

BETON

szansą dla nowoczesnego budownictwa mieszkaniowego

tekst: **MACIEJ GRUSZCZYŃSKI**, dyrektor Biura Stowarzyszenia Producentów Betonu Towarowego w Polsce



fot. Ivan Kruk, fotofa.com

W Polsce działa 530 producentów betonu towarowego, do dyspozycji których pozostaje 950 instalacji produkcyjnych, 3000 betonomieszarek samochodowych i 650 pomp do betonu. Pod względem wyposażenia krajowi producenci betonu towarowego prezentują wysoki, europejski poziom.

Zgodnie z szacunkami Stowarzyszenia Producentów Betonu Towarowego w Polsce (SPBT), krajowa produkcja betonu towarowego wyniosła w 2016 r. 20,4 mln m³ i była o 3% wyższa niż w 2015 r. Zanotowany wzrost był zgodny z wcześniejszymi szacunkami SPBT. Stowarzyszenie prognozuje w 2017 r. dalszy kilkuprocentowy (2–3%) wzrost produkcji betonu towarowego. Jednym z podstawowych motorów tego rozwoju będzie budownictwo mieszkaniowe i infrastrukturalne.

Budownictwo mieszkaniowe jest niezwykle ważnym, wręcz kluczowym obszarem (obok budownictwa inżynierskiego) dla rynku betonu towarowego w Polsce. Budownictwo mieszkaniowe generuje ok. 1/3 zapotrzebowania na beton towarowy i w 2016 r. było segmentem, który wyraźnie zwiększył odbiory mieszanki betonowej.

Dobra koniunktura w budownictwie w 2016 r.

Wartość produkcji budowlano-montażowej, głównego wskaźnika koniunktury budownictwa, obniżyła się w 2016 r. o 11% w porównaniu do 2015 r. Budownictwo infrastrukturalne, mające duże znaczenie dla kondycji całego sektora, nie weszło jeszcze w fazę pełnej realizacji kontraktów dofinansowanych przez fundusze z perspektywy UE 2014–2020. Jednak spadek wartości produkcji budowlano-montażowej w odniesieniu do 2015 r. nie był bardzo dotkliwy dzięki dużej liczbie inwestycji w segmencie budownictwa mieszkaniowego. Wartość produkcji budowlano-montażowej w budownictwie mieszkaniowym w 2016 r. wyniosła 12,9 mld zł i była o 8% wyższa niż w 2015 r. Zgodnie z danymi przedstawionymi w marcu 2017 r. w raporcie PMR, w tym roku oczekiwany jest wzrost tej wartości o kolejne 9%. Całkowita produkcja budowlano-montażowa w 2017 r. będzie większa o 10% niż w 2015 r.

Na dobrą koniunkturę w segmencie mieszkaniowym miało wpływ kilka czynników. W 2016 r. w rządowym programie Mieszkanie dla Młodych wprowadzono zmiany, m.in. podnoszące wartość wkładu własnego. Wyjątkowo dużo wniosków

o dofinansowanie w programie MdM zgłoszono po tym, kiedy okazało się, że pule roczne wyczerpują się bardzo szybko.

Kupujemy na wynajem

Analitycy wskazują, że rośnie grupa inwestorów kupujących mieszkania na wynajem. Jest to odpowiedź na niskie oprocentowanie lokat bankowych. Lokale mieszkalne gwarantują stabilny i wieloletni zwrot z kapitału, stąd widoczne jest rosnące zainteresowanie kupnem mieszkań bez posiłkowania się kredytem, co w znaczący sposób przekłada się na budowy realizowane przez deweloperów.

W ciągu ostatnich lat ceny mieszkań nie odnotowywały dużych wzrostów. Według niektórych analiz rosną w tempie 2% rocznie. Z danych podawanych przez NBP wynika, że średnia cena metra kwadratowego w siedmiu miastach Polsce (Gdańsk, Gdynia, Łódź, Kraków, Poznań, Warszawa, Wrocław) w pierwszym kwartale 2016 r. wynosiła 6723 zł, podczas gdy w czwartym kwartale tego samego roku było to 6800 zł.

Gdzie buduje się najwięcej

W 2016 r. oddano do użytkowania 163 394 mieszkania, tj. o 15 683 mieszkania (o 10,6%) więcej niż w 2015 r. W tej liczbie blisko 48% to mieszkania indywidualne, czyli domy budowane przez osoby prywatne. W porównaniu do 2015 r. w ub.r. wzrósł udział mieszkań budowanych na sprzedaż lub na wynajem, co oznacza większą aktywność deweloperów.

Różna jest dynamika budownictwa mieszkaniowego w poszczególnych województwach. Najwięcej mieszkań buduje się w dużych ośrodkach. Duże wzrosty (procentowe) w 2016 r. były widoczne w regionach o stosunkowo niskiej bazie porównawczej z 2015 r., tj. na Podkarpaciu, Opolszczyźnie czy na Górnym Śląsku. Mimo wysokiej bazy porównawczej nadal dużo mieszkań buduje się w Wielkopolsce, na Dolnym Śląsku, w województwach małopolskim i pomorskim. Niekwestionowanym liderem w liczbie nowo budowanych mieszkań jest Warszawa.

Beton towarowy w budownictwie mieszkaniowym

Beton jest podstawowym materiałem konstrukcyjnym w współczesnym budownictwie, a swoje zalety uwidacznia zwłaszcza w segmencie budownictwa mieszkaniowego. Zastosowanie betonu umożliwia wykonanie praktycznie każdego elementu budynku, od fundamentu przez konstrukcję ścian, stropów, tarasów, balkonów aż po dach. Współczesna technologia betonowania i szalowania połączona z dostępnością betonu w każdym zakątku kraju powoduje, że udział technologii monolitycznej w łącznej kubaturze lokali, szczególnie wielorodzinnych, wzrasta (od 8,9% w 2011 r. do 23,9% w 2016 r., według GUS-u).

Beton ma liczne zalety – jest wytrzymały i gwarantuje trwałość obiektu przy zapewnieniu poziomu komfortu akustycznego, współczynnika przenikania ciepła i odporności ogniowej, praktycznie niemożliwej do spełnienia przez inne technologie łącznie. Zastosowanie betonu powoduje, że koszt budowy, a zwłaszcza użytkowania budynków pozostają na niezwykle atrakcyjnym poziomie. Doświadczenie pokazuje, że konstrukcje betonowe są bardzo trwałe i z powodzeniem mogą służyć mieszkańcom przez co najmniej 100 lat.

Jak wspomniano, beton w konstrukcji budynku mieszkalnego gwarantuje – ze względu na wysoką izolacyjność i akumu-



fot. SeanPayonePhoto, fotolia.com

lacyjność cieplną – redukcję zużycia energii do ogrzewania o 10–15% oraz stabilność mikroklimatu (oddawanie zakułowanego ciepła zimą i stabilizacja temperatury w okresie upałów). Te korzystne cechy powodują, że w budynkach wykonanych w technologii betonowej redukcja zużycia energii elektrycznej do klimatyzowania pomieszczeń może sięgać 50%. Beton jest materiałem niepalnym o doskonałej odporności ogniowej, co z kolei stanowi rękojmię bezpiecznego użytkowania obiektu. Ponadto budynki betonowe charakteryzują się bardzo korzystną akustyką. Beton doskonale redukuje wibracje i nie transmituje dźwięków, co z kolei przekłada się na wysoki komfort użytkowania mieszkań.

Te niezaprzeczalne zalety technologii monolitycznej sprawiają, że jej udział w rynku budownictwa mieszkaniowego w Polsce wzrasta. Jest ona korzystna dla wykonawców, gwarantując dostępność materiału w całym kraju, łatwość kształtowania elementów przy praktycznej dowolności projektowania detali, a dla użytkowników przekłada się na wysoką wartość rezydualną mieszkań – trwałość, niskie koszty utrzymania, komfort termiczny i akustyczny, bezpieczeństwo.

Przykładem szerokiego wykorzystania betonu towarowego w budownictwie mieszkaniowym mogą być inwestycje wykonane w ostatnich latach przez Grupę Erbud SA, która tylko w latach 2012–2016 zrealizowała obiekty o kubaturze 1 466 000 m³. O korzystnej sytuacji inwestycyjnej na rynku mieszkaniowym świadczy fakt, że jedynie w 2017 r. firma ma zakontraktowane wykonanie obiektów mieszkaniowych w technologii monolitycznej o łącznej kubaturze 829 330 m³.

Co niezwykle ważne, liczba obiektów wykonywanych w technologii monolitycznej wzrasta. Jak pokazuje doświadczenie Erbudu, realizowane są w niej różne inwestycje – zarówno małe, jak i duże, a niezaprzeczalne zalety i łatwa dostępność wysokiej jakości betonu powodują, że jest on z powodzeniem wykorzystywany do realizacji obiektów na terenie całego kraju. Innymi słowy, beton w budownictwie mieszkaniowym to oszczędność, zdrowie i bezpieczeństwo.