

## **Budownictwo w Austrii - analiza rynkowa**

Stałe zainteresowanie polskich firm realizacją usług budowlanych w Austrii powoduje potrzebę przybliżenia z jednej strony aktualnej sytuacji branży w tym kraju oraz spodziewanych jej zmian, z drugiej zaś, określenia przynajmniej podstawowych warunków, które winny spełnić firmy, aby mogły świadczyć usługi w austriackim budownictwie.

### **Struktura**

Spśród ogółu 33 700 austriackich przedsiębiorstw gospodarki budowlanej ok. 7 100 firm skupia się na realizacji zadań podstawowych branż budownictwa: 4 100 w zakresie budownictwa i budowy dróg (Hochbauunternehmen) i 3 000 firm inżynierii lądowej (Tiefbauunternehmen), realizując roboty budowlane o łącznej wartości 23 mld euro. Dalszych 23 600 przedsiębiorstw zajmuje się instalacjami dla budownictwa oraz uboczną budowlaną działalnością gospodarczą jak np., instalacjami elektrycznymi, dekarstwem, stolarką budowlaną czy malarstwem pokojowym, które to prace w znacznej części należą do budownictwa i budowy dróg.

W austriackim budownictwie zatrudnionych jest 247 tys. pracowników, co stanowi 7,2 % ogółu (niesamodzielnie) zatrudnionych w Austrii, którzy wytwarzają towary i usługi o wartości 47 mld euro. Różnicę wobec wartości produkcji sektora w wysokości 41 mld euro, którą podają statystyki, tłumaczy się głównie różnicą granic sektora i definicjami obrotu.

Wkład budownictwa do narodowego wyniku gospodarki kraju w dłuższym okresie maleje. Dla przykładu, w okresie ostatnich 40 lat wartość budownictwa (przy uwzględnieniu inflacji) wzrosła jedynie o 10 %, podczas gdy wartość ta dla Austrii powiększyła się w tym czasie o 130 %. Inwestycje w branży, po okresie boomu budownictwa mieszkaniowego na początku lat 90., w połowie dziesięciolecia skorelowały się z tempem rozwoju gospodarki i tylko krótkookresowo osiągały podobne, wysokie wskaźniki wzrostu.

Mimo powolnego spadku znaczenia budownictwa w całej gospodarce, jego nominalny wkład do PKB wynosi 6,4 %, co w porównaniu z innymi krajami jest stosunkowo dużą wielkością. Średni udział sektora w tworzeniu PKB wynosi w krajach UE-28 5,4 %, a w krajach strefy euro – 5,0%; w ostatnich 10 latach większy udział dotyczył jedynie Hiszpanii i Cypru.

Względnie wysoki udział budownictwa w tworzeniu wartości dodanej może być wyjaśniony przez to, że inwestycje budowlane uznawane są zasadniczo za ulubiony i efektywny instrument polityczno-koniunkturalny. Także wówczas, gdy branża już dawno nie jest nośnikiem rozwoju rodzimej gospodarki, w krótkim okresie czasu dostarcza silnych impulsów wzrostu. Prace budowlane, poprzez względnie wysoką intensywność zatrudnienia i niski udział importu w branży, mają ponadprzeciętne działanie mnożnikowe. Dla przykładu, podczas gdy udział w tworzeniu wartości dodanej obrotów branży wynosi 35 %, średnia dla przemysłu wynosi 27 % zaś udział importu w składniku produkcji (Vorleistung) – 17 %, podczas gdy w największej części branż przemysłowych wartość ta wzrasta do 50 %. W krótkim okresie inwestycje w branży budowlanej wartości 1 mln euro kreują 25 nowych miejsc pracy, po pięciu latach już ok. 37 nowych miejsc. Taka sama suma zainwestowana w nowe wyposażenie przynosi odpowiednio 15 i 23 stanowisk pracy.

Silny wzrost liczby nowozakładanych firm budowlanych w ostatnich 10 latach nie był uwarunkowany zamówieniami, nie znalazł też swego odpowiednika w wynikach

produkcyjnych. W sumie liczba przedsiębiorstw budowlanych wzrosła o 39 %; dla porównania liczba przedsiębiorstw przemysłowych spadła w tym okresie o 12 %. Impulsem dla przeżywanego boomu restrukturyzacji i zakładania nowych firm w branży były zmiany w prawie działalności gospodarczej i silny wzrost nacisku konkurencji. W następstwie tego procesu większe przedsiębiorstwa budowlane koncentrowały się na funkcjach generalnych wykonawców i prace przenosiły na obce firmy, przez co bardzo wzrosła liczba przedsiębiorstw podwykonawczych.

Wysoka przeciętna dynamika sektorowa nie odzwierciedla częściowo poważnych różnic wzrostu na poziomie poszczególnych gałęzi. W ciągu ostatnich dziesięciu lat ponad 20 % przemysłowych firm budowlanych zniknęła z rynku. W tym okresie liczba firm budowlanych prowadzonych w ramach działalności gospodarczej wzrosła o jedną czwartą, zaś liczba okołobudowlanych zakładów działalności gospodarczej nawet o ponad 60 %.

Gwałtowny wzrost liczby zakładanych firm budowlanych i pomocniczych budownictwa (sztukatorstwo, osuszanie, gipsowanie, montaż rusztowań, izolacja cieplna/termiczna i in.) dokumentuje po części fenomen pozornej działalności gospodarczej (Scheinselbständigkeit), który pojawił się na rodzimym rynku po rozszerzeniu UE na kraje Europy Wschodniej. Obywatele tych krajów zgłaszali w Austrii firmy prowadzące działalność gospodarczą w zakresie pomocniczym budownictwa, aby obejść austriackie ograniczenia w swobodnym przepływie pracowników. W grę wchodzi tu przede wszystkim zawody należące do tzw. wolnej działalności gospodarczej. Nowo założone firmy świadczą pracę zasadniczo dla jedyne go zleceniodawcy. Od czasu, gdy w 2011 r. zniknęły także w budownictwie ograniczenia w swobodzie podejmowania pracy przez tą grupę, liczba powstających nowych firm w branży budowlanej znacząco osłabła.

Daleko idące zmiany struktury na poziomie sektora w niewielkim tylko stopniu zmieniły listę największych firm w Austrii. Jak wskazuje powolne zmniejszenie udziałów w wartości produkcji budownictwa trzech największych przedsiębiorstw, stopień koncentracji branży w ostatnich latach uległ zmniejszeniu. Spośród przedsiębiorstw austriackich do grupy dziesięciu największych firm europejskich należy tylko spółka Strabag AG, z wartością robót budowlanych 13,6 mld euro; numerem jeden na naszym kontynencie jest francuski Vinci z obrotami niemal 39 mld euro.

Budownictwo zaliczane jest nie tylko do branży o najbardziej intensywnym powstawaniu nowych firm, ale i do najbardziej podatnych na niewypłacalność: udział między 2 % i 4 % jest zdecydowanie wyższy od średniej 1% dla całej austriackiej gospodarki. Duża rozpiętość udziału bankructw wynika z tego, że rozgraniczenie branżowe, co do liczby aktywnych przedsiębiorstw budowlanych i liczby niewypłacalnych, nie jest jednoznaczna; np. do grupy bankrutujących firm budowlanych i pomocniczych budownictwa wlicza się dodatkowo także handlujących materiałami budulcowymi.

Niewypłacalność firm w austriackiej branży budowlanej w ostatnich 10 latach wprawdzie nieznacznie spadła, ale dokonywało się to wolniej od łącznego spadku bankructw w gospodarce. Słaby popyt w budownictwie w ostatnich trzech latach pozostawił na branży ślady, przynajmniej w relacji do ogólnego rozwoju i niewypłacalności firm. Specjaliści oceniają, że w napiętej sytuacji płatniczej przedsiębiorstw w najbliższym okresie nic nie powinno się zmienić.

## **Koniunktura branży**

W latach 2013 i 2014 wartość produkcji budowlanej (bez uwzględnienia wzrostu cen) spadła we wszystkich gałęziach budownictwa; także w ujęciu nominalnym, przy wartości produkcji 41 mld euro, spadek w 2014 r. wyniósł 1 %. W pierwszej linii branży brakowało zamówień budownictwa i budowy dróg, w tym zarówno budownictwa mieszkaniowego jak i gospodarczego. Jedyne wyniki gałęzi remontów i renowacji budownictwa naziemnego zahamowały dalszy spadek, ostatecznie nie bez pomocy dalszego dotowania termicznej renowacji budynków. Łączna wartość produkcji budownictwa i budowy dróg spadła o 2,4 % do 32 mld euro. Inżynieria lądowa z kolei zyskiwała dzięki silnej nadbudowie inwestycji ASFINAG (odpowiednik naszej GDDKiA) i zanotowała plus w wynikach gałęzi niemal 5 %, nominalnie do 9,1 mld euro.

W pierwszych ośmiu miesiącach 2015 r. produkcja budowlana spowolniła jeszcze bardziej. Wartość produkcji wyrażona nominalnie spadła średnio o 2 % lub też o ok. 3 % w ujęciu realnym. Dodatkowo, do w dalszym ciągu spadających obrotów budownictwa, rozmach straciła także inżynieria lądowa.

Do końca 2015 r. nie nastąpiły żadne zmiany, które mogłyby spowodować korektę tendencji z okresu ostatnich miesięcy. Wprawdzie zamówienia minimalnie wzrosły, jednak w dalszym ciągu obserwowano wzrost liczby bezrobotnych w branży.

Stosunkowo ostrożne pozostały oceny przedsiębiorców wyrażone w badaniu koniunktury. Wprawdzie wskaźnik zaufania branży budowlanej nieco wzrósł i pozwala na konkluzję, że spadek koniunktury w budownictwie w drugiej połowie 2015 r. przerodził się w stagnację. W sierpniu 2015 r. mieliśmy nawet do czynienia z lekkim wzrostem produkcji branży. Roczny wynik szacuje się na minus 1 % w ujęciu nominalnym i 2 % realnie.

Przewiduje się, że w 2016 r. popyt na mieszkania, wzrastające inwestycje w budownictwie naziemnym realizowane przez sektor publiczny i dalsza rozbudowa kolei będą czynnikami wzrostu produkcji budowlanej. Pomocnym będzie też utrzymujące się korzystne warunki finansowania sprzyjające koniunkturę budowlaną.

Dokonujące się w 2014 r. zmniejszenie zatrudnienia w budownictwie na średnim poziomie 1,4 %, w trzech kwartałach 2015 r. pogłębiło się do 2 %. Dotyczy to zwłaszcza sektora robót budowlanych związanego ze wznoszeniem budynków, w szczególności budownictwa mieszkaniowego. Równocześnie w przedsiębiorstwach inżynierii lądowej i wodnej zanotowano w tym okresie nieznaczny wzrost zatrudnienia. O ile w 2014 r. przeciętna liczba bezrobotnych pracowników branży wynosiła 32 000 osób, średnia za pierwsze 10 miesięcy 2015 r. wzrosła do 32 500 osób.

Rozwój na rynku pracy budownictwa podkreśla utrzymujący się niski poziom zamówień oraz słabe wykorzystanie mocy przerobowych branży w ostatnich miesiącach 2015 r. Przedsiębiorcy nie liczą na zmianę trendu w zatrudnieniu, o czym świadczą ich pesymistyczne oczekiwania wyrażone w badaniu z października 2015 r.

W długim okresie czasu budownictwo jest wprawdzie stabilniejszą pracodawcą niż np. przemysł tyle, że w latach turbulencji koniunktury zatrudnienie w budownictwie rozwijało się względnie równomiernie w porównaniu do przemysłu. Nie jest to jednak branża wzrostowa i jest wątpliwe, by kreowała w przyszłości nowe miejsca pracy.

Produkcja sprzedana budownictwa w Austrii (w mln euro wzgl. w % do roku poprzedniego)

Produkcja budowlana					
Wyszczególnienie	L a t a / o k r e s				
	2014	2012	2013	2014	VIII 2015
	mln EUR	%	%	%	%
Prod. budowlana nominalnie, w tym:	40 997	4,0	1,4	-0,9	1,6
Wznoszenie budynków	31 934	3,8	1,8	-2,4	1,7
- budowa budynków mieszk.	4 763	3,7	2,0	-3,8	1,7
- budownictwo gospodarcze	3 806	-4,1	3,9	-3,8	0,6
- adaptacje	1 485	4,7	0,5	-0,1	-1,1
- przemysł/rzemiosło bud.	20 237	4,8	1,5	-1,1	-0,3
- deweloperzy	1 643	9,8	1,7	-9,0	-9,1
Inżynieria lądowa	9 063	4,6	-0,1	4,8	1,6
- budowa dróg, kolei	5 970	2,4	10,6	7,9	1,6
- rurociągi, sieci kablowe	3 097	7,8	-14,7	-0,8	-0,5
Inne wskaźniki					
Zatrudnienie w budown. w tys.	232	1,8	-0,1	-1,4	-1,6
Napływ zamówień	-	5,9	2,3	1,6	-1,2
Koszty budowy łączne	-	2,5	1,4	1,5	-
Koszty budowy*	-	2,1	1,9	1,2	1,6
Zaufanie budowlane **	-	-5	-13	-16	-17

\* indeks kosztów budowlanych mieszkań i osiedli (płace, materiały budowlane itd.)

\*\* saldo pozytywnych i negatywnych ocen przedsiębiorców na następne miesiące

### Budownictwo mieszkaniowe

W 2014 r. wartość produkcji budownictwa mieszkaniowego, w ramach głównej działalności gospodarczej budownictwa, zmalała o niemal 4 %, a w ujęciu nominalnym do 4,8 mld euro. Ponadto uboczna działalność gospodarcza budownictwa, która w poważnej części pracuje na rzecz budowy mieszkań, zanotowała spadek 1,3 %, zaś gałąź budownictwa naziemnego specjalizująca się w renowacji i remontach przeżywa stagnację, czego wyrazem są jej wyniki produkcyjne.

Na początku 2015 r. tendencja spadkowa liczby budowanych mieszkań umocniła się, by dopiero w połowie roku ulec zatrzymaniu. Przewiduje się, że do końca roku rozwój tej gałęzi powinien być się umocnić, za czym przemawiały znaczące wzrosty obrotów wykonawców budów/deweloperów (m.in. spółdzielni budujących mieszkania i osiedla) oraz wyraźny wzrost optymizmu przedsiębiorstw budownictwa naziemnego. Również wśród firm ubocznej działalności gospodarczej budownictwa polepszyły się oczekiwania wobec rezultatów IV kwartału 2015 r. np. w konstrukcjach drewnianych, stolarce, technice sanitarno-grzewczej. Mimo to, ożywienie koniunktury budownictwa mieszkaniowego każe jeszcze na siebie czekać. Prognozy wyników za 2015 r. mówią o lekkim zmniejszeniu wartości produkcji.

Nie bacząc na rosnące ceny nieruchomości, korzystniejsze warunków finansowania, zwiększone zapotrzebowanie na mieszkania i nowe rekordy wydawanych pozwoleń na budowę, działalność budowlana pozostaje słaba. Podczas gdy w latach 2013 i 2014 budowano

lub rozbudowywano 63 tys. mieszkań tj. tyle, ile w czasie boomu budowlanego w połowie lat dziewięćdziesiątych, w 2015 r. przewiduje się, że oddano do użytku ok. 52 000 mieszkań.

Nie bez znaczenia na kondycję budownictwa mieszkaniowego była prowadzona w poszczególnych krajach związkowych polityka wsparcia tej branży. Zgodnie z ocenami analityków była ona za słaba, by mogła stymulować rozkręcenie się budowy mieszkań. Wprawdzie w ujęciu nominalnym wartość wsparcia nieznacznie wzrosła, to przy uwzględnieniu inflacji pozostała mniej więcej bez zmian. Wydatki z tego tytułu wyniosły w 2015 r. 2,8 mld euro, tj. tyle samo ile w 2010 r. W części krajów związkowych: w Wiedniu, Dolnej Austrii i Salzburgu ich nominalna wielkość została zmniejszona.

Rok 2016 zapowiada się, jako korzystniejszy w zakresie inwestycji budownictwa mieszkaniowego, także wówczas, gdy realizowana będzie tylko część dodatkowych pozwoleń na budowę, przewiduje się znaczące zwiększenie produkcji mieszkaniowej. Warunki ramowe pozostają korzystne, są nimi przede wszystkim dogodne możliwości finansowania i po raz pierwszy od lat mocniej rosnące przychody gospodarstw domowych. Jak pokazują wydane pozwolenia bardziej dynamicznie rozwijać się będzie budownictwo bloków mieszkalnych niż domów jedno- i dwurodzinnych.

Do indukowanego przez budownictwo mieszkaniowe zakresu budownictwa zaliczane są w Austrii usługi świadczone przy powstawaniu nowych budynków ich renowacji, jak również szeroki zakres usług przemysłów/branży pomocniczych budownictwu czy ubocznej działalności gospodarczej m.in. usługi stolarzy budowlanych, dekarzy i instalatorów. Dochodzi do tego wkład własny inwestora budowlanego, pomoc sąsiedzka oraz praca świadczona na czarno (nieopodatkowane profesjonalne usługi i chałtury). W sumie wartość produktów i usług w tym zakresie osiągnęła w 2014 r. kwotę (wg Statistik Austria) przekraczającą 14 mld euro.

Wartość inwestycji budownictwa mieszkaniowego jednak znacznie przewyższa oficjalną, podawaną w statystykach, ponieważ zdaniem specjalistów jest tam zdecydowanie niedoszacowany udział prac na czarno, które oceniane są łącznie na 8,3 mld euro, z czego największa część przypada na mieszkalnictwo. Szara strefa gospodarki w ostatnich dwóch latach zyskała na atrakcyjności po okresie, kiedy na skutek intensyfikacji kontroli sukcesywnie do 2013 r. spadała. Równocześnie wzrósł udział obywateli traktujących fuszerkę, jako drobne przewinienie z 41 % w 2008 r. do 62 % w 2015 r.

W dłuższym okresie czasu mamy do czynienia zarówno z sukcesywnie rosnącą wielkością mieszkań, jak i ich wyższą jakością. Średnia powierzchnia mieszkalna na osobę wzrosła z 33 m<sup>2</sup> w 1990 r. do 45 m<sup>2</sup> obecnie, podczas gdy udział mieszkań nieklasyfikowanych do kategorii A zmalała we wszystkich mieszkaniach stanowiących główne miejsce zamieszkania z 39 % do 7% - przy czym liczba lokali, w których warunki nie spełniają norm: z 6 % do 1 %, (niespełna 4100 mieszkań na łączną ich liczbę 3,8 mln).

Obserwujemy również ciągle zwiększanie kosztów mieszkania, przy czym za wyższe ceny mieszkań i domów odpowiedzialny jest wysoki popyt, ale także rosnąca jakość mieszkania. Chociaż koszty wydatków na mieszkanie w Austrii od lat ciągle wzrastają, aktualny 22-procentowy ich udział w wydatkach konsumpcyjnych gospodarstw domowych jest jeszcze znacznie niższy niż w innych krajach zachodniej części Europy, gdzie kształtuje się na

poziomie 25 % (wydatki zawierają czynsze, przypisane wartości czynszu mieszkań własnościowych, pozostałe wydatki mieszkaniowe i koszty energii).

W części segmentów, akceptowalne granice kosztów mieszkania zostały już najprawdopodobniej przekroczone, dotyczy to w szczególności tych, które położone są w aglomeracjach. Jednak ogólnie mamy do czynienia ze względną równowagą, wzrost cen od 2014 r. stracił tempo obserwowane w kilku poprzednich latach.

Okolo połowy rocznego zapotrzebowania na nowe mieszkania powstaje w wyniku zwiększania się liczby gospodarstw domowych, jedna trzecia wypada z rynku w związku z potrzebą zastępowania zasobów pomniejszonych w wyniku wyburzeń, zmiany przeznaczenia albo łączenia; pozostała część - z popytu na drugie mieszkania. Zakładając, że liczba budynków i mieszkań wymagających remontu, w związku z obecnie dobrym ich stanem i wysoką jakością, zmniejszy się, zaś zaspokojenie popytu na drugie mieszkania nie należy do pilnych i regulowane jest preferencjami lokat, dla potrzeb budowy nowych mieszkań i domów bardziej na znaczeniu zyskuje liczba nowych gospodarstw domowych.

W ostatnich 15 latach liczba ludności w Austrii rosła w tempie 0,5 % rocznie i w najbliższych latach tempo to jeszcze przyspieszy napędzane przez wysoką imigrację. W 2015 r. liczba ludności wzrosła o 77 tys. nowych mieszkańców, z czego 72 tys. to napływowi przybysze z zagranicy. W 2015 r. Austrię zamieszkiwało 8,6 mln osób; przewiduje się, że przyrosty liczby mieszkańców będą znacząco mniejsze po 2020 r.

Z powodu stałego, szybkiego zmniejszania się wielkości gospodarstw domowych (od lat 70-tych przeciętnie o 0,9 % rocznie), rośnie w Austrii ich liczba. W przeciwieństwie do liczby mieszkańców tempo to osłabnie, chociaż wraz ze wzrostem udziału osób starszych, owdowiałych i rozwiedzionych liczba małych gospodarstw w dalszym ciągu wzrasta nieproporcjonalnie. Jednak w ostatnich trzech latach powstawało ich więcej od średniej, bowiem przeciętnie ok. 38 000 rocznie.

Zgodnie z prognozami dotyczącymi gospodarstw domowych, w dłuższym okresie czasu napór na budowę nowych mieszkań będzie słabnąć. Krótkookresowo zapotrzebowanie jeszcze znacząco wzrośnie, wzmocnione przez utrzymujący się stosunkowo wysoki popyt i istniejącą jego nadwyżką, która powstała w ostatnich, słabych dla budownictwa, latach. Poprzez budowę nowych 45 – 50 tys. nowych mieszkań rocznie, powstałe w ostatnich latach zapotrzebowanie, zostanie pokryte.

Nie jest jeszcze wiadome, czy zapowiedziane przez austriacki rząd, w ramach pakietu budowy mieszkań, finansowanie dodatkowych 6 000 lokali mieszkalnych rocznie do 2020 r. wystarczy, aby wyeliminować nierównowagę na rynku. Tak czy inaczej, inwestycje budowlane przybiorą tempa. W dłuższym okresie czasu Austria z pewnością upora się z wyzwaniem zaspokojenia potrzebnej ilości nowych mieszkań, przy założeniu, że system finansowania ich budowy, a przede wszystkim system dotacji, nie zostanie długookresowo zakłócony.

Dynamika przewidywanego wzrostu liczby gospodarstw domowych będzie różna w poszczególnych krajach związkowych. Najsilniejszy wzrost oczekiwany jest w Wiedniu, Dolnej Austrii, Tyrolu i Vorarlbergu, najsłabszy w Karyntii i Styrii. Stosownie do tego kształtować się będzie zapotrzebowanie na mieszkania w regionach, przy czym popyt na peryferiach Styrii

i Karyntii już od wielu lat nie rośnie. Mamy tam więcej do czynienia z nakładami na utrzymanie substancji mieszkaniowej niż finansowaniem nowego budownictwa, co powoduje postępującą, dalszą restrukturyzację miejscowych firm. Wiedeń będzie w dłuższym okresie czasu jedynym krajem związkowym gdzie liczba gospodarstw będzie wprawdzie rosła szybciej, jednak wzrost ilości gospodarstw jednoosobowych będzie tam istotnie słabszy od średniej dla całej Austrii. Sytuację taką tłumaczy się dużą imigracją z zagranicy w porównaniu z innymi regionami kraju lub też wysokim udziałem grup społecznych z względnie niskimi dochodami. W każdym razie chodzi o stosunkowo duży udział osób, które z powodu kosztów albo przynależności do grupy etnicznej raczej ciągną do istniejących gospodarstw domowych. Ponadto we wszystkich centrach aglomeracji jest coraz trudniej o dostępne mieszkania po przystępnych kosztach, dlatego też młodzi dorośli dłużej pozostają w gospodarstwach domowych rodziców.

### **Budownictwo gospodarcze (Wirtschaftsbau)**

Do tej branży budowlanej zalicza się budowę zakładów, hal magazynowych, sklepów handlu detalicznego, hoteli i budynków biurowych jak również szkół i szpitali. Projekty sektora publicznego wnoszą niemal trzecią część do wartości tej produkcji 3,8 mld euro. Wydajność produkcji budownictwa gospodarczego spadła w 2014 r. nominalnie o ok. 4 % do 3,8 mld euro. Odpowiedzialnymi za to były przede wszystkim zmniejszone zamówienia sektora publicznego, podczas gdy prywatni zleceniodawcy więcej inwestowali w budynki. O ile w pierwszym kwartale 2015 r. spadek produkcji dalej pogłębił się, od maja nastąpił korzystny przełom. Austriackie przedsiębiorstwa przemysłowe i usługowe w 2015 r. tylko nieznacznie powiększyły swoje plany inwestycyjne, ponadto oferta nieruchomości komercyjnych w sektorze usług wzrosła tylko nieznacznie.

W budownictwie gospodarczym w 2015 r. a także w 2016 r. silniejsze impulsy zleceniodawców z sektora publicznego pozostają ograniczone. Budżet federalny zakłada powiększanie o 20 % wydatków inwestycyjnych Bundesimmobiliengesellschaft, która w istotnym stopniu przyczynia się do lokowania zamówień sektora publicznego w branży. W 2015 r. wydatki tej spółki na nowe realizacje, rozbudowę i renowacje wyniosły niemal 600 mln euro. Wg wstępnych danych, mimo tych wydatków, notowany minimalny wzrost liczby kontraktów budowlanych i wartości produkcji nie doprowadził do zrekompensowania ubytków powstałych w 2014 r.

W 2015 r. na rynku Austrii przybyło ok. 200 tys. m<sup>2</sup> powierzchni biurowych; więcej niż w ostatnich latach, ale dużo poniżej rekordowych wartości z okresów wcześniejszych. Do tego duża część powierzchni była już wcześniej wynajęta, nie powiększyła też stopy wolnej powierzchni (ok. 6,5 %) i nie mogła pokryć nadwyżki popytu. Dopiero w latach 2016 i 2017, kiedy powstawać będzie rocznie po 250 tys. m<sup>2</sup> nowej powierzchni biurowej, nastąpi rozładowanie miejscowego rynku.

Budowa nowych powierzchni sklepowych czy handlowych osiągnęła w Austrii swój szczyt w 2007 r., kiedy oddano do użytku 170 tys. m<sup>2</sup>. Od tego czasu ona systematycznie wytraca ona tempo hamowana przez restryktywne koncepcje gospodarowania przestrzennego, rosnącą konkurencję stacjonarnego handlu detalicznego, a także handlu internetowego. Ostatnimi największymi inwestycjami lat 2014/15 były Bahnhofscity oraz Citygate w Wiedniu o łącznej powierzchni 54 tys. m<sup>2</sup>. Jednak w sumie powierzchnia sprzedaży handlu stacjonarnego w

porównaniu z 2013 r. zmniejszyła się. Szczególnie rynek nasycony jest w Wiedniu. Przeciętna powierzchnia shopping mall w Austrii wynosi 359 m<sup>2</sup> na 1000 mieszkańców, co stawia ten kraj w europejskiej czołówce, za krajami skandynawskimi (Norwegia - 740 m<sup>2</sup>, ale Niemcy – 164 m<sup>2</sup>). Popyt na nowe inwestycje będzie w tym segmencie najprawdopodobniej jeszcze bardziej spadał w następnych latach. Jeśli już podejmowane będą decyzje, to będą one dotyczyły ew. rozbudowy istniejących centrów, a nie budowy od podstaw nowych.

### **Inżynieria lądowa (Tiefbau)**

Z nominalnym 5-procentowym wzrostem produkcji (do 9,1 mld euro) w 2014 r. firmy tej branży okazały się być podporą wzrostu w tym okresie całego austriackiego budownictwa. Segmentami, które także w 2013 r. zdecydowały o silnym rozwoju była budowa dróg, budownictwo kolejowe oraz budowa tuneli. W 2015 r. sytuacja uległa zmianie na niekorzyść: w pierwszej połowie roku miał miejsce znaczący spadek produkcji, który odbudował się w drugiej połowie jedynie w stopniu, który pozwolił na nieznaczny (ok. 1 %) wzrost nominalnej wartości inwestycji realizowanych w ramach inżynierii lądowej.

Austriackie Koleje Państwowe (ÖBB) planują na 2016 r. i lata następne znaczące inwestycje infrastrukturalne o wartości 2,9 mld euro rocznie w okresie najbliższych 5 lat. Kwota planowanych przeciętnych wydatków jest tym samym o 1 mld euro rocznie wyższa od średniej z ostatnich pięciu lat. Z kolei na rozbudowę i utrzymanie sieci dróg wysokiej rangi planowana średnia wartość wydatków (realizowanych przez ASFINAG – odpowiednik naszej GDDKiA) ma wynieść do 2020 r. 1,2 mld euro rocznie, tj. o ok. 400 mln euro rocznie więcej niż w okresie ostatnich pięciu lat.

Inżynieria lądowa żyje z zamówień sektora publicznego, który finansuje ok. 60 % łącznej wartości produkcji, a w budowie dróg ponad 70 %. O tym, w jakim stopniu istniejące parcie na oszczędności w zaplanowanej przez ÖBB oraz ASFINAG podwyższonej wartości wydatków na najbliższe lata przełoży się na realizowaną politykę inwestycyjną tych państwowych jednostek nie ma jeszcze jasności. Długie okresy budowy projektów podwyższają ryzyko inwestycyjne. Pewne jest jednak, że w ciągu najbliższych dwóch dziesięcioleciach zwiększy się zarówno transport osobowy jak i towarowy, co winno pośrednio powodować rosnący popyt na usługi firm inżynierii lądowej. Warunkiem pozostaje jednak założenie, że modernizacja sieci kolejowej i konieczne wypełnienie luk w sieci dróg nie będzie kwestionowane przez społeczeństwo austriackie.

Pozytywne dla budownictwa impulsy nie są sygnalizowane przez branżę energetyczną, która informuje o opóźnieniu planowanych nowych inwestycji na lata 2017/2018. Można jedynie liczyć na niepewne jeszcze zwiększenie budowy rurociągów oraz sieci kablowych, chociaż mamy do czynienia ze słabą aktywnością budowlaną firm telekomunikacyjnych będących najważniejszym zleceniodawcą. Firmy te cierpią z powodu presji cen i dochodów, przez co częściowo odkładają nowe inwestycje. Pewną nadzieją na poprawę może być tzw. „szerokopasmowy miliard”, przewidujący do 2020 r. dodatkowe inwestycje i możliwe przyspieszenie w branży.

### **Austriackie budownictwo bez tendencji poprawy w 2016 r.**

Wg Austriackiego Instytutu Badań Gospodarczych z powodu słabego popytu inwestycyjnego w 2015 r. wartość robót budowlanych w Austrii ponownie spadła. W okresie roku

sukcesywnie polepszały się szacunki aktualnego stanu zbliżając się do wieloletniej średniej. Dlatego spadek ten winien był doprowadzić do stagnacji.

Nie jest jasne, dlaczego inwestycje w budownictwo mieszkaniowe oraz nad wyraz korzystne otoczenie dla branży nie mogły do tej pory pobudzić koniunktury. Aktualnie mamy do czynienia z najniższym oprocentowaniem kredytów oraz dużym popytem na mieszkania napędzającym od lat wysokość czynszów do góry. Również nieustannie rosną ceny nieruchomości. Wg ankiety Narodowego Banku Austrii ceny te w II i III kwartale 2015 r. konsekwentnie pięły się w górę, zaś wg wskaźnika Statistik Austria wzrost ten był gwałtowny. W III kwartale 2015 r. wzrost cen nieruchomości (w ujęciu rocznym) wyniósł 9,3%, co było drugim wynikiem w krajach UE (Szwecja +13,7 %). Popyt na mieszkania będzie w Austrii odczuwalnie rósł na skutek szybkiego zwiększania się liczby ludności, dlatego też eksperci nie przewidują, w dłuższym okresie czasu, problemów z ich sprzedażą.

### **Szanse polskich firm**

Niniejsza analiza rynku budowlanego w Austrii nie daje jednoznacznych sygnałów odnośnie perspektyw rozwoju sytuacji dla całej branży oraz działających w niej podmiotów. Teoretycznie wiele okoliczności wskazywałoby na zdecydowanie dobre podstawy do przewidywania wzrostu koniunktury w najbliższym okresie, jednak równocześnie wiele dowodów przeczy takiemu optymizmowi. Jednym z nich jest rekordowo duże bezrobocie wśród pracowników branży, które prowadzi m.in. do działań administracyjnych mających na celu złagodzenie tego problemu społecznego.

Z działaniami tymi mamy aktualnie do czynienia na różnych płaszczyznach: centralnej, krajów związkowych i gmin oraz organizacji pracowniczych. Dotyczą one przede wszystkim wyeliminowania szarej strefy, preferowania przy wyborze wykonawcy rodzimych firm oraz ścisłej kontroli przestrzegania przez zagraniczne firmy austriackich warunków pracy i płacy. Na szczeblu centralnym rozważane jest np. wprowadzenie zaniechania bądź ograniczenie wysokości zasiłków na dzieci pracowników, które nie przebywają z nim w Austrii, do kwoty zasiłku w kraju będącego ich rezydencją. Podwyższone zostały kary oraz przeniesiona została duża część odpowiedzialności na austriackiego kontrahenta w zakresie przestrzegania przez zagranicznych wykonawców prac miejscowych przepisów pracy i płacy, by zniechęcić zleceniodawców do zamawiania u nich prac.

Jeśli w trakcie realizacji kontraktu oferent będzie chciał korzystać z usług podwykonawców, już przy składaniu oferty przetargowej będzie musiał wskazać ich dane; możliwości takiej nie będzie w trakcie realizacji wygranego przetargu. Regionalne jednostki administracyjne ogłaszające przetargi publiczne z zakresu budownictwa zalecają wybór firm zarejestrowanych i prowadzących działalność w regionie.

Z kolei silne w branży związki zawodowe zwracają szczególną uwagę na przestrzeganie przez zagranicznych pracodawców, delegujących pracowników do Austrii, warunków pracy oraz opłacania wszystkich świadczeń w wysokości, jaką otrzymują zatrudnieni w miejscowych firmach. Nowym elementem, który aktualnie pojawia się jest żądanie, by delegowani do Austrii otrzymywali wszystkie składniki płacy i innych świadczeń zgodnie z układami zbiorowymi pracy, a nie zapewnienie jedynie najniższego wynagrodzenia przewidzianego w układzie dla danego stanowiska pracy. Już od pewnego czasu bezwzględnie wymagane jest

opłacanie przez delegującego pracodawcę składek na delegowanego pracownika do kasy urlopowej.

Wszystkie te działania, które dodatkowo mogą zostać wzmocnione zapowiadanyymi zmianami dyrektywy UE dotyczącej pracowników delegowanych, mają na celu ograniczenie możliwości działania także naszym firmom budowlanym w Austrii.

W przypadku ożywienia rynku budowlanego mogłyby na tym skorzystać firmy produkujące materiały budowlane i wykończeniowe. Ostra konkurencja w tym segmencie wymagałaby jednak od nich szerokiej promocji swych wyrobów, by mogły zostać zauważone. Dobrym przykładem jest spółka Fakro, która jest coraz bardziej widoczna na austriackim rynku okien.