



Stowarzyszenie Producentów
i Importerów **Urządzeń Grzewczych**

Podsumowanie trendów rynku budowlanego i instalacyjno-grzewczego

w I kwartale 2012 r.

Podsumowanie tego co się działo na rynku instalacyjno – grzewczym w I kwartale 2012 roku nie jest łatwe, z uwagi na to, że ten kwartał zdaniem uczestników tego rynku nie był typowy. Przebieg sytuacji na rynku różnił się od tego co działo się rok wcześniej. Także należy podkreślić, że oceny tendencji rynkowych były czasami dość rozbieżne. Niemniej jednak kilka zjawisk na rynku było zgodnie podkreślanych zarówno przez dystrybutorów, jak też przez producentów urządzeń grzewczych. Pewne tendencje, zarówno branżowe, jak też mające miejsce w całym budownictwie mieszkaniowym i szerzej - w polskiej gospodarce, znalazły swoje odzwierciedlenie na początku roku. Na to, co się dzieje w budownictwie mieszkaniowym, mają wpływ zjawiska, które dały się zaznaczyć w tym segmencie rynku w poprzednich latach. Nie bez znaczenia jest tutaj także aktualną siłą nabywczą inwestorów, którzy obecnie wykańczają budowane lub modernizowane mieszkania i inne obiekty budowlane, wymagające zaopatrzenia w ciepło.

Warto wrócić do poprzednich podsumowań publikowanych przez SPIUG w 2011 roku, aby skonfrontować trafność pewnych trendów, które były przewidywane w tamtych okresach. Informacje wyjściowe to fakty, które po prostu zaistniały lub mają miejsce. Interpretacje faktów przez graczy na rynku może się różnić między sobą, ale zawsze można wyciągnąć pewien wspólny mianownik. Trzeba brać też pod uwagę, że ocena rzeczywistej sytuacji rynkowej może się różnić od wniosków wynikających z oficjalnych danych statystycznych. Niemniej jednak, pewne trendy wynikające z analizy danych prezentowanych przez GUS znajdują swoje potwierdzenie w sytuacji rynkowej dla branży instalacyjno-grzewczej z pewnym poślizgiem i różnie dla poszczególnych uczestników rynku, co może rodzić wspomniane wcześniej różnice w interpretacji.

Według danych ogłoszonych przez Główny Urząd Statystyczny, po skorygowaniu o czynniki o charakterze sezonowym, produkcja sprzedana przemysłu w marcu 2012r. była o 0,7% wyższa w porównaniu z marcem 2011 roku, kiedy wzrost był na poziomie 6,8% i o 10,7%. wyższa w porównaniu do lutego 2012 roku bez uwzględnienia czynników o charakterze sezonowym. . Pozytywny wynik jest wynikiem wzrostów zanotowanych przez 22 spośród 34 gałęzi przemysłu, w tym przez budownictwo. Ogólnie rzecz biorąc, w okresie styczeń-grudzień 2011 r. produkcja sprzedana przemysłu była o 4,9% wyższa w porównaniu z analogicznym okresem 2011 r.

Zgodnie z danymi ogłoszonymi przez GUS, budownictwo należało w dalszym ciągu, podobnie jak w całym 2011 roku, do rozwijających się w Polsce branż przemysłu także w I kwartale 2012r. Poziom produkcji budowlano-montażowej zrealizowanej w I kwartale 2012 roku po uwzględnieniu czynników o charakterze sezonowym, był o 14,9% wyższy w porównaniu do analogicznego okresu w 2011r. Biorąc pod uwagę tendencje na koniec I kwartału 2012 roku, należy zwrócić uwagę, że w stosunku do marca zeszłego roku, odnotowano spadki w podmiotach zajmujących się wznoszeniem budynków, który wyniósł 1,9%. Podobnie było w firmach zajmujących się wykonywaniem robót specjalistycznych, w tym instalacyjnych, gdzie spadek wyniósł 3,8%. Warto przypomnieć, że rok temu, w tych obydwu segmentach mieliśmy wzrosty na poziomie 13 i 27%.

Natomiast porównując wyniki marca do lutego 2012 roku, odnotowano wzrosty we wszystkich działach budownictwa, w tym tych wznoszących budynki o 33,7% oraz w firmach zajmujących się robotami specjalistyczno-budowlanym w tym instalacyjno-grzewczymi o 16,7%.

Nastąpił nieznaczny wzrost cen produkcji budowlano-montażowej, który wyniósł 1,3% w porównaniu do marca ubiegłego roku. Rok wcześniej, ten wzrost analogicznie wyniósł 0,6%, co można traktować jako sytuację stabilną, a nawet w odniesieniu do poziomu inflacji, realny spadek cen.

Biorąc pod uwagę poziom podwyżek cen urządzeń grzewczych i innych elementów instalacyjnych, przekazany przez uczestników rynku, sytuacja w branży instalacyjno – grzewczej nie potwierdza w pełni podanych trendów.

Według informacji uzyskanych z rynku drastycznie wzrastają trudności w regulowaniu bieżących zobowiązań finansowych - zwiększające się opóźnienia w terminowym ściąganiu należności za wykonane roboty budowlano-montażowe. Jak sygnalizowaliśmy już w opracowywanych przez SPIUG podsumowaniach rynku w zeszłym roku, firmy płacą coraz gorzej, a zatory płatnościowe coraz bardziej przyrastają.

Warto przyjrzeć się aktualnej sytuacji zaplecza dla branży urządzeń grzewczych i generalnie rynku instalacyjno – grzewczego jaki jest budowa mieszkań w Polsce. Według danych opublikowanych przez GUS, w okresie styczeń-marzec 2012 r. oddano do użytku 36272 mieszkania, co oznacza wzrost o 31,9% niż w porównywalnym okresie 2011 r. i o 6,5% w porównaniu z 2010 rokiem (dla porównania w tych latach zanotowano spadki, odpowiednio o 19,2% i o 18,0%).

W I kwartale 2012 r. wydano pozwolenia na budowę 38234 mieszkań, co oznacza 2,6% wzrost w porównaniu do I kwartału 2011 r. Zanotowano również 1,3% wzrost liczby rozpoczętych mieszkań których liczba osiągnęła 31365.

W I kwartale 2012 roku największy udział w przyroście nowych zasobów mieszkaniowych który wyniósł 56,9% mieli inwestorzy indywidualni, którzy w okresie styczeń-marzec 2012 r. wybudowali 20645 mieszkań, co oznacza 14,8% wzrost rok do roku. Równocześnie w grupie inwestorów indywidualnych odnotowano w I kwartale 2012 roku spadek o 5,9% liczby wydanych pozwoleń na budowę – do 19167 mieszkań, oraz o 9,4% liczby mieszkań, których budowę rozpoczęto – do 14903 mieszkań.

Deweloperzy w okresie styczeń - marzec 2012 r. oddali 13571 mieszkań co oznacza 65,7% wzrost rok do roku, osiągając udział 37,4% ogólnej liczby mieszkań oddanych do użytkowania. Ta sama grupa inwestorów uzyskała pozwolenia na budowę 18277 mieszkań, co oznacza 18,9% więcej niż przed rokiem, oraz rozpoczęli budowę 15230 mieszkań, co daje 15,2% więcej niż w 2011 roku.

Następna grupa inwestorów, którymi są spółdzielnie mieszkaniowe w pierwszym kwartale 2012 roku. oddała do użytkowania 999 mieszkań, w porównaniu do 414 przed rokiem, co daje ponad dwukrotny wzrost. Mniejsza w tej grupie inwestorów była liczba uzyskanych pozwoleń na budowę mieszkań – 412 co oznacza spadek o 44,8%, natomiast liczba mieszkań rozpoczętych była większa o 32,4% co oznacza 867 mieszkań.

Pozostali inwestorzy (budownictwo komunalne, społeczne czynszowe i zakładowe) oddali do użytkowania w ciągu trzech miesięcy 2012 r. łącznie 1057 mieszkań, co oznacza 14,5% więcej niż w analogicznym okresie 2011 r. W tej grupie inwestorów zmniejszyła się do 378 liczba mieszkań, na których budowę wydano pozwolenia - co oznacza spadek o 51,0% oraz spadła o 42,2% liczba mieszkań, których budowę rozpoczęto.

Interesująco wygląda rozkład regionalny rozwoju budownictwa mieszkaniowego na terenie Polski. W I kwartale 2012 r. w trzynastu województwach odnotowano wzrost liczby mieszkań oddanych do użytkowania. Największy wzrost dał się zauważyć w województwie dolnośląskim – o 88,4%, dalej w lubuskim – o 69,1% i pomorskim – o 57,8%, oraz w mazowieckim, gdzie oddano o 57,6% więcej mieszkań niż przed rokiem. Spadki odnotowano m.in. w województwie kujawsko-pomorskim – o 4,9%, podlaskim – o 2,3% i podkarpackim - o 0,1%.

W I kwartale 2012 roku odnotowano w ośmiu województwach. wzrosty liczby mieszkań, na realizację których wydano pozwolenia. Największy taki wzrost odnotowano w województwie podlaskim, który wyniósł 1227 mieszkań (wobec 470 mieszkań przed rokiem) co daje prawie trzykrotny wzrost, województwie opolskim – o 47,6% i lubuskim – o 32,6%, oraz w woj. Mazowieckim, gdzie wzrost wyniósł 16,5% co odpowiada 8162 mieszkaniom. Na drugim biegunie, największy spadek odnotowano w województwie świętokrzyskim – o 43,9%, w podkarpackim – o 28,0% i zachodniopomorskim – o 23,9%.

Rozkład liczby mieszkań, których budowę rozpoczęto w w I kwartale 2012 r. wygląda następująco. Wzrosty rozpoczętych budów odnotowano w sześciu województwach. Największy przyrost miał miejsce w województwie pomorskim – o 52,8%, mazowieckim – o 20,2% i podlaskim – o 16,6%, a z pozostałych dziesięciu województw zanotowano spadki w ilości rozpoczynanych budów. największy spadek odnotowano w województwie lubuskim – który wyniósł 43,7%, oraz w województwie warmińsko-mazurskim – o 42,4% i świętokrzyskim – o 33,6%.

Jak oceniany jest rozwój rynku instalacyjno-grzewczego w Polsce w I kwartale 2012 roku?

Zdaniem większości rozmówców, I kwartał 2012 w branży instalacyjnej był różny w porównaniu do analogicznego okresu 2011 roku. Można było spotkać zarówno opinie o wzrostach, aczkolwiek niewielkich, jak także opinie mówiące o pewnym osłabieniu rynku. Praktycznie wszyscy zwracali uwagę na to, że rozkład sprzedaży w ciągu kwartału był bardzo nierówny i co ciekawe, rozmówcy wskazywali na różne warianty tej nierówności. Rozbieżne zdania na ten temat, wynikały z różnych czynników typu specyfika oferowanej grupy towarowej, czy sytuacji płatnościowej klientów. Zgodne było stwierdzenie, że na pewno ten kwartał był trudniejszy niż rok temu.

Wszyscy zgodnie podkreślali znacznie pogarszającą się sytuację płatnościową swoich klientów. Podkreślali to zarówno producenci, jak i dystrybutorzy działający na rynku instalacyjno – grzewczym. Rezultatem tego jest coraz częściej świadome ograniczanie sprzedaży, czy raczej wdawania towaru klientom którzy zalegają z płatnościami. O możliwości wystąpienia tego typu sytuacji na rynku oraz

takim proponowanym rozwiązaniu, SPIUG już informował w swoich raportach w połowie 2011 roku. Jak widać szereg firm przyjął bardziej ostrożny model prowadzenia sprzedaży, dzięki czemu być może uda się zdyscyplinować inwestorów, aby nie przetrzymywali płatności, które są w stanie regulować na bieżąco, a nie robią tego z sobie znanych powodów. Osobnym problemem są inwestorzy, którzy finansowanie inwestycji opierali całkowicie na środkach pozyskiwanych z kredytów i różnego rodzaju funduszy pomocowych, lub wręcz przeinwestowali. Póki co, według oceny uczestników rynków, opóźnienia w płatnościach wzrosły min. Od 14 do nawet 30 dni.

Ilość oddawanych do użytku mieszkań, zarówno na przełomie roku, jak i w I kwartale, wskazuje na dość duży ruch w interesie. Gdyby nie zatory płatnościowe, to zdaniem dystrybutorów, wzrosty mogłyby być nawet dwucyfrowe. Tymczasem, realnie mówiąc o wzrostach rynku instalacyjno – grzewczego w I kwartale, należy realnie stwierdzić, że jeżeli mówimy o wzroście, to rzędu jedynie do 5 -10%. Dotyczy to całego rynku, a nie jedynie urządzeń grzewczych, gdzie rozbieżności są dosyć znaczne zależnie od asortymentu i regionie działania. Należy zauważyć, że fala podwyżek u producentów spowodowała pewne zawirowania na rynku i wypełnienie magazynów dystrybutorów, którzy w marcu mieli czym handlować., Wielu producentów z końcem roku lub na jego początku zdecydowało się podnieść ceny na swoje produkty. Powodem były zwiększone koszty produkcji (surowce) jak i istotne osłabienie złotówki w 2. połowie 2011 roku, o czym SPIUG wspominał w raporcie z IV kwartału 2011 roku. Skala podwyżek od 2 do 7%, a nawet 10% i więcej było wystarczającą motywacją do tzw. zakupów magazynowych. Część producentów obniżyła ceny wybranych grup produktowych, aby mieć możliwość walki cenowej na rynku. Powoduje to walkę cenową na rynku i zejście części producentów do wcześniej nie spotykanego poziomu cen. Szczególnie w urządzeniach konwencjonalnych. Można zaobserwować czasem sytuację, że formalna podwyżka cen nie przekłada się na ceny transakcyjne. Brak pieniędzy na rynku. Daje się zaobserwować również trend w kierunku zakupów przez klientów urzędów o niższej cenie. Nawet kosztem świadomego rezygnowania z urządzeń markowych.

Taka sytuacja powoduje trudność w rzetelnej ocenie rynku, która w zależności od źródła może się od siebie znacznie różnić.

Jak widać z historii statystyk dotyczących oddawanych i wykańczanych mieszkań, znowu deweloperzy zaczęli brać większy udział w stymulowaniu rynku. Dzięki temu znowu zyskał na znaczeniu tzw. rynek obiektów. Zdaniem niektórych rozmówców, w lutym dał się zaznaczyć negatywnie wpływ warunków pogodowych, szczególnie tam gdzie wykonywano instalacje wewnętrzne w niezamkniętych jeszcze budynkach, ale marzec już był lepszy. Z kolei można było też spotkać opinie, że początek kwartału był znacznie lepszy, natomiast marzec spowodował pewną korektę wyników. Do tego, niektórzy z rozmówców wskazywali na większy udział tzw. rynku wymian, który obok deweloperów stymulował sprzedaż urzędów. Ogólnie większość rozmówców, którzy przekazali swoje opinie zgadzało się z tym, że I kwartał był lepszy pod kątem sprzedaży w porównaniu do I kwartału 2011 roku.

Jezeli chodzi o rozwój rynku w poszczególnych grupach produktowych, to tradycyjnie już największe, dwucyfrowe wzrost zanotowano w pompach ciepła pow. 20%, szczególnie powietrznych, oraz na rynku kolektorów słonecznych – rzędu 20 – 30%, chociaż w tym przypadku można było spotkać ostrożniejsze opinie. Marzec to dopiero początek sezonu sprzedaży kolektorów, aczkolwiek już można powiedzieć że obiecująco.

W tradycyjnej technice grzewczej, dalej można zauważyć konsekwentny wzrost zainteresowania kotłami kondensacyjnymi co przekładało się często na kilkunastoprocentowe wzrosty – dotyczy to przede wszystkim grupy bardziej zasobnych klientów. Obok tego zainteresowaniem cieszą się kotły z zamkniętą komorą spalania, aczkolwiek przede wszystkim te najtańsze.

Co do innych grup towarowych to można podsumować je następująco:

- sprzedaż grzejnika stalowego- płytowego utrzymał się na podobnym poziomie
- zaznaczył się pewien spadek sprzedaży grzejników aluminiowych, chociaż można było spotkać także nieco odmienne opinie
- pewien wzrost sprzedaży ogrzewania podłogowego
- znaczny spadek sprzedaży instalacji miedzianych
- znaczący wzrost sprzedaży kanalizacji

Ilość różnych tzw. „sales meetingów”, zarówno u producentów, jak i dystrybutorów w marcu i kwietniu, może wskazywać na to, że pomimo względnie dobrych wyników w branży, daje się odczuć pewna niepewność co do rozwoju rynku w 2012 roku. Firmy rozpatrują różne scenariusze, w oparciu o obecny rozwój sytuacji rynkowej, walkę cenową i rozwój technologii. Na pewno dużym zagrożeniem jest brak finansowania dla inwestycji spowodowane bądź zakończeniem działania różnych programów dofinansowań, jak i prozaicznie typowym ciecieniem kosztów i tworzeniem rezerw na tzw. „złe czasy”.

Następstwem tego mogą być zatory płatnościowe, które daje się zauważyć już obecnie. Pewną szansą na bardziej dynamiczny rozwój urządzeń opartych o OZE, może być wprowadzenie w życie ustawy o OZE. Jednak, w dotychczasowym kształcie, udział wytwarzania ciepła z OZE ze źródeł rozproszonych jest marginalny. Biorąc pod uwagę około 2000 poprawek do zapisów w projekcie ustawy, należy przyjąć, że uchwalenie ustawy nie nastąpi raczej w tym roku.

Na pewno pozytywny jest utrzymujący się od ponad roku pozytywny trend, jeśli chodzi o wydawane pozwolenia na budowę i liczba rozpoczynanych budów obiektów mieszkaniowych. Przesunięcie czasowe powoduje, że buduje się potencjał rynku instalacyjno-grzewczego, ponieważ te obiekty muszą być ogrzane. Jedyną przeszkodą w rozwoju rynku, wydaje się obecnie opóźnianie płatności przez inwestorów.

Raporty dotyczące oceny kwartalnej rynku instalacyjno-grzewczego będą dostępne na stronach internetowych Stowarzyszenia Producentów i Importerów Urządzeń Grzewczych (SPIUG):

[WWW.spiug.pl](http://www.spiug.pl)

Opracował:

Janusz Starościk

Prezes Zarządu SPIUG

Warszawa, 07.05.2012