



Uwarunkowania rozwoju branży budownictwa oraz infrastrukturalnych projektów rozwojowych mieszkalnictwa, budownictwa usługowego i przemysłowego w Egipcie¹

1. Wartość i prognoza rozwoju branży budownictwa

W branży budownictwa w Egipcie nastąpił w 2012 roku ok. 6% regres działalności /w stosunku rocznym/. W okresie bieżącego roku budownictwo rozwija działalność i prognozowany jest jego dalszy wzrost w nadchodzącym okresie. Prognozowany rozwój budownictwa o 6,2% w 2013 r. jest wynikiem niskiego poziomu bazy oraz międzynarodowego finansowania dużych projektów infrastrukturalnych.² Prognoza wzrostowa branży budownictwa, uwzględniając dominujące w Egipcie ryzyko polityczne, ma charakter ostrożnościowy. Mimo przewidywanego rozwoju budownictwa niepewna sytuacja polityczna będzie nadal osłabiać inwestycje typu *greenfield*.

Europejskie instytucje finansowe sprzyjają ożywieniu projektów budownictwa infrastrukturalnego w Egipcie. Europejski Bank Inwestycyjny /EIB/ oraz Europejski Bank Odbudowy i Rozwoju /EBRD/ wyasygnowały na wsparcie branży budownictwa infrastrukturalnego fundusze stanowiące większą część europejskiej pomocy rozwojowej dla Egiptu, co wskazuje że finansowanie projektów infrastrukturalnych stanowi jeden z priorytetów pomocy rozwojowej. W okresie poprzedzającym Arabską Wiosnę liczne były projekty infrastrukturalnego rozwoju planowane w Egipcie – głównie wśród nich to budowa 4-ej linii metra oraz nowych terminali na lotnisku w Kairze. Poza tym na znaczeniu zyskiwało partnerstwo publiczno – prywatne /PPP/ jako metoda zdobywania środków i wykonawców dla realizacji projektów, głównie w branży usług.

W okresie post-rewolucyjnym Egipt był /i jest/ beneficjentem funduszy wsparcia o znacznej wartości, otrzymywanych z arabskich krajów Zatoki /po 2011 r. Egipt uzyskał w formie pożyczek i kredytów 5 mld dol. USA - 2 mld dol. USA z Kataru oraz 3 mld dol. USA z Arabii Saudyjskiej i Islamic Development Bank/. W świetle narastających trudności obsługi zadłużenia zagranicznego oraz zwiększającego się deficytu budżetowego Egipt zabiegał o pożyczkę Międzynarodowego Funduszu Walutowego w kwocie 4,8 mld dol. USA. Również administracja USA udzieliła Egiptowi ulgi zadłużeniowej w wysokości 1 mld dol. USA oraz zorganizowała w 2012 r. wizytę w Kairze przedstawicieli 50 korporacji amerykańskich dla rozpoznania możliwości współpracy inwestycyjnej, w tym także przy realizacji projektów budownictwa

¹ wg Emerging Markets Information Service /EMIS/ - Egypt Infrastructure Report – Residential and Non-Residential Q2 2013, April 2013

² wg Business Monitor International

infrastrukturalnego. Władcy Kataru zaaprobowali udział kapitałowy w wysokości 18 mld dol. USA w inwestycyjnych projektach zagospodarowania Półwyspu Synaj /z przeznaczeniem 10 mld dol. USA na budowę kompleksu turystycznego oraz 8 mld dol. USA na projekty rozwoju energetyki i przemysłu obejmujące budowę elektrowni, ujęcia gazu naturalnego i fabryki żelaza i stali/. Decyzja o zaangażowaniu inwestycyjnym Kataru podjęta została bezpośrednio po ujawnieniu przez rząd Egiptu w 2012 r. prowadzonych rozmów w sprawie kompleksowego planu rozwoju Synaju oraz obrazuje tendencję współpracy państw Zatoki z regionem Afryki Północnej w sferze infrastrukturalnej. Uwzględnwszy istniejące nadal ryzyko należy podkreślić, że planowane projekty zostaną prawdopodobnie zniweczone z powodu braku alternatywnych źródeł finansowania.³

Tabela niżej prezentuje branżę budowlaną Egiptu – jej wartość, udział w GDP, prognozę rozwoju i zatrudnienia oraz prognozę rozwoju inwestycji całkowitych i *per capita* w Egipcie do 2022 roku /s – wartość szacunkowa; p – wartość prognozowana/⁴

kolejne lata	2011	2012 /s/	2013 /p/	2014 /p/	2015 /p/	2016 /p/	2017 /p/	2018 /p/	2019 /p/	2020 /p/	2021 /p/	2022 /p/
wartość branży budownictwa /mld dol. USA/	10,1	9,9	10,5	13,4	15,7	18,2	20,8	23,8	27,0	30,7	35,9	41,1
realna stopa wzrostu branży budownictwa /w %/	3,3	- 6,0	6,2	5,9	5,6	6,2	6,9	7,0	7,1	7,5	10,4	8,5
udział branży budownictwa w GDP	4,2	3,8	3,9	3,9	3,9	3,9	3,9	4,0	4,0	4,1	4,3	4,4
wartość inwestycji całkowitych /mld dol. USA/	38,5	39,0	41,3	55,4	67,1	80,5	94,6	111,0	127,0	145,3	166,2	189,5
udział inwestycji całkowitych w GDP /w %/	16,1	15,0	15,3	16,2	16,7	17,1	17,8	18,5	18,9	19,3	19,7	20,1
wartość inwestycji całkowitych <i>per capita</i> /w dol. USA/	467,0	464,8	483,9	638,9	761,0	899,5	1.040,4	1.203,9	1.358,0	1.532,5	1.730,1	1.947,2
realny wzrost inwestycji całkowitych /w %/	- 7,5	0,7	6,0	12,0	10,0	10,0	10,0	10,0	8,0	8,0	8,0	8,0
zatrudnienie w budownictwie /w tys./	3.028,4	2.850,0	3.024,4	3.200,2	3.376,6	3.582,5	3.826,9	4.090,5	4.375,0	4.7007,7	4.7007,7	5.097,9
wzrost zatrudnienia w budownictwie /w %/	3,3	- 5,9	6,1	5,8	5,5	6,1	6,8	6,9	7,0	7,4	0,0	8,4
udział budownictwa w rynku pracy /w %/	5,8	5,3	5,6	5,8	6,0	6,2	6,6	6,9	7,3	7,7	7,6	8,1

³ wg Emerging Markets Information Service /EMIS/

⁴ wg Business Monitor International

2. Projekty rozwojowe budownictwa infrastrukturalnego

Względnie płynne wznowienie działalności rozwojowej w sektorze budownictwa infrastrukturalnego w Egipcie po rewolucji 2011 roku wskazuje, że bezpośredni wpływ wydarzeń rewolucyjnych na budownictwo był krótkotrwały. Po spadku aktywności w 2011 r. oraz ok. 6% regresie w budownictwie w 2012 r. perspektywa branży jest postrzegana optymistycznie. Kontynuowana jest realizacja bieżących projektów, niemniej spowolniony wzrost GDP będzie nadal obciążający dla rozwoju popytu oraz wpływać ograniczająco na projekty budowlane w mieszkalnictwie i usługach w Egipcie.

Międzynarodowe firmy, budowlane w szczególności, są ostrożne w podejmowaniu działań w świetle ciągłej niepewności politycznej oraz obaw o kolejne protesty w Egipcie, powodując opinię o spowalnianiu realizacji projektów w budownictwie. Dodatkowym czynnikiem zmniejszającym aktywność branży budowlanej i rozwój gospodarczy jest negatywny wpływ kryzysu w Egipcie na branżę turystyki, posiadającej około 17% udział w egipskim GDP. Popyt na budowę kurortów wypoczynkowych średniej oraz wysokiej jakości był jednym z głównym czynników rozwojowych oraz angażowania krajowych i regionalnych deweloperów budowlanych w realizację projektów. Przewiduje się, przynajmniej do czasu ustabilizowania sytuacji w Egipcie, utrzymanie ostrożnego podejścia deweloperów do angażowania w długoterminowe projekty budowlane. Decyzje sądowe negatywne dla deweloperów także przyczyniają się do wzrostu poczucia niepewności i ryzyka obecnego w branży, nie ułatwiając uspokojenia nastrojów w krótkim okresie czasu i zwiększając prawdopodobieństwo kolejnych niekorzystnych decyzji.⁵

W takich uwarunkowaniach branża nieruchomości w Egipcie utrzymała trend rozwojowy w okresie kilku ostatnich kwartalnych okresów. Jednakże utrzymujący się trend wzrostowy bezrobocia i znikome podstawy do nagłego zwiększenia wydatków gospodarstw domowych w Egipcie powodują, że popyt na mieszkania nie jest satysfakcjonujący, podważając utrzymanie dotychczasowego rozwoju mieszkalnictwa.⁶

W budżecie roku finansowego 2012/13 administracja egipska przeznaczyła 850 mln dol. USA na infrastrukturalne projekty rozwojowe w budownictwie mieszkaniowym. Kwota ta jest postrzegana jako względnie skromna w porównaniu do funduszy infrastrukturalnych innych rynków wschodzących i uzasadnia szacowany 6% regres w budownictwie w skali 2012 roku. Przewiduje się także utrzymanie niekorzystnego wpływu niestabilności politycznej na wydatki rządowe i nastawienia inwestorów w średnim okresie czasu. Jednakże budowa nowych osiedli mieszkaniowych może znacząco przyczynić się w długim okresie do ożywienia inwestycji na projekty infrastrukturalne w mieszkalnictwie.

Kwota 850 mln dol. USA jest budżetem New Urban Communities Authority /NUCA/, odpowiedzialnego za budowę nowych osiedli mieszkaniowych na odległych, niezagospodarowanych, pozamiejskich terenach w Egipcie. NUCA ma na celu zamieszkanie przez ludność terenów z dala od przeludnionego Kairu. Znaczna część tej kwoty zostanie przeznaczona na budowę stacji odsalania wody /wymienione zostały projekty dla miast - osiedli New Cairo, Sohag, Akhmin/, będące dla większości nowych osiedli budowanych na terenach pustynnych podstawowymi urządzeniami usługowej

⁵ wg Business Monitor International

⁶ wg Emerging Markets Information Service /EMIS/

branży gospodarki wodnej. NUCA utworzony w 1977 r. jako organ Ministerstwa Mieszkalnictwa, Usług i Urbanistyki zrealizował wiele projektów urbanistycznych i rozwoju mieszkalnictwa, dążąc do rozszerzenia funkcjonowania gospodarczego, skoncentrowanego z powodów geograficznych na linii północ – południe w Egipcie. W otoczeniu Kairu jest obecnie 8, a wzdłuż osi północ – południe aż 14 nowych miast. NUCA rozważa angażowanie inwestorów w długim okresie czasu do budowy kolejnych 39 miast.

Budowane miasta, mimo atrakcyjności dla demograficznego wyżu oraz presji na rzecz zmiany miejsca zamieszkania przez niskodochodową społeczność w Egipcie, w większości okazały się niepowodzeniem w zakresie kreowania funkcjonalnych i strukturalnie zdywersyfikowanych lokalnych ośrodków gospodarczych. Zasobność nowych miast zazwyczaj zależy od ich odległości od Kairu oraz dostępności ogniw kapitałowo - usługowych stolicy. Z tego powodu projekty rozwoju odległych od Kairu regionów jak Półwyspu Synaj lub na dalekiej Saharze okazały się wyjątkowo trudne dla zaangażowania inwestycyjnego. Szczególnym powodem ograniczonego powodzenia projektów jest brak infrastruktury transportowej i energetycznej poza regionem Deltę Nilu, zwiększany niskim stanem posiadania samochodów prywatnych.

3. Długookresowa perspektywa budownictwa infrastrukturalnego

Ryzyko polityczne powoduje znaczną niepewność zachowań inwestorów w krótkim okresie czasu. Natomiast długookresowa prognoza projektów rozwojowych mieszkalnictwa i budownictwa gospodarczego przewiduje trend rozwojowy oraz stopę rozwoju urbanizacji na poziomie 2% rocznie w oparciu o wzrost gospodarczy skorelowany z potrzebami społecznymi. Popyt na mieszkania w okresie długim i średnim prognozowany jest na zrównoważonym wysokim poziomie jako rezultat potrzeb mieszkaniowych 85 mln populacji Egiptu. Dodatkowe czynniki - gwałtownie rosnąca liczba małżeństw oraz migracja ludności wiejskiej do miast - umacniają tę tendencję. Niemniej zaledwie 10% mieszkań w Egipcie jest budowane przez profesjonalnych deweloperów budowlanych, a pozostała część jest budowana w sposób nieformalny.⁷ Zasadniczy rodzaj realizowanych projektów mieszkalnictwa to budowa mieszkań o wysokim i średnim standardzie lokalizowanych głównie w otoczeniu Kairu. Niestety deweloperzy nie realizują projektów mieszkalnictwa sprzyjających zaspokojeniu popytu na mieszkania niskodochodowej części społeczeństwa egipskiego.⁸

Niedopasowanie podaży do popytu w mieszkalnictwie spowodowane jest brakiem mieszkań w ilości szacowanej przez analityków rynkowych na 360 tys. rocznie. Główny czynnik ograniczonej podaży mieszkań to niewystarczające finansowe zachęty do realizacji projektów niskodochodowego mieszkalnictwa zamiast lukratywnych projektów rezydencji o wysokim lub średnim standardzie.

Również słabo ukształtowany rynek hipoteki, posiadający wartość zaledwie 1% GDP, zniechęca prywatnych deweloperów do projektów budowy mieszkań o niskim standardzie.

⁷ wg Global Property Guide

⁸ wg Business Monitor International

4. Główne projekty infrastrukturalne w budownictwie mieszkaniowym, usługowym i przemysłowym w Egipcie prezentuje tabela niżej.⁹

nazwa/rodzaj projektu	wartość projektu /mln dol. USA/	powierzchnia/ wydajność/ długość	firma wykonawca -	termin realizacji	status projektu
<i>budownictwo handlowe</i>					
centrum handlowe Park Avenue	brak danych	29.206 m2	Damac, Industrial Construction and Engineering Company	brak danych	kontrakt rostrzygnięty
projekty turystyczne 6th of October City	2.400	brak danych	brak danych	brak danych	realizacja projektu przez New Urban Communities Authority /NUCA/ - 2012 r.
projekt wybrzeża Nilu	126	197.000 m2	Qatari Diar Real Estate Investment Company, Drake and Scull International	2010 - 2014	budowa w toku
Sawari marina w kurorcie Sahl Hasheesh -	444	brak danych	Egyptian Resorts, Orascom Development	2011- 2014	budowa w toku
rozwój wybrzeża kurortu Sharm el-Sheikh	79,5	brak danych	Qatari Diar Real Estate Investment Company, Consolidated Contractors Company	etap I - zakończenie w czerwcu 2012 r.	kontrakt podpisany
projekt SECON Wieże Nilu	153	2 wieże x 22 piętra	Arabtec Construction, SIAC Industrial Construction and Engineering Company	wrzesień 2012 – wrzesień 2015	kontrakt rostrzygnięty
centrum handlowo-rekreacyjne 6th of October City	400	162.500 m2	Orascom Construction Industries, BESIX, Majdi al-Futtaim	do 2015 r.	kontrakt rostrzygnięty /wrzesień 2012 r./
projekt handlu detalicznego Cairo Gate	820	120.000 m2	Emaar, al-Futtaim Group	brak danych	utworzone joint - venture /październik 2012 r./

⁹ wg Business Monitor International - Key Projects Database

<i>budownictwo opieki zdrowotnej</i>						
szpital Smouha Maternity University /PPP/	brak danych	200 łózek	Bareeq Capital, Detac, G4S, Siemens	2013 - ?	uzgodnione finansowanie projektu /czerwiec 2012 r./	
szpital Smouha Maternity University /PPP/	brak danych	brak danych	Bareeq Capital, Detac, G4S, Siemens	2013 - ?	uzgodnione finansowanie projektu /czerwiec 2012 r./	
szpital specjalistyczny Mowassat University	brak danych	224 łózka	Bareeq Capital, Detac, G4S, Siemens	2013 - ?	uzgodnione finansowanie projektu /czerwiec 2012 r./	
<i>budownictwo mieszkaniowe</i>						
kompleks mieszkalny niskodochodowy Qena Gardens	brak danych	8.000 mieszkań	Orascom Housing Committee	brak danych	zorganizowany przetarg	
<i>budownictwo przemysłowe</i>						
kompleks petrochemiczny w Ain Sokhna	3.500	brak danych	SK Engineering & Construction; Shaw Group /jv/	2012 - 2016	kontrakt podpisany	
rafineria petrochemiczna ERC	3.700	brak danych	Egypt Refining Company /rząd Egiptu, Citadel Capital, Qatar Petroleum/	do 2016	uzgodnione finansowanie projektu /czerwiec 2012 r./	
cementownia na pld. Synaju	450	brak danych	brak danych	brak danych	zorganizowany przetarg /październik 2012 r./	
<i>mieszkalnictwo wolnostojące</i>						
rezydencja Byoum, Fayoum	brak danych	brak danych	Orascom Development	2012 - ?	budowa w toku	
projekt mieszkalnictwa mieszanego w Tigan	3.400	3,5 mln m2	Medinet Nasr Housing	7 - letni okres budowy	etap planowania	
projekt wybrzeża Nilu	464,3	brak danych	Qatari Diar Real Estate Investment Company, Consolidated Contractors Company /CCC/	brak danych	kontrakt rozstrzygnięty	

5. Przydatne linki

Ministry of Housing, Utilities and Urban Development
http://www.moh.gov.eg/en/en_design/Default_en.aspx

NUCA – New Urban Communities Authority

<http://www.nuca.gov.eg/>

http://www.moh.gov.eg/EN/en_design/Affiliates_mission_EN.aspx

Egyptian Federation For Construction & Building Contractors

http://www.tasheed.org/english/eng_home.aspx

Sporządził:

Tomasz Przygoda

I-szy Sekretarz

WPHI w Kairze, sierpień 2013 r.