



# VI Forum Budownictwo w Polsce

tekst, wykresy, zdjęcia: **PMR**

7 października 2021 r. odbyło się VI Forum *Budownictwo w Polsce* – doroczne spotkanie branżowe w gronie blisko 150 przedstawicieli zarządów kluczowych firm wykonawczych, deweloperów, inwestorów, producentów materiałów budowlanych, a także organizacji związanych z polskim rynkiem budowlanym. Głównym i naturalnym celem było wieloaspektowe omówienie sytuacji w sektorze budowlanym oraz liczne dyskusje na temat perspektyw na najbliższe lata. Wydarzenie, które ponownie potwierdziło swój opiniotwórczy charakter, było okazją do otrzymania z pierwszej ręki najnowszych wskaźników i prognoz PMR. Uczestnicy Forum uznali koszty i niedobory materiałów budowlanych za największe wyzwanie, z jakim przyjdzie im się mierzyć w ciągu najbliższego roku, równocześnie potwierdzając dobrą koniunkturę w sektorze.

## Perspektywy makroekonomiczne i największe wyzwania branży

Forum rozpoczęło się od wystąpienia Pawła Borysa, prezesa zarządu Polskiego Funduszu Rozwoju, który przedstawił perspektywy inwestycyjne rysujące się przed całą gospodarką. W swoim wykładzie zwrócił uwagę na szybkie odbicie koniunktury w budownictwie, które obok przemysłu najszybciej wróciło do równowagi po wybuchu pandemii. Dobrą sytuację w sektorze zaburzają jednak rosnące ceny materiałów budowlanych oraz problemy z łańcuchami dostaw, które mogą powodować opóźnienia w realizacji projektów na czas. Trudności te powinny jednak ustąpić na przełomie roku. Według prezesa PFR, najbliższe dwa lata to bardzo dobre perspektywy dla inwestycji publicznych dzięki unijnej perspektywie finansowej i Krajowemu Planowi Odbudowy oraz kontynuacja dobrej koniunktury na rynku mieszkań. Ponadto czeka nas także dekada potężnych inwestycji w branży energetycznej. Prezes PFR prognozuje pięcioprocentowy wzrost PKB w najbliższych latach oraz wzrost inwestycji prywatnych w 2022 r. o 8–10%.

Kolejnym punktem programu było wspólne wystąpienie Marka Zuber, analityka rynków finansowych, i Dariusza Blochera, członka Rady Nadzorczej Budimeksu, na temat perspektyw makroekonomicznych gospodarki polskiej i budownictwa. Marek Zuber w swoim wystąpieniu zwrócił uwagę m.in. na możliwe problemy z dostępnością pracowników, które powiązane są z sytuacją demograficzną w kraju – 200 tys. emigrantów nie wróciło do Polski po wybuchu pandemii. Co więcej, wspomniane już problemy z cenami materiałów budowlanych będzie także potęgowała rosnąca inflacja. Zdaniem prelegenta, obecnie sięga ona 6%, a przed końcem roku dojdzie do 7%. Z kolei w przyszłym roku może czekać nas nawet dwucyfrowa inflacja. Dariusz Blocher z kolei zasygnalizował, że w 2022 r. produkcja wzrośnie, ale realnie pracy będzie mniej, gdyż kontrakty w formule projektuj i buduj jeszcze nie zdążą wejść w fazę realizacji. O ile w budownictwie inżynieryjnym perspektywy są bardzo dobre, o tyle segment kubaturowy, stanowiący ok. 50% wartości produkcji budowlano-montażowej, wcale nie jest rozgrzany – wciąż niezaspokojone pozo-

stają potrzeby mieszkaniowe Polaków, gdyż brakuje gruntów, a ceny materiałów i robocizny rosną. To spowoduje dalszy wzrost cen mieszkań. Zdaniem członka Rady Nadzorczej Budimeksu, największe szanse dają sektorowi środki unijne, w tym Krajowy Plan Odbudowy, oraz duże projekty infrastrukturalne, takie jak CPK, hydrotechnika, koleje szybkiej prędkości czy transformacja energetyczna. Duży potencjał wciąż drzemie także w projektach PPP, jednak na razie pozostaje wciąż niewykorzystany.

Według sondy przeprowadzonej wśród gości zeszłorocznej edycji Forum, największym wyzwaniem, z jakim branża miała się zmierzyć w ostatnim roku, było zapełnienie portfela zleceń oraz obserwowane osłabienie popytu na usługi budowlane. Co ciekawe, tylko 1% uczestników sondy wskazało wówczas, że to rosnące koszty materiałów budowlanych będą stanowiły dla budownictwa największe wyzwanie, a dziś wyrastają one na największą bolączkę całej branży. Potwierdzają to wyniki tegorocznej sondy, dane PMR oraz opinie uczestników Forum. Problemy z silnie drożącymi materiałami budowlanymi

oraz ich dostępnością stanowią obecnie najbardziej doskwierające firmom budowlanym bariery w bieżącej działalności. Tylko nieco mniej dotkliwie, w ocenie firm budowlanych, są kłopoty z dostępnością pracowników, i to zarówno wykwalifikowanych specjalistów, jak i podstawowej siły roboczej.

Korzystne oceny sytuacji rynkowej po stronie zgłaszanego popytu sprawiają jednak, że ogólne oceny koniunktury budowlanej są pozytywne. Bieżący odczyt indeksu koniunktury rynkowej PMR jest optymistyczny – poziom 19,4 pkt jest najlepszą wartością wskaźnika zarejestrowaną od 2018 r. Dobra koniunktura budowlana przekłada się na pozytywne wyniki budownictwa. Prognoza analityków PMR zakłada, że wartość rynku budowlanego w 2021 r. wzrośnie w ujęciu realnym o ok. 2,2%.

### Ocena sektora okiem wykonawców

W pierwszej dyskusji panelowej, poświęconej prognozom i prawdopodobnym scenariuszom rozwoju rynku budowlanego w najbliższych latach, udział wzięli: Piotr Kledzik (PORR), Sławomir Nowak (Mirbud), Leszek Gołąbiewski (Unibep) oraz Krzysztof Figat (Polimex Mostostal).

Sytuacja na rynku budowlanym z perspektywy największych wykonawców jest bardzo dobra. Wiele firm ma rekordowe portfele zamówień, jednakże m.in. niedoskonały system kształcenia powoduje niską podaż nowych, wyspecjalizowanych kadr, a rosnące ceny materiałów budowlanych zwiększają niepewność i ryzyko realizacyjne. Wśród postulatów zgłaszanych przez przedstawicieli branży najczęściej powtarzającym się głosem była potrzeba zmian w mechanizmach waloryzacji, tak aby obejmowała ona nie tylko roboty kolejowe i drogowe, ale wszystkie kontrakty budowlane, a także odpowiadała realiom rynkowym.

W ocenie uczestników dyskusji, nadchodzący rok będzie udany dla branży i spokojniejszy niż bieżący. Problemy z materiałami budowlanymi i siłą roboczą nadal się utrzymają, ale dynamika wzrostu cen już wyraźnie wyhamuje. Budownictwo mieszkaniowe oraz magazynowe będą najbezpieczniejszymi i pewnymi kierunkami rozwoju, a dla firm specjalizujących się w jednym segmencie dobrym rozwiązaniem będzie dywersyfikacja działalności.

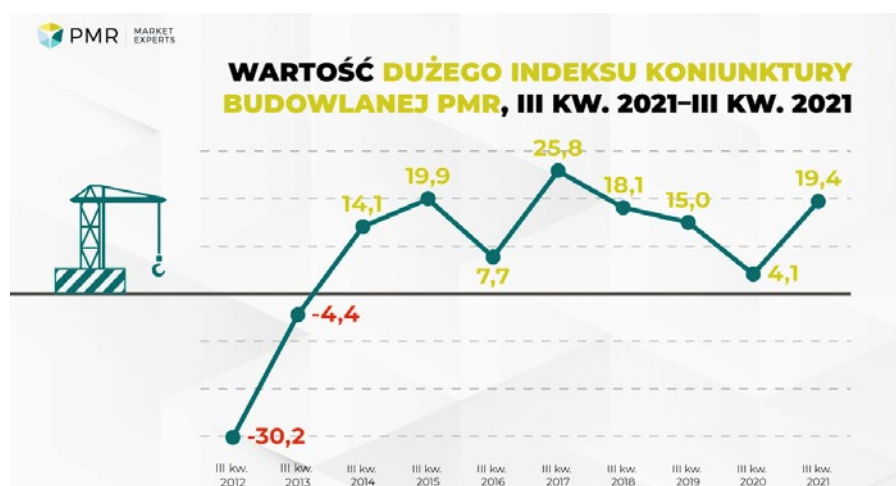
### Budownictwo kubaturowe 2022 – będzie rozwój?

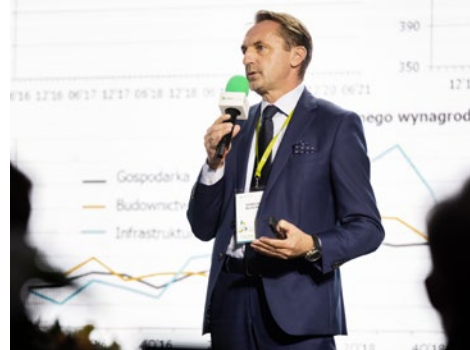
W debacie panelowej poświęconej rynkowi budownictwa kubaturowego udział wzięli: Marcin Hutyla (Skanska), Karol Zduńczyk (Doraco), Konrad Płochocki (PZFD), Łukasz Marcinkiewicz (Lafarge Polska) oraz Marcin Szczygieł (SIG).

Czas realizacji inwestycji kubaturowych zauważalnie uległ wydłużeniu, średnio z ok. 20 do 24 miesięcy. Przyczyn takiego stanu rzeczy należy upatrywać przede wszystkim w problemach z łańcuchem dostaw. Chiny oraz Stany Zjednoczone wysały z rynku praktycznie całe drewno. Obecnie wykonawcy podpisują już kontrakty na realizację inwestycji mieszkaniowych, gdzie koszt samej budowy sięga 6 tys. zł za 1 m<sup>2</sup> powierzchni mieszkania. Do powszechnej drożyzny przyczynia się również niska dostępność gruntów, ale dotyczy to głównie dużych miast. Dotychczas 60% inwestycji powstawało w sześciu największych miastach, obecnie sytuacja się odwróciła i większość takich projektów powstaje poza największymi aglomeracjami.

Szansą na złagodzenie problemów branży jest prefabrykacja, wydatnie skracająca wydłużający się ostatnio czas budowy. Inwestorzy indywidualni wciąż jednak nie są skoryści płacić więcej, jeśli zwrot z poniesionych dodatkowych kosztów przekracza siedem lat. Obecnie różnica w kosztach budowy budynku realizowanego w systemie tradycyjnym i prefabrykowanym znacznie się zmniejszyła, co może spowodować wzrost popularności tego systemu w najbliższych latach i ciekawy kierunek rozwoju.

Kolejną sekcją Forum była dyskusja pomiędzy dyrektorem sektora ICT w PMR Pawłem Olszynką a Natalią Ziajską i Karolem Sudnikiem z XPlus na temat nowych technologii w budownictwie – przede wszystkim procesu transformacji cyfrowej, rozumianej jako wykorzystanie systemów i infrastruktury w chmurze. Według sondy przeprowadzonej wśród uczestników wydarzenia, taki proces ruszył już w ponad 73% firm, których przedstawiciele byli obecni na sali, co jest bardzo dobrym i zaskakującym wynikiem. Obecnie mamy na rynku budowlanym bardzo





dynamiczną sytuację i dzięki systemom IT analizującym dane z różnych obszarów firmy możliwe jest podjęcie kluczowych, strategicznych decyzji znacznie szybciej.

### Nowe źródła finansowania

W relacji z sektorem bankowym budownictwo, zdaniem uczestników Forum, ma obecnie największy problem z uzyskiwaniem gwarancji bankowych (jedna trzecia odpowiedzi w sondzie online), a także z uzyskiwaniem ubezpieczenia należności. W dyskusji panelowej poświęconej kwestii finansowania inwestycji budowlanych udział wzięli: Janusz Władczak (KUKE), Damian Kaźmierczak (PZPB), Ryszard Gburek (BOŚ), Piotr Bienias (Mota-Engil Central Europe) oraz Krzysztof Pietraszkiewicz, prezes Związku Banków Polskich.

Za nami już dwa duże cykle inwestycyjne i sektor stoi u progu trzeciego. Obserwowane spowolnienie to efekt w przeważającej większości okresu przejściowego pomiędzy perspektywami unijnymi, a nie pokłosie pandemii, choć ona również wywarła wpływ na sytuację na rynku. W kolejnictwie niepokoi przestój w ogłaszaniu nowych przetargów, nie najlepiej wygląda sytuacja inwestycyjna w samorządach, a kryzys na rynku pracy nasila się. W momencie, gdy ruszą planowane wielkie inwestycje w energetyce, kolei czy segmencie dróg, brak pracowników będzie jeszcze większym problemem, szczególnie poza największymi miastami. W Polsce sektor bankowy finansuje aż w 65–70% budownictwo i spiętrzenie inwestycji może ponadto spowodować

problemy z ich finansowaniem. Być może więc wielkie plany inwestycyjne nie będą możliwe do realizacji.

Warto dodać, że dzień przed Forum Rada Polityki Pieniężnej zdecydowała się na pierwsze od dziewięciu lat podniesienie stóp procentowych z poziomu 0,1 do 0,5%. Taka decyzja może mieć m.in. stabilizujący wpływ na segment mieszkaniowy, na którym sprzedaż lokali motywowana była w dużej mierze właśnie niskimi stopami.

### Budownictwo inżynieryjne – wysoki poziom ryzyka

W ostatnim panelu dyskusyjnym, poświęconym budownictwu inżynieryjnemu, udział wzięli: Tomasz Żuchowski (GDDKiA), Hubert Nowak (UZP), Artur Popko (Budimex), Jan Styliński (PZPB), Włodzimierz Mucha (PSE) oraz Mikołaj Wild, prezes zarządu Centralnego Portu Komunikacyjnego. Ten ostatni miał okazję, by przedstawić istotne informacje dotyczące kontraktów projektowych i wykonawczych CPK dla branży budowlanej w najbliższych latach. Kluczowym punktem wystąpienia Mikołaja Wilda było ogłoszenie postępowania ramowego na dokumentację projektową dla inwestycji kolejowych CPK. Postępowanie dotyczyć będzie łącznie 29 projektów podzielonych na 82 odcinki, które składają się na prawie 1800 km nowych linii kolejowych z terminem realizacji do końca 2034 r. W umowie ramowej kluczową rolę będzie odgrywać kryterium jakościowe, a przyspieszenie prac będzie nagradzane premią. W podobny sposób będą ogłaszane

przetargi na inżyniera kontraktu oraz na roboty budowlane.

Plany CPK wzbudziły duże zainteresowanie gości Forum. Artur Popko, prezes zarządu Budimeksu, zaapelował, aby nie wątpić w zdolności organizacyjne i przerobowe polskich firm, które przy odpowiedniej koordynacji prac podołają wielkim projektom realizacyjnym. Deklaracja ta spotkała się z bardzo entuzjastycznym odbiorem ze strony uczestników wydarzenia.

Obecnie mamy do czynienia z pewną sinusoidą zamówień publicznych. Trwa walka o kontrakty, ponieważ wykonawcy nie do końca mogą być pewni odpowiedniej aktywności ze strony podażowej. Dlatego tak ważne jest przedstawianie planów inwestycyjnych przez publicznych inwestorów i ich konsekwentna realizacja. Pomocna w tej kwestii będzie zapewne platforma e-Zamówienia, której realizacja, według zapewnień Huberta Nowaka, przebiega zgodnie z harmonogramem i już w lipcu 2022 r. znajdą się na niej pełne dane o ogłoszonych zamówieniach.

Odpowiednia sygnalizacja planów inwestycyjnych to jednak nie jedyne rozwiązanie, jakiego oczekuje branża. W 2020 r. w budownictwie zrealizowane zostały publiczne przetargi o łącznej wartości 78 mld zł, jednakże tylko część z nich (ponad 14 mld zł z GDDKiA i 9 mld zł z PKP PLK) podlegać będzie waloryzacji. Podczas dyskusji pojawiły się głosy, że istotne jest, aby cała ta kwota podlegała temu mechanizmowi, co pozwoliłoby bardziej równomiernie rozłożyć ryzyko.

### Do zobaczenia za rok!

W imieniu organizatora, firmy PMR, dziękujemy wszystkim uczestnikom i panelistom za doskonałą atmosferę, otwartość i merytoryczne dyskusje. Partnerom wydarzenia, w tym w szczególności Polskiemu Związkowi Pracodawców Budownictwa – głównemu partnerowi branżowemu, firmie XPlus – partnerowi strategicznemu, oraz wszystkim partnerom medialnym dziękujemy za wsparcie merytoryczne, finansowe i medialne. Do zobaczenia za rok!

