



Co słyszeć w sektorze budownictwa...?

(styczeń 2022)

dr Damian Kaźmierczak

Główny Ekonomista PZPB



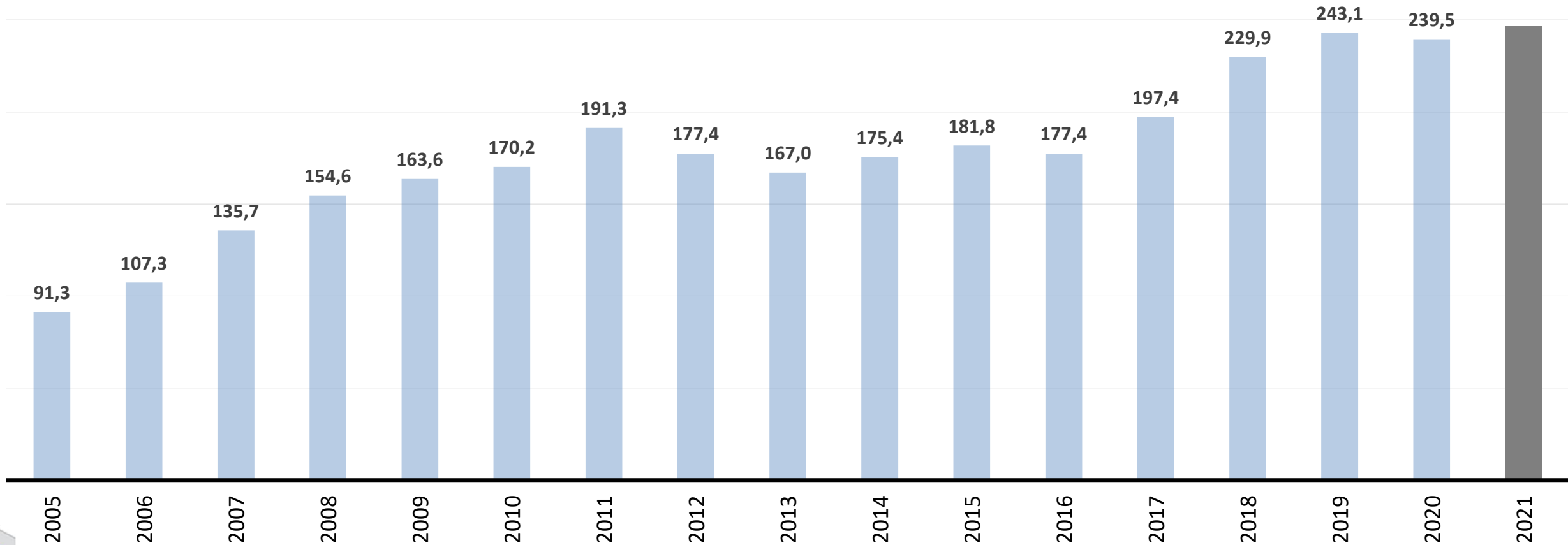
KONTAKT:

e-mail: d.kazmierczak@pzpb.com.pl

Sektor budownictwa radził sobie w 2021 r. b. dobrze pomimo COVID-19: stabilizacja ze wskazaniem na umiarkowane hamowanie w segmencie publicznym i b. mocny segment prywatny.

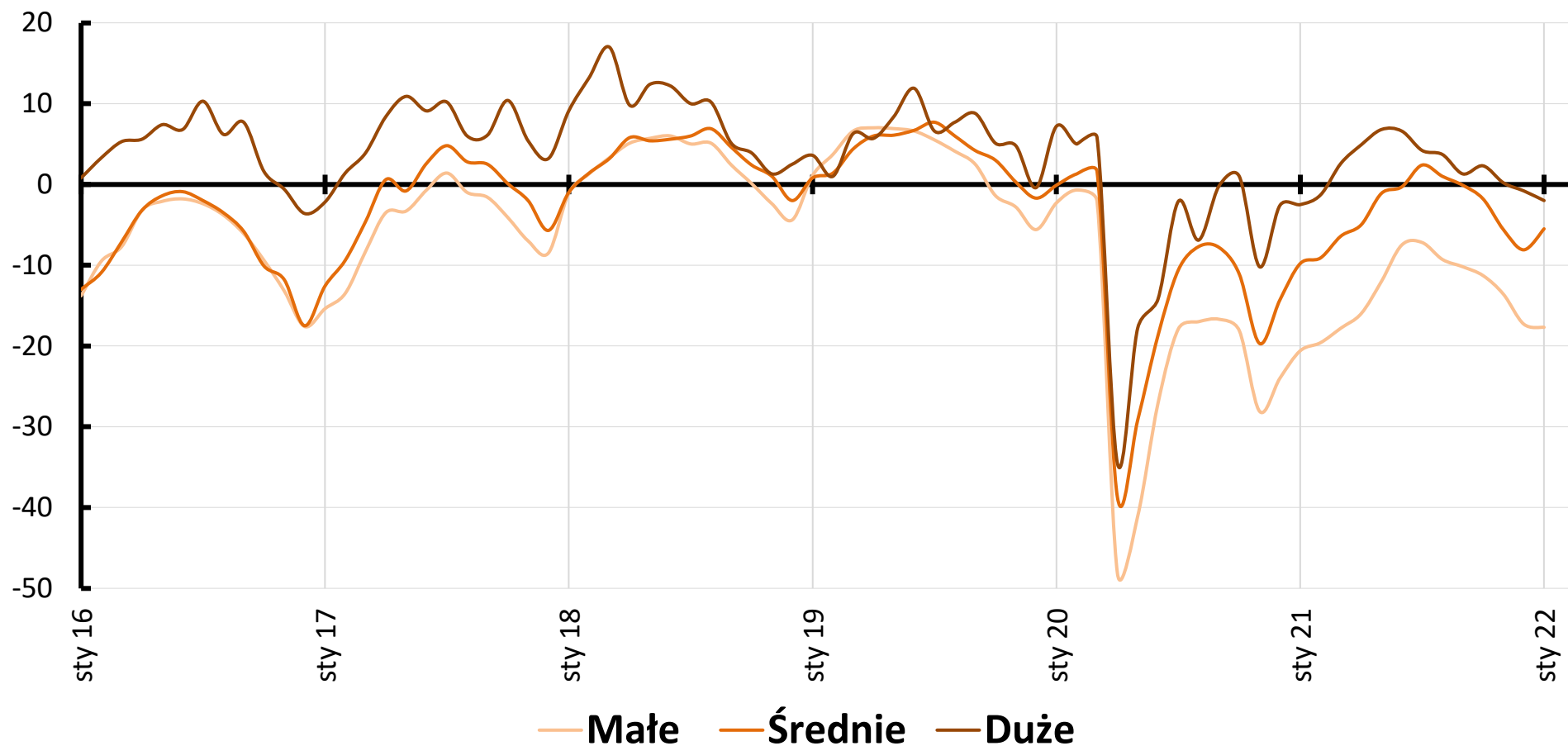
Szacunkowe dane GUS wskazują, że w I-XII 2021 r. produkcja budowlano-montażowa wzrosła realnie o +3,2% r/r (tj. po uwzględnieniu wzrostu cen).

Produkcja budowlano-montażowa w Polsce [mld zł, ceny bieżące] (lata 2005-2021)

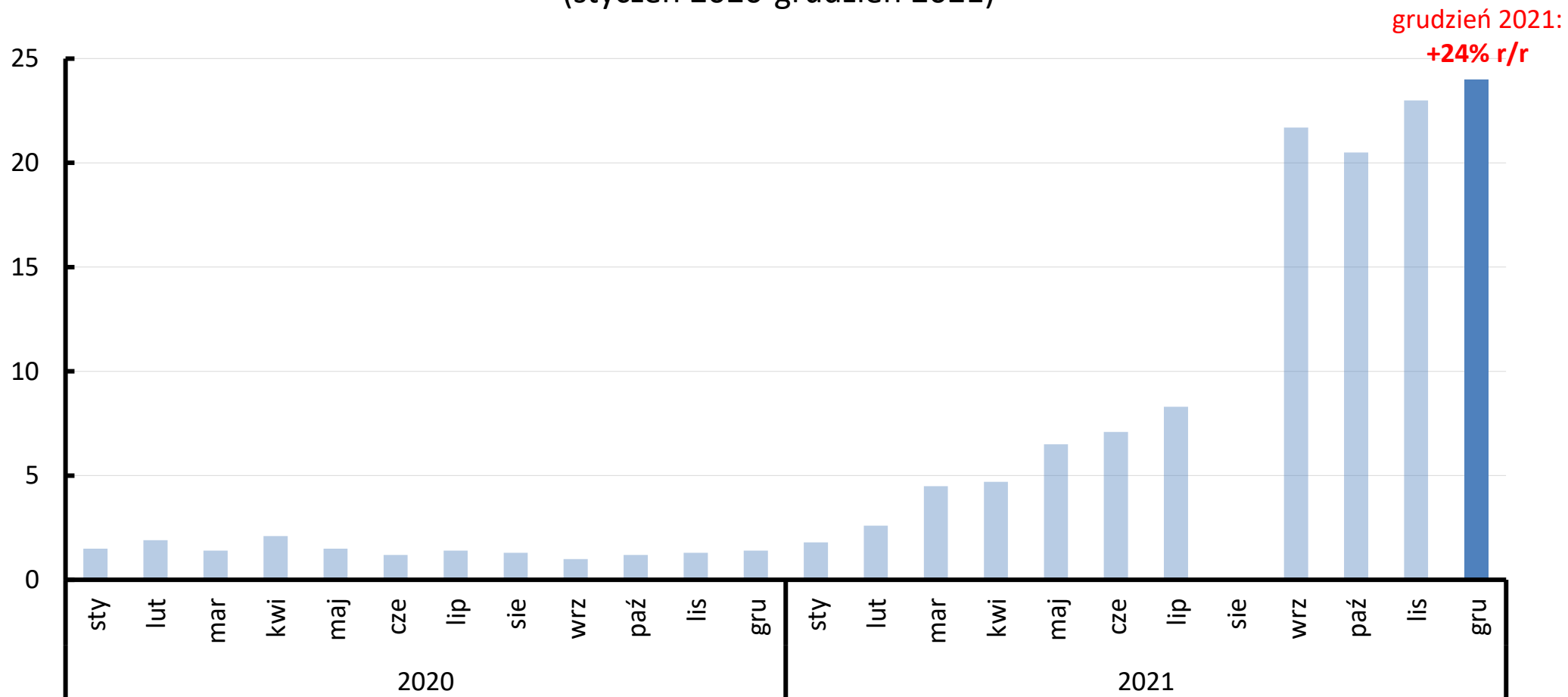


Wskaźnik ogólnego klimatu koniunktury GUS wskazuje na pogorszenie nastrojów firm budowlanych w II poł. 2021 r. Pesymizm wśród dużych firm jest mniejszy niż w MŚP.

Budownictwo: wskaźnik ogólnego klimatu koniunktury GUS [pkt] (styczeń 2016-styczeń 2022)



Dynamika cen materiałów budowlanych [r/r, %] (styczeń 2020-grudzień 2021)

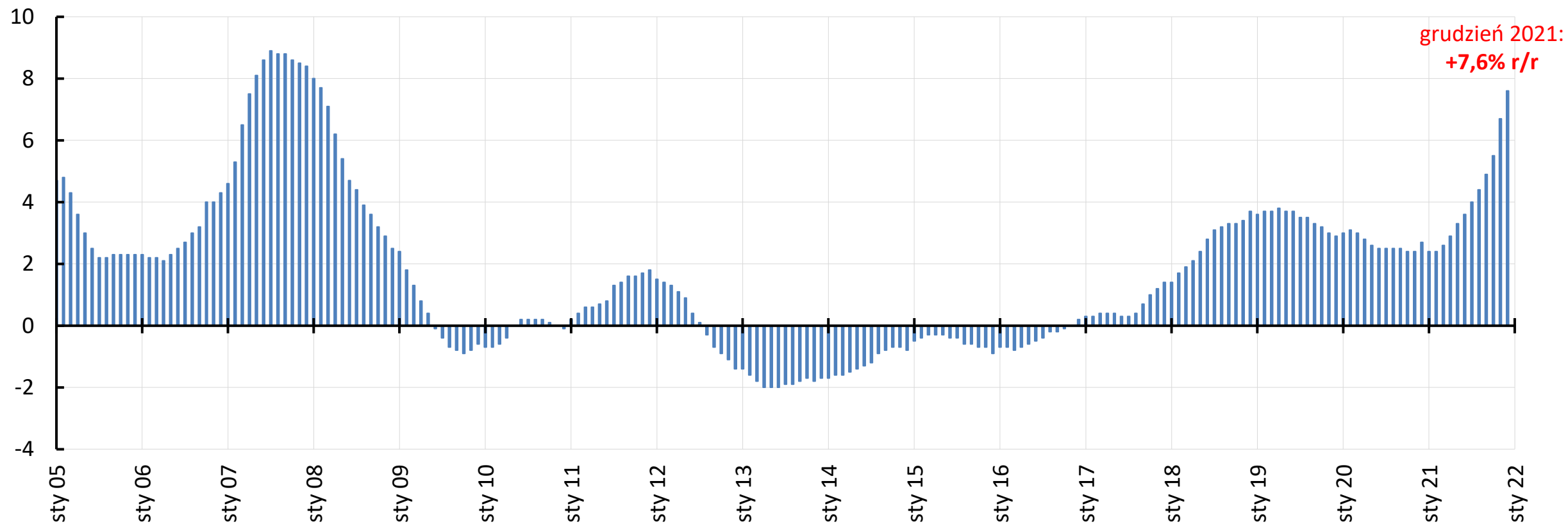


Uwaga: brak danych za sierpień 2021 r.

Źródło: opracowanie PZPB na podstawie danych Grupy PSB Handel S.A.

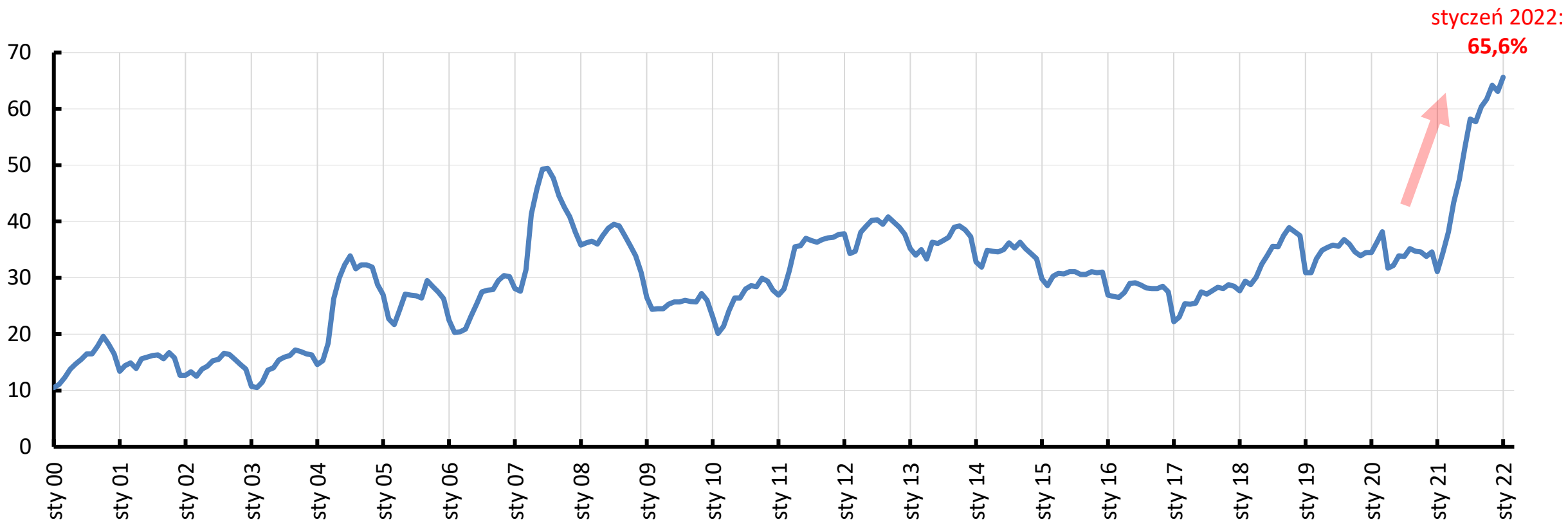
Ceny wykonywania robót budowlanych rosną najszybciej od ponad 15 lat...!

Ceny produkcji budowlano-montażowej GUS [r/r, %] (lata 2005-2021)



Odsetek firm budowlanych, które uznają koszty materiałów jako barierę działalności jest **najwyższy w historii publikacji tego wskaźnika...!**

Budownictwo: % firm uznających koszty materiałów jako barierę działalności (styczeń 2000-styczeń 2022)



Co dalej z cenami materiałów budowlanych...?

Dlaczego materiały mogą dalej drożeć...?

Bo surowce wciąż są b. drogie.

Bo cena energii jest rekordowa.

Bo utrzymują się problemy w łańcuchach dostaw.

Bo rośnie presja płacowa ze strony pracowników.

Bo rosną koszty transformacji klimatycznej.

Dlaczego mogą już nie drożeć w takim tempie...?

Bo inwestycje publiczne w Polsce mogą w 2022 r. przyhamować, jeżeli nie napłyną środki UE...

Bo inwestycje budowlane w segmencie prywatnym mogą spowolnić z powodu wysokich stóp % i inflacji...

Bo b. mocno spowolnił sektor budownictwa w Chinach...

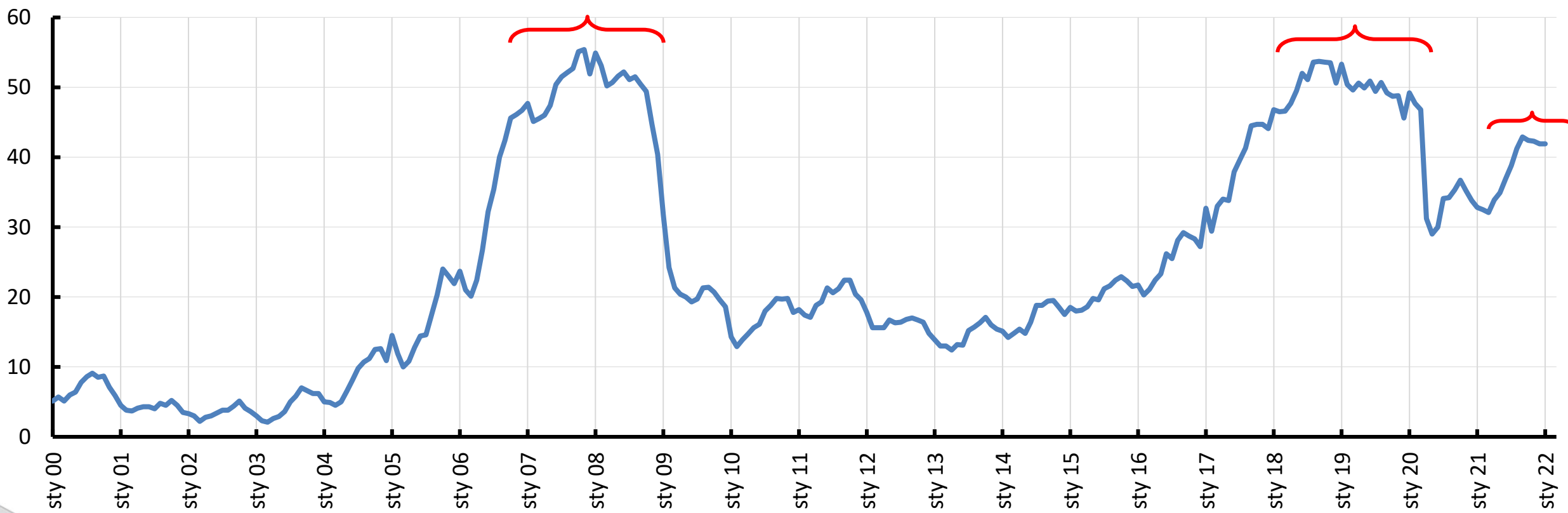
Jak ceny materiałów wpływają na kondycję finansową firm budowlanych...?

To zależy... 🧐 Od m.in.:

- segmentu działalności (segment publiczny vs. segment prywatny),
- poziomu dywersyfikacji portfela zamówień (1 segment budownictwa vs. kilka segmentów budownictwa),
- wielkości spółki (podwykonawcy vs. wykonawcy; MŚP vs. duże firmy),
- stanu realizacji kontraktów pozyskanych przed 2021 r.
- momentu pozyskania nowych kontraktów w 2021 r.

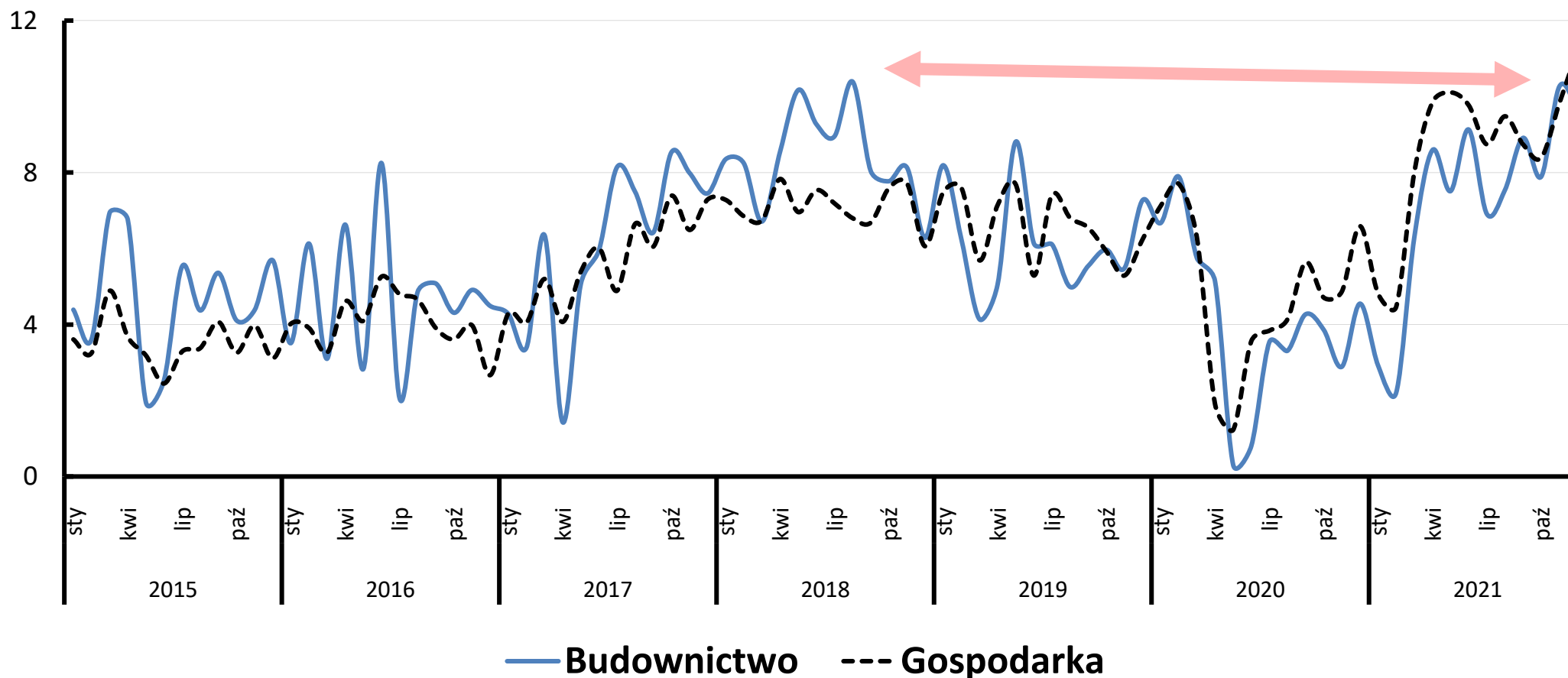
Wykwalifikowanych pracowników na budowach b. brakuje, ale dzisiaj nie jest to główne zmartwienie firm budowlanych...

Budownictwo: % firm uznających niedobór pracowników jako barierę działalności (styczeń 2000-styczeń 2022)



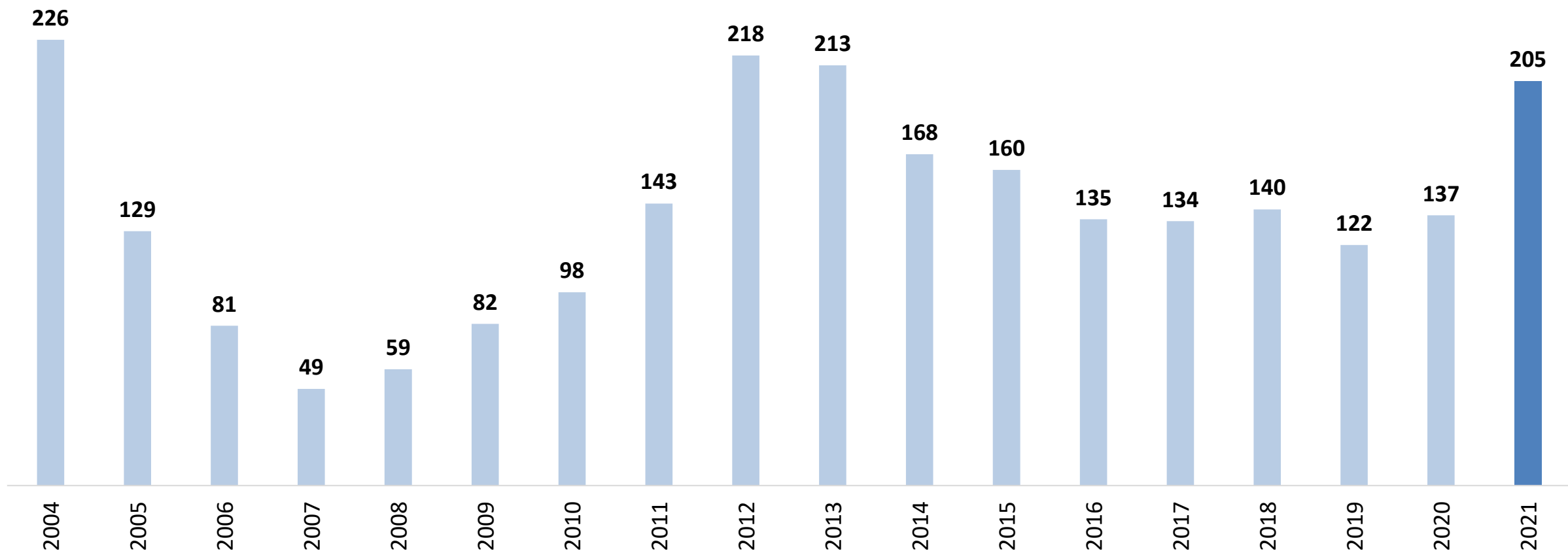
... Dużo większym wyzwaniem dla firm jest rosnąca presja płacowa. Dynamika wynagrodzeń w budownictwie jest porównywalna do rekordowego tempa wzrostu płac w okresie kumulacji robót budowlanych w latach 2017-2018.

Dynamika wynagrodzeń: budownictwo vs. gospodarka [r/r, %] (lata 2015-2021)



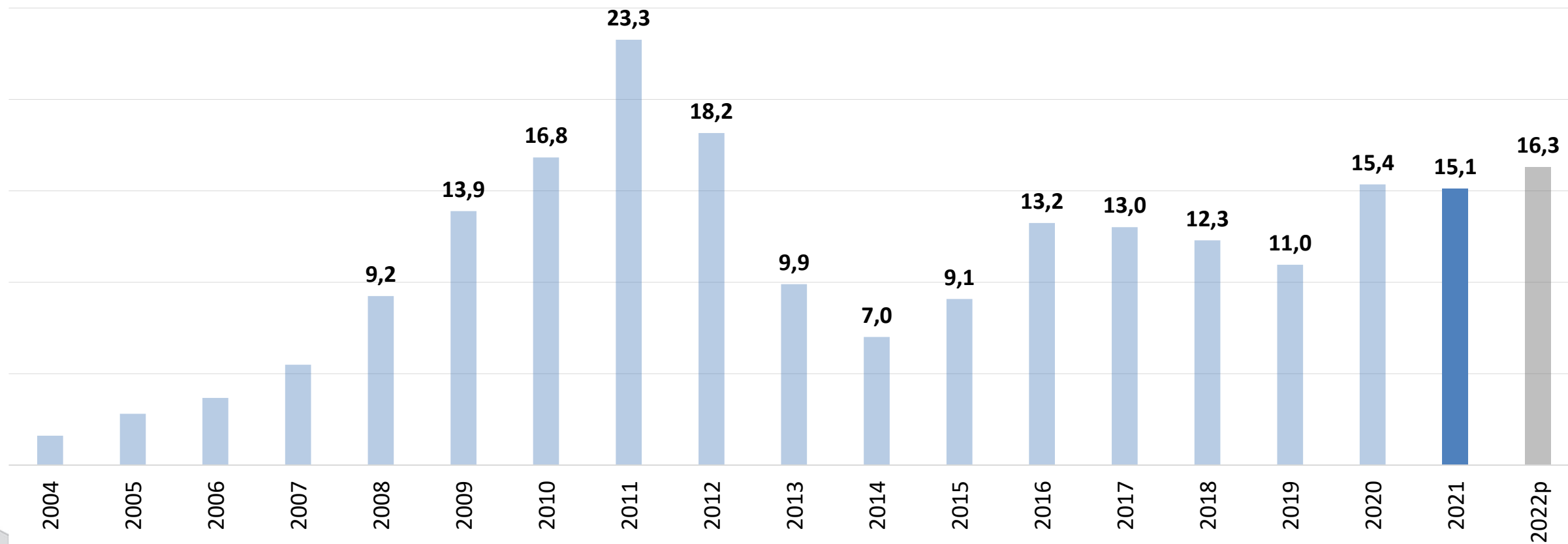
Liczba postępowań upadłościowych i restrukturyzacyjnych w budownictwie była w 2021 r. wyższa niż w poprzednich latach, ale może to wynikać ze znacznego przyrostu ogłoszeń w ramach tzw. uproszczonego postępowania restrukturyzacyjnego wprowadzonego w czerwcu 2020 r.

Postępowania upadłościowe i restrukturyzacyjne w budownictwie



SEGMENT DROGOWY [1/2]

Wydatki inwestycyjne GDDKiA [mld zł] (lata 2004-2021)



Uwaga: dane za rok 2022 to prognoza GDDKiA.
Źródło: opracowanie PZPB na podstawie danych [GDDKiA](#).

TOP tematy w segmencie drogowym

- **Dyskusja nt. modyfikacji mechanizmów waloryzacji w kontraktach drogowych**
(Obowiązujące zasady waloryzacji kontraktów nie odzwierciedlają bezprecedensowego wzrostu kosztów wykonawstwa w 2021 r.)
- **Silna konkurencja cenowa między wykonawcami o pozyskanie nowych kontraktów**
(Grozi to pogorszeniem kondycji finansowej niektórych wykonawców w przyszłości. Źródeł rywalizacji między firmami należy upatrywać m.in. w umiarkowanym wyhamowaniu inwestycji publicznych w 2021 r. i niepewności firm co do skali inwestycji publicznych w Polsce w kolejnych latach.)
- **Koncepcja systemu regwarancji z udziałem państwa**
(Aby zwiększyć potencjał sektora finansowego do udzielania gwarancji na realizację inwestycji publicznych.)
- **Certyfikacja zamówień publicznych**
(Żeby ograniczyć dostęp do polskiego rynku przypadkowym podmiotom zupełnie nieprzygotowanym do realizacji dużych inwestycji publicznych.)

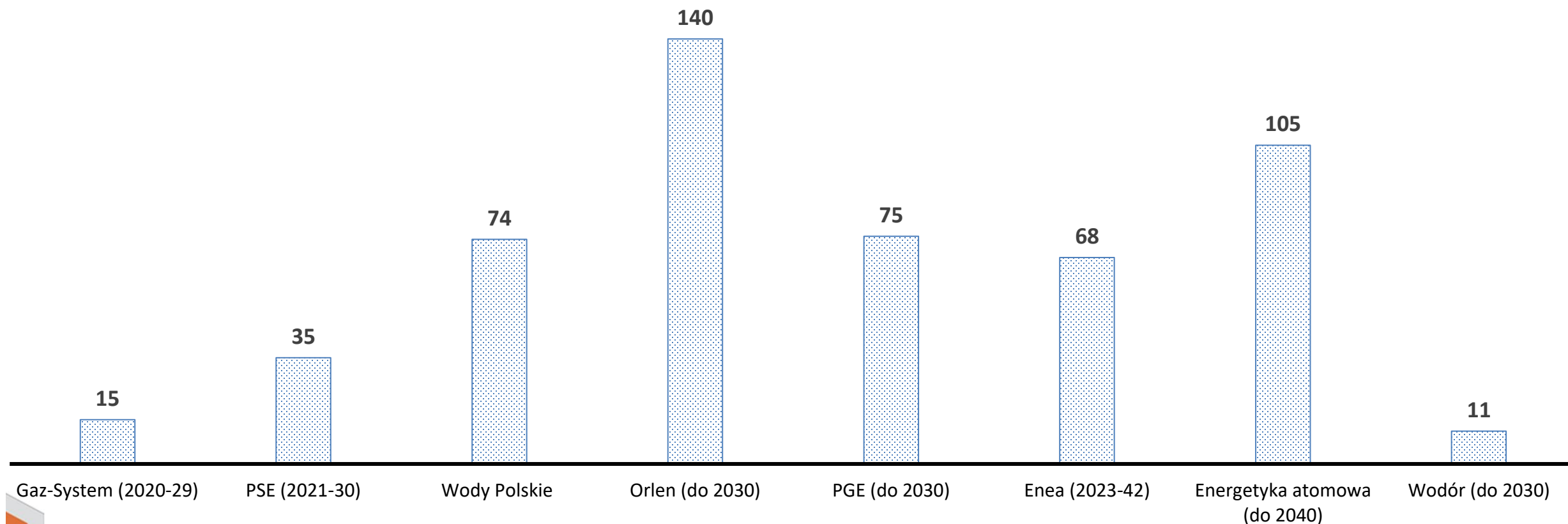
SEGMENT KOLEJOWY

TOP tematy w segmencie kolejowym

- **Zastój w przetargach kolejowych**
(Obecny Krajowy Program Kolejowy (KPK) idzie w stosunkowo dobrym tempie, ale brak przetargów w ramach tzw. KPK 2.0 prawdopodobnie doprowadzi do głębokiej luki inwestycyjnej na kolei w latach 2023-2024.)
- **Dyskusja nad dopracowaniem mechanizmu prekwalifikacji w aukcjach elektronicznych**
(Żeby firmy o różnym potencjale nie musiały prowadzić ze sobą wyniszczającej batalii cenowej w postępowaniach aukcyjnych.)
- **Apele o stworzenie mechanizmów niwelujących spadki inwestycji kolejowych finansowanych z środków UE**
(Aby w przyszłości uniknąć katastrofalnej dla rynku kolejowego luki inwestycyjnej na styku następujących po sobie budżetów UE.)
- **Dużą niewiadomą pozostaje skala inwestycji kolejowych w ramach projektu CPK w najbliższych latach**

SEGMENT ENERGETYCZNY [1/2]

Szacunkowe (!) nakłady inwestycyjne w segmencie energetycznym [mld PLN]

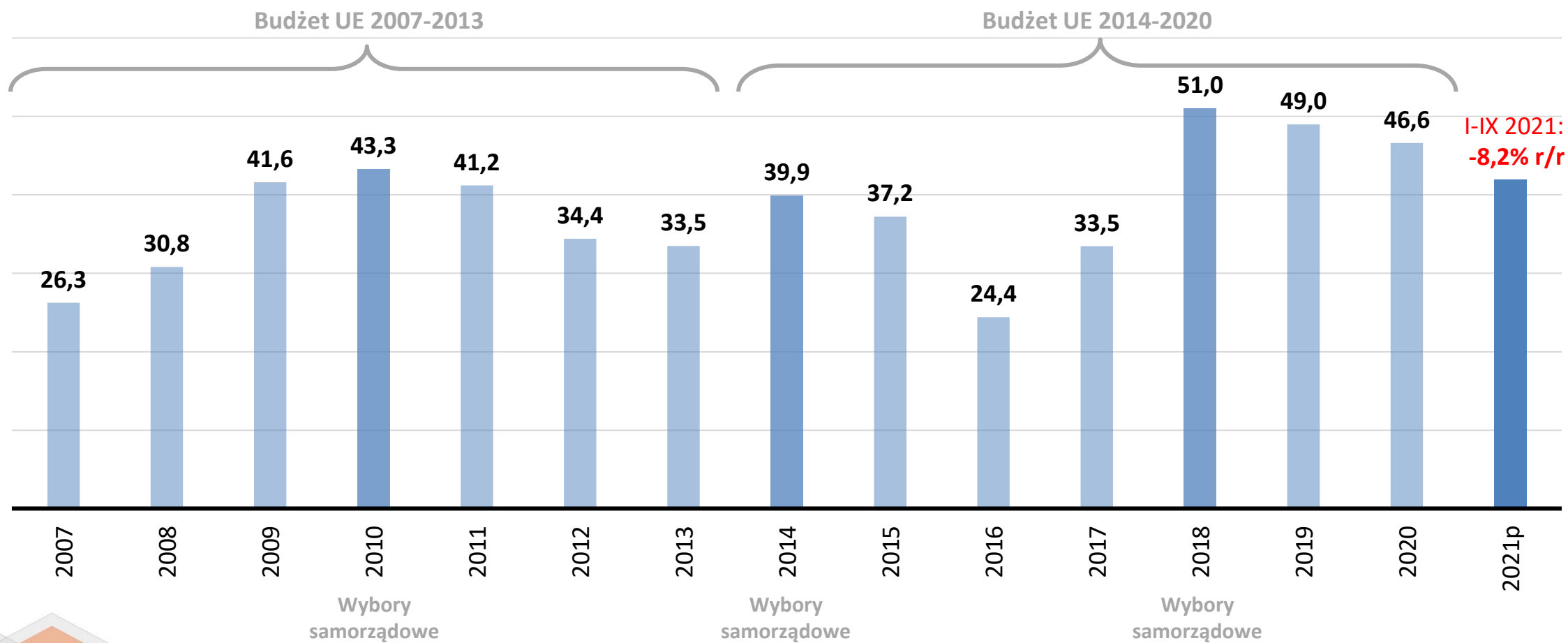


TOP tematy w segmencie energetycznym

- **Ambitne plany inwestycyjne vs. potencjał organizacyjny publicznych i quasi-publicznych zamawiających**
(Segmenty: gazownictwo – paliwowy – elektroenergetyka – OZE – ciepłownictwo – offshore – energetyka atomowa – infrastruktura wodorowa...)
- **Ogromne plany inwestycyjne vs. ograniczony potencjał wykonawczy krajowych podmiotów**
- **Coraz większy udział zagranicznych firm w segmencie budownictwa energetycznego**
(Należy dopracować mechanizmy wyboru wykonawców, którzy będą w stanie bezproblemowo wykonać projekty energetyczne o znaczeniu strategicznym.)
- **Poprawa relacji wykonawców z zamawiającymi publicznymi i quasi-publicznymi**
(Bez zaufania, dobrej komunikacji i partnerskiej postawy realizacja tak wielu inwestycji energetycznych w stosunkowo krótkim czasie nie będzie możliwa.)

SEGMENT SAMORZĄDOWY [1/2]

Nakłady inwestycyjne JST [mld zł]

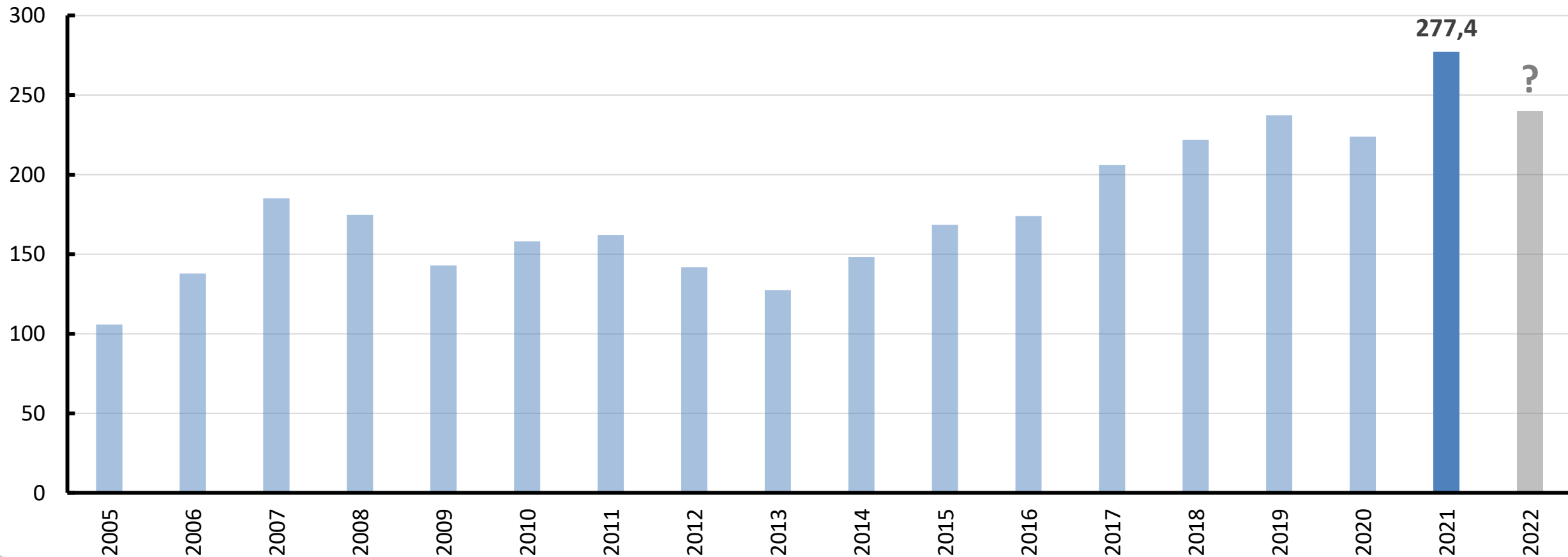


TOP tematy w segmencie samorządowym

- **Spadek inwestycji JST**
(Kilka przyczyn: brak nowych środków UE, niepewność co do sytuacji budżetowej po zmianach podatkowych w ramach Polskiego Ładu, kalendarz wyborczy.)
- **Kontrowersyjny mechanizm rozliczania kontraktów w ramach rządowego Programu Inwestycji Strategicznych**
(W przypadku inwestycji z terminem realizacji do 12 miesięcy program przewiduje 1 płatność po zakończeniu inwestycji. W przypadku inwestycji powyżej 12 miesięcy samorząd otrzyma środki w 2-3 transzach zgodnie z harmonogramem inwestycji.)
- **Konieczna poprawa mechanizmów waloryzacji kontraktów samorządowych**
(Niektóre samorzady wciąż stosują tzw. waloryzację pozorną.)
- **Wciąż relatywnie mało inwestycji w formule partnerstwa publiczno-prywatnego (PPP)**

BUDOWNICTWO MIESZKANIOWE

Liczba mieszkań, których budowę rozpoczęto [tys.]



Uwaga: dane obejmują mieszkania: indywidualne, przeznaczone na sprzedaż/wynajem, spółdzielcze, komunalne, społeczne czynszowe i zakładowe.

Źródło: opracowanie PZPB na podstawie danych [GUS](#).

Uruchamianie nowych projektów mieszkaniowych przez deweloperów będzie zależało od:

- kosztów wykonawstwa (ceny materiałów są rekordowe i narasta presja płacowa)
- popytu ze strony klientów indywidualnych w obliczu rosnących stóp procentowych i inflacji (popyt prawdopodobnie osłabnie)
- popytu ze strony podmiotów operujących w segmencie PRS (popyt prawdopodobnie mocno wzrośnie)

Kluczowe wyzwania dla budownictwa w 2022 r.

- Rekordowe ceny i dostępność materiałów budowlanych
- Rosnąca presja płacowa ze strony pracowników
- Poziom inwestycji w segmencie publicznym (b. silnie uzależnionych od funduszy UE)
- Poziom inwestycji w segmencie prywatnym w obliczu wysokiej inflacji i rosnących stóp procentowych
- Coraz większy wpływ standardów ESG na działalność firm budowlanych
- Selektywna polityka sektora finansowego wobec branży budowlanej
- Niestabilność przepisów prawa



Dziękuję za uwagę!