



Polska Agencja
Inwestycji i Handlu
Grupa PFR

Raport Sektorowy
**Sektor budowlany
w Holandii**



**SEKTOR BUDOWLANY
W HOLANDII**

© PAIH S.A.

Niniejsza publikacja ma charakter informacyjny.
Została opracowana na podstawie informacji uznanych za wiarygodne
i nie stanowi wykładni ani opinii prawnej.

PAIH S.A. nie ponosi odpowiedzialności za sposób wykorzystania
zamieszczonych w niniejszej publikacji informacji oraz za możliwe
konsekwencje jakichkolwiek działań podjętych w oparciu o te informacje.

Wydawca: Polska Agencja Inwestycji i Handlu S.A.

Warszawa, październik 2018 r.

Spis treści

1.	Wzrost obrotów branży budowlanej w latach 2010-2016.	5
2.	Charakterystyka sektora	8
3.	Bilans handlowy	11
4.	Struktura sektora budowlanego	12
5.	Fuzje i przejęcia.	14
6.	Prognozy dla sektora budowlanego	16
7.	Regulacje w sektorze budowlanym	17
8.	Instytucje wsparcia	19



1. Wzrost obrotów branży budowlanej w latach 2010-2016

Z powodu kryzysu finansowego między 2008 a 2014 rokiem obroty sektora budowlanego spadły o blisko 15%, a zatrudnienie o 12%, co doprowadziło do dużych strat w całej holenderskiej gospodarce, w której sektor budowlany odpowiada za ok. 4,9% PKB, przy obrotach wynoszących około 63 miliardy euro¹.

Od 2014 roku sytuacja w sektorze ulega sukcesywnej poprawie. Postępująca urbanizacja, której współczynnik sięga 91,5%, narodowe inwestycje i niskie stopy procentowe oraz wzrost dochodów pozwoliły na poprawę głównych wskaźników w holenderskim sektorze budowlanym.

Celem umożliwienia takiego wzrostu, Holandia postawiła na swój największy atut – wydajność. W kraju, w którym średni tygodniowy czas pracy wynosi 29 godzin, a wydajność należy do najwyższych w Europie, sektor budowlany wzrósł o 5,5 % między 2016 a 2017 rokiem, podczas gdy liczba pracowników zwiększyła się jedynie o 3,6%².

Odbudowa potencjału branży po kryzysie nie przebiega jednak równomiernie w całym sektorze. Podczas gdy liczba nowych domów wzrosła o 19% w 2016 roku oraz o 12,7% w 2017 roku, wzrost na rynku biur, hoteli, sklepów i bloków mieszkaniowych wyniósł jedynie 2,2% w 2016 i w 2017 roku. Sektor robót publicznych pozostaje w stagnacji –1,1% w 2016 roku oraz +0,3% w 2017 roku.³

Wzrost na rynku domów tłumaczyć można urbanizacją, polityką mieszkaniową rządu, wzrostem płac oraz spadkiem oprocentowania kredytów mieszkaniowych z 4,7% w 2010 roku do 3,8% w 2016 roku⁴.

¹ Business France: *Le marché du bâtiment et du second-œuvre aux Pays-Bas*, 2018.

² European Construction Sector Observatory, Netherlands, 2018.

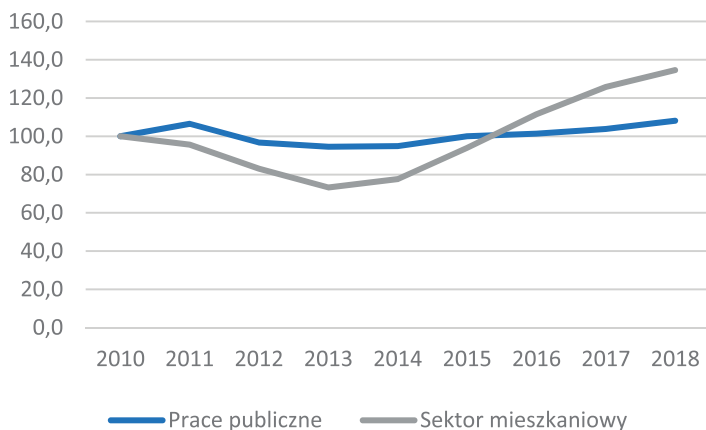
³ Bouwend Nederland: <http://www.bouwendnederland.nl>.

⁴ European Construction Sector Observatory, Netherlands, 2018.

Holandrzy nie wahają się przeznaczać oszczędności na inwestycje, a związek zawodowy firm budowlanych w kraju zaznacza, że sektor charakteryzuje się dużą konkurencyjnością.

Nieco gorzej przedstawia się sytuacja w zakresie wznoszenia obiektów inżynierii cywilnej. Nie licząc roku 2018, w którym branża powinna zanotować wzrost w wysokości 4%, ogólny poziom inwestycji według danych AMECO jest dość niski⁵. Pamiętać należy, że Holandia jest znana z doskonałej infrastruktury. Kraj zajmuje trzecie miejsce w rankingu Global Competitiveness Report 2017–2018 (pierwsze miejsce pod względem portów, czwarte pod względem lotnisk i piąte pod względem dróg). Celem dalszego rozwoju, a w szczególności utrzymania infrastruktury, rząd holenderski utrzymuje wydatki na ten cel na niezmiennym poziomie. Branża ta wydaje się zatem mimo wszystko stabilna i raczej niezbyt ryzykowna.

Ewolucja inwestycji w holenderskim sektorze budowlanym (baza 100 w 2010 r.)



Sektor budowlany w Holandii zdaje się powoli rozbudzać pomimo pewnych ograniczeń. Między 2010 a 2016 rokiem koszty wzrosły o 9% (materiały o 8% a robocizna o 11%). Istotny był również spadek zatrudnienia o 5,2% między 2010 a 2016 rokiem. Zatrudnienie dopiero teraz zaczyna na nowo wzrastać (ok. 2,7% w 2017 roku). Bezrobocie w sektorze spadło z 11,2% do 4,8% w pierwszym kwartale 2018 roku. Liczba samozatrudnio-

⁵ AMECO: http://ec.europa.eu/economy_finance/ameco/user/serie/ResultSerie.cfm.

Wzrost obrotów branży budowlanej w latach 2010-2016

nych wzrosła o 2,7% między 2010 a 2016 rokiem oraz o 4,4% w 2017 roku, co daje w sumie 133 400 samozatrudnionych osób.

W 2018 roku po latach spadku i stagnacji wzrost w sektorze budowlanym w Holandii powinien przewyższyć tempo wzrostu całej gospodarki.

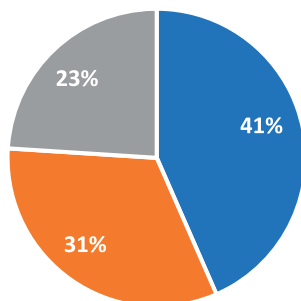


2. Charakterystyka sektora

Sektor budowlany, w którym wartość produkcji wyniosła w 2017 roku 63 600 mln euro, można podzielić następująco:

- budownictwo mieszkaniowe – ok. 41%,
- budownictwo użytkowe (biura, hotele itd.) – ok. 31%,
- inżynieria lądowa – ok. 23%⁶.

Produkcja w holenderskim sektorze budowlanym w 2017 r.



- Mieszkania
- Sektor użytkowy
- Inżynieria cywilna, prace publiczne

Na holenderski rynek mieszkaniowy ogromny wpływ mają przede wszystkim bardzo ograniczona podaż gruntów, szczególnie w dużych miastach, oraz wzrost popytu. Przekłada się to na stały deficyt lokali mieszkaniowych. W związku z powyższym rząd holenderski w 2017 przyjął National Reform Programme. Celem programu jest złagodzenie wpływu wzrost cen na sytuacje osób najbiedniejszych oraz zmniejszenie zadłużenia obywateli.

⁶ Bouwend Nederland: <http://www.bouwendnederland.nl>.

Charakterystyczną cechą holenderskiego rynku mieszkaniowego jest duża liczba mieszkań socjalnych, które wybudowane zostały w latach 90. XX wieku w ramach realizowanej wówczas polityki rządu. Decentralizacja kompetencji w ramach administracji regionalnej oraz stowarzyszeń pozarządowych pozwoliła na utrzymanie tej sytuacji. Mieszkania socjalne stanowią obecnie jedną trzecią wszystkich mieszkań (2,5 mln z 7,2 mln)⁷. Trzy czwarte mieszkań socjalnych należy do stowarzyszeń zwanych *housing associations*. Stowarzyszenie te podlegają regulacjom prawnym, zgodnie z którymi 80% mieszkań musi zostać przyznana osobom o zarobkach poniżej 35 739 euro, 10% osobom zarabiającym między 35 739 a 39 874 euro, a pozostałe 10% osobom o wyższych zarobkach.

Segment lokali użytkowych zdaje się podążać za wzrostem sektora mieszkaniowego. Jednak jest on z natury bardziej zróżnicowany, składają się na niego: sklepy, biurowce, rezydencje wczasowe, hotele, itp. Popyt koncentruje się w centrum Amsterdamu oraz w dużych miastach jak Randstad i jest znacznie niższy w pozostałej części kraju. Co ważne, segment lokali użytkowych charakteryzuje się najniższymi marżami⁸.

Budownictwo publiczne jest zaś mocno zależne od poziomu inwestycji państwa. W ciągu ostatnich dziesięciu lat obserwujemy praktyczne wstrzymanie inwestycji drogowych i autostrad (spadek o 73% między 2010 a 2013 rokiem) przy jednoczesnym wzroście inwestycji w infrastrukturę kolejową (6,4% między 2010 a 2013 rokiem)⁹. Na stałym poziomie pozostają inwestycje w zapory oraz utrzymanie wybrzeża.

Innowacje oraz R&D w sektorze budowlanym

Branża budowlana w Holandii charakteryzuje się bardzo szybkim tempem zmian. Wydatki firm na badania mocno wzrosły z 54 w 2010 do 112 mln euro w 2014 roku, co oznaczało również wzrost zatrudnienia w R&D o 134% między 2010 a 2014 roku. Liczba patentów wzrosła o 40% między 1998 a 2010 rokiem. Mimo że wydatki firm na R&D są wysokie, wydatki publiczne w tej sferze są niewystarczające, by do 2020 osiągnąć poziom wynikający z europejskich dyrektyw. Holandia pozostaje w tym zakresie w tyle za najbardziej innowacyjnymi państwami europejskimi.

⁷ European Social Housing Observatory: Study on Financing of Social Housing in 6 European countries, lipiec 2013.

⁸ <https://atradius.fr/rappports/market-monitor-construction-netherlands-2017.html>.

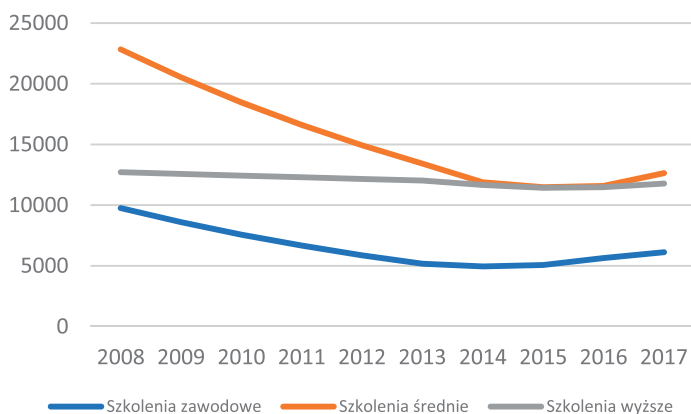
⁹ European Construction Sector Observatory, Netherlands, 2018.

Podjęto wiele inicjatyw mających pozytywnie wpłynąć na innowacyjność sektora, w tym projekt Building Campus, w ramach którego partnerstwo zawarły podmioty publiczne i prywatne z branży budowlanej. Inną inicjatywą jest BuildinG (Home of the Future) projekt rozpoczęty przez ORGA Construction w 2017 roku. Celem BuildinG jest rozwijanie budownictwa ekologicznego. Godna uwagi jest również działalność Dutch Building Information Council (BIR), który rozwija standardy Open Building Information Modelling (BIM). Projekt ma na celu zdefiniowanie nowych standardów eksploatacji danych. Wartość projektu w 2017 roku to 810 000 euro.

Zatrudnienie w budownictwie

Sektor budowlany jest bardzo dynamiczny i zdaje się być dosyć odporny na zmiany koniunktury. Z drugiej strony cały czas cierpi z powodu braku rąk do pracy oraz wysokiej absencji pracowników (4,4% w 2016 roku), choć poziom wypadków jest niski –3,1%. Liczba studentów na kierunkach związanych z budownictwem spada od 2008 roku. Tendencja spadkowa dotyczy również szkół zawodowych, w których liczba uczniów maleje o 6% rocznie od 2008 roku, mimo że całkowita liczba studentów rośnie¹⁰.

Liczba studentów na kierunkach budowlanych 2008-2017



¹⁰ Bouwend Nederland: <http://www.bouwendnederland.nl>.



3. Bilans handlowy

Holandia korzysta z dynamicznego przemysłu, aby poprawić bilans handlowy sektora. W 2015 roku eksport Holandii był skoncentrowany, pięć kategorii produktów odpowiadało za 56,5% eksportu branży, czyli ponad 1,2 mld euro. Była to przede wszystkim sprzedaż konstrukcji metalowych i drewnianych.

W eksporcie UE-28 Holandia odpowiada za ok. 39% sprzedaży.

Główne produkty przeznaczane na eksport¹¹

	Wartość w milionach euro	Udział
Prefabrykowane budynki ze stali	428,7	18,80%
Inne konstrukcje	398,5	17,50%
Drzwi, okna, itd.	304,4	13,40%
Palety	79,8	3,50%
Cement	74,4	3,30%

Import produktów wyniósł w 2016 roku jedynie 1,2 mld euro, z czego 53% pochodziło z Unii Europejskiej. Holandia notuje zatem nadwyżkę w wysokości miliarda euro.

¹¹ European Construction Sector Observatory, Netherlands 2018.

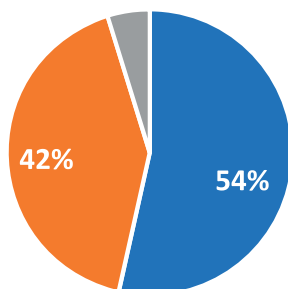


4. Struktura sektora budowlanego

Sektor budowlany charakteryzuje się wysokim poziomem rozdrobnienia. W pierwszym kwartale 2018 roku w Holandii działało 165 101 firm, czyli o 29% więcej niż w 2010 roku. Znaczny wzrost liczby firm wynika głównie ze zwiększenia liczby firm jednoosobowych po kryzysie z 2008 roku. Samozatrudnieni stanowią znaczną większość firm w sektorze. Mimo dużego wzrostu liczby firm zatrudnienie w sektorze spadło o 5% między 2010 a 2016 rokiem, co tłumaczyć należy spadkiem ilości projektów budowlanych.

W 2016 roku 97% firm zatrudniało mniej niż 9 osób, a jedynie 96 firm liczyło więcej niż 250 pracowników¹². Większość firm na rynku to przedsiębiorstwa specjalistyczne.

Typologia firm w sektorze budowlanym



- Wyspecjalizowane
- Budownictwo niemieszkaniowe, użytkowe
- Drogi, hydraulika, inżynieria itd.

¹² Eurostat 2016 – recherche NACE code F

Do znaczących graczy na rynku zaliczamy przedsiębiorstwa holenderskie, jak Chicago Bridge & Iron Company (42 100 mln dolarów obrotu w 2016 roku), Koninklijke BAM Groep NV (21 248 mln dolarów obrotu w 2016 roku), Koninklijke Boskalis Westminster (8 200 mln dolarów obrotu w 2015 roku) i Van Oord (4 816 mln dolarów obrotu w 2016 roku).

Główne firmy na rynku są tak znaczące, że dziesięciu liderów osiągnęło łączne obroty w wysokości 24,8 mld euro w 2016 roku. Firmy te realizują większość projektów budowlanych w kraju, zarówno w sektorze budowlanym, jak i w sektorze inżynierii cywilnej. Obok wyżej wymienionych spółek w branży istotną rolę odgrywają również: De Nijs, Frisco Bouwgroep, Groepe H4A, Grupa NTP, Oosterhof Holman, Sprangers, Grupa Thunnissen oraz Grupa UBA, są to jednak gracze o znaczeniu regionalnym¹³.

Związki zawodowe naciskają na rozwój i upowszechnienie tzw. Vocational Education Training, zakładającego połączenie kursów teoretycznych z praktykami, szczególnie w najbardziej potrzebnych specjalizacji. Celem jest odwrócenie tendencji spadkowej w liczbie zatrudnionych studentów. Problem w sektorze budowlanym stanowi również starzenie się pracowników. Udział pracowników starszych niż 55 lat wzrósł z 16% do 20% między 2008 a 2015 rokiem.

¹³ Business France: *Le marché du bâtiment et du second- uvre aux Pays-Bas*, 2018.



5. Fuzje i przejęcia

Rynek budowlany jest atrakcyjny i często przyciąga zagraniczne firmy, które starają się zdobyć pozycję na rynku poprzez zakup lub fuzję z miejscową firmą.

W grudniu 2017 roku w sektorze budowlanym zrealizowana została jedna z największych transakcji dziesięciolecia między Amerykańskim McDermott International (9 mld dolarów obrotu), a Chicaco Bridge & Iron Company, osiągającym 13 mld dolarów obrotu. Mimo że Chicaco Bridge & Iron Company również pochodzi z Ameryki, firma w 2001 roku przeniosła swoją siedzibę do Holandii, a główną przyczyną wyboru Królestwa Niderlandów były względy podatkowe¹⁴.

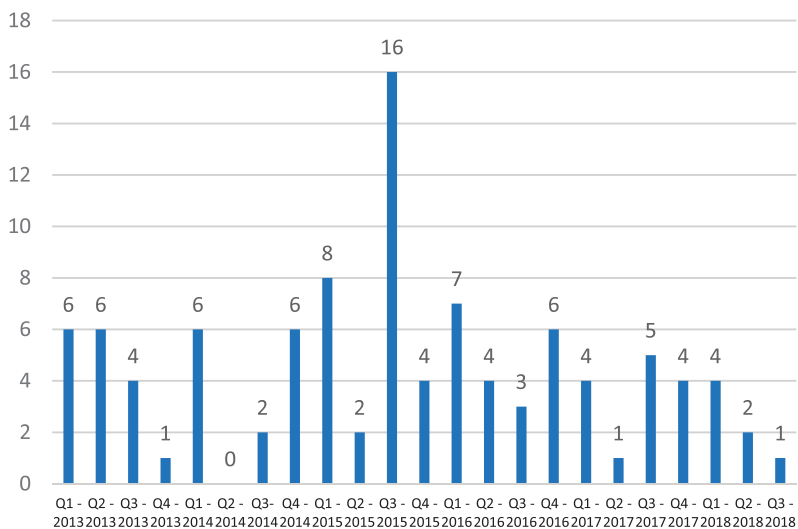
Innym przykładem jest zakup w grudniu 2015 roku holenderskiego Ballast Nedam przez turecką firmę Renaissance po tym, jak Ballast Nedam znalazł się w trudnej sytuacji finansowej. Sprzedaż została zrealizowana za 117 mln euro.

Rynek M&A jest dosyć dynamiczny, poniższa grafika prezentuje liczbę transakcji¹⁵.

¹⁴ Capital IQ

¹⁵ Capital IQ.

Liczba transakcji w sektorze budowlanym w Holandii



Wyżej wymienione transakcje realizowane były przez najbardziej znane duże i średnie przedsiębiorstwa. Całkowita liczba transakcji w sektorze budowlanym wyniosła 490 w 2016 roku i 395 w 2017¹⁶.

¹⁶ Bouwend Nederland: <http://www.bouwendnederland.nl>.



6. Prognozy dla sektora budowlanego

W najbliższych latach sytuacja na tym rynku będzie korzystna a rozwój dynamiczny, co będzie wynikiem poprawy sytuacji w segmencie nieruchomości mieszkalnych i infrastruktury transportowej. Negatywny wpływ na sytuację w branży wywierać mogą: brak wykwalifikowanych pracowników, brak zainteresowania młodych ludzi pracą w budownictwie oraz starzenie się obecnej siły roboczej.

Liczba pracowników powinna nadal powoli wzrastać, nie osiągając jednak zadowalającego poziomu. Dalszy wzrost liczby pracowników prognozuje się na poziomie ok. 1,6% rocznie.

Pomimo wzrostu cen mieszkań o 5 do 7% w 2017 roku segment budownictwa mieszkaniowego będzie pozytywnie wpływał na sytuację w branży.

Na segment lokali użytkowych notujących już w tej chwili słabszy wzrost negatywny wpływ może mieć rozwój e-handlu¹⁷.

¹⁷ European Construction Sector Observatory, Netherlands, 2018.



7. Regulacje w sektorze budowlanym

Działalność w sektorze budowlanym regulowana jest przez trzy główne akty prawne New Housing Act (nowelizowany w 2015 roku), Building Decree oraz Spatial Planning Act. Każda gmina posiada również własne plany urbanistycznej określające tereny rolne, przemysłowe oraz przeznaczone pod budownictwo.

Standardem w branży jest pięcioletnia gwarancja na budynki oraz dziesięcioletnia gwarancja na wady konstrukcyjne. Funkcjonuje również wiele specyficznych regulacji prawnych, które zebrane zostały w formie przewodnika opublikowanego przez Dutch Institute for Construction Law¹⁸.

Holandia jest krajem kładącym ogromny nacisk na energooszczędność w budownictwie. Wdrożone zostały bardzo ambitne programy krajowe na rzecz zwiększenia efektywności energetycznej budynków. Budżety realizowanych projektów sięgają 600 mln euro. Realizowany jest również program udzielania niskooprocentowanych pożyczek (Energy Saving Loan) przyznawanych właścicielom mieszkań celem przeprowadzenia remontów zmniejszających zużycie energii.

Holandia wprowadziła również szereg rozwiązań wspierających eksport produktów i usług wytwarzanych przez małe i średnie przedsiębiorstwa. Wsparcie realizowane jest poprzez klastry przemysłowe i fundusz Dutch Trade and Investment Fund z budżetem na poziomie 102 mln euro.

Ze względu na strukturę sektora, w którym w większości działają małe i średnie firmy, niezwykle istotne są kwestie finansowania krótkoter-

¹⁸ Dutch Institute for Construction Law. A Practical Guide to Dutch Building Contracts (3rd edition) <https://www.ibr.nl/publicaties/ibr-praktijkboeken/a-practical-guide-to-dutch-building-contracts/>.

minowego. Firmy działające w branży są silnie uzależnione od finansowania długiem. Zarządzanie płynnością finansową stanowi wyzwanie, szczególnie dla małych przedsiębiorstw. W 2017 roku 35% zamówień realizowanych było na kredyt, a opóźnienia w płatnościach wynosiły 53,6%, (czyli aż 14,5 p.p. powyżej średniej europejskiej w 2016 roku). Terminy płatności to 22 dni w B2C, 27 w B2B oraz 29 w administracji.

W holenderskiej branży budowlanej 41% firm choć raz doświadczyło problemów z odzyskaniem płatności, a co piąta firma nie otrzymała płatność w ogóle. Wprowadzone w połowie 2017 roku regulacje zabraniają terminów płatności dłuższych niż 60 dni.

Pomimo dobrej ogólnej pozycji w rankingu World Bank Doing Business 2018 Królestwo Niderlandów uplasowało się na dość słabej 76. pozycji pod względem długości uzyskania pozwolenia na budowę. Nadmierna biurokracja powoduje, że proces ten trwa 161 dni przy średniej 154 dni w krajach OECD.



VIII. Instytucje wsparcia

Poniżej lista organizacji wspierających zagraniczne firmy wchodzące na rynek holenderski:

- **Polska Agencja Inwestycji i Handlu- Zagraniczne Biuro Handlowe w Amsterdamie**

World Trade Center
Budynek C, 6. piętro
Strawinskylaan 643
1077 XX Amsterdam

- **Netherlands Foreign Investment Agency (investinholland.com)**

Prinses Beatrixlaan 2
2595 AL The Hague
THE NETHERLANDS
T: +31 88 042 1142

- **Netherlands Enterprise Agency (RVO.nl)**

RVO ma biura w Assen, Den Haag, Deventer, Roermond, Roermond, Utrechtie i Zwolle.

Dane teleadresowe poszczególnych biur dostępne na stronie – www.rvo.nl



I Forum Wsparcia
Polskiego Biznesu za Granicą

www.paih.gov.pl