

# 2023 w budownictwie rokiem pełnym wyzwań



tekst: **BARTŁOMIEJ SOSNA**, ekspert rynku budowlanego, Spectis

Jak wynika z jesiennej edycji raportu firmy badawczej Spectis zatytułowanego *Rynek budowlany w Polsce 2022–2029*, dzięki dobrym wynikom budownictwa odnotowanym w pierwszym półroczu prognozy na cały 2022 r. pozostają umiarkowanie optymistyczne, szczególnie biorąc pod uwagę trudne okoliczności rynkowe. Analitycy Spectis oczekują, że realny wzrost wartości rynku sięgnie 1% dla pełnej zbiorowości oraz 2% dla większych firm budowlanych, tj. zatrudniających powyżej dziewięciu pracowników. Jeśli chodzi o 2023 r., prognozy dla budownictwa optymizmem już nie napawają.

W pierwszym półroczu 2022 r. sektor budowlany zdołał wypracować sobie znaczący bufor, dzięki czemu cały rok powinien zakończyć się realnym wzrostem wartości rynku o ok. 2%. Jednak zauważalny już proces wyhamowania aktywności budowlanej znajdzie swoje odzwierciedlenie w ujemnej dynamice rynku budowlanego w 2023 r., na co największy wpływ będzie miała dekonjunktura w budow-

nictwie mieszkaniowym, którą do pewnego stopnia równoważyć będzie stabilna sytuacja w budownictwie niemieszkaniowym. Natomiast jeśli chodzi o budownictwo inżynieryjne, firmy budowlane wiążą bardzo duże nadzieje z nową pulą środków unijnych, jednak ich wpływ na wolumen inwestycji zauważalny będzie z wyraźnym opóźnieniem. Co więcej, szybko rosnące ceny usług budowlanych i materiałów

spowodują wstrzymanie części inwestycji w celu pozyskania dodatkowego finansowania.

W 2022 r. budownictwo mieszkaniowe odnotuje dwucyfrową korektę zarówno w obszarze pozwoleń budowlanych, jak i inwestycji rozpoczętych. Malejąca liczba rozpoczynanych inwestycji przełoży się na znaczące spadki produkcji budowlanej w latach 2023–2024. Głównymi przesłan-

## Produkcja budowlano-montażowa w Polsce, firmy zatrudniające powyżej 9 pracowników



Uwaga: 2022 - prognoza

Źródło: Spectis, raport „Rynek budowlany w Polsce 2022-2029”



kami stojącymi za trwającym już spowolnieniem aktywności inwestycyjnej są efekt wysokiej bazy porównawczej, rekordowo wysokie ceny materiałów budowlanych i robocizny oraz seria podwyżek stóp procentowych, powodująca m.in. erozję rynku kredytów mieszkaniowych.

Spowolnienie gospodarcze oraz rosnące koszty budowy przyczynią się do wcześniejszego wyhamowania koniunktury w sektorze inżynieryjnym. Spadki mogą pojawić się już w 2023 r. Głównym powodem korekty będzie okres przejścia pomiędzy dwoma siedmioletnimi budżetami unijnymi, skutkujący mniejszą liczbą realizowanych inwestycji. W obszarze zamówień publicznych na roboty budowlane zauważalna jest obecnie luka, jeśli chodzi o duże inwestycje infrastrukturalne, szczególnie w branży budownictwa kolejowego. Dużo lepiej radzi sobie segment mniejszych inwestycji inżynieryjnych, głównie samorządowych.

Po przejściowym spowolnieniu w kolejnych latach istotnym elementem pobudzenia wzrostu gospodarczego powinny być inwestycje publiczne, finansowane przez unię Instrument na rzecz Odbudowy i Zwiększania Odporności oraz budżet

unijny na lata 2021–2027. Spodziewamy się, że pomimo dotychczasowych trudności i opóźnień w trakcie 2023 r. większość środków zostanie uruchomiona.

W ujęciu długoterminowym prognozowane jest również ożywienie w budownictwie przemysłowo-energetycznym, wynikające z konieczności przyspieszenia transformacji energetycznej gospodarki, m.in. z uwagi na zawirowania geopolityczne. W najbliższych latach coraz ważniejszym elementem rynku energetycznego będą odnawialne źródła energii. Widoczne jest znaczące zainteresowanie projektami fotowoltaicznymi i wiatrowymi ze strony zarówno inwestorów prywatnych, jak i dużych koncernów, także państwowych.

Ze wszystkich trzech głównych sektorów budownictwa perspektywy na 2023 r. najsolidniej prezentują się w przypadku budownictwa mieszkaniowego. Na koniec 2021 r. odnotowano blisko 60-procentowy wzrost nowoczesnej powierzchni komercyjnej w fazie budowy. Kontynuacja wzrostów wystąpiła także w pierwszym półroczu 2022 r. (zwyżka o 10% r/r). Rok 2021 był również udany pod względem wielkości powierzchni w ramach uzyska-

nych pozwoleń na budynki niemieszkalniowe – wzrost wyniósł blisko 30% r/r. Wysoki wolument pozwoleń budowlanych utrzymał się także w pierwszej połowie 2022 r. W najbliższych latach największym segmentem sektora niemieszkaniowego pozostanie budownictwo przemysłowo-magazynowe, którego udział w niemieszkaniowej produkcji budowlanej sięgnie rekordowych 45%. Segment ten jest jednym z głównych wygranych okresu pandemii COVID-19, przede wszystkim z powodu gwałtownego wzrostu rynku e-commerce.

W pierwszym półroczu 2022 r. nie sprawdziły się negatywne scenariusze zakładające gwałtowne pogorszenie się sytuacji finansowej firm budowlanych. Większość z nich wciąż jest w stanie przetrwać rosnące koszty na ostatecznych odbiorców usług. Dodatkowo w przypadku dużej części kontraktów firmy wykonawcze zdołały wynegocjować waloryzację. W efekcie w 2022 r. branża budowlana utrzyma wysoką zyskowność, która w 2023 r. ulegnie jednak pogorszeniu. Nadal będzie to jednak poziom bezpieczny.



Czytaj więcej

## RYNEK BUDOWLANY W POLSCE 2023–2030 WIELOWYMIAROWE ANALIZY SEKTOROWE:

- Materiały budowlane • Trendy cenowe
- 16 województw • 20 największych miast
- 21 segmentów rynku • 40 wiodących wykonawców
- Budownictwo drogowe – kolejowe – energetyczne
- 3000 największych inwestycji



**SPECTIS**  
Construction Market Experts

ZAPLANUJ STRATEGIĘ RYNKOWĄ W OPARCIU O RZETELNE DANE  
WWW.SPECTIS.PL