

Aktualna sytuacja w sektorze budownictwa – komentarz PZPB

Polski sektor budownictwa znajduje się obecnie pod wpływem dwóch negatywnych zjawisk. Po pierwsze, nadzwyczajny wzrost cen materiałów z lat 2021-2022, wysokie ceny paliw, ponadprzeciętna dynamika wynagrodzeń oraz rosnące koszty obsługi kredytu i leasingu wywindowały koszty działalności firm budowlanych do niebotycznych rozmiarów. **Przy braku efektywnych mechanizmów waloryzacji kontraktów na polskim rynku budowlanym, w tym w szczególności na rynku zamówień publicznych, wiele projektów pozyskanych przez firmy przed wybuchem wojny w Ukrainie przynosi dzisiaj duże straty.** Po drugie, dekonjunktura gospodarcza i pogorszenie klimatu inwestycyjnego skutkują spadkiem przychodów przedsiębiorstw i prowadzą do wyniszczającej konkurencji cenowej o pozyskanie nowych kontraktów w tych segmentach budownictwa, w których pojawiają się nowe zlecenia. **Wysokie koszty i toniejące obroty sprawiają, że wyraźnie pogarsza się rentowność dużych firm wykonawczych, które weszły w okres dekonjunktury po bardzo dobrych pod względem osiągniętych wyników finansowych latach 2021-2022. Nie można wykluczyć, że niedostatek nowych kontraktów może zmusić niektóre spółki do redukcji zatrudnienia w kluczowych obszarach działalności, by uniknąć głębokich strat w krytycznym 2024 roku, w którym ubytek przychodów może być najbardziej widoczny.** Mniejsze przedsiębiorstwa znalazły się w trudnej sytuacji finansowej już dziś, ponieważ niekorzystne uwarunkowania rynkowe uderzają w nie zawsze najszybciej i najmocniej. **Wskazuje na to, między innymi, rekordowy wzrost liczby niewypłacalności firm budowlanych w pierwszym półroczu 2023 roku.**

Obecnie największe spowolnienie ma miejsce w segmencie budownictwa mieszkaniowego, w którym deweloperzy wciąż wstrzymują się z uruchamianiem nowych inwestycji do momentu utrwalenia nowej fali popytu na mieszkania. Należy jednak podkreślić, że w ciągu ostatnich tygodni poziom optymizmu na rynku mieszkaniowym wyraźnie się zwiększył, ale prawdopodobnie upłyną jeszcze długie miesiące zanim budowy w tym obszarze znacząco przyspieszą. Wysokie koszty finansowania doprowadziły do spadku nowych projektów także w przemyśle i segmencie magazynowym. **Budownictwo ratują dzisiaj długoterminowe projekty infrastrukturalne rozpoczęte w latach 2019-2022.** Dobre tempo inwestycji utrzymuje się w segmencie drogowym i samorządowym, które są realizowane głównie ze środków krajowych. Głęboka luka inwestycyjna trwa natomiast w segmentach kolejowym i energetycznym, w których projekty są finansowane w głównej mierze z pieniędzy unijnych. **Napływu nowych funduszy z budżetu UE na lata 2021-2027, które pozwoliłyby na zażegnanie kryzysu w krajowym budownictwie, należy spodziewać się dopiero w latach 2024-2025.** Remedium rządu na wyjątkowo dolegliwy w obecnej sytuacji brak środków w ramach Krajowego Programu Odbudowy miał być mechanizm prefinansowania wybranych inwestycji organizowany przez PFR, ale jak dotąd nie stanowi on dla rynku budowlanego oczekiwanego przełomu.

dr Damian Kaźmierczak

Członek Zarządu PZPB
Główny Ekonomista