



Sektor budownictwa: podsumowanie roku 2022 i prognozy na rok 2023

Rok 2022 śmiało można uznać za jeden z najtrudniejszych w historii polskiego budownictwa od lat 90. XX wieku. Nigdy wcześniej na branżę budowlaną nie wpływało tak wiele negatywnych zjawisk, nad którymi firmy nie miały żadnej kontroli. Inflacja i rekordowe koszty wykonawstwa przyczyniły się do obniżenia rentowności realizowanych kontraktów. Pogorszenie koniunktury inwestycyjnej doprowadziło do spadku popytu na usługi budowlane. Duża niepewność w globalnej gospodarce oraz rosnące napięcia w relacjach międzynarodowych utrudniały planowanie i podejmowanie decyzji biznesowych.

Rok 2022 zapoczątkował krótką, bo trwającą niespełna dwa miesiące fazę względną stabilizacji na rynku budowlanym po bezprecedensowych wzrostach cen i niedoborach materiałów z II połowy 2021 r. w trakcie epidemii Covid-19. Poszukiwanie punktu równowagi zostało raptownie przerwane przez inwazję Rosji na Ukrainę pod koniec lutego 2022 r. **Wybuch wojny w bezpośrednim sąsiedztwie Polski**, która od samego początku konfliktu odgrywa kluczową rolę w transporcie pomocy humanitarnej i wojskowej dla walczącej Ukrainy, **zainicjował okres niespotykanych zawirowań w rodzimej branży budowlanej**. Wiele firm, w tym zwłaszcza mniejszych podmiotów podwykonawczych, musiało zmierzyć się z gwałtownym odpływem ukraińskich pracowników, którzy w minionych latach stanowili ok. 80-90% cudzoziemców zatrudnionych legalnie na polskich budowach. Ponadto, **przez rynek budowlany zaczęła przetaczać się nowa fala nadzwyczajnych wzrostów cen materiałów**. Doszło do niej z powodu odcięcia dostaw z za wschodniej granicy, efektu paniki wśród krajowych producentów i dystrybutorów oraz rosnących cen paliw i energii na skutek ograniczania przez państwa UE importu surowców energetycznych z Rosji. Co więcej, **zwyżkująca w tempie niespotykanym od ponad 20 lat inflacja nakreślała presję na wzrost płac**. W 2022 r. w sektorze budownictwa wynagrodzenia rosły w tempie dwucyfrowym na poziomie ok. 12-15% rok do roku. Rekordowa dynamika cen dóbr i usług w polskiej gospodarce wymusiła na RPP pospieszne podnoszenie stopy referencyjnej NBP z poziomu 0,1% w październiku 2021 r. do 6,75% we wrześniu 2022 r. **Przyczyniło się to do skokowego wzrostu wydatków na obsługę kredytów i leasingu**, które stanowią ważne źródło finansowania działalności firm budowlanych.

W II połowie 2022 r. budownictwo zaczęło odczuwać negatywne konsekwencje hamowania gospodarki. Z powodu wysokich kosztów wykonawstwa, rosnących kosztów finansowania, zaostrzenia kryteriów udzielania kredytów przez banki oraz niesprzyjającego otoczenia makroekonomicznego i napiętej sytuacji międzynarodowej wielu inwestorów zaczęło wstrzymywać się z uruchamianiem nowych projektów inwestycyjnych w segmencie prywatnym. **Spadek inwestycji jest najbardziej widoczny na rynku mieszkaniowym**, który stanowi niemal 1/5 rynku budowlanego. W 2022 r. deweloperzy i inwestorzy indywidualni rozpoczęli budowę ok. 20-30% mniej mieszkań niż przed rokiem. **Brak popytu na mieszkania najprawdopodobniej utrwali stagnację w segmencie budownictwa mieszkaniowego w 2023 r.** Nie można jednak wykluczyć, że w II połowie 2023 r. część dużych deweloperów przystąpi do realizacji nowych projektów mieszkaniowych, aby być przygotowanym na ożywienie popytu w latach 2024-2025. Można również przypuszczać, że okres słabszej koniunktury inwestycyjnej i fazę stabilizacji kosztów wykonawstwa w 2023 r. będą starały się wykorzystać fundusze PRS. Wydaje się, że dla tych podmiotów długookresowe korzyści wynikające z obecności na polskim rynku mieszkaniowym przeważają nad krótko- i średnioterminowym ryzykiem, które istotnie wzrosło w latach 2021-2022.



Jest ono związane m.in. z wybuchem wojny w regionie Europy Środkowo-Wschodniej między Rosją a Ukrainą, wahaniami kursów walut, wzrostem stóp procentowych i przedwyborczymi deklaracjami polityków snujących plany opodatkowania sektora najmu instytucjonalnego. **Spowolnienie inwestycyjne, choć w mniejszym stopniu, dotyka także segment budownictwa przemysłowego i magazynowego**. Jego źródeł należy upatrywać przede wszystkim w rekordowych kosztach budowy, a nie w słabnącym popycie, ponieważ zapotrzebowanie na nowe powierzchnie magazynowe wciąż utrzymuje się na relatywnie wysokim poziomie, pomimo dużych wzrostów stawek czynszu. **Po epidemii Covid-19 wciąż nie odbudował się natomiast popyt na powierzchnie biurowe**.

Kluczowy dla polskiego budownictwa segment publiczny, który odpowiada za ok. 50-55% krajowej produkcji budowlanej, **znajduje się obecnie w stanie zawieszenia w oczekiwaniu na środki UE**, bez których nie rozpoczną się duże projekty infrastrukturalne w segmencie kolejowym i energetycznym. W tym ostatnim przypadku wiele inwestycji może być jednak inicjowanych i finansowanych przez spółki z udziałem Skarbu Państwa. Bez funduszy unijnych nie zostanie również wygenerowany kolejny impuls inwestycyjny w samorządach, w których inwestycje od połowy 2021 r. są stymulowane przez środki krajowe w ramach programów rządowych. Napływu nowych środków z budżetu UE na lata 2021-2027 należy spodziewać się dopiero w 2024 r. **Fundusze z KPO**, które w latach 2022-2023 miały wypełnić lukę w finansowaniu unijnym, **pozostają przedmiotem politycznego sporu polskiego rządu z instytucjami UE** i nadal nie są dla Polski dostępne. Pewnym wyjściem z tego impasu, choć o wybitnie doraźnym charakterze i do tego spóźnionym, **może być plan prefinansowania wybranych inwestycji w ramach KPO przez PFR** przy założeniu, że środki z programu NextGenerationEU trafią ostatecznie do Polski. Fundusze wygospodarowane przez PFR nie są jednak w stanie w pełni zastąpić przyznanych Polsce funduszy unijnych.

Solidnym oparciem dla polskiego rynku budowlanego w 2023 r. powinny pozostać duże inwestycje drogowe. Są one finansowane głównie z środków krajowych za pośrednictwem sprawnie funkcjonującego Krajowego Funduszu Drogowego. Wbrew początkowym obawom wynikających z rosnących wydatków państwa na politykę społeczną i obronną przy ograniczonej przestrzeni do zwiększania dochodów budżetowych i zadłużenia się na globalnych rynkach finansowych, nie doszło do istotnych redukcji planów inwestycyjnych w segmencie drogowym po 2022 r. Wiele odcinków dróg jest obecnie w trakcie realizacji, a w 2023 r. GDDKiA planuje ogłosić przetargi na realizację nowych inwestycji o wartości ok. 29 mld zł, na które ma już zapewnione finansowanie.

Na okres spowolnienia inwestycyjnego w roku 2023 zdecydowanie lepiej przygotowane są duże firmy wykonawcze o ugruntowanej pozycji na polskim rynku budowlanym. Przyczyn takiego stanu rzeczy jest kilka. Po pierwsze, w latach 2020-2021 największe grupy budowlane osiągały bardzo dobre wyniki finansowe, dzięki czemu zbudowały solidne fundamenty ekonomiczne, które będą miały kluczowe znaczenie w fazie dekoniunktury. Po drugie, posiadają zdywersyfikowany portfel kontraktów w różnych segmentach budownictwa i mają wypełnione portfele zamówień na 2023 r. Poza tym cały czas poszerzają działalność o nowe obszary, a niektóre z nich zwiększają aktywność na rynkach zagranicznych. Po trzecie, w najbliższej przyszłości mogą liczyć na stabilizację cen materiałów i usług podwykonawczych. Niemniej jednak, **przejściowy spadek projektów inwestycyjnych realizowanych na terenie kraju nieuchronnie prowadzi do rywalizacji wykonawców o pozyskanie nowych kontraktów** w tych segmentach budownictwa, w których albo nie doszło do głębokiego spowolnienia (zob. segment drogowy i logistyczny), albo które stanowią dla wykonawców wiodący obszar działalności



(zob. segment kolejowy i energetyczny). Nasilająca się konkurencja cenowa wymusza na generalnych wykonawcach obniżkę oczekiwanych marż z tytułu realizowanych projektów inwestycyjnych po 2022 r. **Niedostateczna liczba zamówień oraz rosnąca presja na marże wywołują w dużych przedsiębiorstwach obawy o ciągłość i jakość portfela zleceń w latach 2024-2025.**

Do wspomnianej stabilizacji kosztów wykonawstwa od połowy II połowy 2022 r. dochodzi z trzech powodów. Po pierwsze, na rynkach światowych obniżają się ceny surowców wykorzystywanych do produkcji materiałów. Po drugie, spada popyt na usługi budowlane, co przyczynia się do umiarkowanych obniżek cen dostaw i usług, w tym usług podwykonawczych. Po trzecie, w branży budowlanej zakończyła się faza paniki i nadmiernego windowania cen, którą można było zaobserwować w II połowie 2021 r. i w I połowie 2022 r. Nie zmienia to faktu, że **na początku 2023 r. większość materiałów pozostaje rekordowo droga na tle lat ubiegłych** (zob. stal czy asfalt), **a ceny niektórych materiałów mogą iść w górę z powodu zawirowań na rynku energii w Europie** (zob. beton i cement). Odzwierciedleniem takiego stanu rzeczy są wyniki badań GUS, które pokazują, że niemal 3/4 firm budowlanych nadal uznaje koszty materiałów jako barierę działalności. Do tego wszystkiego dochodzą: rosnące wydatki na obsługę kredytu i leasingu, rekordowe ceny paliw i utrzymująca się presja na wzrost wynagrodzeń, którą w 2023 r. będzie wzmagał skokowy wzrost płacy minimalnej do 3600 zł brutto. Wysokie koszty są dla sektora budownictwa o tyle kłopotliwe, że **na polskim rynku brakuje efektywnych mechanizmów waloryzacji wynagrodzenia wykonawców w kontraktach na roboty budowlane**. Jednocześnie próby polubownego rozwiązania sporów z zamawiającymi publicznymi często zawodzą i kończą się w sądzie. Obecnie najtrudniejsza sytuacja utrzymuje się w samorządach i w obszarze energetyki, w których wiele kontraktów stała się nierentowna na skutek nadzwyczajnego wzrostu kosztów budowy w latach 2021-2022. W tych natomiast segmentach, w których klauzule waloryzacyjne obowiązują od dłuższego czasu, rekompensata z tytułu bezprecedensowego wzrostu cen na rynku budowlanym jest dla wykonawców zaledwie częściowa (zob. segment kolejowy i drogowy). Co gorsza, niektóre długoterminowe kontrakty w segmencie infrastruktury pozyskane w latach 2020-2021 okazują się nierentowne już na etapie projektowania, czyli na długo przed tym, zanim wykonawcy wchodzi na plac budowy (zob. segment drogowy). W segmencie prywatnym do ewentualnego wzrostu wynagrodzenia za realizowany projekt dochodzi w efekcie partnerskich rozmów wykonawców z inwestorami. Dialog często kończy się sukcesem, ponieważ obydwu stronom zależy na zakończeniu inwestycji i są one odpowiednio zmotywowane do zawarcia kompromisu. Zdarza się jednak, że strony nie dochodzą do porozumienia i występują na drogę sądową.

Należy przypuszczać, że **dekoniunktura inwestycyjna w 2023 r. będzie zdecydowanie bardziej negatywnie oddziaływała na podmioty z sektora MŚP**. Mowa tu o mniejszych przedsiębiorstwach wykonawczych skoncentrowanych na wąskich segmentach rynku budowlanego oraz małych firmach podwykonawczych, dla których malejące przychody i wysokie koszty mogą być trudnym do pokonania wyzwaniem. Pogorszenie kondycji finansowej takich podmiotów prawdopodobnie przełoży się na dalszy wzrost liczby niewypłacalności w segmencie budownictwa w 2023 r. Według danych Coface od stycznia do września 2022 r. postępowania restrukturyzacyjne i upadłościowe wszczęło tyle samo przedsiębiorstw, co w katastrofalnym dla budownictwa roku 2012 i 2013. Z kolei dane BIG InfoMonitor wskazują, że w IV kwartale 2022 r. odsetek firm budowlanych skarżących się na problemy z uzyskaniem płatności od kontrahentów wzrósł z 21% do 39%. Na domiar złego, z uwagi na niepewność ogólnej sytuacji gospodarczej i wzrost ryzyka w budownictwie banki zaostrzają kryteria udzielania kredytów dla



firm budowlanych. Jednocześnie wszystkie instytucje finansowe bardzo selektywnie podchodzą do udzielania przedsiębiorstwom budowlanym gwarancji zabezpieczających proces realizacji inwestycji.

Podsumowując, po pełnym wyzwaniu roku 2022, który upłynął dla polskiej branży budowlanej pod znakiem bezprecedensowych wzrostów cen, rok 2023 może okazać się dla rodzimego sektora budownictwa równie trudny. Do wysokich kosztów dojdą bowiem problemy związane ze spadkiem zleceń, nasili się konkurencja o pozyskanie nowych kontraktów, a duża niepewność będzie utrudniała budowanie portfeli zamówień na lata 2023-2025.

dr Damian Kaźmierczak

Główny ekonomista PZPB