



Polska Agencja
Inwestycji i Handlu
Grupa PFR

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



**SEKTOR BUDOWLANY
I ROBÓT PUBLICZNYCH
W SENEGALU**

© 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

I.	Informacje podstawowe	4
II.	Charakterystyka sektora	5
III.	Eksport/Import	10
IV.	Przedsiębiorstwa i rynek pracy	12
V.	Inwestycje zagraniczne	15
VI.	Perspektywy sektora	17
VII.	Uwarunkowania formalno–prawne wejścia na rynek	19
VIII.	Główne instytucje i organizacje branżowe	21



I. Informacje podstawowe

Sektor budownictwa i robót publicznych w Senegalii wykazuje dynamikę wzrostu. Na szczególną uwagę zasługują inwestycje w infrastrukturę i budowa Diamniadio - nowego centrum administracyjnego pomiędzy stolicą Dakarem a nowym portem lotniczym, gdzie docelowo ma powstać 300 000 mieszkań, centra usługowo-biznesowe, strefy wolnego handlu i wiele innych nowoczesnych inwestycji. Jako że Senegal uzależniony jest od importu większości materiałów wykończeniowych, jest to doskonała okazja dla polskich firm by zaistnieć na rynku senegalskim. Wartość importu materiałów wykończeniowych tylko pochodzenia ceramicznego wyniosła 100 mln USD w 2016 roku. Dodatkowo państwo rozpatruje oferty inwestycyjne przydzielając nieodpłatnie tereny inwestycyjne w ramach tej nowej infrastruktury.





II. Charakterystyka sektora

Sektor budownictwa i robót publicznych (BTP) odgrywa ważną rolę w gospodarce Senegalu generując 10,8% PKB. Sektor obejmuje nie tylko projekty budowlane, ale i renowacje oraz konserwacje. Działalność w ramach sektora obejmuje budownictwo mieszkaniowe (budynki wielorodzinne i wille), budownictwo niemieszkalne (budynki użyteczności publicznej i biura), infrastrukturę transportową (drogi, linie kolejowe, porty, lotniska itp.), infrastrukturę miejską (centra handlowe, zabytki itp.), budynki przemysłowe (fabryki, magazyny, zbiorniki itp.) i inżynierię wodną (tamy, groble itp.).

Dobre wyniki w sektorze budownictwa na ogół są odzwierciedleniem wzrostu gospodarczego. A z kolei łatwiejszy dostęp do mieszkań przyczynia się do poprawy zdrowia, lepszej edukacji i poprawy wydajności pracy. W 2014 r. zostały wprowadzone poważne reformy strategiczne dotyczące gospodarczego i społecznego modelu rozwoju Senegalu. Senegal przyjął Senegal Emergent Plan - PSE - który miał na celu przyspieszenie wzrostu. Określono sześć sektorów produkcyjnych, które mają służyć za motory wzrostu gospodarczego. Te sektory obejmują między innymi infrastrukturę transportową, która ma za zadanie pomóc w promowaniu dynamicznej i konkurencyjnej gospodarki. W ramach tego planu została również rozpoczęta ogromna inwestycja w budowę nowoczesnego miasta Diamniadio, mającego stanowić administracyjną stolicę Senegalu i hub inwestycyjny.

Wskaźnik urbanizacji Senegalu utrzymuje się na stałym poziomie 3,82%, co wiąże się z dużym popytem na mieszkania w ośrodkach miejskich. Znaczna ilość senegalskiej ludności wiejskiej decyduje się na życie w mieście głównie z powodów ekonomicznych - w miastach łatwiej jest o pracę i zarobki są wyższe. Mimo, że nadal utrzymuje się deficyt około 250 000 mieszkań, rząd bardziej skupia się na polityce renowacji miast, aby poprawić warunki życia i usługi socjalne niż na budowie

nowych mieszkań, szczególnie biorąc pod uwagę projekt budowy nowej infrastruktury Diamniadio. Nowe mieszkania są budowane raczej przez prywatnych inwestorów. Warto tutaj zauważyć, że rynek nieruchomości w Dakarze jest zdecydowanie jednym z najatrakcyjniejszych w tym regionie i preferowany w Afryce Zachodniej przez regionalne elity, ze względu na stosunkowo wysoki poziom bezpieczeństwa w porównaniu do innych krajów, gdzie sytuacja polityczna i częste ataki terrorystyczne wpływają negatywnie na atrakcyjność. W Senegalu, a w szczególności w okolicach Dakaru, w ostatnich latach obserwuje się wzrost liczby luksusowych willi i centrów handlowych.

Od 2012 wskaźnik koniunktury w budownictwie i robotach publicznych utrzymuje się na wysokim poziomie, czemu sprzyja stabilny klimat biznesowy i napływ zagranicznych inwestycji w infrastrukturę. Wskaźnik osiągnął 251,3 punktów w czerwcu 2013 r. Dobra koniunktura w budownictwie utrzymała się do 2014 r. W analizowanym okresie wzrosła też produkcja cementu (+ 8,1%), a także sprzedaż lokalna (+ 11,3%). W październiku 2017 r. wskaźnik odnotował 124,8 punktów, co jest nadal bardzo wysokim wskaźnikiem. Należy zauważyć, że istnieje realny potencjał dalszego wzrostu w sektorze w związku z trwającymi dużymi projektami budowlanymi. Należą do nich prace w zakresie rozwoju infrastruktury lotniska, nowej infrastruktury w ramach budowanego miasta Diamniadio, projekt przedłużenia obwodnicy (VDN) czy linii kolejowej pomiędzy Dakarem a granicą z Mali.

Główne instytucje odpowiedzialne za sektor budownictwa mieszkaniowego w Senegalu to: ministerstwa, dwie główne firmy: Cape Verde Real Estate Company SICAP i National Society of Moderate Rent Housing (SN-HLM), władze lokalne, BHS, Caisse des Dépôts et Consignations, fundusz dla mieszkań socjalnych, prywatni deweloperzy, fundatorzy, organizacje pozarządowe, spółdzielnie mieszkaniowe, zagraniczni operatorzy w partnerstwie publiczno-prywatnym (PPP).

Utrudnienia związane z działalnością na rynku to przede wszystkim: macierz instytucjonalna (zbiór zasad) rozbudowana i złożona, prawie niedostępna dla zwykłych Senegalczyków; strukturalna nierównowaga między popytem a podażą; różne rodzaje siedlisk: uregulowane prawnie, nieuregulowane (spontaniczne); rozprzestrzenianie się nieformalnego budownictwa; nieprzejrzystość. Warto wspomnieć, że jest dosyć duży

problem z tytułami własności. System katastralny nie jest do dnia dzisiejszego skomputeryzowany i uregulowany. Zdarzają się przypadki, że ten sam teren zostaje sprzedany wielokrotnie. W konsekwencji banki nie zawsze udzielają kredytu pod zastaw hipoteczny, który nie jest do końca gwarancją ściągłości zadłużenia. Do trudności wymienionych przez deweloperów można również zaliczyć: wysoki koszt i niską jakość materiałów budowlanych, niedobór gruntów inwestycyjnych, problemy z gruntami, nieodpowiednie planowanie urbanistyczne, nieodpowiednie finansowanie, deficyt organizacyjny, nieprzestrzeganie kodeksu urbanistycznego, opóźnienia w płatnościach państwowych dla firm budowlanych, obecność na rynku nieuczciwych kontrahentów, niewystarczająca kwalifikacja lokalnych firm, brak odpowiedniej infrastruktury dróg, niewydolny system kanalizacji i odprowadzania wody deszczowej. 100% przedsiębiorców wymieniło te czynniki jako główne ograniczenie swojej działalności obok nieuczciwej konkurencji (50%), zużycia się sprzętu (33%), utrudnionego dostępu do kredytu (33%) i opodatkowania (33%).

Diamniadio jest projektem nowego miasta realizowanym w ramach PSE. Nowa infrastruktura zlokalizowana jest trzydzieści kilometrów na południowy zachód od Dakaru i piętnaście minut od nowego międzynarodowego lotniska Blaise Diagne. Rozpoczęta w 2014 roku, ma w niedługim czasie przyciągnąć 300 000 osób, które osiedlą się w nowo powstałych domach i apartamentowcach. Diamniadio ma również stać się administracyjną stolicą Senegalu z siedzibą wszystkich ministerstw, organizacji i banków.

Jak do tej pory do realizacji zostało wybranych kilka konsorcjów, którym przyznane zostały działki pod budowę. Rząd senegalski udostępnił ziemię nieodpłatnie pod warunkiem, że firmy zainwestują w budowę ciekawych projektów urbanistycznych. Pierwsza grupa "SénégalIndia", rozpoczęła prace nad projektem City już w 2014 roku. Konsorcjum składało się z dwóch senegalskich firm: Générale des Travaux Publics et de Négoce (Getran) i dwóch hinduskich (Swaminarayan Vijay Carry Trade and Garasiya Farm). Ich celem było wybudowanie do 2019 roku ponad 2500 mieszkań o niskim, średnim i wysokim standardzie, przychodni, centrów kulturalnych, hotelu 5-gwiazdkowego, 10 000 metrów terenów zielonych i kilku centrów handlowych. Oprócz tej grupy koncesje

i ziemie dostały cztery dodatkowe: grupa Teyloum, marokańska firma Alliances and Medina Invest, Emirati Doozy Gulf Group.

Pierwszy etap prac przewidziany na 2014-2020 zaowocował dużymi sukcesami. Na początku maja 2018 roku został oddany już do użytku kompleks administracyjny (o wartości 58 mld XOF), do którego mają zostać przeniesione ministerstwa (rolnictwa, hodowli, rybołówstwa, transportu, górnictwa, przemysłu, edukacji narodowej itp.). Te bloki ministerialne o łącznej powierzchni ponad 110 000 m² rozmieszczone są w trzech dzielnicach. Czwarta dzielnica ma być wyspecjalizowana w finansach i usługach. W pierwszej dzielnicy powstało już Międzynarodowe Centrum Konferencyjne Abdou-Diouf (Cicad), które już w listopadzie 2014 r. było gospodarzem 15 Szczytu Frankofonii. Oddany został też do użytku hotel Radisson (w grudniu 2017) oraz 350-pokojowy Mövenpick. Instytut zdrowia, nadzoru epidemiologicznego i szkoleń (Iressef) został otwarty w czerwcu 2017 r.

Stadion Dakar Arena i Centrum Targowe powinny zostać ukończone do końca 2018. Planowany jest też uniwersytet Amadou-Mahtar-Mbow, Miasto Wiedzy, Park Technologii Cyfrowych, Narodowe Centrum Naukowe, Uniwersyteckie Centrum Szpitalne, Vaccinopole, Narodowy Instytut Ropy i Gazu.

Drugi etap obejmuje budowę zintegrowanego parku przemysłowego i technologii cyfrowej o powierzchni 52 ha, w szczególności skoncentrowanego na przemyśle wytwórczym i logistyce. Według władz park ten będzie mógł pomieścić około 60 firm, umożliwiając stworzenie ponad 20 000 miejsc pracy. Pod koniec 2018 roku ma zostać uruchomiony rynek hurtowy, ogłoszony jako „Bronisze” w Senegal. Po stronie korporacyjnej około dwudziestu firm z Afryki Północnej, Europy i Azji jest zainteresowanych rozpoczęciem działalności w tym parku, w tym chiński producent tekstyliów C & H, który planuje zainwestować 25 milionów dolarów, zatrudnić 5000 pracowników i eksportować odzież do Stanów Zjednoczonych i Europy. Działalność trzeciej dzielnicy to 26-hektarowy park technologii cyfrowej (PTN), finansowany przez Bank Światowy za 70,61 mln euro, wciąż czeka na rozpoczęcie prac, do chwili obecnej działa tylko centrum danych operatora telefonii komórkowej Tigo Senegal.

Według władz powstanie nowego kompleksu urbanistycznego było koniecznością biorąc pod uwagę nieodpowiednie przystosowanie Dakaru do rosnącej liczby mieszkańców i natężenia ruchu. Obecna infrastruktura połączona będzie z lotniskiem i Dakarem szybkobieżną koleją (TER). Rozpoczęte pod koniec 2016 roku prace nad pierwszą sekcją łączącą Diamniadio trwają w przyspieszonym tempie, by zapewnić jego uruchomienie w styczniu 2019 r. Będzie obsługiwał trasę obejmującą 14 stacji w 45 minut, a szacowany dzienny ruch wynosi 115 000 pasażerów. Wartość inwestycji: 568 miliardów franków CFA (866 milionów euro). Dodatkowo transport miejski będzie zapewniony przez Dakar Dem Dikk (DDD) i prywatne grupy transportowe.

Diamniadio ma stać się nowoczesnym miastem skupiającym się wokół terenów zielonych, uniwersytetu przyszłości, centrów szkoleniowych, centrum administracyjnego i parku technologii cyfrowej. Miasto ma być holistyczną odpowiedzią na zapotrzebowanie na infrastrukturę, mobilność, środowisko i inne ważne dla przyszłości kwestie. Elektrownia słoneczna o mocy 15 megawatów zapewni dostawę czystej energii elektrycznej, a większość budynków zaprojektowano w celu zmaksymalizowania naturalnego ciepła i wydajności przepływu wentylacji. Projekt miejski spełnia aktualne wymagania środowiskowe i ma być ekologiczny. Planowane jest zarządzanie i recycling odpadów.

Projekt jest intensywnie promowany przez władze senegalskie w celu przyciągnięcia nowych inwestorów, między innymi w Cannes, na Międzynarodowej Wystawie Nieruchomości.



III. Eksport/Import

Nakłady działalności budowlanej obejmują głównie cement, piasek, żelazo, drewno, farby, materiały do pokrycia ścian i podłóg, materiały uszczelniające, wykończeniowe, hydrauliczne i elektryczne, pokrycie dachów.

Sektor budownictwa jest jednym z najdynamiczniej rozwijających się sektorów w Senegalu, niestety cierpi z braku rodzimego przemysłu produkującego materiały konstrukcyjne i wykończeniowe. Większość materiałów używanych przy budowie jest sprowadzanych z zagranicy, co zwiększa zdecydowanie koszty każdej inwestycji. Istnieje więc konieczność stworzenia lokalnego rynku produkcji w celu chociażby zmniejszenia kosztów inwestycji, nie mówiąc już o stworzeniu dodatkowych miejsc pracy i poprawie warunków ekonomicznych. Szczególną uwagę należy zwrócić na produkcję betonu komórkowego i cegły dziurawki, która mogłaby być z powodzeniem produkowana na miejscu z wykorzystaniem dostępnych surowców, a jej zastosowanie w tym klimacie szczególnie zmniejszyłoby nakłady na urządzenia klimatyzacyjne i chłodzenie pomieszczeń.

W obecnej sytuacji, a w szczególności w perspektywie powstania ponad 300 000 mieszkań w kompleksie Diamniadio niewątpliwie ogromnym popytem cieszą się wszystkie materiały wykończeniowe, które są w całości sprowadzane z zagranicy dotyczy, to niezbędnych elementów elektrycznych, hydraulicznych, wyposażenia kuchni i łazienek.

W 2016 import materiałów budowlanych i wykończeniowych opiewał na sumę około 100 mln USD. Znaczną ich część stanowiły glazura i ceramika łazienkowa. Import glazury pochodzi głównie z Chin 64%, Indii 6,9% Hiszpanii 13% i Włoch 6,8 %. I tak w 2016 zostały sprowadzone artykuły cementowe typu kleje fugi itd. (5,1 mln USD), wełna mineralna (1,68 mln USD), lustra (1,22 mln USD), cegły ceramiczne (1,92 mln USD).

W Senegalu produkuje się cement, głównym jego producentem jest SOCO-COCIM, który od czasu jego prywatyzacji w 1999 roku należy w 100% do francuskiej grupy VICAT. Przez długi czas był to jedyny producent cementu, a jego produkcja przekroczyła w 2005 roku próg 2 milionów ton rocznie. Pojawienie się drugiego konkurenta w 2003 Ciments du Sahel (CDS), którego właścicielem jest grupa Layousse, spowodowało wzrost krajowej produkcji o 650 000 ton. Produkcja cementu senegalskiego rosła w latach 2009-2014. W ciągu 6 lat obie cementownie (SOCOCIM i CIMENTS DU SAHEL) zwiększyły produkcję z 3 312 do 4912 ton dziennie, co stanowi wzrost o 48%. Od 2013 r. do 2014 r. zarejestrowana sprzedaż lokalna utrzymywała tendencję wzrostową na poziomie 11,3%, podczas gdy w 2013 r. odnotowano niewielki spadek wywozu spowodowany spadkiem popytu w subregionie. Nadrobienie strat nie zajęło zbyt wiele czasu, w roku następnym odnotowano 2,4% wzrost wywożonego cementu.



IV. Przedsiębiorstwa i rynek pracy

Polityka państwa w zakresie mieszkalnictwa jest wdrażana przez publiczne firmy budowlane - SICAP, SCAT URBAM lub SNHLM i jest częściowo finansowana przez struktury takie jak BHS (Habitat Bank of Senegal). Państwo wspiera również projekty mieszkalnictwa socjalnego realizowane przez promotorów prywatnych. Niestety podobnie jak w wielu innych sektorach, znaczna liczba firm budowlanych ma charakter nieformalny (około 20 000 przedsiębiorstw według szacunków). W celu sformalizowania rynku przedsiębiorstw prywatnych i zbudowania struktury zapewniającej możliwość dostępu do robot publicznych, stworzona została Agencja AGETIP-Public, która jest odpowiedzialna za budynki użyteczności publicznej i projekty infrastrukturalne. Druga forma pozwalająca na uzyskanie dostępu do projektów inwestycyjnych to profesjonalny Związek Budownictwa i Wykonawców Publicznych Senegalu SPEBTP, który ustanawia ramy prawne dla obrony i reprezentowania interesów gospodarczych swoich członków wobec państwa.

W Senegalu można wymienić 4 największe firmy budowlane:

- 1) Compagnie Sahelienne d'Entreprises (CSE)
- 2) EIFFAGE Senegal
- 3) Consortium d'entreprises (CDE)
- 4) Generale d'entreprises (GE)

Firmy te wykonały bardzo dużo znaczących projektów zarówno w Senegalu jak i za granicą, w tym: Ganta Yepeka Road Works in Liberia (CSE); autostrada płatna Dakar-Diamniadio (EIFFAGE); podmiot zależny BCAA na Wybrzeżu Kości Słoniowej (CDE) czy Siedziba BICIM w Mali (GE).

4.1 Rynek pracy

W Senegalu sektor budownictwa niewątpliwie odgrywa dominującą rolę w procesie wzrostu. Budownictwo to także sektor, w którym odczuwalny jest brak wykwalifikowanej kadry pracowniczej. W celu zaspokojenia potrzeb tego rozwijającego się sektora istnieje ogromne zapotrzebowanie na szkolenia, zarówno na początkowym, jak i na zaawansowanym poziomie. W Senegalu istnieje kilka szkół publicznych, do których zaliczyć można: Politechnikę w Dakarze i Politechnikę w Thiès, które kształcą prawie 1000 inżynierów rocznie, Centrum Przedsiębiorczości i Rozwoju Technicznego (G15) - instytucję powstałą w wyniku współpracy Senegal z Indiami w 1998 r., stworzoną w celu szkolenia techników, którzy mieliby koordynować wykonanie prac nadzorowanych przez inżynierów. Centrum początkowo przeznaczone było dla 200 studentów, dzisiaj kształci blisko 1500 studentów, w tym 250 w zakresie inżynierii lądowej. Dodatkowo istnieje kilka prywatnych instytucji, takich jak BATISUP i ESEBAT, które zapewniają także szkolenia w zakresie różnych specjalizacji inżynierii lądowej. Wyższa Szkoła Budownictwa Energetycznego i Robót Publicznych (ESEBAT) oferuje szeroki wybór szkoleń zawodowych: inżynierię lądową i budownictwo, architekturę i urbanistykę, elektrotechnikę, nieruchomości i inżynierię lądową. Ta szkoła obecnie kształci 256 studentów. Politechnika Szkoły Budowlanej (BATISUP) to szkoła oferująca szkolenia w zakresie inżynierii lądowej, stworzona w 2006 roku przez grupę wykładowców szkół wyższych z zakresu inżynierii lądowej oraz senegalskich przemysłowców, szkoli około 300 studentów. Jednak techniczne szkoły średnie nie zapewniają określonego i stałego kształcenia w zakresie umiejętności budowlanych związanych z pracami wykończeniowymi, brakuje zdecydowanie krótkich specjalistycznych kursów technicznych, szkolących specjalistów w dziedzinie stolarki, układania płytek, montażu czy malowania.

W Senegalu budownictwo zdominowane jest przez system podwykonawców szczególnie w dziedzinie prac wykończeniowych i konstrukcji mieszkaniowej. Są to osoby, które często nie posiadają wielu umiejętności, ale mają doświadczenie w tej dziedzinie. Oficjalne przedsiębiorstwa, które wygrywają przetargi na roboty budowlane, zlecają znaczną część pracy podwykonawcom. Podwykonawca taki buduje ekipę, która

obejmuje pracowników z różnymi umiejętnościami (budownictwo, szalunki, odlewanie, układanie płytek itp.), członkowie tej ekipy są często opłacani na zasadzie dniówki i zdarza się bardzo często, że są szkoleni w miejscu pracy. Ta sytuacja zapewnia dużą elastyczność przy zawieraniu umów o pracę, a duża konkurencja między podwykonawcami i duża podaż siły roboczej pomaga obniżyć koszty, negatywną stroną jest jednak duża rotacja pracowników i brak motywacji, co z kolei nie pozwala na zainwestowanie w odpowiedniej jakości szkolenia w konsekwencji prowadząc do słabej jakości wykonania.

Potrzeby zidentyfikowane w zakresie wsparcia dla rozwoju sektora i gwarancji jakości pracy dotyczą przede wszystkim majstrów budowlanych. Są oni niezbędnymi podmiotami w zakresie koordynacji, monitorowania i kontrolowania jakości. Stanowiska te na ogół są obejmowane przez osoby wykazujące się większym doświadczeniem w branży choć niekoniecznie mające w tym kierunku wykształcenie. To samo dotyczy innych węższych specjalizacji związanych z murarstwem, hydrauliką, układaniem płytek itd.

Średnia płaca krajowa w 2016 roku wynosiła 114 000 XOF (213 EUR)



V. Inwestycje zagraniczne

Na rynku budowlanym w Senegalii obecne są zagraniczne firmy z Francji, Włoch, Hiszpanii, Chin i Turcji. Firmy te oferują rozwiązania innowacyjne i nowoczesne technologie nieobecne na rynku senegalskim, szczególnie mowa tu o materiałach termoizolacyjnych, betonie komórkowym czy różnych pokryciach dachowych, nie wspominając o nowoczesnych materiałach wykończeniowych. Materiały te są mniej energochłonne i bardziej przyjazne dla środowiska, zwłaszcza w przypadku budowy inteligentnych budynków.

Od 2005 r. po odnowieniu relacji politycznych z Chinami (ochłodzenie nastąpiło po uznaniu Tajwanu przez poprzednie władze) oba kraje nawiązały bardzo intensywną współpracę gospodarczą wiążącą się między innymi z ogromnymi inwestycjami chińskimi w Senegalii. I tak w okresie od stycznia do sierpnia 2016 r. obrót handlowy osiągnął 1,7 mld dolarów (1,5 mld euro), co oznacza wzrost o 14% w porównaniu z 2015 r. Do końca 2017 r. chińskie inwestycje w Senegalii wyniosły 320 mln USD. W 2017 r. Chiny bezpośrednio zainwestowały w Senegalii 110 mln USD, co oznacza wzrost o 120% w stosunku do roku poprzedniego. Od 2015 r. roczna wymiana handlowa między tymi dwoma krajami osiągnęła wartość około 2 miliardów dolarów, przez co Chiny stały się drugim największym partnerem handlowym Senegalii. Wracając do inwestycji w sektorze budownictwem warto zwrócić uwagę na kilka znaczących projektów. W 2016 rozpoczęta została budowa National Battle Arena, chińskiego kompleksu sportowego na obrzeżach Dakaru w ramach kompleksu Diamniadio mogącego pomieścić do 22 000 osób. Koszt inwestycji przekroczy 32 miliardy franków CFA (około 53 milionów USD), z czego 24 miliardy franków CFA zapewniły Chiny, a resztę - Senegal. Ta infrastruktura zostanie zbudowana przez China Institute Project Planning and Research (IPPR), chińską spółkę państwową. W 2018 został również podpisany kontrakt handlowy na renowację linii kolejowej Dakar-Kidira (633 km, od zachodniego krańca wschodniego Senegalii do granicy malijskiej)

zawarty między senegalskim Ministerstwem Infrastruktury, Transportu Lądowego za pośrednictwem Kolei Państwowych (ANCF), a grupą budowlaną China Railways Construction Corporation. Powstaje też kilka mniejszych projektów jak na przykład budowa odcinka Tambacounda-Kedougou (wschód i południowy wschód od Senegalu) o długości 310 kilometrów czy budowa dwóch odcinków autostrad AIBD-Mbour (39 km) i AIBD-THIES (16 km). Projekty te są możliwe dzięki udzieleniu przez Chiny (EXIMBANK Chine) preferencyjnego (2%) i rozłożonego na 30 lat kredytu.

29 projektów wartych 775 milionów dolarów zostało zainicjowanych przez tureckie firmy w Senegalu, niektóre z nich wciąż są w toku. Projekty obejmują halę targową, fabrykę mebli, system kolei i arenę sportową budowaną przez Summa (<https://www.yazgandesign.com/dakar-arena>) w nowo powstałym mieście Diamniadio. Turecki Kolin Construction podpisał umowę z senegalską Generalną Dyрекcją Autostrad na budowę dróg za ponad 490 milionów USD, a Grupa Force podpisała projekt budowy stacji metra Dakar w stolicy Senegalu za 17 milionów dolarów. Warto też wspomnieć, że firma Summa Turizm Yatirimciligi A.S wykonała Międzynarodowe Centrum Konferencyjne Abdou-Diouf i port lotniczy, na którego obsługę mają wraz z inną turecką firmą Limak wyłączność przez 25 lat.

Po okresie lekkiej stagnacji w latach 2000-2012 spowodowanej sytuacją polityczną, firmy francuskie zaczynają ponownie interesować się rynkiem senegalskim w szczególności w ramach projektu Senegal Emergent (PSE). Do konkretnych przykładów można zaliczyć inwestycje grupy Veolia w system uzdatniania wody o wartości 7,6 milionów euro, czy inwestycje konsorcjum Thales i Alstom w budowę ekspresowego pociągu między Dakarem a nowopowstałym portem lotniczym Blaise-Diagne w Diass na sumę 225 milionów euro.

Chiny, Włochy i Hiszpania zdecydowanie zajęły dość silną pozycję w imporcie materiałów wykończeniowych, a szczególnie glazury, która jest głównym materiałem wykończeniowym podłóg w Senegalu.



VI. Perspektywy sektora

Według różnych opracowań przewidywania rozwoju sektora budownictwa i robót publicznych w Senegalu są bardzo dobre. Szczególną uwagę należy zwrócić na podsektor wykończeniowy, którego wzrost obserwowany jest na poziomie 45%. Przyczyniają się do tego nie tylko prognozy utrzymującego się wzrostu gospodarczego, ogromna ilość inwestycji poczynionych od uruchomienia PSE w 2014, ale i bezpośrednie i pośrednie czynniki.

Bezpośrednie:

Łatwa dostępność kredytów hipotecznych z oprocentowaniem 6% na 20 lat; 3,8% procentowy wskaźnik urbanizacji gwarantuje popyt na mieszkania biorąc również pod uwagę fakt, że 43 % populacji mieszka w miastach; ceny cementu są niższe niż średnia kontynentalna około 5,12 USD za 50 kilo; Senegal jako jeden z niewielu krajów w regionie o stosunkowo małej liczbie ataków terrorystycznych, uznawany jest przez regionalne elity za miejsce do inwestycji w nieruchomości; pomimo dosyć wysokich cen Senegal, a w szczególności Dakar, oferuje wysoki standard życia co z kolei przyciąga obcokrajowców; rozbudowa infrastruktury drogowej, kolejowej (linia kolejowa łącząca Dakar z Bamako), lotniczej i portowej znacznie podnosi atrakcyjność Senegalu jako kraju stanowiącego bramę do Afryki Zachodniej, przez co przyciąga FDI; według AECOM--Africa Property & Construction Cost Guide & Turner Townsend Estimates & Navigant Research przewidywany jest 5% wzrost popytu na pomieszczenia biurowe i 10% wzrost na mieszkania w budynkach wielorodzinnych.

Pośrednie:

Wymienić można eksploatację gazu i ropy naftowej, która pociągnie za sobą rozwój infrastruktury i spadek cen energii; dodatkowo należy zwrócić uwagę na fakt, iż Senegal stał się pierwszym krajem w regionie,

który wprowadził ustawę o partnerstwie publiczno-prywatnym (PPP). Przepisy te umożliwią Senegalowi posiadanie uporządkowanych ram instytucjonalnych i dobrze zdefiniowanych procedur przy angażowaniu partnerów technicznych i inwestorów prywatnych. Dzięki dobrym wynikom w zarządzaniu i możliwościom wynikającym z PSE Senegal był jednym z niewielu krajów, które skorzystały z drugiego Millennium Challenge Compact, programu finansowego udzielanego w celu redukcji ubóstwa, udzielonego przez USAID. Wymienić też warto coraz bardziej rozbudowaną infrastrukturę biznesową i zwiększającą się ofertę usług międzynarodowych banków.



VII. Uwarunkowania formalno-prawne wejścia na rynek

Sektor budownictwa i robót publicznych składa się z kilkunastu dużych firm spełniających uwarunkowania formalne i prawne oraz małych i średnich struktur wykonujących prace podwykonawcze i wykończeniowe. Wymagania dotyczące standardów budowlanych w tym obszarze stanowią barierę wejścia. Gdy wymagane są specyfikacje techniczne niezbędne do wykonania robót (drogi, lotniska, mosty, wieżowce itp.), ilość firm, które mogą spełnić te warunki, jest ograniczona. Zlecenia na wykonanie robót mogą pochodzić od: państwa, które jest jedynym zleceniodawcą na budowę infrastruktury publicznej; przedsiębiorstw na infrastrukturę miejską (centra handlowe itp.); przemysłu na fabryki, laboratoria itp. gospodarstw domowych (indywidualnie lub zbiorowo za pośrednictwem spółdzielni mieszkaniowych) na konstrukcje mieszkalne.

Kodeks zamówień publicznych określa, że udział w zamówieniach publicznych jest możliwy tylko pod warunkiem, że firma ma uregulowane wszystkie formalności wymagane przez państwową administrację, przestrzega prawa pracy i rozlicza się z podatków. Kodeks nie przewiduje żadnej krajowej klauzuli preferencji. Jednak w przypadku projektów finansowanych przez darczyńców mogą wystąpić uzależnienia wsparcia od kryteriów narodowościowych w ramach odstępstwa od zasad WTO. Teoretycznie rynek dostępny jest bez szczególnych ograniczeń, ale w praktyce konieczne jest posiadanie silnej sieci powiązań i wpływów, aby odnieść sukces. Część firm, aby dotrzeć do rynku decyduje się naawiązanie partnerstw i współpracy z firmami senegalskimi.

Rynek budowlany w Senegalu jest podzielony między operatorów formalnych i nieformalnych. Sektor nieformalny obejmuje firmy, które nie są zarejestrowane i działają poza sferą prawną i podatkową. Nie mogą zatem uczestniczyć w przetargach na rynku publicznym lub współpracować z dużymi wykonawcami. Wzrost ilości zamówień publicznych,

związanych pośrednio ze wzrostem inwestycji zagranicznych, powoduje jednak że coraz więcej firm decyduje się na uregulowanie swojej sytuacji prawnej i oficjalne przejście do sektora formalnego. Sektor ten na dzień dzisiejszy jest zdominowany przez kilkanaście firm, w tym kilka francuskich spółek zależnych zatrudniających ponad 50 pracowników (Consortium d'Entreprises, JLS, Eiffage Sénégal SA, Société d'Equipement Hydraulique et Industriel, Vinci), 4 z nich mają zdolność realizacji bardzo dużych inwestycji.

Pomimo wydawałoby się bariery związanej z formalnościami administracyjno-prawnymi dotyczącymi założenia firmy i zatrudnienia lokalnej siły roboczej, istnieje bardzo duży potencjał dla firm, które zdecydują się na wejście na rynek senegalski szczególnie w kontekście nowo powstającego miasta Diamniadio. Warto jest też zwrócić uwagę na niszę związaną z produkcją materiałów budowlanych, maszyn budowlanych i nowoczesnych technologii budowlanych, nie tylko pod względem eksportu, ale też pod względem inwestycji w produkcję tych materiałów bezpośrednio w Senegal. Zakładając fabrykę w Senegal otwiera się rynek na całą Afrykę Zachodnią, szczególnie w obliczu właśnie powstającej kolei łączącej Dakar z Bamako co ułatwi zdecydowanie transport.



VIII. Główne instytucje i organizacje branżowe

SENCON Międzynarodowa Wystawa Budownictwa, Wykończenia i Infrastruktury Afryki Zachodniej. Jedna z najważniejszych tego typu imprez w Afryce Zachodniej. Odbywa się od 3 lat rocznie w Międzynarodowym Centrum Handlu Zagranicznego Senegalu w Dakarze. Ostatnia edycja przyciągnęła około 120 wystawców oraz 7000 odwiedzających. Oprócz materiałów budowlanych, maszyn i narzędzi w ścisłym sensie oferta obejmowała także duże projekty infrastrukturalne, takie jak budowa dróg, portów i mostów, a także urbanizacja. Następną edycja odbędzie się 23 kwietnia 2019.

<http://senconexpo.com/en/>

Syndicat Professionel des Entrepreneurs de batiment et de traveaux publics du Senegal - Związek przedsiębiorców budowlanych i robót publicznych - Dakar, 7, RUE MERMOZ - Ex Immeuble B.R.G.M
<http://www.sbtps.net/index.php>

Przetargi publiczne znaleźć można na stronie: <http://www.marchespublics.sn/> jak również bezpośrednio na stronie Ministerstwa Infrastruktury i Transportu <http://www.ageroute.sn/>

L'Agence nationale de l'Aménagement du Territoire (ANAT) - Narodowa Agencja ds. Planowania Przestrzennego <http://www.anat.sn/>

Route du Service géographique, Hann Direction des Travaux Géographiques et de la Cartographie - Dyrekcja Prac Geograficznych i Kartografii Tel: 00221 33 832 15 06 email: contact@anat.sn

Le Ministère des Infrastructures, des Transports terrestres et du Désenclavement - Ministerstwo Infrastruktury, Transportu Lądowego, Rue F x David Diop – Fann Résidence – BP 25 242 Dakar-Fann Tel : + (221) 33 869 07 51 Email : ageroute@ageroute.sn <http://www.age-route.sn/>

Le ministre de l'Hydraulique et de l'Assainissement - Ministerstwo Inżynierii Wodnej i Sanitarnej - <http://www.mha.gouv.sn/> Route de Ngor, BP 23 73 Dakar, Téléphone : 33 869 61 30

Agence d'exécution de travaux d'intérêt public (AGETIP) odpowiedzialny za budynki użyteczności publicznej i projekty infrastrukturalne. Nadzoruje również niektóre projekty interesu publicznego finansowane przez senegalski rząd i darczyńców. Wybiera wykonawców w drodze przetargu. <http://agetipsenegal.org/>

Banque de l'Habitat du Sénégal <https://www.bhs.sn/>

ODAS - Ordre des architectes du Sénégal - Związek Architektów Senegalu - 17 boulevard de la République, Dakar, BP 6384 - Tel : +221 821 04 76 - Email : mberthe@sentoosn

SNBTP - Syndicat National des Entreprises du Bâtiment et des Travaux Publics - Związek przedsiębiorstw budowlanych i robót publicznych Avenue Carde, BP 3819, Dakar - Tel: +221 823 0974 Email : cnes@sentoosn

L'Agence d'Aménagement et de Promotion des Sites Industriels (APRO-SI) - Agencja rozwoju i promocji terenów przemysłowych <http://apro.si.sn/did.php>



I Forum Wsparcia
Polskiego Biznesu za Granicą

www.paih.gov.pl