

SEKTOR BUDOWLANY oraz BRANŻA CEMENTU i WYROBÓW ZE STALI



1. Perspektywa sektora budowlanego

Oceny sektora budowlanego w Egipcie prognozują jego szybki rozwój w rezultacie kontynuacji inwestycji publicznych i prywatnych o przewidywanej wartości kilku miliardów funtów egipskich rocznie^{1/}. Dane szacunkowe wskazują, że sektor budowlany w regionie Bliskiego Wschodu będzie rozwijać się w tempie 3,5% rocznie do 2014 roku, wyprzedzając pod tym względem Europę i Ameryką Północną^{2/}. Wg szacunków sektor budowlany w Egipcie będzie rozwijać się w tempie średnio 4,91% rocznie osiągając w 2014 roku wartość 15,8 mld dol. USA^{3/}. Największy rozwój sektora budowlanego wśród państw regionu prognozowany jest dla rynku Egiptu. Prognoza rozwoju egipskiego sektora budowlanego wynika z zapotrzebowania na realizację projektów infrastrukturalnych przy zaangażowaniu finansowania rządowego oraz zwiększania inwestycji prywatnych. Wydatki na rozwój sektora budowlanego w Egipcie wg prognozy skumulowanego średniorocznego wskaźnika wzrostu /CAGR/ będą wzrastać ok. 3,9% rocznie osiągając w 2015 roku wartość 7,3 mld dol. USA^{4/}.

Sektor budownictwa w Egipcie utrzymuje pozycję najbardziej dynamicznie rozwijającego się działu gospodarki, dając zatrudnienie dla ok. 8% pracujących i posiadając ok. 7% udział w GDP. Sektor współpracuje z około 50 branżami działalności gospodarczej, których funkcjonowanie zależne jest od sytuacji w sektorach nieruchomości i budowlanym. Boom w egipskim sektorze budowlanym rozpoczął się w 2003 roku. Inwestycje sektora prywatnego podejmowane były wzdłuż wybrzeża północnego Egiptu i Morza Czerwonego, w nowych miejskich osiedlach satelickich oraz w ramach rozwoju infrastruktury przemysłowej. W latach finansowych 2005/2006 – 2009/2010 średnioroczne tempo wzrostu w sektorze budowlanym wyniosło 14%, zaś w latach 2010/2011 – 2014/2015 prognozowane jest zmniejszenie tempa wzrostu do 6,2% rocznie^{5/}.

Prezentowane oceny wskazują, że rewolucja z lutego 2011 roku w Egipcie miała relatywnie niewielki wpływ na funkcjonowanie sektora budowlanego. Największa firma sektora – Orascom Construction Industries – odnotowała 10-dniowe opóźnienie w

¹ COFACE Finance Egypt Yearbook 2010/2011

² World Construction Outlook HIS Global Insight 2010

³ Market Research – Business Intelligence Egypt Infrastructure Report Q4 2010

⁴ Egypt Business Fact Sheets – Netherlands African Business Council 2010

⁵ Market Research – Business Intelligence Egypt Infrastructure Report Q4 2010

realizacji głównych projektów. Z uwagi na mocną pozycję krajowych firm sektora budowlanego realizacja projektów została szybko wznowiona - jedynie projekty zakontraktowane przez firmy zagraniczne odnotowały dłuższy okres opóźnienia z uwagi na obawy kontraktorów zagranicznych o kontynuację niepokojów społecznych.

Partnerstwo publiczno – prywatne /PPP/ znajduje zastosowanie w egipskim sektorze budowlanym w wyniku angażowania sektora prywatnego przez rząd w projekty infrastrukturalne w ramach długofalowej strategii rozwoju inwestycji infrastrukturalnych. Rząd egipski zwiększa liczbę projektów przewidywanych do realizacji w ramach PPP – przykładowe projekty to oczyszczalnie ścieków w 6th October City, Helwan i Nahia; odcinek autostrady Shubra – Banha, budowa drogi dojazdowej Rod El Farag wg formuły BOT */build, operate, transfer/*. Dostęp inwestorów prywatnych do budownictwa obiektów użyteczności publicznej umożliwiany jest w formie koncesji oraz wg formuły BOO */build, own, operate/*. Prywatni inwestorzy uczestniczą w przygotowaniu przez rząd realizacji projektu rozwoju sektora elektryczności o inwestycjach wartości 110 mld dol. USA do 2027 r. Wydatki na projekty budowlane przemysłowe wg prognozy skumulowanego średniorocznego wskaźnika wzrostu /CAGR/ będą wzrastać ok. 4% do roku 2015 osiągając wartość 6,7 mld dol. USA⁶.

Firmy zagraniczne i inwestorzy prywatni angażują się w projekty infrastrukturalne mieszkaniowe i przemysłowe przyczyniając się do optymistycznych ocen rozwoju sektora, albowiem projekty te nie mogą one zostać sfinansowane wyłącznie ze środków publicznych mając na uwadze zaspokojenie popytu na infrastrukturę fizyczną i socjalną, silnie generowanego w wyniku wzrostu liczby ludności Egiptu.

Planowany jest rozwój średnio-nakładowego oraz taniego budownictwa mieszkaniowego w ramach projektów rządowych oraz rozwój budownictwa przemysłowego, zatem w obszarach gdzie podaż nadal nie równoważy popytu. Kontynuowane są także inwestycje banków w projekty budowlane rozpoczęte w okresie wcześniejszym. W warunkach presji popytu mieszkaniowego rząd Egiptu podjął realizację projektów rozwoju urbanistycznego o ogromnej skali. Przy wzroście populacji w tempie 2% rocznie popyt na mieszkania systematycznie rośnie w skali ok. 250 tys. mieszkań rocznie. W poprzednim i bieżącym okresie 5-letnim rząd planował wybudować ok. 938 tys. mieszkań /904 tys. w obszarach miejskich i 34 tys. na terenach zrehabilitowanych pozamiejskich/, przeznaczając 75% nowych mieszkań dla najniższych grup dochodowych, 19% dla grup o średnich dochodach i 6% dla grup o wysokich dochodach. Nakłady na mieszkalnictwo wg prognozy skumulowanego średniorocznego wskaźnika wzrostu /CAGR/ będą wzrastać 3,2% rocznie osiągając poziom 606 mln dol. USA w 2015 roku⁷.

Sektor rolnictwa przewiduje realizację projektu rozwoju infrastrukturalnego na obszarze blisko 1,1 mln akrów w partnerstwie prywatno-publicznym /nakłady rządu w wysokości 55% a 45% od prywatnych inwestorów/, zakładającego rekultywację ponad 1,5 mln akrów ziemi pustynnej.

Perspektywy realizacji projektów infrastrukturalnych w Egipcie powodują wzrost zapotrzebowania na materiały budowlane. W efekcie Egipt importuje ok. 25% rynkowego zapotrzebowania na wyroby i materiały budowlane, natomiast miejscowi

⁶ Egypt Business Fact Sheets – Netherlands African Business Council 2010

⁷ Egypt Business Fact Sheets – Netherlands African Business Council 2010

producenci, głównie prywatni, zaspokajają pozostałą część całkowitego popytu rynku. Produkcja lokalna materiałów budowlanych obejmuje - poza stałą i cementem – szkło, farby, chemikalia budowlane, kable i osprzęt elektryczny, ceramikę budowlaną.

Przydatne linki:

Market Research – Business Intelligence – www.marketresearch.com

World Construction Outlook HIS Global Insight

- <http://www.ih.com/products/global-insight/industry-analysis/construction/global.aspx>

Coface Egypt - <http://www.coface.com.eg/>

Netherlands African Business Council – www.nabc.nl

Wiodące firmy sektora budowlanego w Egipcie:

Orascom Construction Industries – www.orascomci.com

ElSewedy Electric Group – www.elsewedy.com

Egyptian Iron and Steel – www.egironsteel.com

Egyptian Electro Cables – www.ece.com.eg

Rubex Plastic Manufacturing – www.rubexegypt.com

2. Branża cementu

W okresie kilku ostatnich lat cena cementu i stali ulegała znaczącym zmianom – ich ceny szczególnie wysokie w 2008 roku zmniejszyły się w latach 2009 - 2010 do bardziej przystępnego poziomu, co pomogło egipskiemu sektorowi budowlanemu utrzymać korzystne tendencje w warunkach globalnego kryzysu ekonomicznego. Cena cementu wahała się szczególnie w 2009 roku osiągając 700,- EGP /funtów egipskich/ za tonę /umiarkowana cena w 2010 roku wynosiła już około 500,- EGP/t/.

W celu kontroli ceny cementu rząd egipski ułatwił import cementu wprowadzając 3-dniową odprawę celną zamiast dotychczasowej 28-dniowej. Ułatwienie przyczyniło się do wprowadzenia na rynek egipski 845 tys. ton cementu w okresie pierwszych 9 miesięcy 2009 roku. Udział cementu importowanego w egipskim rynku cementu wyniósł w tym okresie 2,3% i przewidywany był jego wzrost do 4,5% całkowitego zapotrzebowania na cement rynku egipskiego, szacowanego na ok. 53,1 mln ton w 2010 roku i 57 mln ton w 2011 r. Mając na uwadze potrzebę stabilizowania ceny cementu oraz chcąc zapobiec jego rynkowym brakom rząd egipski wydał licencje na uruchomienie 4 nowych cementowni oraz wstrzymał eksport cementu.

W efekcie branża cementu w Egipcie przeszła gruntowne przeobrażenie. Produkcja cementu uległa zwiększeniu i spodziewana jest kontynuacja jej rozwoju w nadchodzącym okresie, głównie z uwagi na planowane zwiększenie inwestycji rządowych w realizację budowlanych projektów infrastrukturalnych. Obecnie produkcja krajowa pokrywa większość zapotrzebowania rynku lokalnego. Prywatyzacja przyczyniła się do napływu do branży cementu inwestorów zagranicznych i wzrost zaangażowania prywatnych inwestorów krajowych. Prywatne firmy sprzyjają rozwojowi konkurencji w branży cementu do niedawna zdominowanej przez egipskie przedsiębiorstwa państwowe.

Kryzys gospodarczy ostatnich 3 lat spowolnił aktywność sektora budowlanego, co okazało się korzystne dla branży cementu. W efekcie zwiększenia produkcji i uzyskanej nadwyżki cementu Egipt stał się eksporterem netto będąc dotychczas importerem netto cementu. W 2009 roku w Egipcie zużycie cementu wzrosło o ok. 30% przy wzroście produkcji do ponad 50 mln ton. Wg zapowiedzi Zarządu Rozwoju Przemysłu (Industrial Development Authority) w Egipcie plany przewidują wzrost produkcji cementu o 54% - do 77 mln ton rocznie do 2015 roku.

Czynniki sprzyjające rozwojowi produkcji cementu:

- bliskość i dostępność wysokiej jakości złóż wapienia;
- rosnący potencjał wykorzystania gazu naturalnego sprzyjający obniżce kosztów;
- wyższą od przeciętnej marżę dochodu uzyskiwaną przez producentów cementu;
- pewność popytu na cement w wyniku zapowiadanych projektów infrastrukturalnych;
- cofnięcie zakazu eksportu i opłat/ceł eksportowych;
- rozwijająca się współpraca na rynku egipskim firm zagranicznych.

Ryzyka dla rozwoju branży cementu:

- możliwość spowolnienia działalności w sektorze budowlanym;
- wzrost kosztów wydobycia i produkcji;
- niespodziewane wprowadzenie zakazu eksportu i ceł eksportowych;
- masowy rozwój zdolności produkcyjnych intensyfikujących konkurencję w regionie.

Przydatny link:

Industrial Development Authority - http://www.ida.gov.eg/index_en.html

Główni producenci cementu w Egipcie:

Lafarge – <http://www.lafarge.com.eg/>

Cemex – <http://www.cemex.com.eg/>

Helwan Cement – <http://www.suezcement.com.eg/>

Titan Cement Group –

<http://www.titan.gr/en/titan-group/global-map/eastern-mediterranean/egypt/>

Al-Amreyah Egypt – www.cimpor.pt

3. Branża wyrobów ze stali

Branża wyrobów ze stali doświadczyła w ostatnich latach gwałtownych zmian cen – spadek cen z poziomu 8.000,- funtów egipskich/tonę w 2008 roku do 3.000,- funtów egipskich/tonę w 2009 r. Współzależność cen cementu i stali sprzyjała rozwojowi branży produkcji cementu i sektora budowlanego – spadek cen wyrobów ze stali przyczynił się do powstania rozwojowych reakcji sektora budowlanego, powodujących wzrost popytu na cement. Zwiększona aktywność w budownictwie powodowała w konsekwencji wzrost zapotrzebowania na produkty ze stali, głównie pręty zbrojeniowe, sprzyjając wzrostowi także ich importu. Wg opinii Rady Eksportu Materiałów

Budowlanych /Export Council for Building Materials/ popularny był import prętów zbrojeniowych z Turcji z uwagi na korzystniejsze o ok. 40 dol. USA/tonę warunki finansowe /dewaluacja waluty tureckiej, niskie bankowe stopy procentowe/ oraz surowcowe /turecka produkcja wyrobów ze stali wykorzystuje złom, a w Egipcie głównie rudę żelaza/. W opinii znaczącej w branży egipskiej firmy Commercial International Capital Holding /CICH/ import do Egiptu prętów zbrojeniowych będzie pokrywał ponad 20% zapotrzebowania rynku krajowego w latach 2010 - 2013. Skumulowany średnioroczny wskaźnik wzrostu /CAGR/ przewiduje wzrost zapotrzebowania na pręty zbrojeniowe o 19% w latach 2010 – 2013⁸.

Mocniejsza konkurencja ze strony zagranicznych dostawców, głównie z Turcji i Ukrainy, jest względnie nowym zjawiskiem albowiem prywatni producenci o mocnej pozycji na rynku lokalnym tradycyjnie pokrywali 90% egipskiego zapotrzebowania na produkty stalowe. Aktualnie egipscy producenci prętów zbrojeniowych pokrywają 80% zapotrzebowania sektora budowlanego na pręty zbrojeniowe oraz na blachę stalową ze strony sektora motoryzacyjnego i artykułów gospodarstwa domowego. Od 2000 roku produkcja wyrobów stalowych, głównie prętów zbrojeniowych dla sektora budowlanego, w Egipcie rosła rocznie o 10,3% /wg CAGR/ i w 2009 roku wyniosła 6,2 mln ton.

Konsumpcja wyrobów ze stali na 1 mieszkańca w Egipcie wyniosła w 2009 roku 69,2 kg /powyżej średniej dla kontynentu afrykańskiego - 35,8 kg, ale znacznie niżej od średniej dla regionu Bliskiego Wschodu – 285,6 kg i dla rynku światowego – 194,2 kg/. Egipt jest trzecim producentem wyrobów ze stali w regionie /za Turcją i Iranem/, a na rynku światowym zajmuje pod tym względem 27 pozycję. Powodem takiej rozbieżności jest duża liczba ludności w Egipcie, odzwierciedlająca jednocześnie olbrzymi potencjał rozwoju w wyniku zapotrzebowania rynku egipskiego.

Produkcja prętów zbrojeniowych stała się symbolem dla sektora budowlanego w Egipcie, będąc ściśle powiązaną z jego rozwojem. Żywotność egipskiego sektora budowlanego w latach globalnego kryzysu powodowała, że popyt na wyroby ze stali utrzymuje się na względnie wysokim poziomie.

Przydatny link:

Export Council for Building Materials - <http://www.ecbm-eg.org/en/Default.aspx>

Główni producenci wyrobów ze stali w Egipcie:

Al Ezz Steel Rebars – <http://www.ezzsteel.com/>

Delta Steel Mills – www.deltasteel.5u.com

Egyptian Iron and Steel Co. HADISOLB - <http://www.arabsteel.info/>

Beshay Steel – <http://www.beshaysteel.com/Home.html>

Kandil Steel – <http://www.kandil.com/>

National Port Said Steel - <http://www.npssteel.com>

Suez Steel Company - <http://www.suezsteel.com/>

Opracowanie: WPHI w Kairze

⁸ COFACE Finance Egypt Yearbook 2010/2011