

Europejski rynek budowlany: Polska w obliczu kryzysu.

Raport Euler Hermes, światowego lidera w ubezpieczeniu należności

Autorzy raportu starają się odpowiedzieć na pytania:

- ∞ Czy Polsce grozi kryzys na rynku budowlanym?
- ∞ Czy wzorem niektórych krajów europejskich czeka nas fala bankructw?
- ∞ Czy ceny nieruchomości spadną?
- ∞ Czy hiszpański scenariusz powtórzy się w Polsce?

Kryzys czy tylko korekta?

Europejski rynek mieszkaniowy dostał zadyszki i ceny mieszkań przestały gwałtownie rosnąć. W konsekwencji takie kraje jak, Hiszpania, Wielka Brytania i Irlandia zmagają się z kryzysem na rynku budowlanym. Scenariusz w każdym wypadku jest podobny – najpierw dynamiczny wzrost cen nieruchomości, wzrost poziomu zadłużenia, a potem trudności ze zbytem, spadek cen, kłopoty z wypłacalnością i fala bankructw. Narzuca się pytanie, czy taki scenariusz nie realizuje się właśnie w Polsce. Ekspert Euler Hermes zanalizowali symptomy kryzysu w Hiszpanii i porównali je z sytuacją na polskim rynku. Wnioski płynące z tej analizy budzą niepokój i zachęcają do ostrożności.

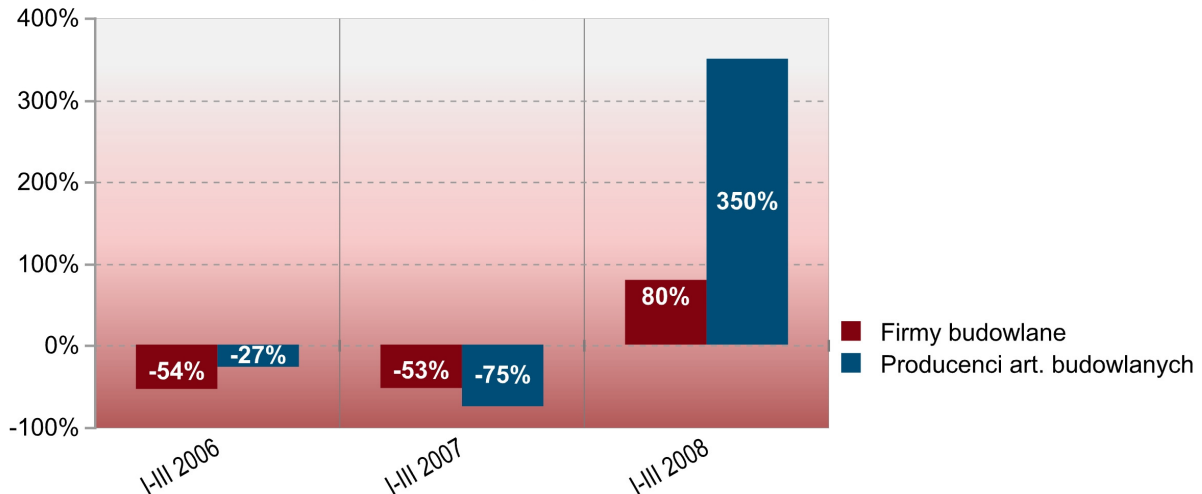
Faktem, jest, że Polsce w ciągu ostatnich trzech lat ceny nieruchomości wzrosły o ponad 100 proc. Wyraźnie widać także stagnację na rynku, która pogłębia się od początku 2008 roku i zaczyna już przekładać się na spadek cen nieruchomości. Skutki korekty coraz silniej zaczyna odczuwać już branża firm budowlanych.

Objawy choroby

„Obserwowana obecnie zadyszka części inwestorów pociąga za sobą niekorzystne skutki, takie jak, wydłużenie płatności - obserwowane przez Euler Hermes od listopada ub. roku - i w efekcie zatory płatnicze oraz wzrost upadłości w branży. W I kwartale 2008 liczba sądowo zakończonych upadłości wzrosła o 80% w stosunku do analogicznego okresu w 2007 roku. Korekta ta eliminuje razie pierwszej kolejności najsłabsze finansowo firmy, które zawsze najpóźniej odczuwają poprawę koniunktury gospodarczej, są też pierwszymi ofiarami perturbacji na rynku. Istnieje obawa kontynuacji tego efektu domina wskutek zatorów płatniczych. Ich skutki odczuwa już m.in. branża stalowa, dosyć mocno związana z trendami w budownictwie” – mówi Tomasz Starus, dyrektor działu oceny ryzyka w Euler Hermes.

Budownictwo: spadek / wzrost liczby upadłości

Zmiana w stosunku do analogicznego okresu w poprzednim roku



Najszybciej skutki korekty rynkowej odczuwają firmy operujące w sektorze mieszkaniowym. W efekcie widoczne stają się kłopoty części deweloperów, którzy spodziewając się utrzymania wieloletniej dynamiki wzrostu cen poczynili duże inwestycje w nieruchomości.

„Zahamowanie wzrostu cen mieszkań oraz nieuwzględnienie - zwłaszcza przez nowych inwestorów - wyższych niż prognozowane wzrostów cen materiałów, energii i robocizny spowodowało u części z nich kłopoty z płynnością finansową. Również w tym wypadku uderza to przede wszystkim w mniejsze firmy wykonawcze – słabsze finansowo i znajdujące się na końcu długiego łańcucha płatności. Przeciągające się procedury inwestycyjne i mało skuteczną absorpcję środków unijnych powodują z kolei, że znacznie spowolnione są inwestycje infrastrukturalne” – tłumaczy Tomasz Starus z Euler Hermes.

Polska szlakiem Hiszpanii

Nie można wprost porównywać sytuacji Polski do Hiszpanii. Mimo to analogii jest wiele, choć w Polsce wiele procesów odbywa się w przyspieszonym tempie.

Rynek mieszkaniowy – mimo postępu w kilku ostatnich latach – wciąż nie jest tak rozwinięty jak w Hiszpanii. Zamiast nadwyżki mieszkań, mamy ich strukturalny niedobór. W dłuższej perspektywie zapotrzebowanie będzie więc rosło, chociaż deweloperzy pogodzić się muszą z tym, że margines zysku nie będzie tak duży, jak w ostatnich latach. Nie obędzie się więc bez znacznych obniżek cen, co nie pozostanie bez wpływu na kondycję finansową wielu firm branży budowlanej i trudności w regulowaniu zobowiązań.

„Obserwujemy coraz większe zainteresowanie firm z sektora budowlanego naszą ofertą z zakresu ubezpieczeń należności. Deweloperzy wciąż starają się zaklinać rzeczywistość, dementując publicznie podwyższone ryzyko, ale sygnały z rynku świadczą o czymś innym. Branża budowlana jest szczególnie narażona na negatywny efekt domina przy zatorach płatniczych, gdyż przy dużych projektach uczestniczy często nawet kilkudziesięciu podwykonawców. Dla firm na końcu łańcucha finansowego, które mają takiego zaplecza finansowego, jak koncerny budowlane, kilkumiesięczne opóźnienie w płatności często kończy się bankrutem” - mówi Krzysztof Chechłacz, Członek Zarządu Towarzystwa Ubezpieczeń Euler Hermes S.A.

Dotychczas mieliśmy do czynienia z rocznym spadkiem liczby upadłości w tej branży o średnio 40%. Dane z pierwszych miesięcy tego roku świadczą o odwracaniu się tego trendu – znów wzrasta liczba bankructw. Inny przykład to opóźnienia płatnicze – jeszcze do końca ubiegłego roku zmniejszała się liczba trudnych długów, czyli należności przeterminowanych ponad 120 dni. Stanowią one obecnie ponad 5% sumy należności w budownictwie, stawiając je wciąż w grupie branż z największymi opóźnieniami płatniczymi.

Z drugiej strony instytucje nadzoru finansowego usiłują zmniejszyć niebezpieczeństwo „bańki kredytowej”, wprowadzając kolejne restrykcje bankowe w udzielaniu kredytów mieszkaniowych. Zmniejsza to dostęp do finansowania inwestycji mieszkaniowych dla coraz szerszej grupy potencjalnych klientów. Jeszcze bardziej niebezpieczne mogą być pierwsze symptomy zaostrenia polityki kredytowej instytucji finansowych wobec firm z branży budowlanej. Brak wsparcia finansowego firmy rekompensują sobie przedłużaniem spłaty udzielonego im kredytu kupieckiego, przerzucając ciężar finansowania na swoich dostawców/wykonawców. W prosty sposób prowadzić to może do wspomnianego efektu domina w budownictwie.

Hiszpania – geneza kryzysu

Nieprzerwany wzrost branży budowlanej w Hiszpanii trwał od 1994 roku. Jest to od tego czasu koło zamachowe hiszpańskiej gospodarki (generuje obecnie 18% PKB i tworzy corocznie średnio 20% nowych miejsc pracy). Rozwojowi branży - można wręcz mówić o ekspansji – sprzyjał m.in. uregulowany status gruntów oraz rozwój turystyki. Rokrocznie wzrastała ilość oddanych mieszkań – ostatnio było to średnio 700-800 tys. nowych mieszkań rocznie.

Wyhamowanie wzrostu konsumpcji indywidualnej w Hiszpanii od 2006 roku (z 4,2 do 2,8 w br.) było sygnałem ostrzegawczym. Równocześnie coraz większym problemem była nadpodaż oddanych do użytku mieszkań - w ciągu ostatnich trzech lat jest to corocznie średnio 700 tys. wobec rynkowego zapotrzebowania na 400 tys. Powoduje to wydłużanie się średniego czasu sprzedaży (oddania) mieszkania (od początku inwestycji) - w 2004 roku by to ok. 2 lata, obecnie już około 3,5 roku. Sytuację przed rozwojem całkowitego załamania ratuje dobra kondycja hiszpańskiej gospodarki - wzrost zamożności społeczeństwa i oczekiwany w dłuższej perspektywie wzrost wydatków.

Drastycznie zmniejszył się także wskaźnik wzrostu inwestycji w mieszkalnictwie - z 9,3% rocznie w 2003 roku do zera obecnie. Co więcej - pozostałe inwestycje budowlane, a więc infrastruktura i inwestycje komercyjne także znacznie spowolniły, podążając śladem branży mieszkaniowej (wydatki w całej branży budowlanej wzrosną w br. tylko o 1,9%).

Problemy deweloperów ze zbytym mieszkań, wymuszony przez rynek spadek cen oraz zmniejszenie nowych inwestycji spowodowały powstawanie zatorów płatniczych począwszy od 2006 roku. Wysokie zadłużenie firm deweloperskich - w związku z tym kłopoty także firm wykonawczych i produkcyjnych sprawia, że upadłości dotyczą coraz silniejszych i większych firm (obecnie największa fala bankructw jest wśród firm średniej wielkości). Kulminacja efektu domina w opóźnieniach płatności i upadłościach wciąż jest jeszcze przed nami.

Kryzys amerykańskich instrumentów finansowych w 2007 roku dotknął także hiszpański rynek pożyczek hipotecznych i instytucji je finansujących – nawet bardziej od strony psychologicznej, niż w wyniku bezpośrednich strat. Zła sytuacja banków finansujących branżę i ich kłopoty z płynnością finansową sprawiają, że publikacja wyników finansowych dużych grup budowlanych i banków po audycie za 2007 rok spowodowała panikę na rynku hiszpańskim.

Wnioski

W roku 2007 zakończył się okres dynamicznego rozwoju rynku nieruchomości, a co za tym idzie – branży budowlanej w Europie. W niektórych krajach, takich jak np. Hiszpania, Wielka Brytania czy Francja przyczyniło się to nawet do znacznego pogorszenia kondycji całej gospodarki.

Również w Polsce widoczne są coraz liczniejsze symptomy korekty i już teraz można zaobserwować, że wzrasta liczba bankructw firm najsłabszych finansowo. Wszyscy uczestnicy rynku muszą się pogodzić z tym, że zwrot z inwestycji będzie mniejszy oraz wydłuży się w czasie. Ceny materiałów budowlanych i siły roboczej wzrosły w ostatnich dwu latach, ale spadający popyt na mieszkania (rynek osiągnął bariera zdolności kredytowej nabywców) wymusza obecnie ich korektę. Jest to trudne dla producentów materiałów budowlanych i wyposażenia wnętrz – napotykają oni z jednej strony presję cenową słabnącego popytu, z drugiej strony rosną ich koszty wskutek m.in. podwyżek cen energii. Nie może więc dziwić, iż wzrost liczby upadłości dotknął także firmy produkujące na rzecz budownictwa. Realnie oceniający sytuację sektor bankowy wprowadził bardziej restrykcyjną politykę oceny ryzyka, podniosły się także stopy procentowe. Dla wielu firm oznacza to kłopoty z płynnością finansową i zatory płatnicze. W konsekwencji należy też spodziewać się dalszego wzrostu liczby bankructw firm z sektora budowlanego.

Euler Hermes jest liderem na rynku ubezpieczeń kredytu kupieckiego oraz jednym z liderów w zakresie gwarancji ubezpieczeniowych. Euler Hermes zatrudnia 6 000 pracowników w 51 krajach. Oferuje kompleksowe usługi w zakresie zarządzania należnościami. Skonsolidowany obrót grupy Euler Hermes w 2007 roku wyniósł 2,1 miliarda euro. Euler Hermes, członek grupy AGF oraz Allianz, jest notowany na giełdzie w Paryżu. Agencja Standard & Poor's przyznała grupie oraz należącym do niej ubezpieczycielom kredytu kupieckiego rating AA-.

W Polsce Euler Hermes jest obecna od 1999 roku. Początkowo prowadziła działalność jako agent TU Allianz Polska S.A. Obecnie sprzedaż ubezpieczeń na własny rachunek prowadzi Towarzystwo Ubezpieczeń Euler Hermes S.A. Jednocześnie druga spółka działająca na polskim rynku - Euler Hermes Zarządzanie Ryzykiem Sp. z o.o. oferuje windykację należności, ocenę ryzyka oraz program analiz branżowych. Usługi doradztwa prawnego świadczy Euler Hermes, Kozińska, Mierzejewska - Kancelaria Prawna Sp. k.

Kontakt dla prasy:

Artur Niewrzędowski
TALKING HEADS PR
artur.niewrzędowski@thpr.pl
Tel. 00 48 509433874