

# Budownictwo w Polsce 2021

tekst i zdjęcie: PMR

1 października 2020 r. w Renaissance Warsaw Airport Hotel blisko 100 przedstawicieli zarządów kluczowych firm wykonawczych, deweloperów, inwestorów, producentów materiałów budowlanych, a także organizacji związanych z polskim rynkiem budowlanym wyraziło swoją opinię na temat najpoważniejszych zagrożeń czyhających na branżę w dobie pandemii oraz perspektyw na najbliższe lata. Uczestnicy wydarzenia uznali zapełnienie portfela zamówień oraz obserwowane osłabienie popytu na usługi budowlane za największe wyzwanie, z jakim przyjdzie im się mierzyć w ciągu najbliższego roku.

## **Pandemia nie zatrzymała prac, ale branża obawia się spadku inwestycji samorządowych**

Panele dyskusyjne poprzedziła prezentacja Piotra Kuczyńskiego, analityka rynków finansowych, na temat makroekonomicznych perspektyw polskiej gospodarki, a także wystąpienie Huberta Nowaka, prezesa Urzędu Zamówień Publicznych, poruszające kwestię znowelizowanego Prawa zamówień publicznych jako nowego, proaktywnego czynnika rozwoju budownictwa i infrastruktury.

Główną tezę wykładu Piotra Kuczyńskiego było przekonanie, że to nie pandemia jest głównym zagrożeniem dla gospodarki, lecz to, co w jej wyniku robią rządy. Prelegent jest zwolennikiem tzw. modelu szwedzkiego, który jego zdaniem funkcjonuje już obecnie także w Polsce. Co istotne, nasza obecna sytuacja gospodarcza jest całkiem dobra, o czym świadczy V-kształtne odbicie makroekonomiczne oraz fakt, że większość wskaźników wróciła do poziomu zbliżonego do tego sprzed wybuchu pandemii.

Pozytywnie należy również ocenić zapowiedź prezesa Huberta Nowaka o wprowadzeniu w 2021 r. miarodajnego systemu, który będzie podsumowywał skalę ofert i zamówień publicznych, co pozwoli z większą dokładnością szacować aktualny stan rynku.

Według sondy przeprowadzonej wśród gości wydarzenia, największym wyzwaniem, z jakim branża będzie musiała się zmierzyć w nadchodzącym roku, jest zapełnienie portfela zleceń oraz obserwowane osłabienie popytu na usługi budowlane. Wyniki te są zgodne z badaniami przeprowadzonymi przez PMR w lipcu oraz sierpniu 2020 r., w których to strona popytowa jawi się jako największa niewiadoma rynku.

W pierwszej dyskusji panelowej poświęconej zmianom sektora budowlanego pod



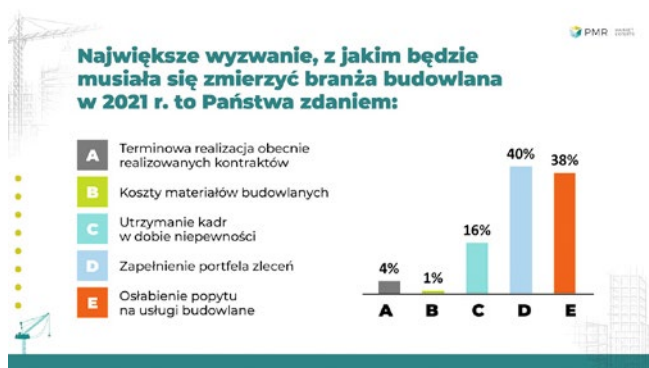
wpływem Covid-19 udział wzięli: Dariusz Blocher (Budimex), Kamil Simka (Skanska), Leszek Gołębicki (Unibep), Marcin Lewandowski (Trakcja PRKiI) oraz Jacek Leczkowski (Erbud). W momencie, gdy w Polsce pojawił się koronawirus, firmy budowlane, akceptując wszelakie obostrzenia i wysyłając do pracy zdalnej swoich pracowników (w obszarach, w których było to możliwe), podjęły decyzję o kontynuowaniu robót budowlanych. Dzięki temu sektor okazał się kluczowym obszarem stabilizacji sytuacji gospodarczej kraju. Paneliści wyrazili swój optymizm związany z unijnym Funduszem Odbudowy oraz zapewnili, że jak dotąd nie odczuli problemów z pozyskiwaniem materiałów budowlanych. Pojawiły się natomiast obawy, że zauważalny spadek inwestycji samorządowych będzie przybierać na sile.

## **Materiały budowlane: nowe trendy produktowe i stabilizacja cen**

W dyskusji panelowej poświęconej materiałom budowlanym udział wzięli: Przemysław Borek (Pekabex), Piotr Dauksza (H+H), Jan Deja (Stowarzyszenie Producentów Cementu), Piotr Kozina (Grupa PSB) oraz Jacek Siwiński (Velux Polska).

Debatę poprzedziła krótka sonda przeprowadzona wśród uczestników forum, zawierająca dwa pytania. Pierwsze z nich dotyczyło trendów produktowych, które będą kluczowe w najbliższych latach, a drugie – przewidywanych zmian cen materiałów budowlanych w 2021 r. Najwięcej osób wskazało na korzystne parametry montażowe (30%) oraz kwestie związane z lepszą efektywnością energetyczną (29%) jako najważniejsze zagadnienia dla branży, natomiast ceny materiałów budowlanych według przewidywań powinny pozostać na obecnym poziomie bądź wzrosnąć o nie więcej niż 10%.

Kiedy nastąpił wybuch pandemii w Polsce, wiele zakładów ograniczyło produkcję czy to z powodu zahamowania inwestycji komercyjnych, czy ze względu na konieczność wprowadzenia nowych zasad bezpieczeństwa sanitarnego. Stan ten jednak nie trwał długo i już po ok. 1,5–2 miesiącach wszystko zaczęło powracać powoli do normy, co oznacza, że spadek popytu to w zasadzie jedynie przesunięcie i spodziewana jest jego realizacja w nadchodzących kwartałach. Co ciekawe, *lockdown* zwiększył zapotrzebo-



wanie na materiały budowlane (głównie DIY) wśród inwestorów indywidualnych.

### **Budownictwo kubaturowe: obecna sytuacja wymusi przetasowania na rynku i zmiany strategii?**

Według uczestników wydarzenia, na deweloperskim rynku mieszkaniowym dominującą tendencją w najbliższym czasie będzie przyjęcie strategii wycieknięcia oraz ograniczenie skali nowych inwestycji, a koszty budowy typowych budynków kubaturowych powinny pozostać na obecnym poziomie lub nawet nieco spaść. W debacie panelowej poświęconej rynkowi budownictwa kubaturowego udział wzięli: Wojciech Caruk (Polski Fundusz Rozwoju Nieruchomości), Konrad Płochocki (Polski Związek Firm Deweloperskich), Dawid Wrona (Echo Investment), Jacek Zengteler (Yareal) oraz Peter Pecnik (HB Reavis Poland).

Prace budowlane w ramach inwestycji mieszkaniowych pomimo *lockdownu* przebiegały w większości zgodnie z planem, natomiast wyzwaniem było zorganizowanie sprzedaży bez bezpośredniego kontaktu z klientami. Pandemia jednak nie zmniejszyła popytu, a nawet zaobserwowano zwiększoną w stosunku do zeszłego roku liczbę zapytań o nowe mieszkania, zwłaszcza te z segmentu premium. W konsekwencji po słabszym marcu i kwietniu 2020 r. już w połowie roku deweloperzy wrócili na właściwe tory i obecnie realizują swoje cele zgodnie z planem.

Pandemia najmocniej odcisnęła swoje piętno na budownictwie komercyjnym. W najgorszej sytuacji znalazła się branża hotelowa, w szczególności segment najmu krótkoterminowego, oraz branża handlowa. Największym wygranym obecnej sytuacji jest rynek powierzchni logistycznych, który i tak już od pewnego czasu znajduje się w świetnej kondycji dzięki dynamicznemu rozwojowi e-commerce. Rynek biurowy

natomiast, pomimo rozpowszechnienia się pracy zdalnej, nie zahamował i nadal ma dobre perspektywy, zwłaszcza na rosnących rynkach regionalnych.

### **Niepewność na rynku finansowym**

W dyskusji panelowej poświęconej zagadnieniom związanym z finansowaniem rozwoju rynku budowlanego udział wzięli: Robert Kasprzak (BGK), Janusz Władyczak (KUKKE), Piotr Bienias (Mota-Engil), Piotr Borowski (GPW w Warszawie) oraz Anna Glanowska-Szpor (ING Bank Śląski). Główny wniosek płynący z debaty nie jest optymistyczny: budownictwo nadal postrzegane jest przez instytucje finansowe jako branża wysokiego ryzyka. Kluczowe wydaje się więc podjęcie działań poprawiających wizerunek sektora w celu ułatwienia finansowania inwestycji. Budownictwo przechodzi przez kryzys dobrze, jednakże spadek aktywności inwestorów w niektórych branżach, obserwowany wzrost konkurencji w budownictwie infrastrukturalnym, czyli wzrost liczby ofert w przetargach oraz spadek ich wartości w stosunku do zakładanego budżetu inwestora, świadczą o rozpoczęciu wojny cenowej, co szczególnie niepokoi sektor bankowy.

### **Inwestycje infrastrukturalne remedium na Covid-19?**

W ostatniej dyskusji panelowej poświęconej przeglądowi sytuacji w poszczególnych segmentach budownictwa infrastrukturalnego udział wzięli: Przemysław Janiszewski (Polimex-Mostostal), Sławomir Barczak (Mostostal Warszawa), Tomasz Żuchowski (GDDKiA), Piotr Małepczak (niezależny ekspert ds. kolejnictwa), Jan Styliński (PZPB), Mikołaj Wild (CPK) oraz Grzegorz Bagiński (Saferoad). Dyskusję poprzedziła sonda przeprowadzona wśród gości wydarzenia, według której szczyt robót finansowanych z budżetu unijnego przypadnie na rok 2022,

a segmentem z najlepszymi perspektywami na nadchodzące lata, tak jak przed rokiem, są drogi kolejowe.

Z debaty wyłoniły się optymistyczne perspektywy dla budownictwa inżynierskiego, zwłaszcza dla wspomnianych kolei i dróg, które w dobie spadku inwestycji samorządowych są największą szansą dla generalnych wykonawców na zapełnienie portfeli zamówień. Co bardzo ważne, relacje pomiędzy inwestorami publicznymi a przedsiębiorstwami wydają się bardzo dobre, dzięki czemu razem mogą skutecznie reagować na przeciwności.

### **Forum Budownictwo w Polsce – tu trzeba być**

Forum *Budownictwo w Polsce* to roczna branżowa debata, podczas której omawiane są najnowsze dane, prognozy i strategię decydujące o kształcie rynku. Tradycyjnie uczestnicy Forum jako pierwsi mogli zapoznać się z danymi pochodzącymi z najnowszego raportu PMR *Sektor budowlany w Polsce, II połowa 2020. Analiza rynku i prognozy rozwoju na lata 2020–2025*. Raport zawiera m.in. informacje o tysiącu największych planowanych inwestycji w głównych segmentach polskiego rynku budowlanego wraz z ich wartością oraz terminami realizacji, a także prognozy rozwoju do 2025 r. dla wszystkich najważniejszych segmentów rynku budowlanego, trendy inwestycyjne w segmencie budownictwa komercyjnego, strategię największych inwestorów na rynku budownictwa inżynierskiego oraz wyniki finansowe i portfele zamówień wiodących firm wykonawczych w Polsce.

Dzięki obecności kluczowych graczy wydarzenie jest od lat stałym miejscem pozyskiwania wiedzy o sektorze i realizowanych projektach, a także przeglądem planów rozwojowych polskiej gospodarki. Więcej informacji można znaleźć na stronie: [www.forum-budownictwo.com](http://www.forum-budownictwo.com).