



Polska Agencja
Inwestycji i Handlu
Grupa PFR

Raport Sektorowy
**Sektor budowlany
i robót publicznych
w WKS**



**SEKTOR BUDOWLANY I ROBÓT
PUBLICZNYCH W WKS**

© 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.	Wybrzeże Kości Słoniowej – Budownictwo i roboty publiczne (BTP).....	5
2.	Wybrzeże Kości Słoniowej – Charakterystyka sektora.	6
3.	Wyzwania dla sektora	8
4.	Eksport/Import.	13
5.	Przedsiębiorstwa i rynek.	15
6.	Inwestycje zagraniczne.	16
7.	Perspektywa sektora	18
8.	Uwarunkowania formalno-prawne wejścia na rynek	19
9.	Aktualne formy pomocy publicznej	20
10.	Podsumowanie	21



1. Wybrzeże Kości Słoniowej – Budownictwo i roboty publiczne (BTP)

Powierzchnia	322 463 km ²
Populacja	24 571 046 mieszkańców ¹
Populacja miejska	50,8% całej populacji ²
Tempo urbanizacji	3,38 % / rok (2015-2020 r. Estymacja) ³
Waluta	Franc CFA (XOF)
Stały kurs wymiany	655,957 FCFA = 1 EUR
Średni wzrost PKB	8 % (w okresie 2016-2018r.)
Wzrost sektora rolnego	10% w 2017 r.
Inflacja	1,5% (en 2017.)

¹Źródło: Institut National des Statistiques – Cote d'Ivoire,

²The World Factbook, CIA- <https://www.cia.gov/library/publications/the-world-factbook/geos/iv.html>

³The World Factbook, CIA - <https://www.cia.gov/library/publications/the-world-factbook/geos/iv.html>



2. Wybrzeże Kości Słoniowej – Charakterystyka sektora

Krótką charakterystyka sektora

Podczas gdy wysoki nominalny wzrost w niektórych latach był częściowo wynikiem inflacji, realny wzrost sektora również osiągnął dwucyfrową wartość w latach 2013-2015 r., średnio 23,9% w całym okresie i wyniósł 28,3% w 2015 r., tak wynika z danych Ministerstwa Gospodarki i Finansów. Według Banku Centralnego Państw Afryki Zachodniej (BCEAO) wartość dodana sektora budowlanego w cenach bieżących wyniosła 5,9% PKB w 2016 r., w porównaniu z 1,7% w 2010 r. Sektor budowlany Wybrzeża Kości Słoniowej wykazuje się silną dynamiką od czasu stabilizacji politycznej kraju w 2011 r., dodatkowo napędzany jest przez ogólny wysoki wzrost gospodarczy oraz inwestycje publiczne i prywatne. Plany rozwoju dużej infrastruktury w nadchodzących latach - w szczególności w sektorze transportu - oraz wysiłki na rzecz ożywienia inicjatywy rządowej mającej na celu zwiększenie podaży mieszkań socjalnych przyciągają znaczące inwestycje zagraniczne i powinny przyczynić się do dalszego wzrostu w średnim okresie. Przewidywane jest też zwiększenie krajowej dostępności materiałów budowlanych, ponieważ lokalna zdolność produkcji cementu rośnie, po kilku latach trudności z zaspokojeniem popytu.

Wybrzeże Kości Słoniowej plasuje się na 152. miejscu spośród 190 krajów w kategorii łatwości uzyskania pozwoleń na budowę według indeksu biznesowego 2018 Banku Światowego. Jest to znaczna poprawa w stosunku do 182 miejsca w 2017 roku.

Perspektywy dla branży są pozytywne w dużej mierze dzięki działaniom nakreślonym w Narodowym Planie Rozwoju na lata 2016-2020 (Plan National de Développement, PND), który kładzie duży nacisk na budowę infrastruktury. Na te cele zostanie przeznaczonych 31% planowanych in-

westycji w PND, co odpowiada 9000 mld FCFA (13,7 mld EUR). Podczas gdy w 2016 r. nie było zbyt wielu działań w zakresie przetargów, w 2017 r. rozpoczęto kilka projektów w całym kraju.

Według Dyrekcji Zamówień Publicznych WKS wartość przetargów przyznawanych bezpośrednio na podstawie umów uznaniowych - niepublicznie ogłoszonych - wzrosła z 5,9% w czerwcu 2016 r. do 9,8% w czerwcu 2017 r., jednocześnie stanowiąc odpowiednio 27,2% i 16,3% wszystkich projektów. W tym samym czasie projekty budowlane stanowiły ponad 70% łącznej wartości przetargów. Ponadto zamówienia udzielone małym i średnim przedsiębiorstwom (MŚP) stanowiły 19,6% łącznej wartości, w porównaniu z 14,7% w 2016 r.

Niemniej początek 2017 roku okazał się trudniejszy dla sektora w porównaniu z poprzednimi latami. Czynniki leżące u podstaw tego wydarzenia obejmowały spadek ceny kakao - głównego towaru eksportowego Wybrzeża Kości Słoniowej - na rynkach międzynarodowych oraz rewoltę wojskową w styczniu 2017 r. powodując powrót ryzyka politycznego, co nieco nadwyrężyło zaufanie inwestorów we wszystkich sektorach.

Przy mniejszych wpływach do kas rządowych na skutek spadku cen kakao, w czerwcu 2017 r. władze WKS wyemitowały euroobligacje o wartości 1140 mld FCFA (1,7 mld EUR) w celu kontynuacji rozwoju w ramach PND, głównie w zakresie infrastruktury.



3. Wyzwania dla sektora

Strategia rządu WKS

W 2010 roku prezydent Alassane Dramane Ouattara ogłosił plany budowy 60 000 mieszkań. Obecny deficyt szacuje się na 400 000 do 600 000 lokali, a popyt rośnie o 40 000-50 000 mieszkań rocznie. Aby zlikwidować niedobór, państwo uruchomiło prezydencki plan mieszkaniowy w maju 2013 r., mając nadzieję na budowę 150 000 mieszkań do 2020 r. W ramach programu deweloperzy budujący mieszkania socjalne otrzymywaliby zachęty, w tym ulgi podatkowe i zapewnienie podstawowej infrastruktury przez rząd. Według Ministerstwa Budownictwa, w latach 2013-2017 wybudowano około 10 000 mieszkań. Według Jean-François Moreau, dyrektora generalnego lokalnego dewelopera Promogim, na deweloperów nakładany jest obowiązek budowania w pionie, co wymaga technicznego know-how, znacznie ograniczając możliwości wejścia na rynek.

Trzy piąte jednostek zbudowanych zgodnie z planem musi zostać zakwalifikowanych jako mieszkania socjalne, a pozostała część może być wybudowana w średnim lub wyższym standardzie. Sprzedaż tych ostatnich powinna również umożliwić deweloperom zrekompensowanie niższych marż mieszkań socjalnych. W początkowych latach program napotykał znaczne opóźnienia z wielu powodów, niektóre z nich związane były z niedoborami finansowymi i infrastrukturalnymi. Tempo oddawania do użytku dróg i linii wodnych, następowało według deweloperów zbyt opieszale. Kolejnym wyzwaniem były zwyczajowe prawa przysługujące mieszkańcom wsi za wykorzystane grunty, przy budowie w ramach projektów. W niektórych przypadkach państwo powoli dokonywało płatności, co skłoniło mieszkańców wsi do blokowania dostępu do placów budowy. Te problemy sprawiły, że banki niechętnie udzielały kredytów deweloperom, co piętrzyło opóźnienia. W maju 2017 r. maksymalna cena sprzedaży nałożona przez rząd w ramach planu prezydenckiego wzrosła z 10 mln FCFA (15 244 EUR) do 12,5 mln FCFA (19 000

EUR) na mieszkania socjalne, i z 20 mln FCFA (31 000 EUR) do 23 mln FCFA (35 000 EUR) dla budownictwa ekonomicznego, przed opodatkowaniem.

Według raportu Doing Business 2018 budowa magazynu w Wybrzeżu Kości Słoniowej wymagałaby 21 zezwoleń, w porównaniu do średniej dla Afryki Subsaharyjskiej wynoszącej 14,8 i średniej dla krajów OECD wynoszącej 12,5. Proces ten trwa średnio 162 dni - znacznie mniej niż 347 dni odnotowanych w raporcie z 2017 r., a więcej w porównaniu z 147,5 dni i 154,6 dni odpowiednio w dwóch porównawczych grupach.

Podczas gdy Wybrzeże Kości Słoniowej poczyniło wielkie postępy w skróceniu procesu udzielania pozwoleń w 2017 r., uzyskanie wymaganych zatwierdzeń nadal z punktu widzenia deweloperów jest zbyt powolne.

Co więcej, proces wydawania pozwoleń na budowę kosztuje około 5,4% wartości magazynu, w porównaniu do 9,9% w Afryce Subsaharyjskiej i 1,6% w krajach rozwiniętych, wynika z danych Banku Światowego.

Jeśli chodzi o rejestrację nieruchomości według wspomnianego powyżej raportu, kraj uplasował się na 113. pozycji. Wskaźniki w tej kategorii obejmują liczbę wymaganych procedur. W Wybrzeżu Kości Słoniowej jest sześć procedur. Proces rejestracji nieruchomości trwa 30 dni, a jej koszt stanowi, około 7,4% wartości nieruchomości. Koszt i liczba procedur plasują się na podobnym poziomie co średnia Afryki Subsaharyjskiej, ale 30-dniowy okres rejestracji jest znacznie poniżej średniej regionalnej wynoszącej 59,3 dni.

Władze podjęły szereg inicjatyw mających na celu poprawę otoczenia biznesowego w tym sektorze, a w szczególności kwestii związanych z zezwoleniami. Wśród nich wyróżnia się uruchomienie w 2016 r. pojedynczego punktu kontaktowego na pozwolenia na budowę, znanego jako Guichet Unique du permis de construire (GUPC) – One stop shop dla pozwolenia na budowę. Wnioski za pośrednictwem tego okienka mają być rozpatrywane w ciągu 21 dni, w porównaniu do 87 dni wcześniej, zgodnie z danymi podanymi w lokalnej prasie. Następnie w styczniu 2017 r. podjęto decyzję o udostępnieniu informacji na temat zezwoleń na publicznej stronie internetowej Ministerstwa Budownictwa.

Lokalne naciski

Do wyzwań stojących przed firmami w tym sektorze należą częste opóźnienia w płatnościach, w szczególności ze strony rządu dla MŚP w związku z projektami robót publicznych, co zmniejsza ich płynność i prowadzi do zaciągania pożyczek celem spłaty dostawców. Lokalne firmy budowlane również ponoszą wysokie koszty niektórych surowców, z których większość jest importowana.

W przypadku przedsiębiorstw, które mają już silną pozycję finansową, można wykorzystać coraz niższe stopy procentowe, aby rozszerzyć i rozwinąć część działalności. Dla deweloperów o pewnym poziomie stabilności finansowej banki obniżyły stopy procentowe z 12-13% w 2011 roku do 7-8%. Jeśli stopy procentowe będą kontynuowały trend spadkowy, firmy budowlane, jak i użytkownicy końcowi będą mogli, w najbliższych latach, coraz częściej korzystać z kredytów bankowych w miejsce oszczędności lub innych form finansowania.

Lokalne firmy muszą stawić czoła wyzwaniom finansowym. Dodatkowo jakość prac również jest krytykowana. Dzieje się tak zwłaszcza w segmencie budownictwa drogowego, a kilka dużych nowo wybudowanych odcinków sieci gwałtownie się zdegradowało w ostatnich latach, co doprowadziło do publicznego protestu. Dążąc do poprawy jakości prac budowlanych w sektorze publicznym, Amédée Koffi Kouakou, Minister Infrastruktury, ogłosił w kwietniu 2017 r., że firmy, które wykonują pracę słabej jakości, nie będą mogły ubiegać się o zamówienia publiczne przez okres kolejnych pięciu lat.

Słaba jakość jest też często odzwierciedleniem małego budżetu przewidzianego na budowę.

Oferty sektorowe

Publiczne i prywatne inwestycje w wielu sektorach, w szczególności w infrastrukturę krajową, będą nadal napędzać silny wzrost budownictwa w nadchodzących latach. Wśród obserwowanych obszarów wyróżnia się infrastruktura transportowa. W PND na lata 2016-2020 przydzielone zostało sektorowi 7120 mld FCFA (10,7 mld EUR), z których część ma pochodzić od prywatnych inwestorów w systemie partnerstwa publiczno-prywatnego (PPP) - w tym 2610 mld FCFA

(3,9 mld EUR) przeznaczonych ma być na budowę nowej drogi i wyremontowanie dróg gruntowych. Program drogowy obejmuje budowę lub rozbudowę kilku ważnych autostrad w celu lepszego połączenia miast w całym kraju, a także budowę dwóch nowych mostów na terenie laguny Ebrié w Abidżanie. Inne ważne projekty związane z transportem to: budowa nowych terminali kontenerowych w Port Autonome d'Abidjan i Port Autonome de San Pedro; nowy suchy port w północnym mieście Ferkessédougou; oraz rozwój systemu metra w Abidżanie, na którym prace rozpoczęły się w listopadzie 2017 r.

Budowa infrastruktury energetycznej jest kolejnym obszarem, w którym mają być realizowane duże projekty w najbliższej przyszłości. W kwietniu 2017 r. Reuters poinformował, że konsorcjum pod przewodnictwem francuskiego koncernu naftowo-gazowego Total rozpoczyna prace nad budową terminalu skroplonego gazu ziemnego.

Organizacja turnieju piłkarskiego 2021 - Pucharu Narodów Afryki (CAN) w Wybrzeżu Kości Słoniowej również aktywizuje sektor budowlany. Prace nad budową stadionu na 60 000 miejsc w Anyama-Ebimpé, nieco na północ od Abidżanu, rozpoczęły się w grudniu 2016 r. i mają zostać ukończone do jesieni 2019 r. Dwa kolejne stadiony mają powstać w ramach przygotowań do CAN 2021 w San Pedro i Korhogo, podczas gdy istniejące obiekty sportowe w Jamusukro i Bouaké mają zostać odnowione.

Budownictwo mieszkaniowe jest kolejnym rozwijającym się obszarem działalności budowlanej. W 2010 r. rząd ogłosił plany dużej inicjatywy na rzecz mieszkalnictwa socjalnego, oferując różne zachęty dla deweloperów do wzięcia udziału w projekcie. Program napotkał szereg przeszkód związanych z finansowaniem i rozpoczął się powoli, jednak wiele dużych projektów - w tym niektóre wspierane przez dużych zagranicznych deweloperów - są obecnie w trakcie realizacji lub wkrótce się rozpoczną (patrz analiza nieruchomości).

Kolejna spora szansa związana jest z inicjatywą rządu dotyczącą rozwoju stref przemysłowych w kraju. Władze rozpoczęły prace rekultywacyjne w strefie przemysłowej Yopougon w styczniu 2016 r., w celu ukończenia ich do kwietnia następnego roku. Podczas gdy projekt po

czątkowo napotykał pewne opóźnienia, projekt odbudowy został ukończony w styczniu 2018 r.

Rząd rozpoczyna też inwestycje na 62 ha gruntów w strefie przemysłowej PK24 przy północnej krajowej autostradzie, na obrzeżach Abidżanu. Prace nad projektem rozpoczęły się w czerwcu 2015 r., a ukończono je w 92% w styczniu 2018 r., 65 przedsiębiorstw już się wprowadziło. Program stanowi pierwszy etap planowanej inwestycji o powierzchni 940 ha. China Harbor Engineering Company rozwija kolejne 200 ha w ramach umowy PPP. Po zakończeniu budowy pierwszych 62 ha działek w strefie PK24 rząd planuje również modernizację stref przemysłowych Koumassi i Vridi, które znajdują się również w rejonie Abidżanu.

Kolejną prosperującą branżą jest branża stalowa również przyciągająca rosnące inwestycje. Wybrzeże Kości Słoniowej liczyło ośmiu producentów stali w 2017 r., w porównaniu z zaledwie trzema na początku dekady. Największym z nich jest Société des Tubes d'Acier et d'Aluminium de Côte d'Ivoire, który wytwarza 170 000 ton rocznie. Rzeczywista produkcja wyniosła około 150 000 ton w 2016 r. Firma eksportuje na terenie całej Afryki Zachodniej i Środkowej. Głównym akcjonariuszem grupy jest holding przemysłowy Eurofind. Siostrzana firma, Acieries de Côte d'Ivoire, produkuje beton i pręty zbrojeniowe. Innym kluczowym producentem wsadów budowlanych jest Société Multinationale du Bitumes, jedyny lokalny producent bitumu. Firma zaopatruje rynek lokalny i eksportuje do subregionu Afryki Zachodniej.

Podczas gdy popyt na cement jest obecnie silniejszy niż podaż, inne rodzaje materiałów budowlanych stoją w obliczu wielu wyzwań. Uczestnicy rynku twierdzą, że konkurencja rynkowa jest wysoka, ze względu na dużą liczbę graczy w obszarach takich jak stal i beton, w tym konkurencję ze strony producentów zagranicznych, co nie pozwala na osiągnięcie wysokich marż. Ponadto słabe wyniki zbiorów kakao i bunt armii w pobliżu San Pedro w styczniu 2017 r., które wywołały ponowne obawy dotyczące stabilności politycznej, doprowadziły do zmniejszenia popytu na materiały.



4. Eksport/Import

a. Struktura eksportowa WKS

Eksport maszyn, urządzeń oraz materiałów budowlanych WKS w roku 2016 wynosił zaledwie 2 mln USD⁴.

b. Struktura importu WKS

W 2016 roku Wybrzeże Kości Słoniowej zaimportowało towarów za 8,15 mld USD, co oznacza, że jest 103. największym importerem na świecie. W ciągu ostatnich pięciu lat import do Wybrzeża Kości Słoniowej wzrósł w ujęciu rocznym o 1,4%, z 7,15 mld USD w 2011 r. do 8,15 mld USD w 2016 r.

Pomimo dynamicznego rozwoju sektora budowlanego, w 2016r. WKS importowało maszyny, urządzenia oraz materiały budowlane za nieco ponad 38,55 mln USD⁵.

Większość maszyn, urządzeń i materiałów budowlanych w omówionym okresie pochodziło z Chin, Korei Południowej, Francji, krajów Beneluksu oraz Indii.

Eksport Polski w 2016 r. był śladowy i stanowił nieco ponad 24 600 USD, czyli około 0,064% całego eksportu do WKS, i dotyczył przede wszystkim pojazdów budowlanych.

c. Uwarunkowania celne

W styczniu 2015 r. kraje ECOWAS, w tym WKS, rozpoczęły stosowanie wspólnych taryf celnych (Common External Tariffs – CET). Może to pozytywnie wpłynąć na wymianę handlową w regionie. Przyjęcie CET powinno wyeliminować wielokrotne pobieranie celi przy przekraczaniu

⁴https://atlas.media.mit.edu/en/visualize/tree_map/hs92/import/civ/show/8429/2016/

⁵https://atlas.media.mit.edu/en/visualize/tree_map/hs92/import/civ/show/8429/2016/

granic wewnętrznych w ramach ECOWAS i skrócić listę produktów objętych zakazem importu. CET przewiduje cztery podstawowe zakresy stawek taryfowych oraz dodatkowy zakres dla ochrony krajowego rynku.

Import wszystkich maszyn, urządzeń i materiałów budowlanych obłożony jest opłatą celną w wysokości 20% oraz 18% podatkiem VAT.

Wyjątek stanowią maszyny i aparatura do badania właściwości mechanicznych materiałów innych niż metale, kamienie wapienne o gęstości pozornej 2,5 lub większej, które są obłożone cłem w wysokości 5% oraz 18% VAT.

d. Normy jakości produktów

Organizacja normalizacyjna Ivorian Standardization Organization (CODINORM) jest organizacją rządową której zadaniem jest opracowanie uznawanych zagranicą standardów jakości produktów sprzedawanych w WKS, w celu podniesienia konkurencyjności lokalnego przemysłu oraz zapewnienia odpowiedniej jakości produktów. Normy te mają zastosowanie do wszystkich produktów wytworzonych w kraju i zagranicą, o ile są sprzedawane w WKS. Uzyskanie certyfikatu jakości CODINORM jest warunkiem uzyskania rządowych kontraktów. Zgodność z normami CODINORM jest ustalana przez odpowiednie firmy w kwestii towarów importowanych oraz Ministerstwa Handlu odnośnie wszystkich towarów w sprzedaży w kraju.

Normy zagraniczne są ogólnie akceptowane w WKS o ile nie ma odpowiedniego standardu CODINORM odnośnie danego towaru lub są z nim zgodne.



5. Przedsiębiorstwa i rynek

Na rynku budowlanym i robót publicznych WKS istnieje wiele aktywnych firm. Są to zarówno firmy krajowe jak i międzynarodowe. Istnieje grupa firm deweloperskich, które na ogół koncentrują się na działalności w sektorze budowy mieszkań. Należy uzyskać odpowiednie zezwolenie, by móc prowadzić tę działalność. Zezwolenia wydaje Ministerstwo Budownictwa, Mieszkalnictwa i Urbanizacji.

Obecnie jest około 29 firm licencjonowanych, uprawnionych do działalności deweloperskiej ogólnej, natomiast jest nieco ponad 40 firm licencjonowanych uprawnionych do udziału w rządowym programie budowy mieszkań socjalnych.

Ponadto na rynku istnieją firmy wyspecjalizowane w dużych projektach budowlanych i infrastrukturalnych, zrzeszone w organizacji Groupement Ivoirien du Bâtiment et Travaux Publics (Stowarzyszenie Firm Budownictwa i Robót Publicznych). Wśród nich są lokalne jak PFO Africa, SODECI, czy SOTACI, jak i międzynarodowe korporacje takie jak VINCI, SETAO (Grupa Bouygues), SITARAIL (Grupa Bolloré) i wiele innych.



6. Inwestycje zagraniczne

Znakomitą część projektów prowadzą marokańskie firmy deweloperskie, które korzystają z silnych więzi gospodarczych, a także obecności kilku dużych banków marokańskich w Wybrzeżu Kości Słoniowej. Według lokalnych mediów, w grudniu 2017 r. jedna z firm Groupe Alliances dostarczyła pierwszą transzę 640 mieszkań w standardzie „ekonomicznym” w projekcie Les Résidences Akwaba, położonym w pobliżu Abidżańskiego Miasta Olimpijskiego. Firma planuje wybudować w sumie 7800 lokali, ale z ambicją budowy 14 000 lokali w kraju, z czego 10 000 zostanie zaklasyfikowanych jako mieszkania socjalne.

W 2012 r. inny deweloper z Maroka, Addoha, uzgodnił warunki budowy 9000 lokali w ramach inwestycji o wartości 2,2 mld dirhemów marokańskich (203,7 mln EUR). Domy znajdują się w Koumassi, w południowym Abidżanie, gdzie Addoha buduje w sumie 745 jednostek. Firma planuje także budowę 8000 jednostek w Attecoube na północy miasta.

Kolejna marokańska firma, Palmeraie Développement, zamierza zrealizować projekt 10 000 jednostek, składających się z 6000 mieszkań socjalnych i 4000 jednostek średniej i wysokiej klasy. Firma rozpocznie od 2000 mieszkań socjalnych w pobliżu Songon koszt przedsięwzięcia to 30-35 milionów EUR, a prace rozpoczną się na początku 2018 roku. Łącznie w projekcie bierze udział 45 lokalnych deweloperów i pięć międzynarodowych. Podczas gdy liczba dostarczonych do tej pory jednostek nie osiąga celów rządowych, wiele projektów ma zakończyć się lub rozpocząć w 2018 r., a około 10 000 dodatkowych jednostek miało zostać dostarczonych do czerwca 2018 r.

W segmencie produkcji materiałów budowlanych, w ostatnich latach gracze marokańscy stają się coraz bardziej aktywni.

Znane nazwy to Lafarge Holcim Maroc Afrique - spółka joint venture między marokańską grupą holdingową Société Nationale d'Investissement i francuskim Lafarge Holcim - oraz Ciment de l'Afrique, która zo-

stała założona w 2011 roku i jest własnością Addoha, jednego z największych deweloperów w Maroku. Addoha jest aktywnym uczestnikiem rządowej inicjatywy mieszkalnictwa socjalnego.

Dwie duże tureckie firmy rozpoczęły także inwestycje w sektorze materiałów budowlanych, a mianowicie Limak Afrika, część Limak Cement Group i INCI Beton. Ten ostatni zbudował fabrykę do produkcji betonu w Maroku w 2016 r. i zamierza rozpocząć inwestycje w branżę cementową.



7. Perspektywa sektora

Przyszłość rynku nieruchomości Wybrzeża Kości Słoniowej zależy będzie w dużej mierze od dobrych wyników gospodarczych kraju, które według prognoz Międzynarodowego Funduszu Walutowego pozostaną na wysokim poziomie w nadchodzących latach, a roczny wzrost PKB utrzyma się powyżej 7% do 2019 r. Rosnące ceny gruntów i ich ograniczona dostępność w doskonałych lokalizacjach w Abidżanie stanowi ograniczenie dla sektora, ale rozwój powinien w 2018 r. ulec poprawie w związku z lepszą dostępnością krajowych materiałów budowlanych.

World Economic Outlook MFW przewiduje, że Wybrzeże Kości Słoniowej odnotuje wzrost realnego PKB o 7,63% w całym 2017 r., który - choć silny - byłby najniższym wskaźnikiem wzrostu od 2012 r., w którym wzrost wynosił 10,1%⁶. Niemniej jednak spodziewany silny rozwój gospodarczy, dalsze inwestycje publiczne w infrastrukturę i mieszkalnictwo socjalne, projekty z większym udziałem sektora prywatnego i organizacja turnieju CAN 2021 powinny przyczynić się do zwiększenia aktywności w nadchodzących latach.

⁶http://www.imf.org/external/datamapper/NGDP_RPCH@WEO/CIV?year=2018



8. Uwarunkowania formalno-prawne wejścia na rynek

Prowadzenie działalności w charakterze dewelopera (mieszkania, jak i budynki komercyjno-biurowe) wymaga uzyskania odpowiedniej licencji. Wniosek o licencję jest dwuczęściowy, składa się z części A i B.

Część A dotyczy osoby przedstawiciela prawnego spółki lub osoby fizycznej i musi zawierać następujące dane,

- ✓ Pisemna prośba do Ministra Budownictwa, Mieszkalnictwa i Urbanizacji;
- ✓ Dokument potwierdzający tożsamość składającego wniosek;
- ✓ Świadectwo obywatelstwa;
- ✓ Certyfikat rezydencji w Wybrzeżu Kości Słoniowej;
- ✓ Curriculum Vitae;

Część B wniosku dotyczy firmy i musi zawierać następujące dane:

- ✓ Dokładny adres siedziby głównej;
- ✓ Adres pocztowy zarejestrowanej siedziby i numer rejestracyjny w rejestrze handlowym; kontakty telefoniczne, faks;
- ✓ Informacje techniczne i finansowe spółki;
- ✓ Statut spółki;
- ✓ Zaświadczenie o niezaleganiu z podatkami sprzed mniej niż trzech (03) miesięcy;
- ✓ Lista personelu i schemat organizacyjny firmy;
- ✓ Lista partnerów technicznych;
- ✓ Lista partnerów finansowych;
- ✓ Potwierdzenie otwarcia rachunku powierniczego w wysokości 100 000 000 FCFA (153 000 EUR);
- ✓ Oświadczenie posiadania rachunku depozytowego w wysokości 100 000 000 FCFA (153 000 EUR);
- ✓ Standardowy formularz listu rachunku depozytowego;



9. Aktualne formy pomocy publicznej

Ulgi inwestycyjne

Ulgi inwestycyjne są podzielone na dwie strefy: strefa A – region wokół Abidżanu i sam Abidżan oraz strefa B – reszta kraju. Podział wynika z zaniepokojenia władz tym, że aż 80% inwestycji dokonywanych jest w Abidżanie. W strefie A korzyści polegają na zwolnieniach z podatku dochodowego i opłat licencyjnych przez okres 5 lat, w strefie B przez 8 lat. Inwestycje o wartości przekraczającej 500 mln CFA mogą również być zwolnione z podatku VAT od sprzętu i części zamiennych; dalsze ulgi przysługują na inwestycje o wartości od 500 mln do 2 mld CFA; całkowite zwolnienie z VAT i opłat celnych przysługuje na inwestycje o wartości przekraczającej 2 mld CFA. Są to ogólne zasady ulg inwestycyjnych, w celu otrzymania informacji szczegółowych należy się skontaktować z biurem CEPICI.

Jeśli firma chce uzyskać status „priorytetowej”, rząd negocjuje procent zatrudnienia miejscowych pracowników i firma może być zobowiązana do zakupu produktów pochodzących z WKS. Status „priorytetowy” i związane z tym ułatwienia podatkowe przysługują inwestycjom w rolnictwie, hodowli bydła, rybołówstwie, przechowaniu i przetwórstwie żywności, tanim budownictwie mieszkaniowym i produkcji energii.



10. Podsumowanie

Główne instytucje i organizacje branżowe

a. Ministère de la Construction, du Logement et de l'Urbanisme - (Ministerstwo Budownictwa, Mieszkalnictwa i Urbanizacji)
16 ème Etage-Tour C cité Administrative Abidjan - Plateau -
(+225) 20 21 08 71/ 20 22 58 11
<http://www.ministere-construction.ci/>

b. Groupement Ivoirien du Bâtiment et Travaux Publics (Stowarzyszenie Firm Budownictwa i Robót Publicznych)
Cocody Riviera Attoban, Cité BAD – Lot 1606, Bonoumin,
Téléphone: +225 22 43 77 91, Fax: +225 22 43 77 95,
Email: gibtp@gibtp.org
www.gibtp.ci

c. CNOA Côte d'Ivoire (Conseil National de l'Ordre des Architectes de Côte d'Ivoire) – Narodowa Rada Stowarzyszenia Architektów Wybrzeża Kości Słoniowej)
Abidjan Cocody, face cité BAD
17 BP 278 Abidjan 17
Tél.: +225 22 48 50 38
M.: +225 09 29 37 11
Fax: +225 22 44 29 57
email: architectes.ci@gmail.com; <http://www.cnoa.ci/>

Główne targi branżowe

a. Salon de l'Architecture et du Bâtiment (ARCHIBAT) – Targi Architektury i Budownictwa;

Targi odbywają się co dwa lata, w październiku. W 2017 r. odbyła się X edycja targów. Odbywają się one od 2007 roku i stały się niekwestiono-

wanym liderem tego typu wydarzeń w branży budownictwa, planowania, dekoracji i mieszkalnictwa w Afryce Zachodniej i poza nią.

Patronem X edycji było Ministerstwo Budownictwa, Mieszkalnictwa i Urbanizacji, a głównymi sponsorami były Orange oraz SOTACI-SCHUCO. Udział wzięło ponad 300 firm (krajowych i międzynarodowych). Targi odbyły się na powierzchni ponad 10 000 m² w Abidżanie.

Tel : +225 22 41 33 94

Email : axesmarketing@aviso.ci

<https://archibat.ci/>

b. Forum international du Logement Social, Economique et Standing (Filoses) – Międzynarodowe Forum Mieszkania Socjalnego, ekonomicznego i wyższej klasy.

To forum, które miało swoją drugą edycję w dniach 25-27 czerwca 2018r., jest ważnym wydarzeniem dla krajowych i międzynarodowych interesariuszy mieszkaniowych, władz francuskojęzycznych krajów afrykańskich, członków społeczeństwa obywatelskiego, studentów i naukowców z Wybrzeża Kości Słoniowej. To międzynarodowe wydarzenie obejmowało wszystkich graczy sektora budownictwa mieszkaniowego i miało doprowadzić do podjęcia rezolucji uwzględniających wszystkie parametry mające natychmiastowe zastosowanie, z myślą o ostatecznym rozwiązaniu produkcji mieszkań socjalnych w Wybrzeżu Kości Słoniowej.

Forum odbywa się co dwa lata. Następną edycja odbędzie się zatem w 2020r.

<http://filoses.com/>

TEL: (225) 07-07-71-24 / 79-79-97-70 / 08-26-18-57

akwaba@filoses.com

FIXES: (225) 22-48-73-53 / 22-44-30-44

organisation@filoses.com



PAIH Expo

I Forum Wsparcia
Polskiego Biznesu za Granicą

www.paih.gov.pl