

Budownictwo kubaturowe w 2022 r.



tekst: **IGA CHYLICKA**, Nowoczesne Budownictwo Inżynieryjne

Partnerzy raportu:



Pandemia, wojna w Ukrainie i rosnąca inflacja pokazały, jak szybko budowane latami strategie i plany mogą się przewartościować. Również w sektorze budownictwa kubaturowego pojawiły się nowe wyzwania, gdyż zmieniły się priorytety w realizacji tych inwestycji. Jaka przyszłość czeka budownictwo kubaturowe w naszym kraju? Jakie zmiany czekają ten sektor w najbliższym czasie? Przed jakimi wyzwaniami staną architekci, inwestorzy i wykonawcy?

Liczne zawirowania, które praktycznie nieprzerwanie rządzą biznesem w Polsce od 2020 r., każą postawić pytanie, jaka przyszłość czeka budownictwo kubaturowe w naszym kraju i czy w najbliższym czasie ten sektor czekają jakieś zmiany. Pomiędzy lutym 2021 r. a analogicznym okresem 2022 r. ceny materiałów budowlanych wzrosły średnio o 27%. Podwyżki cen biją obecnie rekordy. Dodatkowo na kosztowność procesów budowlanych wpływają zmiany w prawie, m.in. Zielony Ład, powodujący, że w Polsce w najbliższych latach będą wprowadzane kolejne zmiany związane z ochroną środowiska. Od 2021 r. nowe przepisy Prawa budowlanego zobowiązują inwestorów do wznoszenia budynków w standardzie energooszczędnym. Rok 2022 to kolejne zmiany dotyczące m.in. przepisów związanych z energooszczędnością obiektów. Mimo tych wszystkich zawirowań Polska wciąż pozostaje atrakcyjnym rynkiem budowlanym na tle budownictwa

kubaturowego w Europie Zachodniej. Wbrew sytuacji gospodarczej wszystko wskazuje na to, że inwestycje kubaturowe w Polsce w najbliższych latach będą realizowane dość intensywnie. Z raportu *Rynek budowlany w Polsce 2021–2026 – analiza 16 województw* wynika, że na razie nic nie zatrzyma rynku wielkopowierzchniowych inwestycji mieszkaniowych, takich jak osiedla. Napływ w 2022 r. dużej liczby uchodźców do Polski sprawia, że rząd będzie musiał poważnie rozważyć większe nakłady na mieszkania socjalne, komunalne i tymczasowe. Jak wynika z raportu, ok. 1000 największych inwestycji kubaturowych w kraju jest obecnie realizowanych za łączną kwotę 682 mld zł.

Wpływ pandemii na branżę budowlaną

Zgodnie z przewidywaniami ekspertów z zakresu gospodarki i budownictwa pierwsze oznaki spowolnienia w budownictwie mogliśmy zaobserwować na początku III kwartału 2020 r. Wcześniej branża budowlana na tle innych gałęzi gospodarki utrzymywała względną stabilność, a czasem można było odnieść wrażenie, że był to jedyny sektor, który rozwijał się w zadziwiająco szybkim tempie. Rok 2020 przyniósł wiele zmian i musieliśmy nauczyć się funkcjonować na nowo. I choć mogłoby się wydawać, że firmy budowlane będą odczuwały skutki pandemii jeszcze przez wiele lat, budownictwo ma się całkiem stabilnie. Od 2020 r. inwestycje publiczne były realizowane bez zmian i zapewniały stabilność rynku, natomiast nowe inwestycje prywatne, m.in. biurowce i centra handlowe, uległy chwilowemu spowolnieniu. Pandemia nauczyła przedsiębiorców elastyczności w biznesie i znajdowania szybkich rozwiązań. Zasadniczą zmianą od 2020 r. była praca w zaostrzonych warunkach reżimu epidemicznego. Dzięki wdrożeniu nowych procedur sanitarnych branża przetrwała trzy fale pandemii i kontynuowała zlecenia, dotrzymując harmonogramu prac budowlanych. Pomimo utrudnień spowodowanych lockdownem prace budowlane budynków mieszkalnych przebiegały zgodnie z planem, a nawet pojawiało się coraz więcej zapytań o nowe inwestycje. Początek marca i kwietnia był trudny dla branży, ale pod koniec pierwszej połowy 2020 r. deweloperzy wrócili do realizacji swoich zamówień zgodnie z harmonogramem. Pandemia najmocniej była odczuwalna w budownictwie komercyjnym. Każdy segment – oprócz magazynów – odczuł skutki pandemii. Najbardziej ucierpiała branża hotelowa, zwłaszcza segment wynajmu krótkoterminowego, oraz branża handlowa. Patrząc z perspektywy czasu, największym wygranym pandemii jest segment powierzchni logistycznych. Dwa lata nauki w cieniu COVID-19 rozwinęły znacząco rynek e-commerce. Wbrew pozorom dobrze mają się powierzchnie biurowe. Mimo wszechobecnej pracy zdalnej od dwóch lat nowe biurowce powstają w zadziwiającym tempie, a eksperci uważają, że jest to mocna gałąź budownictwa.

Wpływ wojny w Ukrainie na realizację projektów budowlanych

Gdy już wydawało się, że pandemia odeszła w zapomnienie i powrócą dobre czasy, przyszło nam się zmierzyć z wojną w Ukrainie i szalejącą inflacją. O tym, że wojna w Ukrainie ma duży wpływ na naszą gospodarkę, wiedzą wszyscy. Branża budowlana przeżywa okres największych perturbacji od lat. Rok 2022 zastał polską budowlankę w sytuacji dalekiej od stabilizacji, poturbowaną pandemią COVID-19, a jednak wciąż postrzeganą jako lokomotywa napędowa gospodarki wychodzącej z kryzysu. Rynek budownictwa w Polsce podlegał dynamicznym wzrostom



do 2019 r. Gospodarka zanotowała znaczne przyspieszenie w latach 2017–2018, a wzrosty PKB oscylowały wokół 5% rocznie. W IV kwartale 2019 r. zauważalne były pewne spadki dynamiki, jednak tendencja wzrostowa została zachowana. Boom w budownictwie zakończył się wraz z wybuchem pandemii COVID-19. Cały rok 2020 upłynął w gospodarce pod znakiem kryzysu spowodowanego ograniczeniami w wielu dziedzinach życia, wprowadzanymi przez rząd jako działania ochronne przed pandemią. Trendy wzrostowe w budownictwie wyhamowały, odnotowano znaczne spadki inwestycji samorządowych i w segmencie prywatnym (obiekty handlowe, hotele, biura, obiekty przemysłowe). Pomimo to na tle całej gospodarki budownictwo trzymało się wciąż wyjątkowo mocno. Rok 2021 to dynamiczny wzrost kosztów czynników produkcji, w tym w sposób szczególny dla branży budowlanej kluczowy stał się wzrost cen materiałów budowlanych. Z badań przeprowadzonych przez CAS wynika, że od okresu przed pandemią (od I kwartału 2020 do I kwartału 2022 r.) rzeczywisty średni wzrost kosztów realizacji projektów budowlanych wyniósł łącznie 20,27%. W podziale na sektory budownictwa największe wzrosty kosztów dotknęły sektor budownictwa kubaturowego (średnio 25,21%).

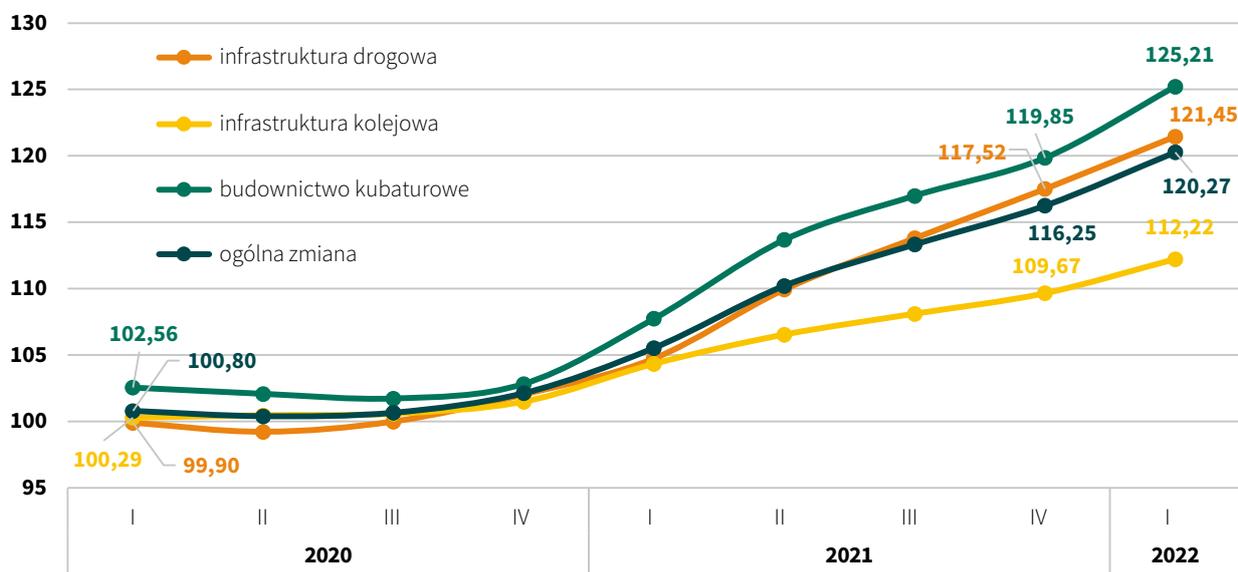
Na zwiększenie kosztów realizacji największy wpływ miał wzrost kosztów materiałów, który wyniósł średnio 27,53%. Wzrost kosztów materiałów i surowców, w szczególności importowanych, był spowodowany czynnikami rynkowymi (zwiększonym popytem i zmniejszoną podażą), niskim kursem polskiego złotego względem walut kluczowych w imporcie, a także w znacznej mierze przyczynami systemowymi, m.in. globalnym problemem z produkcją energii w standardach ochrony środowiska, cenami surowców energetycznych i uprawnień do emisji CO₂ oraz wpływem globalnych regulacji, np. ceł protekcyjnych, programów wsparcia gospodarek krajowych wprowadzanych przez rządy państw w reakcji na pandemię.

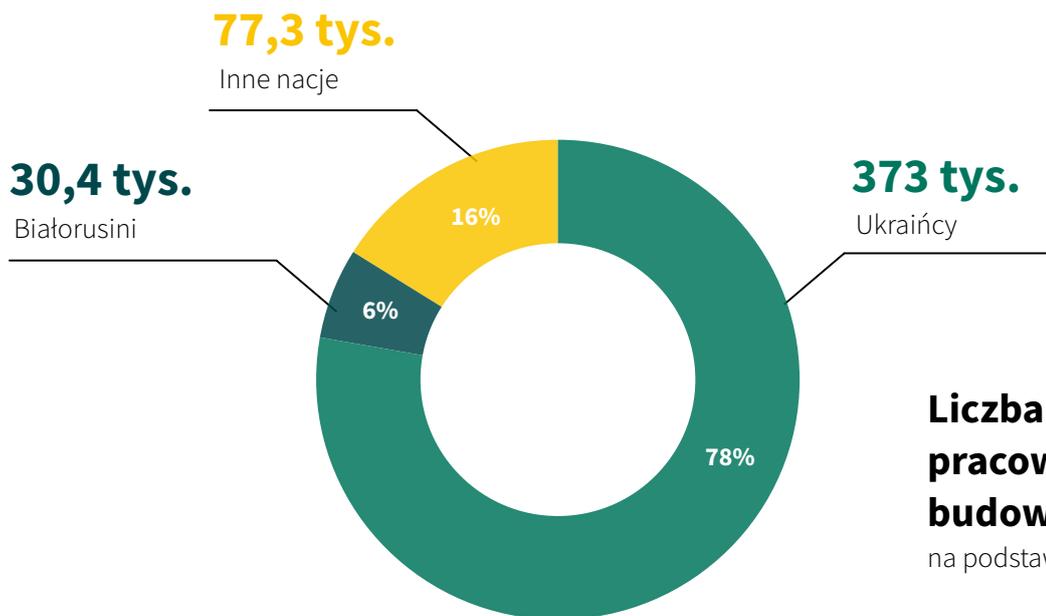
Sytuacja branży budowlanej na początku 2022 r. nadal nie była stabilna, ale jak już powiedziano, wciąż jest jednym z lepiej radzących sobie sektorów gospodarki. Bezprecedensowe wzrosty aktywności gospodarczej i inwestycyjnej po okresie stagnacji i niepewności w pierwszym okresie pandemii sprawiły, że sytuacja branży postrzegana była nawet lepiej niż w okresie poprzedzającego pandemię boomu. Nadzieję na tę długo wyczekiwaną stabilizację rozwiązała jednak ostatecznie inwazja Rosji na Ukrainę. Rosja, Ukraina i Białoruś przed zbrojną napaścią Rosji na Ukrainę były bardzo istotnymi partnerami handlowymi Polski. W 2021 r. łączna wartość eksportu na Ukrainę oraz Rosję i Białoruś wyniosła 16 mld €, po raz pierwszy przekraczając poziom wymiany handlowej z tymi krajami z 2013 r., tj. sprzed aneksji Krymu przez Rosję. Łączny udział tych państw w strukturze polskiego eksportu zmniejszył się do 5,6%, jednak w dalszym ciągu gospodarka Polski zajmuje pod tym względem czwarte miejsce w Unii Europejskiej za Litwą, Łotwą i Finlandią.

Zdaniem ekspertów agresja Rosji na Ukrainę i jej skutki mają istotny wpływ na realizację projektów budowlanych w Polsce. Przewiduje się, że wpływ ten w dalszym ciągu będzie się powiększał. Głównym obszarem, w którym branża budowlana odczuwa skutki konfliktu, są ceny i dostępność materiałów. Przerwanie łańcuchów dostaw, ograniczenie dostępności surowców, których istotnym źródłem były kraje objęte bezpośrednio wojną lub sankcjami gospodarczymi, skutkują nie tylko bezprecedensowym wzrostem cen, ale także ogromną niepewnością na rynku. Dodatkowo od wybuchu wojny znacznie zmniejszyła się liczba pracowników z Ukrainy. Trudno obecnie dokładnie oszacować, jak wielu z nich zatrudnionych w sektorze budowlanym wróciło na Ukrainę i czy będzie to miało wpływ na realizację kontraktów. Firmy budowlane (w szczególności mniejsi podwykonawcy zatrudniający ekipy zza wschodniej granicy) odczuły już odpływ pracowników.

Zmiana kosztów w sektorach w okresie od I kwartału 2020 r. do I kwartału 2022 r.

(względem IV kw. 2019) na podstawie raportu CAS, kwiecień 2022





Liczba zagranicznych pracowników na polskich budowach

na podstawie raportu CAS, kwiecień 2022

W I kwartale 2022 r. koszty najmu i pracy sprzętu ogółem były wyższe o 2,6% niż w IV kwartale 2021 r. Wynikało to ze wzrostu kosztów produkcji sprzętu i środków transportu technologicznego, kosztów benzyny i oleju napędowego, kosztów ogumienia. Polski rynek stali jest w dużym stopniu powiązany z trzema państwami zaangażowanymi w zbrojny konflikt. Import wyrobów hutniczych do Polski w 2021 r. z tych obszarów wyniósł ponad 25% całego importu, dlatego ich ceny poszybowały wraz z zamykaniem ukraińskich hut stali, kolejnymi sankcjami nakładanymi na Rosję i Białoruś (m.in. całkowity zakaz importu do UE wyrobów stalowych wskazanych w dziale 72. Nomenklatury Scalonej CN) oraz wybranych, wpływowych Rosjan (m.in. na Aleksieja Mordaszowa posiadającego 77% udziałów w spółce Severstal).

Trudno jest przewidzieć skalę i skutki sankcji nakładanych na Rosję i Białoruś, a przed wszystkim kiedy zakończy się wojna. Zmienność sytuacji geopolitycznej powoduje, że wszelkie prognozy makroekonomiczne obciążone są bardzo wysokim stopniem niepewności. Pomimo to analitycy instytucji finansowych są zgodni co do tego, że inwazja Rosji na Ukrainę doprowadzi w Polsce do wzrostu inflacji.

Budownictwo mieszkaniowe

Budownictwo mieszkaniowe spowalnia – tak wynika z najnowszych danych GUS-u za pięć pierwszych miesięcy 2022 r. Spadła liczba mieszkań, na których budowę wydano pozwolenia lub dokonano zgłoszenia z projektem budowlanym oraz których budowę rozpoczęto. Ale nie tylko mniej dzieje się u deweloperów. Inwestorzy indywidualni również wstrzymują się z budowami. W maju 2022 r. deweloperzy oddali do użytku 17 581 mieszkań, tj. o 1183 mniej niż w kwietniu 2022 r. W maju, w porównaniu z kwietniem, spadła liczba mieszkań oddanych do użytkowania (o 6,3%), wzrosła natomiast liczba mieszkań, na których budowę wydano pozwolenia lub dokonano zgłoszenia z projektem budowlanym (o 8,4%) i liczba mieszkań, których budowę rozpoczęto (o 10,2%). Mniejsza aktywność na rynku deweloperskim spowodowana jest zawirowaniami w gospodarce. W kwietniu sprzedanych zostało w sumie 3783 mieszkania, a to o 29% mniej niż w tym samym miesiącu rok wcześniej. Ekspertzy prognozują,

że rynek mieszkaniowy wejdzie w fazę zmniejszonego popytu i ograniczonej podaży.

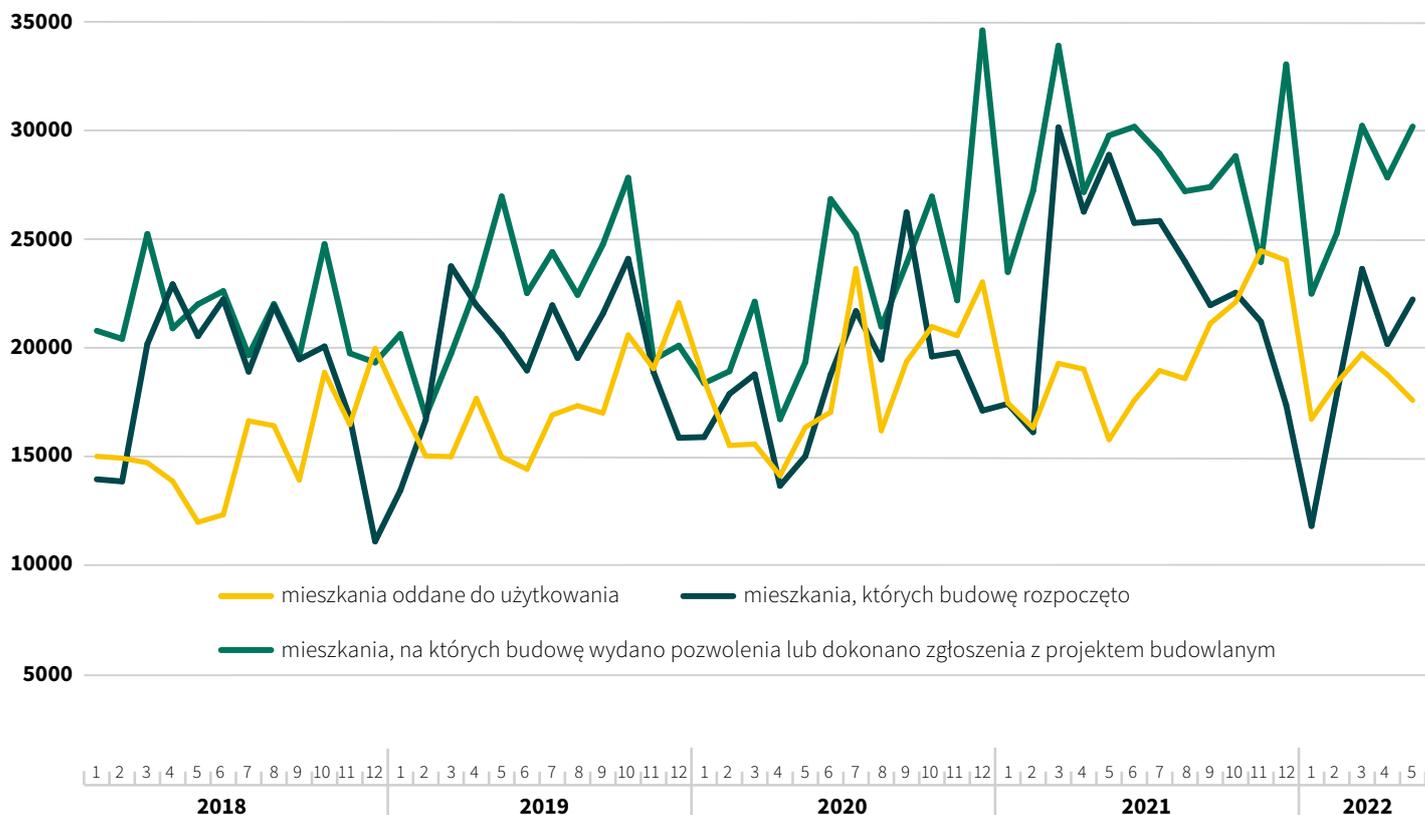
Jednak patrząc na wstępne dane GUS-u od stycznia do maja 2022 r., oddano do użytkowania 91,2 tys. mieszkań, tj. 3,8% więcej niż w roku ubiegłym. Deweloperzy przekazali do eksploatacji 51,7 tys. mieszkań – o 2,3% więcej, natomiast inwestorzy indywidualni – 38,0 tys. mieszkań, tj. 7,0% więcej. W ramach tych form budownictwa wybudowano łącznie 98,4% ogółu nowo oddanych mieszkań. W pozostałych formach budownictwa, tj. spółdzielczej, komunalnej, społecznej czynszowej i zakładowej, oddano do użytkowania łącznie 1432 mieszkania (wobec 1780 przed rokiem). Powierzchnia użytkowa mieszkań oddanych wyniosła 8,8 mln m², czyli o 4,6% więcej niż przed rokiem, a przeciętna powierzchnia użytkowa mieszkania osiągnęła 96,2 m².

Od początku roku do końca maja 2022 r. rozpoczęto budowę 95,7 tys. mieszkań, tj. o 19,5% mniej niż przed rokiem. Deweloperzy rozpoczęli budowę 55,9 tys. mieszkań (o 23,2% mniej), a inwestorzy indywidualni 38,4 tys. (o 12,6% mniej).



Ruch budowlany w obszarze budownictwa mieszkaniowego w Polsce

źródło: GUS, czerwiec 2022



Szacuje się, że na koniec maja 2022 r. w budowie pozostawało 875,8 tys. mieszkań, tj. o 1,9% więcej niż w analogicznym miesiącu 2021 r.

Budownictwo biurowe

Wartość kapitału ulokowanego w nieruchomości komercyjnej w I kwartale 2022 r. wyniosła 1,66 mld €, tj. o 35% więcej niż rok temu i dwa razy więcej niż w 2019 r. w tych samych okresach –



Varso Tower, materiały prasowe HB Reavis Poland

wynika z raportu CBRE. W ujęciu sektorowym największy udział w rynku należał do segmentu handlowego (44%). Na drugim miejscu uplasowały się biura (39%), a za nimi sektor magazynowy (12%). Nieruchomości przemysłowo-logistyczne pozostają silnymi aktywami. Większość kapitału, który napłynął do polskich nieruchomości komercyjnych w pierwszych trzech miesiącach 2022 r., pochodziła z Ameryki Północnej (59%). Udział europejskich krajów wyniósł 16%, a dominowały wśród nich Węgry, Niemcy i Szwajcaria. Polski kapitał to jedynie 2% całej kwoty. A jakich obiektów możemy spodziewać się w najbliższym czasie?

Varso Tower, Warszawa

Wieżowiec jest częścią wielofunkcyjnej inwestycji Verso Palace realizowanej w centrum Warszawy. W budynku znajdują się biura, hotel, centrum innowacji oraz pasaż handlowo-usługowy. 53-piętrowy wieżowiec będzie miał 310 m wysokości. Po ukończeniu budowy w 2022 r. do odwiedzin w Varso Tower zachęci pełne zieleni lobby z ręcznie wykonaną mozaiką. Stamtąd dwie przeszklone windy zabiorą pasażerów z prędkością 8 m/s na szczyt wieżowca, gdzie będzie można podziwiać panoramę miasta. Dwa tarasy widokowe – jedno z najwyższych w Europie – znajdują się na wysokości 205 m oraz 230 m, czyli nawet dwukrotnie wyżej niż taras widokowy w Pałacu Kultury i Nauki. Na piętrach od 46. do 48. otwarta zostanie również restauracja z widokiem na Warszawę.

Kompleks biurowo-handlowy Skysawa, Warszawa

Kompleks Skysawa składa się z dwóch budynków. Są to: budynek A o wysokości od 4. do 9. kondygnacji i powierzchni całkowitej na poziomie 11,5 tys. m² oraz 155-metrowy budynek B o powierzchni ok. 28,3 tys. m². W III kwartale 2021 r. zakończyła się budowa niższego budynku kompleksu. Konstrukcja wieży wystartowała w czerwcu 2019 r., a prace konstrukcyjne części nadziemnej trwały rok, przy czym kondygnacje od 17. do 40. wybudowano w zaledwie 150 dni. Planowany termin ukończenia wieży to III kwartał br. W części parterowej oraz na poziomie -1 zlokalizowane będą lokale gastronomiczne i handlowe. W garażu podziemnym będzie dostępnych ponad 140 miejsc postojowych. Skysawa posiada bezpośrednie połączenie ze stacją metra Rondo ONZ.

P180, Warszawa

We wrześniu 2022 r. ma zakończyć się budowa warszawskiego biurowca P180. Budynek powstaje w jednym z najlepiej zlokalizowanych miejsc w stolicy – u zbiegu ulic Puławskiej i Domaniewskiej, bezpośrednio przy stacji Metro Wilanowska. Powierzchnia biurowa tego gmachu wyniesie 32 tys. m². Biurowiec zaprojektowano według zasad zrównoważonego rozwoju i zdrowego środowiska pracy. Przy jego realizacji wykorzystywane są ekologiczne betony: beton o obniżonym śladzie węglowym, a także oczyszczający powietrze.

Fuzja – budynki C i D, Łódź

Biurowce w kompleksie mixed-use Fuzja to integralna część powstającej na tym pofabrycznym terenie przestrzeni miejskiej, która dzięki prowadzonej inwestycji ponownie zaczyna tętnić życiem. W 2022 r. do użytku zostaną oddane budynki biurowe C i D, które są częścią tej wieloetapowej inwestycji. Nowoczesne bryły budynków oraz ich fasady korespondować będą z całością rewitalizowanego kompleksu Fuzji. Aatutem obu budynków są wysokie na blisko 3 m przestrzenie biurowe, zapewniające swobodny dostęp światła dziennego do wszystkich pomieszczeń znajdujących się w biurowcach. Oba budynki to łącznie ponad 19 tys. m². nowoczesnej przestrzeni zasilającej łódzki rynek biurowy.

L'UNI, Wrocław

W dawnym budynku Wydziału Farmacji Uniwersytetu Medycznego we Wrocławiu trwają prace rewitalizacyjne. W tym miejscu powstaje biurowiec L'UNI. Pierwotnie budynek został zaprojektowany w stylu neorenesansowym przez znakomitego wrocławskiego architekta Theodora Milczewskiego, a jego budowa zakończyła się w 1866 r. Teraz obiekt zostanie całkowicie zmodernizowany i wykończony w najwyższym standardzie, tak aby odzyskał dawny blask i znów stał się ozdobą tej części miasta. L'UNI zaoferuje ok. 3,6 tys. m² powierzchni biurowej do wynajęcia. Obiekt ma zostać oddany do użytku w II kwartale 2022 r.

Ocean Office Park, Kraków

Ocean Office Park to inwestycja na Zabłociu, u zbiegu ulic Klimeckiego i Nowohuckiej. Budowa kompleksu została podzielona na cztery etapy. Drugi budynek będzie największym biurowcem z całego kompleksu, który zaoferuje łącznie ponad 26,5 tys. m² powierzchni najmu. Zakończenie budowy i oddanie inwestycji do użytkowania przewidywane jest pod koniec 2022 r. W sumie kompleks biurowy Ocean Office Park ma zaoferować 52,6 tys. m² całkowitej powierzchni najmu oraz 3 tys. m² przestrzeni usługowej. W ramach inwestycji powstanie także ponad 850 miejsc parkingowych, z czego ponad 90% w garażach podziemnych. Tereny zielone mają stanowić 6,7 tys. m² powierzchni całej inwestycji.



Skysawa, materiały prasowe Polskiego Holdingu Nieruchomości



P180, materiały prasowe Skanska



Fuzja, materiały prasowe Echo Investment



L'UNI, materiały prasowe Luni



Ocean Office Park, materiały prasowe Cavatina Holding



Fern Office, materiały prasowe OPG Property Professionals



Global Office Park, materiały prasowe Cavatina Holding



Centrum Południe, materiały prasowe Skanska



Brain Park, materiały prasowe Echo Investment



Oliwa 501, materiały prasowe Moderna Holding

Fern Office, Łódź

Obiekt zlokalizowany jest w kompleksie OFF Piotrkowska Center w dzielnicy Śródmieście. To pięciopiętrowy, nowoczesny budynek biurowy klasy A+ z silnie zaakcentowaną funkcją handlowo-usługową na dolnych kondygnacjach. Obiekt o łącznej powierzchni użytkowej 8045 m² zaoferuje 7624 m² powierzchni najmu, podzielonej na biura oraz lokale użytkowe. Na dachu powstanie strefa relaksu. Do budynku ma prowadzić niestandardowa, trzypiętrowa brama, kierująca w głąb dawnej fabryki Ramischa.

Global Office Park, Katowice

Global Office Park to nowoczesny obiekt składający się z części biurowej, usługowej i mieszkalnej. W dwóch najwyższych wieżach będą znajdować się biura o łącznej powierzchni 55,2 tys. m². Trzecią, najniższą wieżę przeznaczono na mieszkania na wynajem. Podstawą wszystkich trzech wieżowców będzie pięciokondygnacyjne podium z miejscem dla gastronomii, punktami usługowymi, sklepami. Oddanie budynku zaplanowano na II kwartał 2022 r.

II etap Centrum Południe, Wrocław

Biurowiec będzie miał 15 kondygnacji nadziemnych – w tym dwie techniczne – oraz dwie kondygnacje podziemne na 200 miejsc parkingowych. Kompleks jest w 100% zasilany energią wyprodukowaną w farmach wiatrowych. Do budowy kompleksu wykorzystywane są materiały pochodzące z recyklingu oraz te o niskiej emisji lotnych związków organicznych. Z kolei tereny zielone wokół Centrum Południe pielęgnowane są bez użycia szkodliwych pestycydów i herbicydów. W II etapie kontynuowana będzie również realizacja chodników z zielonego, antysmogowego betonu.

Brain Park, Kraków

Na kompleks składają się trzy 10-kondygnacyjne budynki z dwupoziomowym garażem podziemnym. Na terenie inwestycji znajdzie się 485 miejsc parkingowych, stacje do ładowania rowerów i hulajnog elektrycznych, stacje do ładowania samochodów elektrycznych, stojaki rowerowe oraz szatnie i prysznice dla cyklistów. Zaplanowano prawie 10 tys. m² terenów zieleni, które poza miejscami do odpoczynku i spożywania posiłków na świeżym powietrzu zaoferują ciekawe funkcje dodatkowe, takie jak miejsce do gry w tenisa stołowego, stoły do gry w szachy, huśtawki czy strefę aktywności street workout. Oddanie pierwszej fazy inwestycji zaplanowano na III kwartał 2022 r.

Oliwa 501, Gdańsk

Również w 2022 r. możemy spodziewać się ukończenia biurowca Oliwa 501 według projektu Grupy 5 Architekci. Z myślą o mieszkańcach Oliwy i użytkownikach budynku zaprojektowano wewnętrzne patio, które zostanie ożywione donicami z zielenią tworzącą przyjemny mikroklimat miejsca. Patio ma za zadanie, na wzór starożytnego atrium, koncentrować życie budynku – przyciągać mieszkańców i gości. Wśród udogodnień można wymienić również miejsce do ładowania samochodów elektrycznych, miejsca dla rowerów, skuterów i motocykli. Budynek jest przyjazny dla osób niepełnosprawnych.

Craft, Katowice

Powierzchnia biurowa tego 14-kondygnacyjnego budynku wyniesie blisko 27 tys. m², a dwukondygnacyjny parking podziemny pomieści 218 pojazdów. Dodatkowych 28 miejsc przewidziano na parkingu naziemnym. Bryła budynku składać się będzie z trzech zachodzących na siebie prostopadłościów,

które zapewnią miejsce na sześć tarasów, w tym jeden na dachu. Elewacja zostanie pokryta elementami w kolorze miedzi. Budowa gmachu rozpoczęła się pod koniec 2020 r., a zakończy się w marcu 2023 r.

Budynek D kompleksu Quorum, Wrocław

To pierwszy etap kompleksu Quorum, największego projektu typu mixed-use we Wrocławiu. Obiekt zaoferuje przyszłym najemcom ponad 16 tys. m² powierzchni biurowej klasy A, rozmieszczonej na sześciu kondygnacjach. Na terenie budynku znajdują się liczne udogodnienia, jak parking na ponad 280 samochodów oraz wewnętrzne, zielone patio, które pozwoli na relaks w czasie dnia pracy. Zakończenie prac przy budynku zaplanowano na I kwartał 2022 r. Cały kompleks Quorum to pięć budynków, 100 tys. m² wielofunkcyjnej powierzchni do pracy, życia i rekreacji oraz ok. 1,5 tys. miejsc postojowych.

Gravis Office, Gdańsk

Inwestycja będzie mieć cztery kondygnacje i charakterystyczną, asymetryczną bryłę z przeszklonymi fasadami, która harmonijnie wpisze się w okolice, sąsiadując m.in. z Galerią Bałtycką oraz zrewitalizowaną przestrzenią miejską Garnizon. Na poziomie parteru znajdują się lokale usługowe, z kolei pozostałe trzy piętra przeznaczone będą na biura. Budynek oferować będzie w sumie 1751 m² elastycznej powierzchni biurowej, zaprojektowanej tak, aby umożliwić jej podział od biur o powierzchni min. 70 m² po obszerne *open space*.

DL Tower, Katowice

Bryła 12-piętrowego, nowoczesnego obiektu już stoi w centrum Katowic przy al. Wojciecha Korfa. W budynku oprócz biur znajdują się punkty handlowe i usługowe. To centrum biurowe jest jednym z istotniejszych elementów w planie rewitalizacji dzielnicy oraz symbolem przemian Górnego Śląska – z regionu przemysłowego w region, w którym powstają centra wysoko wyspecjalizowanych usług związanych z gospodarką opartą na wiedzy. Obiekt jest częścią projektu, w ramach którego funkcjonuje już budynek biurowo-usługowy DL Atrium, a w niedługim czasie rozpocznie się realizacja kolejnych dwóch budynków z dominującą funkcją biurową i znaczącym udziałem powierzchni usługowych, gastronomicznych, handlowych, hotelowych i rekreacyjnych. Przestrzeń pomiędzy budynkami będzie stanowiła miejsce dla pieszych – ruch samochodowy w znacznej części odbywać się będzie na poziomach podziemnych. Przewidywany termin zakończenia całego projektu to 2025 r.

WIMA Widzewska Manufaktura, Łódź

Tereny WIMA Widzewskiej Manufaktury już wkrótce odzyskają dawny blask i otrzymają nowe funkcje. Powstanie tutaj projekt mixed-use oferujący jednocześnie biura, mieszkania na wynajem, lokale handlowo-usługowe oraz otwarte przestrzenie do odpoczynku i rekreacji, w tym strefę gastronomiczną i kulturalną. Inwestycja to blisko 4 ha powierzchni i cztery 140-letnie pofabryczne obiekty wpisane do ewidencji zabytków jako zespół urbanistyczny pofabrycznej Łodzi (przędzalnia, skrzęcalnia, przewijalnia oraz kantor). Powierzchnia biurowa tych sześciopiętrowych obiektów sięga prawie 32 tys. m², zaś mieszkalna prawie 16 tys. m². Koncepcja odnowienia WIMY obejmuje przede wszystkim renowację i modernizację istniejących zabudowań pofabrycznych. Centralnym punktem kompleksu, miejscem spotkań i zielonym sercem tej inwestycji, będzie 100-letni park o powierzchni ok. 9 tys. m² z fontanną. Cały kompleks dostarczy na rynek 414 mieszkań na wynajem oraz 1171 miejsc parkingowych.



Craft, materiały prasowe Ghelamco Poland



Kompleks Quorum, materiały prasowe Cavatina Holding



Gravis Office, materiały prasowe Green Hills Investment



DL Tower, materiały prasowe DL Invest Group



WIMA Widzewska Manufaktura, materiały prasowe Cavatina Holding

Nowe centra handlowe

2022 jest dla branży handlowej kolejnym rokiem wyzwań. Klienci zmienili swoje przyzwyczajenia, a większość handlu przeniosła się do sieci. W tym roku mają zostać otwarte cztery duże, nowe galerie handlowe, które dostarczą na rynek ponad 130 tys. m² powierzchni retailowej. Obecne galerie nie przypominają tych z lat 2000. Obiekty stały się bardziej przyjazne dla klientów i mają dużo mniejszą powierzchnię.

Karuzela, Kołobrzeg

Galeria handlowa i park handlowy Karuzela w Kołobrzegu będzie mieć 30 tys. m² powierzchni najmu, na której znajdzie się ok. 90 lokali handlowo-usługowych. Budowa tego parterowego obiektu rozpoczęła się w styczniu 2020 r., a zakończy się w IV kwartale 2022 r.

Bawelnianka, Bełchatów

Galeria powstaje na terenie dawnych Bełchatowskich Zakładów Przemysłu Bawełnianego. W obiekcie o powierzchni blisko 23 tys. m² znajdzie się prawie 100 sklepów i punktów usługowych, restauracje oraz strefa rozrywki z kinem i klubem fitness. Otwarcie obiektu planowane jest w marcu 2023 r.

Leroy Merlin, Warszawa

W III kwartale 2022 r. zostanie otwarty nowy sklep Leroy Merlin w Warszawie. Powstanie przy ul. Połczyńskiej 121, w byłym obiekcie Tesco. Będzie to 11. sklep Leroy Merlin w aglomeracji warszawskiej, jeden z największych tego typu obiektów w okolicy.

Atut Ruczaj, Kraków

Centrum handlowe ma być gotowe w drugiej połowie 2022 r. Trójkondygnacyjne centrum będzie miało powierzchnię 25 tys. m², co w połączeniu z już istniejącym obiektem da ponad 30 tys. m² przestrzeni handlowej.

Karuzela, Puławy

Inwestycja przy ul. Dęblińskiej w Puławach polegała na przebudowie istniejącego tam wcześniej hipermarketu. Park han-

dlowy ma powierzchnię 14 tys. m². Powstał też parking na 560 samochodów. Obiekt otwarto w kwietniu br.

Powstają nowe magazyny

Rynek magazynowy w 2021 r. odnotował spektakularne wzrosty, stając się wielkim wygranym czasu pandemii i w dalszym ciągu nie zwalnia tempa. Zarówno podaż, jak i popyt na magazyny osiąga rekordowe wyniki w historii rynku. Sytuacja za wschodnią granicą powoduje, że ukraińscy najemcy coraz częściej chcą przenieść działalność na terytorium Polski. Rozwój sektora e-commerce nierozłącznie wiąże się z rozwojem usług kurierskich. W 2021 r. znacznie wzrosła liczba operatorów logistycznych sieci automatów paczkowych. Spośród wszystkich rynków nieruchomości komercyjnych rynek magazynowy najmniej odczuł negatywne skutki pandemii COVID-19, w związku z czym w 2021 r. cieszył się on największym zainteresowaniem inwestorów, którzy przeprowadzili kilka spektakularnych transakcji. Do największych możemy zaliczyć zakup nieruchomości przez Ares Management Corporation od Panattoni (300 tys. m²), REINO-IO od AEW (200 tys. m²) oraz EQT Exeter od Tristan Capital Partners i White Star Real Estate (160 tys. m²). Wpływ inwazji Rosji na Ukrainę na rynek magazynowy w Polsce jest trudny do oszacowania. Z jednej strony obserwujemy zwiększony popyt na powierzchnie magazynowe, natomiast z drugiej strony jeszcze bardziej zakłócone łańcuchy dostaw materiałów budowlanych, w tym stali, co zapewne wydłuży procesy budowlane obiektów magazynowych.

Znaczenie urbanistyki

Źle zaprojektowane miasta przyczyniają się do zmian klimatycznych – informują członkowie zespołu doradczego Polskiej Akademii Nauk. Według prognoz ONZ w 2050 r. 68% ludności świata będzie mieszkać w miastach. Już dziś w Europie mieszkańcy miast stanowią ponad 74% populacji, a w Polsce ponad



Karuzela Kołobrzeg, materiały prasowe Karuzela Holding



Atut Ruczaj, materiały prasowe KG Group



Bawelnianka, materiały prasowe GBB Invest



Karuzela Puławy, materiały prasowe Karuzela Holding



60%. Z badań wynika, że to miasta przyczyniają się głównie do nasilenia antropogenicznej zmiany klimatu, stanowiąc gorące punkty na mapie emisji gazów cieplarnianych. Zajmując jedynie 3% powierzchni globu, odpowiadają za 60–70% zużycia energii i 75% emisji związków węgla. Eksperti PAN zaznaczają, że ten problem dotyczy również polskich miast. Problemem jest duży udział lokalnych systemów grzewczych – indywidualnych, osiedlowych, miejskich – opartych na spalaniu węgla. Udział emisji z tego sektora jest zależny od liczby instalacji, ich stanu technicznego, sprawności i strat energii generowanych przy przesyłce oraz od efektywności wykorzystania energii. Miasta są obszarami wyjątkowo wrażliwymi na skutki zmian klimatycznych ze względu na wysoki poziom zagęszczenia ludności i infrastruktury. Podczas gwałtownych opadów deszczu obszary miejskie są narażone na błyskawiczne powodzie. Powszechne w polskich miastach podejście do kanalizacji deszczowej nie pomaga w rozwiązaniu problemu, a czasami nawet go pogłębia. Opady powyżej 30 mm powodują przeciążenie zbiorników wodnych, które nie były projektowane na tak duże opady. Zmiany klimatyczne i fale upałów powodują powstawanie wysp ciepła w miastach, w efekcie których mieszkańcy mogą być pozbawieni nocnego odpoczynku od stresu termicznego, co powoduje dyskomfort i stwarza zagrożenie dla życia i zdrowia. W 2003 r. fale upałów w Europie spowodowały śmierć 70 tys. osób.

Naukowcy podkreślają, że bardzo ważne jest podjęcie działań adaptacyjnych przez władze miast. Działania te powinny być uwzględnione w planowaniu przestrzennym, tak aby kształtować błękitno-zieloną infrastrukturę. Ważne jest też stosowanie standardów zabudowy i infrastruktury odpornej na zagrożenia oraz opracowanie planów zarządzania kryzysowego. Działania mitygacyjne powinny natomiast obejmować kompleksowe zarządzanie energią (np. jej oszczędzanie) oraz zarządzanie mobilnością (np. tworzenie stref bez samochodów, promowa-

nie transportu pieszego i rowerowego). Sektory o największym potencjale redukcji emisji CO₂ i innych gazów cieplarnianych (energetyka, transport, gospodarka odpadami i budownictwo) powinny podjąć pilne działania skierowane na kompleksowe zarządzanie energią i mobilnością w miastach, a także na rozwój gospodarki o obiegu zamkniętym oraz prowadzenie edukacji konsumenckiej.

Jednym z problemów jest również zagęszczenie miast. Mieszkańcy muszą przekonać się, że swoje potrzeby mogą zaspokoić w swojej dzielnicy i wcale nie muszą jechać do centrum miasta. Projektując nowe osiedla, deweloperzy powinni zadbać o ich funkcjonalność i bliskość usług, pamiętając przy tym o zieleni i miejscach do rekreacji. Warto podkreślić, że miasta wojewódzkie przyciągają przyjezdnych, ale pozbywają się mieszkańców na rzecz pobliskich powiatów. Tym samym dochodzi do rozlewania się miast i tworzenia przedmieść. GUS zakłada w swojej prognozie kontynuację tego trendu. W efekcie w 2050 r. na terenie powiatów sąsiadujących z miastami wojewódzkimi mieszkać ma 5,7 mln osób, czyli o 800 tys. osób więcej niż obecnie (wzrost o 17%).

Mimo kurczącego się społeczeństwa i ucieczki na przedmieścia, mieszkań w Polsce brakuje i wciąż będzie brakować. Dziś ponad 44% dorosłych Polaków (grupa wiekowa 25–34) mieszka z rodzicami. Poziom cen w porównaniu z zarobkami jest wysoki. Pracując w dużym mieście, zarabia się miesięcznie równowartość pół metra kwadratowego mieszkania, a na wynajem kawalerki trzeba często wydać 40% wynagrodzenia. Zarazem potrzeby mieszkaniowe Polaków ewoluują. Społeczeństwo się starzeje, będzie rodzić się mniej dzieci, a coraz więcej Polaków mieszkać będzie samotnie. Od stylu życia zależą również plany lokalowe. Bazując na prognozach GUS-u dotyczących gospodarstw domowych w Polsce, można zaryzykować stwierdzenie, że w 2035 r. trzonem budownictwa w miastach powinny być lokale



foto: Danila Shiransov, Adobe Stock

dwupokojowe. Powinny stanowić ok. 50–60% istniejących mieszkań. Lokale trzypokojowe będą stanowić 20–30% zasobu. Reszta to mieszkania o większej liczbie pokoi.

Dodatkowo polska przestrzeń jest źle zarządzana, a chaos i brak ładu przestrzennego negatywnie wpływają na szeroko rozumianą jakość życia mieszkańców. Skutki wadliwie zarządzanej przestrzeni to m.in. niekontrolowana urbanizacja, lokowanie inwestycji na obszarach zagrożonych powodzią, dewastacja ładu przestrzennego oraz niska ocena atrakcyjności polskich miast dla inwestorów. Rozwiązaniem problemu braku przestrzeni w miastach mogą być obiekty podziemne, które ułatwią funkcjonowanie na powierzchni. Kraków jest modelowym przykładem zbyt małej powierzchni parkingowej. Na wjazdach do miasta brakuje parkingów dla mieszkańców przedmieść i dobrze zintegrowanej komunikacji z centrum miasta. Podziemne parkingi mogłyby rozwiązać wiele problemów z brakiem powierzchni dla aut. Budownictwo podziemne może również pomóc w zrównoważonym rozwoju miasta. Budowle podziemne umożliwiają umieszczenie w nich niektórych rodzajów działalności oraz infrastruktury, co niesie ze sobą określone korzyści. Jedną z nich jest uwolnienie powierzchni terenu. Zamiast sytuować niektóre budowle na powierzchni, lepiej jest zejść z nimi pod ziemię, a powierzchnię terenu przeznaczyć na inne cele. Ważnym aspektem przemawiającym za tym, że budownictwo podziemne może się przyczynić do zrównoważonego rozwoju, jest wykorzystanie izolacyjnych właściwości nadkładu gruntu nad budowlą podziemną. Biorąc pod uwagę te właściwości, budowle podziemne zapewniają jednocześnie ochronę przed ekstremalnymi klimatami i istotną oszczędność energii. Ponadto stanowią osłonę przed różnymi zjawiskami klimatycznymi, jak burze, huragany czy tornada.

Świadomość społeczeństwa dotycząca wszystkich rodzajów negatywnych wpływów na ekosferę stale wzrasta. Pod względem ochrony środowiska budowle podziemne wypadają korzystnie na tle innych rozwiązań. Uwolnienie powierzchni terenu, zwłaszcza w miastach, i przeniesienie ruchu samochodowego do tuneli zdecydowanie zmniejsza w powietrzu poziom szkodliwych, toksycznych gazów zawartych w spalinach. Redukuje też zapylenie, hałas i wibracje spowodowane ruchem.

Znikająca zieleń to jeden z głównych problemów miast. Nowe ustawy, który weszły w życie w okresie pandemii, nie pomagają w walce o ekologię. Normy prawne regulujące od 18 lat planowanie i gospodarowanie przestrzenne zamiast wspierać zachowanie i powiększanie systemów przyrodniczych dopuszczają do ich postępującego i nieodwracalnego osłabiania – wynika z najnowszego raportu Najwyższej Izby Kontroli. NIK skontrolowała kilkanaście urzędów miast i przytacza konkretne przykłady nieprawidłowości, z których najczęstsze to dopuszczanie do budowy budynków na terenach zielonych związanych z przebiegiem cieku wodnego, spełniającego istotną funkcję retencji i odprowadzania wód, wydawanie zgód na budowę budynków na działkach w ciągu korytarza ekologicznego rzeki, objętych ochroną przed przekształceniami oraz zakazem lokalizacji zabudowy, czy zbyt mała ilość nowo nasadzonych drzew w stosunku do wyciętych. Kontrola objęła lata 2015–2020.

Kolejnym problemem do rozwiązania jest gospodarowanie odpadami w mieście. Funkcjonowanie miast od zawsze wiąże się z powstawaniem masy odpadów. Dotyka to szczególnie dużych metropolii, skupiających ogromne rzesze ludności. W dobie globalizacji dostęp do wszelkiego rodzaju dóbr jest wręcz nieograniczony. Efektem ubocznym wzmożonej konsumpcji

MEACLEAN PRO

ZBILANSOWANE NAWADNIANIE DRZEW



Dzięki zainstalowaniu kanałów ze złożem filtracyjnym możliwe jest dodatkowe zasilanie miejskich terenów zielonych i drzew wstępnie oczyszczoną wodą deszczową.

Innowacyjna technologia wielowarstwowego substratu filtrującego wiąże niezawodnie ponad 99% zanieczyszczeń. Oczyszczoną wodę deszczową można wykorzystać lokalnie, bezpośrednio i bez strat na skutek parowania, do nawodnienia systemu korzeniowego. **MEACLEAN PRO** redukuje koszty wody i koszty obsługi zieleni miejskiej oraz chroni przed spiętrzaniem wody w sieci poprzez lokalne odciążenie kanalizacji deszczowej.

mieszkańców są rosnące ilości śmieci. Dodatkowo postęp cywilizacyjny sprzyja powstawaniu tworzyw, które nie ulegają biologicznemu rozkładowi, co negatywnie wpływa na stan środowiska naturalnego, a co za tym idzie – także na zdrowie ludzi. Tradycyjna gospodarka odpadami nie wpisuje się już w prawidłową formułę zrównoważonego rozwoju, należy więc dążyć do wprowadzenia nowatorskich strategii ograniczających produkcję nieczystości w miastach. Od kilkunastu lat europejskim symbolem dbałości o środowisko jest Szwecja. Edukacja ekologiczna rozpoczyna się tam już w wieku przedszkolnym, więc dzieci od najmłodszych lat uczą się, jak żyć w zgodzie z naturą. Poza ewidentnymi korzyściami dla przyrody recykling przynosi Szwedom wymierne zyski finansowe. Mieszkańcy tego kraju nie tylko skrupulatnie zbierają swoje odpady, ale skupują je także od Norwegów i Holendrów, by potem wykorzystać jako surowiec energetyczny. Wzorem do naśladowania może być również Japonia, gdzie śmieci stanowią swoiste dobro narodowe. W stolicy tego kraju prawie wszystkie nieczystości są poddawane procesowi recyklingu, ponownie przetwarzane i wykorzystywane. Utylizacją odpadów elektronicznych zajmują się specjalne firmy, które rozkładają sprzęty na części pierwsze, by potem każdy pojedynczy element przekazać do ponownego użytkowania. Z kolei zużyte styropianowe opakowania są eksportowane, przede wszystkim do Chin, gdzie styropian wykorzystuje się przy produkcji zabawek i telewizorów.

Smog to kolejny problem w miastach, ale tak naprawdę dotyczy całego kraju. Co roku w Polsce wydaje się miliardy zł na kolejne programy poprawy jakości powietrza. Miastem wiodącym prym jest Kraków. Władze miasta już kilka lat temu rozpoczęły program wymiany źródeł ogrzewania. Tam gdzie to możliwe, podciąga się miejską sieć ciepłowniczą – w ten sposób

krakowianie zyskują najtańszy sposób ogrzewania domu i wody, eliminując przy okazji niewygodne i mocno zanieczyszczające atmosferę piece. Niemal każdy remont większej ulicy w Krakowie łączy się z rozbudową sieci ciepłowniczej i jest to może najbardziej efektywny sposób pozbywania się źródeł smogu. Innym programem, który proponują swoim mieszkańcom władze Krakowa, to projekt dopłat do nowych pieców – jeśli ktoś zdecyduje się w końcu wyrzucić swój stary kocioł grzewczy, może kupić nowy z dużą dopłatą. Kraków walczy również ze źródłami smogu w transporcie, m.in. wprowadzając darmową komunikację miejską, gdy zostaną wielokrotnie przekroczone normy emisji.

Miasto przyszłości

Jeszcze kilka lat temu miasto przyszłości wyobrażaliśmy sobie niczym z filmów science fiction – pełne sztucznej inteligencji, korytarzy powietrznych z latającymi autami i robotów, które nas obsługują. Tymczasem rozwój zmierza w zupełnie innym kierunku. Okazuje się, że dzisiaj staramy się do małych, lokalnych społeczności, a wyprowadzka pod miasto staje się normą wśród młodych ludzi. Bliskość usług jest bardzo ważna i chcemy mieć wszystko w zasięgu ręki. Obecne trendy zmuszają urbanistów do zmian w planowaniu przestrzeni miejskiej. Dobrym przykładem są nowo powstałe dzielnice, np. Zabłocie w Krakowie, gdzie mieszkańcy mają wszystkie usługi w pobliżu: sklepy, przychodnie, centrum handlowe, restauracje, miejsca rozrywki i rekreacji. Kolejnym przykładem jest Łódź i dzielnica Księży Młyn, gdzie wokół 14 historycznych i sześciu nowych budynków powstaną place miejskie i tereny zielone o łącznej powierzchni 4 ha. W coraz większej liczbie miast tworzone są multifunkcyjne dzielnice, gdzie znajduje się wszystko.



Na kształt przyszłego budownictwa wpłynęła również pandemia COVID-19. Architekci potwierdzają, że pandemia przyspieszyła proces powstawania 15-minutowych miast. Praca wielu osób przeniosła się do domu, zakupy robiliśmy w osiedlowych sklepach, tak samo jak korzystaliśmy z usług fryzjerów itd. Większość wolnego czasu mieszkańcy miast spędzali w pobliskich parkach i skwerach, a jedzenie zamawiali w osiedlowych restauracjach. Czy w związku z tym jest szansa na to, że miasta zmienią swój wizerunek, a w środku nich powstaną minimiasteczka otulone zielenią i dostępem do wszystkiego? Wiele wskazuje na to, że tak się stanie.

Podsumowując, w najbliższej przyszłości budownictwo kubaturowe będzie nadal jedną z lepiej rozwijających się dziedzin. Trendem będzie podążanie za strategią obiektów, które są ekologiczne, wspierają środowisko, a także skupiają w sobie kilka funkcji (mixed-use). Również przedmięcia staną się bardziej pożądane, a wszystko to z powodu drogich działek w mieście, których jest coraz mniej. Urbaniści będą musieli zwrócić większą uwagę na infrastrukturę komunikacyjną, gdyż przy prężnie rozwijających się inwestycjach kubaturowych istnieje potrzeba usprawnienia komunikacji miejskiej, dróg oraz sieci kolejowej.



Czytaj więcej



fol. Kalafoto, Adobe Stock

Jakie trendy w rozwoju budownictwa kubaturowego będą dominujące w najbliższych latach?



SŁAWOMIR GUT,
inżynier sprzedaży,
MEA Polska Sp. z o.o.

Tak jak we wszystkich innych obszarach działalności człowieka, również w budownictwie kubaturowym największe oddziaływanie mają zachodzące na całym świecie zmiany klimatyczne. Nowo projektowane i wznoszone obiekty są w coraz większym stopniu energooszczędne, zeroemisyjne i coraz mniej ingerują w środowisko. Ponieważ nasze życie zależy od wody, to jednym z najważniejszych zagadnień ochrony środowiska w budownictwie jest obieg wody opadowej i roztopowej na terenach zurbanizowanych. Najprostszymi i najbardziej ekologicznymi działaniami na tych terenach jest zachowanie maksymalnej ilości terenów zielonych, ponieważ odpowiadają one za produkcję tlenu, oczyszczanie powietrza, retencjonowanie wody, a w przypadku drzew obniżają temperaturę w miastach. W budownictwie kubaturowym mamy do dyspozycji dwie powierzchnie dla terenów zielonych: dachy i tereny przylegające do obiektów. Dachy to w obecnej i przyszłej wizji budownictwa kubaturowego miejsce na zielone ogrody, łąki kwietne oraz uprawy. Natomiast na gruncie wokół budynków powinny znaleźć swoje miejsce pojedyncze

drzewa, grupy drzew czy też małe zespoły drzew i krzewów. Dotychczas utrzymanie takiej oazy zieleni wymagało zaangażowania określonej liczby ludzi i sprzętu potrzebnego do nawadniania ziemi wokół drzew. Obecnie do dostarczania wody do np. systemów korzeniowych drzew miejskich możemy wykorzystać naturalne wody opadowe i roztopowe, stosując produkt firmy MEA o nazwie handlowej MEACLEN PRO. Ogólnie pomysł jest następujący: wykorzystajmy to, co jest dostępne na nawierzchniach drogowych w miastach, czyli wody opadowe i roztopowe, oczyśćmy lokalnie i retencjonujmy lub wykorzystajmy lokalnie. Dzięki zastosowaniu MEACLEAN PRO oczyszczona woda jest magazynowana i nie zwiększa obciążenia miejskich kanałów deszczowych. W skład zestawu wchodzi kanały odwodnienia liniowego zbierające wodę z przylegających nawierzchni, dwie warstwy substratów wypełniających kanały, które w 99% oczyszczają napływającą wodę z zanieczyszczeń, ruszty przykrywające kanały umożliwiające normalną eksploatację drogi oraz systemowe akcesoria do odpływu oczyszczonej wody.

Jaka jest obecnie koniunktura w budownictwie kubaturowym w Polsce? Jakie główne czynniki mogą wpłynąć na jej pogorszenie lub ożywienie w perspektywie średnio- i długoterminowej?



DARIUSZ WIETRZYŃSKI,
członek zarządu,
PORR SA

Patrząc z perspektywy trzech dekad, branża budowlana jest od dwóch lat w sytuacji bezprecedensowej. Najpierw pandemia, a obecnie wojna w Ukrainie, inflacja i rekordowe wzrosty cen materiałów w sposób bezpośredni utrudniają wiarygodne prognozowanie koniunktury w najbliższych latach.

Do kluczowych czynników, które wpływają na obecną, ale i przyszłą kondycję branży, warto zaliczyć opóźnienia w dostawach niektórych materiałów budowlanych i surowców. Przykładowo, ok. 20% stali wykorzystywanej w Polsce dotychczas była sprowadzana właśnie zza wschodniej granicy – nie tylko z Ukrainy, ale też z Rosji. Dlatego należy się spodziewać problemów z zaspokojeniem popytu na surowce wykorzystywane w budowlance.

Kolejnym istotnym elementem wpływającym na rentowność branży budowlanej jest presja na wynagrodzenia i koszty podwykonawstwa. Coraz częściej stanowią one jedną z kluczowych pozycji w budżetach projektów. Uwzględniając fakt, że według danych GUS-u pracownicy z Ukrainy stanowili wcześniej 11% ogółu zatrudnionych w budownictwie, ich odpływ spowodowany wojną stanowi istotne ryzyko wzrostu kosztów pracy, ale i opóźnień w realizacji kontraktów.

Reasumując, perspektywy po stronie kosztowej to dziś źródło niepewności, która uniemożliwia długoterminowe prognozowanie. Oczywiście dominującym teraz tematem jest kwestia waloryzacji realizowanych kontraktów. Obecna sytuacja związana ze skokowymi wzrostami cen materiałów i usług jest dużo bardziej miarodajnym punktem odniesienia w dyskusji o poziomie kompensacji kontraktów niż wskaźnik inflacji. Niemniej należy mieć świadomość, że w przypadku projektów realizowanych na rzecz prywatnych inwestorów umowy nie zawsze posiadają zapisy chroniące wykonawcę przed wzrostem kosztów. Tak więc pozostaje współpraca i dialog w celu kontynuacji inwestycji.

Drugą kwestią w kontekście oceny perspektyw średnio- i długoterminowych dla branży budowlanej jest popyt. I tu podobnie – inflacja oraz stopy procentowe w sposób bezpośredni wpłynęły na koszty kredytów hipotecznych, hamując ruch na rynku mieszkaniowym. Oczywiście pojawiają się przetargi na biurowce czy hale magazynowe, ale nie jest to poziom kontraktacji, który miał miejsce wcześniej.

Należy przyznać, że czas pandemii były testem, który branża budowlana zdała bardzo dobrze, wykazując się odpornością. Niemniej obecna sytuacja kosztowa, surowcowa, jak również ogólna niepewność dotycząca sytuacji gospodarczej powodują, że kluczowy test dla branży budowlanej dopiero nadchodzi.



DARIUSZ KOLASA,
dyrektor Budownictwa Ogólnego,
STRABAG Sp. z o.o.

Wybuch wojny w Ukrainie skomplikował i tak trudną sytuację na rynku budowlanym w Polsce i Europie. Na rosnące ceny materiałów budowlanych nałożył się brak dostępności oraz problemy związane z logistyką. Wpłynęło to negatywnie na rentowność prowadzonych kontraktów infrastrukturalnych i kubaturowych. Z dużym zadowoleniem przyjmujemy zmianę dotyczącą podniesienia limitu waloryzacji kontraktów drogowych do 10%. Temat ten podnosiliśmy przez wiele miesięcy, gdy na przełomie 2020 i 2021 r. nastąpił gwałtowny wzrost cen materiałów budowlanych oraz kosztów pracy. Wojna w Ukrainie i wywołany nią gwałtowny wzrost cen surowców i materiałów, przerwane łańcuchy dostaw i rekordowa inflacja w całej gospodarce tylko zaostryżyły ten problem. Cieszy fakt, że nasze argumenty spotkały się ze zrozumieniem Ministerstwa Infrastruktury. Branży zależało na zwiększeniu limitów waloryzacyjnych we wszystkich obowiązujących dotychczas umowach podpisanych z GDDKiA oraz PKP PLK. Mamy nadzieję, że analogiczna decyzja zostanie szybko podjęta w zakresie kontraktów kolejowych. Wierzę, że ten kierunek zostanie też podjęty przez zamawiających w samorządach i stanie się nie tylko trendem, ale standardem oraz ułatwi rozmowy o waloryzacji kontraktów w toku, gdzie podpisanie aneksów do kontraktów ograniczy poważne straty i umożliwi przeznaczenie tych środków dla naszych dostawców i podwykonawców. Z pewnością pomoże to wszystkim firmom przetrwać ten trudny czas na mocno rozchwiejanym rynku budowlanym w Polsce. Rynek budownictwa ogólnego jest szczególnie dotknięty dynamicznym i niespotykanym dotąd wzrostem cen materiałów i usług. Dodatkowo wpływ na ten stan ma niepewność dostawców i producentów, zachowawczo podchodzących do oferowanych cen, ale też w dużej mierze spekulacja cenowa. Wpływ wzrostu cen i dostępności materiałów przekłada się na rentowność projektów kubaturowych. Prowadzimy rozmowy z zamawiającymi w kwestiach aneksowania podpisanych umów. Daje się zauważyć, że część projektów została wstrzymana, a inwestorzy obserwują rynek i ponownie oszacowują koszty planowanych realizacji. Część inwestycji kubaturowych, której gestorami są samorządy, prowadzona jest w ramach Polskiego Ładu. Tylko tak duże i silne firmy jak STRABAG są w stanie finansować realizacje pochodzące z tej puli projektowej.



prof. JAN DEJA,
dyrektor Biura Stowarzyszenia
Producentów Cementu

Obecnie bardzo trudno przedstawić prognozy, które mają szansę spełnienia się. Liczba zdarzeń zewnętrznych, ale również sytuacja wewnętrzna powodują, że wszystkie analizy obciążone są sporym ryzykiem. Z prognoz wynika, że wzrost PKB w 2022 r. ma wynieść ok. 4%, a w 2023 r. mniej – ok. 3%. Są również głosy, że to zbyt optymistyczne prognozy. 8% przyrostu PKB w pierwszym kwartale br. może się skończyć bardzo niewielkimi przyrostami PKB w kolejnych kwartałach. Jeżeli inflacja sięga prawie 14%, a w niektórych analizach pojawia się nawet 20%, to są to sygnały niepokojące, które przekładają się na sytuację całego budownictwa i budzą poważne obawy.

Budownictwo infrastrukturalne ma niezłą przyszłość i plany GDDKiA, z mniejszymi lub większymi problemami, będą realizowane. Również inwestycje na kolei powinny być prowadzone w przewidywanym zakresie. Natomiast w budownictwie kubaturowym, gdzie mamy zarówno budownictwo mieszkaniowe, jak i inne obiekty kubaturowe, sytuacja już nie jest tak oczywista. W mojej ocenie 235 tys. mieszkań oddanych w 2021 r. to był prawdopodobnie szczyt, który mnie pozytywnie zaskoczył. Nie spodziewałem się, że w ostatnich dwóch latach budownictwo mieszkaniowe tak dobrze będzie się rozwijać. Docierają do nas sygnały, że deweloperzy wyhamowali. Boją się wzrostów cen materiałów budowlanych i wzrostów cen usług. Dbając o swój biznes, zmniejszają podaż. Chcą sprzedać to, co jest wybudowane, albo to, co jest na ukończeniu. Natomiast sygnał, że jest rozpoczynanych mniej budów, jest oczywisty.

Jeżeli chodzi o inne obszary związane z budownictwem kubaturowym, to na pewno w tym roku i latach kolejnych nie zwolni budowa dużych centrów logistycznych. To nie zawsze był doceniany obszar budownictwa, ale wokół autostrad i dróg ekspresowych powstają coraz liczniejsze centra logistyczne. Te miejsca magazynowe są remedium na przerwy w dostawach towarów, które obserwowaliśmy chociażby w 2021 r.

Nie ma co specjalnie liczyć na wzrosty w obszarze budownictwa biurowego czy hotelowego. Firmy muszą przeliczyć, jak będzie się zmieniało obciążenie pracą w biurach.

Tak więc przed nami spłaszczenie lub lekki spadek w budownictwie mieszkaniowym, ale wzrost w budownictwie kubaturowym związanym z budową centrów logistycznych.

Cement jest bardzo dobrym barometrem sytuacji w budownictwie. Analitycy prognozujący rynek cementu, uwzględniając takie sygnały, jak inflacja czy wojna w Ukrainie, tylko w niewielkim stopniu obniżyli wolumen sprzedaży cementu w 2022 r. – do 19,1 mln t (-1,1% r/r).



BARTŁOMIEJ SOSNA,
ekspert rynku budowlanego,
firma badawcza Spectis

Jeżeli chodzi o budownictwo mieszkaniowe, to po imponującej serii wzrostów trwającej blisko dekadę w 2022 r. spodziewamy się kilkunastoprocentowej korekty w obszarze pozwoleń budowlanych oraz mieszkań rozpoczętych. Głównymi przesłankami stojącymi za przewidywanym spowolnieniem aktywności inwestycyjnej są: efekt wysokiej bazy porównawczej z 2021 r., trwająca seria podwyżek stóp procentowych, zamrożenie rynku kredytów mieszkaniowych, wyhamowanie popytu na mieszkania oraz rosnące ceny mieszkań, co odstrasza część kupujących. Na perspektywy dla budownictwa mieszkaniowego korzystnie może wpłynąć natomiast napływ uchodźców z Ukrainy, który będzie w najbliższych latach generował dodatkowy popyt na mieszkania, głównie pod wynajem. Co ważne, pomimo oczekiwanej korekty rynek budownictwa mieszkaniowego powinien ustabilizować się na stosunkowo wysokim poziomie, co jest spowodowane strukturalnym niedoborem mieszkań w Polsce.

Zgodnie z wcześniejszymi przewidywaniami ze wszystkich trzech segmentów budownictwa to właśnie sektor niemieszkaniowy ucierpiał najmocniej w wyniku epidemii koronawirusa. Korekta była jednak umiarkowanie dotkliwa i trwała stosunkowo krótko. Na koniec 2021 r. odnotowano blisko 60-procentowy wzrost nowoczesnej powierzchni komercyjnej w fazie budowy wobec 10-procentowego spadku rok wcześniej. Rok 2021 był również udany pod względem powierzchni pozwoleń na budynki niemieszkaniowe – wzrost wyniósł blisko 30% r/r.

Prognozujemy, że w najbliższych latach największym segmentem budownictwa niemieszkaniowego pozostanie budownictwo przemysłowo-magazynowe, którego udział w niemieszkaniowej produkcji budowlanej może wynieść ponad 40%. Segment ten będzie więc jednym z głównych wygranych dwuletniej epidemii.

W najbliższych latach rosnąć będzie liczba komercyjnych obiektów wielofunkcyjnych, w których mieszać się będą funkcje biurowe, handlowe, hotelowe i transportowe. Często obiekty takie wzbogacane będą także usługami publicznymi.