



# Wojna w Ukrainie zagrożeniem dla rentowności polskiego budownictwa



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

Jak wynika z najnowszego raportu firmy badawczej Spectis *Rynek budowlany w Polsce 2022–2029*, po dobrym początku 2022 r. perspektywy dla budownictwa na dalszą część roku rysują się mniej optymistycznie. Do oczekiwanego spowolnienia w sposób pośredni przyczyni się wojna w Ukrainie, która potęguje już wcześniej obserwowane na rynku problemy, takie jak rosnące ceny surowców, materiałów i nośników energii czy niedobór pracowników.

W pierwszym kwartale roku sektor budowlany zdołał jednak wypracować sobie znaczący bufor, dzięki czemu cały 2022 r. powinien zakończyć się kilkuprocentowym wzrostem wartości rynku. Większe obawy budzą natomiast oczekiwania w stosunku do lat 2023–2024 zarówno jeśli chodzi o wolumen realizowanych robót, jak i rentowność kontraktów.

Pod względem rentowności minione lata dla firm budowlanych określić można jako udane, dzięki czemu duża część firm powinna mieć przygotowaną poduszkę finansową na gorsze czasy, do czego w znaczącym stopniu przyczyniły się wysokie zyski z minionego roku. W 2021 r. grupa

Wynik finansowy netto firm budowlanych w Polsce (mld zł)



Uwaga: dane dla firm zatrudniających powyżej 49 pracowników  
Źródło: Spectis, raport „Rynek budowlany w Polsce 2022–2029”

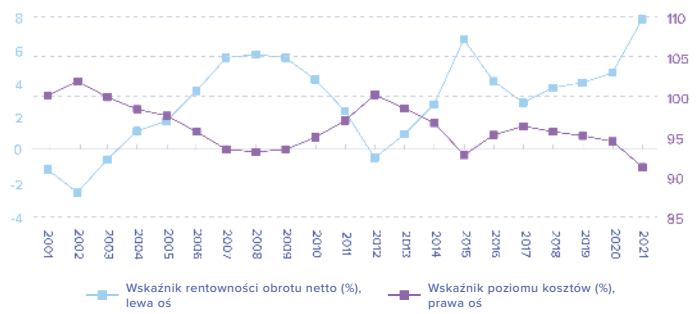
1200 średnich i dużych firm budowlanych wypracowała łączny wynik finansowy netto w wysokości blisko 11,3 mld zł wobec 5,4 mld zł rok wcześniej.

Za ponad połowę (5,8 mld zł) wypracowanego zysku odpowiadały firmy specjalizujące się w budownictwie kubaturowym, które są jednym z głównych beneficjentów trwającego już kilka lat ożywienia w budownictwie mieszkaniowym. Co istotne, w minionym roku bardzo zyskowna była także grupa firm inżynieryjnych, które łącznie wypracowały ponad 4 mld zł zysku netto. Natomiast firmy specjalistyczne (w grupie tej przeważają podmioty instalatorskie i wykończeniowe) do wyniku sektora dołożyły 1,4 mld zł. W przeliczeniu na rentowność netto wykonawcy kubaturowi osiągnęli rekordowy wskaźnik 9,7%, firmy inżynieryjne wypracowały marżę na poziomie 6,6% (również rekordowy poziom), a wykonawcy specjalistyczni 5,7% (czyli poniżej rekordu z 2016 r.).

W 2021 r. firmy budowlane w Polsce wyraźnie odczuły wzrost cen materiałów budowlanych i robocizny, jednak dzięki odpowiadającej polityce ofertowej rosnącym



Poziom kosztów oraz rentowność firm budowlanych w Polsce



Uwaga: dane dla firm zatrudniających powyżej 49 pracowników  
Źródło: Spectis, raport „Rynek budowlany w Polsce 2022-2029”

kosztom towarzyszył także wyraźny wzrost przychodów. W rezultacie wykonawcy zdołali obniżyć wskaźnik poziomu kosztów branży do 91%, natomiast wskaźnik rentowności obrotu netto uległ zdecydowanej poprawie i wyniósł rekordowe 7,8%.

Wskutek znaczącego wzrostu cen materiałów budowlanych osiągnięcie równie dobrych wyników w 2022 r. jest mało prawdopodobne. Z uwagi na tegoroczne dalsze wzrosty cen praktycznie wszystkich rodzajów materiałów budowlanych oraz

nośników energii i siły roboczej wiele kontraktów wycenianych w latach 2020–2021 realizowanych będzie przez generalnych wykonawców ze stratą. W 2022 r. spodziewać się można fali roszczeń cenowych generalnych wykonawców względem inwestorów. To w dużej mierze od wyników renegotjacji cen poszczególnych kontraktów zależeć będzie wynik finansowy budownictwa w 2022 r.



Czytaj więcej

## RYNEK BUDOWLANY W POLSCE 2022–2028 WIELOWYMIAROWE ANALIZY SEKTOROWE:

- Materiały budowlane • Trendy cenowe
- 16 województw • 20 największych miast
- 21 segmentów rynku • 40 wiodących wykonawców
- 30 największych deweloperów
- 2500 największych inwestycji



**SPECTIS**  
Construction Market Experts

WWW.SPECTIS.PL