



Sektor budownictwa: podsumowanie roku 2021 i prognozy na rok 2022

Branża budowlana na świecie (także w Polsce) wykazuje się niezwykłą odpornością na epidemię COVID-19 i poważne zakłócenia w gospodarce światowej. **Rok 2021 minął polskiemu sektorowi budownictwa pod znakiem umiarkowanego spowolnienia koniunktury inwestycyjnej w segmencie publicznym** (tj. w segmencie infrastruktury transportowej i w samorządach), **która wyraźnie odstawała od aktywności budowlanej w segmencie prywatnym** (tj. w segmencie mieszkaniowym, przemysłowym i nieruchomości logistycznych; zastój inwestycyjny wciąż utrzymywał się w segmencie biurowym). **Przyczyn takiego stanu rzeczy nie należy upatrywać w niesłabnącej epidemii koronawirusa, tylko w naturalnym cyklu koniunkturalnym polskiego budownictwa, które jest silnie uzależnione od środków UE.** Obecnie trwa okres przejściowy pomiędzy kolejnymi budżetami unijnymi (tj. budżetami UE na lata 2014-2020 i 2021-2027), a ze względów politycznych opóźnia się uruchomienie funduszy z Krajowego Programu Odbudowy (KPO). To między innymi z tego powodu w latach 2023-2024 należy spodziewać się głębokiego dołka inwestycyjnego w segmencie kolejowym, a firmy budowlane z niecierpliwością oczekują na zwiększenie skali nowych inwestycji drogowych, energetycznych i samorządowych.

Największym wyzwaniem dla sektora budownictwa w 2021 r. był bezprecedensowy wzrost cen materiałów (tj. wyrobów hutniczych, rur, kabli, przewodów, materiałów izolacyjnych, konstrukcji aluminiowych, produktów z drewna i szkła etc.), **które drożały w tempie niespotykanym od niemal 15 lat** (jednocześnie firmy musiały mierzyć się z przejściowymi niedoborami niektórych wyrobów i materiałów u dostawców). Już prawie 2/3 przedsiębiorstw budowlanych ankietowanych przez GUS uznaje ceny materiałów za poważną barierę działalności (jest to najwyższy wynik od 2000 r.). **Przyczyny drożących materiałów są złożone i wynikają koincydencji wielu niekorzystnych zdarzeń, m.in.: drogich surowców, zaburzonych łańcuchów dostaw komponentów, rekordowych cen energii elektrycznej, słabego złotego i wysokiego popytu na materiały** (gł. w obszarze budownictwa kubaturowego). **Wpływ rekordowo drogich materiałów na sytuację finansową poszczególnych przedsiębiorstw jest wielowymiarowy i zależy od m.in.: wielkości spółki** (średni/duży wykonawca vs. mniejszy podwykonawca), **segmentu działalności** (segment publiczny vs. segment prywatny), **momentu podpisania nowych kontraktów oraz stopnia realizacji projektów pozyskanych przed 2021 r.**

Rok 2022 może być dla sektora budownictwa trudny, ale niewykluczone, że będzie trochę spokojniejszy (lecz nie dla wszystkich segmentów budownictwa!), **jeżeli nie dojdzie do wystąpienia zdarzeń, które całkowicie zmieniłyby dotychczasową dynamikę epidemii COVID-19 w Polsce i na świecie.** Wszystko wskazuje na to, że w najbliższych latach Polska pozostanie największym placem budowy w Europie. W fazę realizacji wejdzie wiele projektów drogowych realizowanych na zlecenie GDDKiA (są one w dużej mierze finansowane ze środków krajowych) oraz zaczną rozpędzać się inwestycje energetyczne związane z transformacją klimatyczną polskiej gospodarki. **Skala ożywienia inwestycji publicznych będzie jednak ściśle uzależniona od napływu środków UE, których ewentualne ograniczenie może w stosunkowo krótkim czasie wywołać bardzo poważne konsekwencje dla funkcjonowania sektora budownictwa i branż pokrewnych.** To między innymi dzięki funduszom unijnym na ścieżkę wzrostu będą mogły powrócić inwestycje JST, które obecnie próbuje stymulować rząd (w ramach Programu Inwestycji Strategicznych – PIS), aby przynajmniej częściowo zrekompensować samorządom ubytek dochodów budżetowych po wprowadzeniu swojego sztandarowego programu, czyli Polskiego Ładu. Na środki UE



oczekują również inwestycje energetyczne i hydrotechniczne. Większe roboty budowlane w ramach nowych inwestycji kolejowych realizowanych na zlecenie PKP PLK ruszą nie wcześniej niż w 2024/2025 r., a pierwszych przetargów na budowę nowych linii kolejowych w ramach projektu CPK można spodziewać się dopiero po 2025 r.

W segmencie prywatnym **wysoka aktywność budowlana powinna utrzymywać się w obszarze nieruchomości logistycznych** na skutek kontynuacji trendu skracania łańcuchów dostaw. **Segment mieszkaniowy prawdopodobnie znajduje się za szczytem koniunktury** i będzie uzależniał uruchamianie kolejnych projektów mieszkaniowych od decyzji zakupowych klientów, które będą znajdowały się pod silnym wpływem zacieśniania polityki pieniężnej przez RPP. Wszystko wskazuje na to, że z uwagi na trwającą epidemię koronawirusa **aktywność w segmencie nieruchomości biurowych pozostanie umiarkowana** (sytuacja na lokalnych rynkach biurowych będzie zależała od m.in. regionu kraju i poziomu stóp procentowych w strefie euro w następnych kwartałach).

Wprawdzie sektor budownictwa w Chinach wykazuje oznaki głębszego spowolnienia i niewykluczone, że podstawowe surowce (np. aluminium czy miedź) zaczną wreszcie tanieć (zależy to od m.in. polityki monetarnej FED i dalszego rozwoju pandemii koronawirusa), to **bazowy scenariusz zakłada, że w 2022 r. ceny materiałów w Polsce utrzymają się na poziomach wyższych niż przed wybuchem epidemii COVID-19** ze względu na m.in.: utrzymujący się wysoki popyt na usługi budowlane, rekordowe ceny energii i rosnące koszty transformacji klimatycznej dla producentów. W efekcie, **coraz wyższe koszty wykonawstwa** (a także rosnące stopy procentowe w Polsce) **mogą zmusić wielu publicznych i prywatnych inwestorów do rewizji planów inwestycyjnych** (problem ten powinien w mniejszym stopniu dotknąć duże inwestycje publiczne w obszarze infrastruktury transportowej i energetycznej). W 2022 r. **we znaki firmom budowlanym coraz bardziej będzie dawała się narastająca presja płacowa** i ograniczony zasób wykwalifikowanej kadry. **Niedobór pracowników może być wyjątkowo dotkliwy w okresie nadchodzącej kumulacji robót budowlanych we wszystkich segmentach budownictwa w latach 2023-2026**, której prawdopodobnie będzie towarzyszyła kolejna fala wzrostu cen materiałów (bo jednocześnie mogą wystartować duże inwestycje publiczne w Europie Zachodniej, USA i Azji).

dr Damian Kaźmierczak

Główny ekonomista PZPB