzonej działalności. O ile w perspektywie krótko- i średniookresowej wysokie nakłady na inwestycje publiczne realizowane na poziomie centralnym powinny zostać utrzymane, o tyle nowe inwestycje w niektórych obszarach rynku prywatnego – głównie w segmencie biurowym i powierzchni handlowych – mogą ulec okresowemu ograniczeniu.

Pandemia COVID-19 zmusiła przedsiębiorstwa do gruntownego przemyślenia swoich dotychczasowych strategii biznesowych i funkcjonowania w ugrun-

towanym środowisku rynkowym z cyklicznymi wahaniami koniunktury. Zasadnicza zmiana dotyczyła realizacji procesu budowlanego w warunkach zaostrego reżimu epidemicznego. Dzięki wdrożeniu odpowiednich procedur sanitarnych, pomimo trzech fal pandemii i zachorowań wśród pracowników, większość przedsiębiorstw kontynuowała wszystkie prace budowlane, utrzymując zadowalający poziom efektywności, a tym samym realizację robót zgodnie z harmonogramem.

Budownictwo mieszkaniowe

Pomimo *lockdownu* prace budowlane w inwestycjach mieszkaniowych przebiegały w większości zgodnie z planem. Pandemia nie tylko nie zmniejszyła popytu, ale nawet zaobserwowano zwiększoną w stosunku do zeszłego roku liczbę zapytań o nowe mieszkania. Dużą popularnością cieszyły się zwłaszcza te z segmentu premium. W konsekwencji po słabszym marcu oraz kwietniu 2020 r. już pod koniec pierwszej połowy 2020 r. deweloperzy wrócili do realizowania swoich celów zgodnie z planem sprzed wybuchu pandemii.

Obecne tendencje rynkowe otwierają przed rynkiem mieszkaniowym możliwości dalszego rozwoju. Jak wynika z danych GUS, już w styczniu br. rozpoczęto budowę największej liczby mieszkań w historii – 12,4 tys. Z jednej strony impulsy popytowe generują konsumenci nabywający nowe lokale za gotówkę. Inwestycje w nieruchomości są wobec drastycznie niskich stóp procentowych atrakcyjną formą lokaty kapitału. Duża część polskiego społeczeństwa postrzega je jako bezpieczną formę inwestowania. Ponadto pandemia koronawirusa i przejście wielu pracowników na tryb pracy zdalnej zwiększyły popyt na mieszkania położone dalej od centrów miast i w mniejszych aglomeracjach miejskich. W Polsce nadal popyt na mieszkania przewyższa podaż, co pozwala prognozować, że w kolejnych latach zapotrzebowanie na nieruchomości mieszkaniowe powinno utrzymywać się na stosunkowo wysokim poziomie.



Varso Tower, materiały HB Reavis

Trzeba wziąć także pod uwagę, że wraz ze wzrostem zamożności społeczeństwa rosną jego oczekiwania co do powierzchni mieszkaniowej. Biorąc dodatkowo pod uwagę fakt, że wiele osób nadal pracuje zdalnie lub w modelu hybrydowym, jest wysoce prawdopodobne, że część posiadaczy mieszkań będzie chciała zmienić je na lokale o większej powierzchni i wyższym standardzie. W sektorze mieszkaniowym przewiduje się także utrzymanie silnej aktywności w budownictwie jednorodinnym.

Sytuacja budownictwa komercyjnego

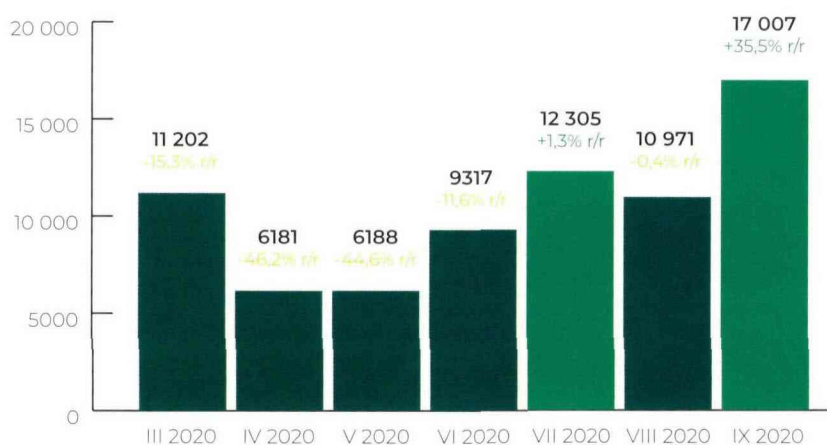
Pandemia najmocniej odcisnęła swoje piętno na budownictwie komercyjnym. Każdy segment – poza magazynowym –

odczuwa silne skutki pandemii COVID-19. W najgorszej sytuacji znalazła się branża hotelowa, zwłaszcza segment najmu krótkoterminowego, oraz branża handlowa. Największym wygranym z kolei jest rynek powierzchni logistycznych, który dzięki dynamicznemu rozwojowi e-commerce dodatkowo przyspieszył. Rynek biurowy natomiast, pomimo rozpowszechnienia się pracy zdalnej, nie zahamował. Eksperci przewidują – na podstawie analiz ogłaszanych planów inwestycyjnych oraz zachowań inwestorów w poszczególnych segmentach rynku – że 2021 r. powinien także być relatywnie silnym okresem w skali całego rynku.

Flagową inwestycją, której budowę z uwagą śledziła cała branża budowlana, był 53-piętrowy wieżowiec Varso Tower w centrum Warszawy, będący częścią kompleksu Varso Place. Osiągając wysokość 310 m, Varso Tower stał się najwyższym budynkiem w Unii Europejskiej. Patrząc na rynek warszawski, w najbliższym czasie Varso Tower nie musi się obawiać konkurencji. W 2020 r. w stolicy wydano tylko dwa pozwolenia na budowę nowych obiektów o przeznaczeniu biurowym (pierwsze dla biurowca przy ul. Łuckiej, drugi powstanie u zbiegu ulic Towarowej i Grzybowskiej) w porównaniu z siedmioma w 2019 r.

Trendem, który można zaobserwować nie tylko w warszawskiej architekturze biurowej, jest modernizacja i rewitalizacja obiektów i kompleksów zabytkowych. Tego typu projekty w samej tylko stolicy realizowano na koniec maja br. na ok. 360 tys. m². Większość tego typu inwestycji znajduje się w centrum miasta, np.

Liczba mieszkań, których budowę rozpoczęli deweloperzy



Na podstawie danych GUS