

fol. PORR SA

# Znaczenie sektora budownictwa dla krajowej gospodarki w latach 2016–2020



tekst: **dr DAMIAN KAŹMIERCZAK**, główny ekonomista w Polskim Związku Pracodawców Budownictwa; Uniwersytet Łódzki, Wydział Zarządzania, Katedra Zarządzania Finansami Przedsiębiorstwa

Pierwsze oznaki spowolnienia w branży budowlanej pojawiły się już na początku trzeciego kwartału 2020 r. Wiele wskazuje na to, że ten stan może utrzymywać się przez cały 2021 r. Nie wszystkie firmy doświadczą jednak negatywnych konsekwencji pogorszenia klimatu inwestycyjnego wywołanego epidemią COVID-19 w tym samym stopniu.

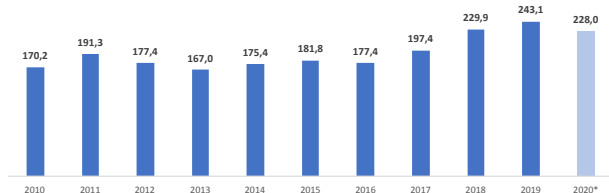
Budownictwo jest postrzegane jako kluczowy sektor każdej rozwiniętej gospodarki. Dzieje się tak, ponieważ inwestycje realizowane przez firmy budowlane na zlecenie prywatnych i publicznych inwestorów wpływają pozytywnie na wzrost gospodarczy kraju i wspierają jego długofalowy i zrównoważony rozwój. Jednocześnie koniunktura w budownictwie w sposób bezpośredni oddziałuje na sytuację w branżach po-

krewnych: przemyśle metalowym i chemicznym, transporcie, handlu, usługach i sektorze finansowym. Biorąc pod uwagę ścisłe powiązania sektora budownictwa z innymi gałęziami gospodarki, całkowitą wartość rynku budowlanego można szacować na ok. 13–14% produktu krajowego brutto (PKB) (wykres 1). Dodatkowo, według szacunków EY, budownictwo generuje ponad 10% dochodów sektora finansów publicznych



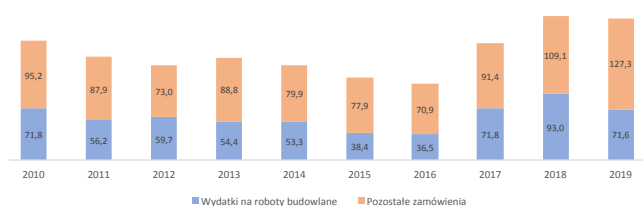


z tytułu podatków, składek na ubezpieczenia społeczne, licencji i koncesji. To dlatego kondycja branży budowlanej jest uważnie monitorowana i szeroko komentowana przez ekspertów i inwestorów oraz jest obszarem szczególnej troski polityków i właściwych resortów gospodarczych.



Wykres 1. Wartość produkcji budowlano-montażowej zrealizowanej na terytorium kraju [mld zł]. Uwaga: rok 2020 obejmuje prognozę PMR. Opracowanie własne na podstawie danych GUS i PMR

Podmioty budowlane oferują szeroki zakres usług, obejmujący budowę obiektów infrastruktury transportowej (drogi i koleje) i energetycznej (gazociągi, rurociągi i sieć elektroenergetyczna), budownictwa kubaturowego (obiekty przemysłowe, mieszkania, nieruchomości komercyjne, centra logistyczne, budynki użyteczności publicznej) oraz obiektów hydrotechnicznych. Poniższe zestawienie wskazuje na duże znaczenie inwestycji publicznych w rozwoju sektora budownictwa. Ocenia się, że ich udział w krajowej produkcji budowlano-montażowej wynosi prawie 50%, a roboty budowlane stanowią przeciętnie ok. 35–45% wartości udzielonych zamówień publicznych w poszczególnych latach (wykres 2). Na podstawie wyliczeń Międzynarodowego Funduszu Walutowego (MFW), każde 1 € zainwestowane w rozwój infrastruktury przynosi w krótkim terminie zysk na poziomie 0,5–0,8 €, który w dłuższej perspektywie wzrasta do 1,7–2,5 €, dlatego przyspieszenie inwestycji infrastrukturalnych jest pożądane w okresach dekoniunktury gospodarczej i pomaga gospodarkom w wychodzeniu z kryzysu.



Wykres 2. Udział robót budowlanych w wartości udzielonych zamówień publicznych [mld zł], opracowanie własne na podstawie danych UZP

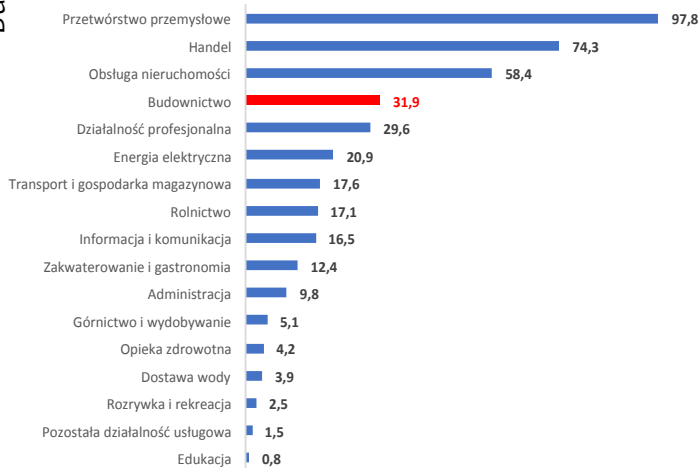
Budownictwo ma również fundamentalne znaczenie dla krajowego rynku pracy. Według najszerszej miary zatrudnienia, w budownictwie pracuje prawie 1,3 mln osób, czyli ok. 7–8% wszystkich zatrudnionych w gospodarce (wykres 3). Co ciekawe, w wielu obszarach rynku budowlanego poziom wynagrodzeń jest wyższy niż w całym sektorze przedsiębiorstw, a wiele firm oferuje bardzo atrakcyjne warunki zatrudnienia dla pracowników różnych specjalizacji: od inżynierów przez ekonomistów i prawników po marketingowców. Nieustającym problemem dla firm pozostaje deficyt pracowników wykwalifikowanych, do czego przyczyniły się wieloletnie zaniedbania w obszarze krajowego szkolnictwa zawodowego, silna konkurencja o fachowy personel ze strony krajów ościennych, brak spójnej polityki migracyjnej państwa oraz mało efektywny system zatrudniania osób z zagranicy. Można także przypuszczać, że wysoki popyt na pracowników będzie utrzymywał się w kolejnych latach, a problematyczny deficyt rąk do pracy będzie nasilał się z każdą kolejną kumulacją prac na rynku budowlanym, których w najbliższej przyszłości nie zabraknie.



Wykres 3. Przeciętne zatrudnienie w budownictwie na podstawie BAEL [tys.], opracowanie własne na podstawie danych GUS

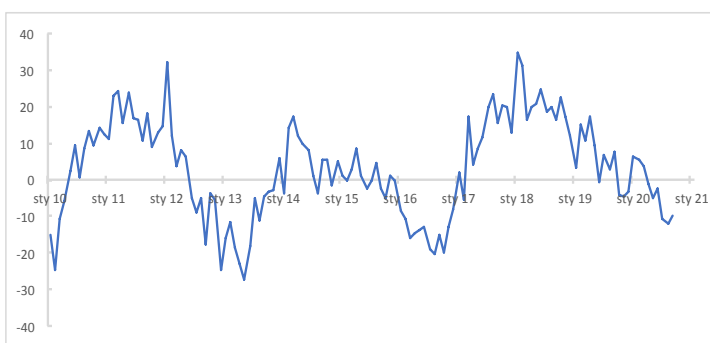
Sektor budownictwa funkcjonuje jako sieć połączonych ze sobą łańcuchów budowlanych, złożonych z firm wykonawczych, podwykonawców, producentów materiałów, dostawców, poddostawców i hurtowników, w których mniejsze podmioty świadczą usługi na zlecenie większych przedsiębiorstw. Ta specyficzna struktura branży budowlanej wpływa na wysoki poziom rozdrobnienia sektora budownictwa. Oznacza to, że udział mikro- i małych przedsiębiorstw jest w nim relatywnie wyższy niż w innych segmentach gospodarki. Fundament krajowego ekosystemu budowlanego stanowi ponad 600 tys. mniejszych podmiotów, które z powodzeniem kooperują z ok. 1,6 tys. średnich firm i ponad 150 dużymi spółkami. Jednocześnie sektor budownictwa cechuje wysoka cykliczność i wrażliwość na zmiany w otoczeniu politycznym i prawnym, czego naturalną konsekwencją są duże wahania kondycji finansowej funkcjonujących w nim podmiotów. Wpływa to na wyjątkowo ostrożny i wysoce selektywny sposób prowadzenia polityki kredytowej i gwarancyjnej przez instytucje finansowe, które udzielają firmom budowlanym gwarancji i zapewniają

dostęp do finansowania obrotowego i inwestycyjnego. Według danych Polskiej Izby Ubezpieczeń (PIU), towarzystwa ubezpieczeniowe zabezpieczają obecnie kontrakty budowlane o wartości ponad 20 mld zł, a szacunki Komisji Nadzoru Finansowego (KNF) wskazują, że ekspozycja banków na branżę budowlaną przekroczyła w ostatnich latach 30 mld zł (wykres 4).



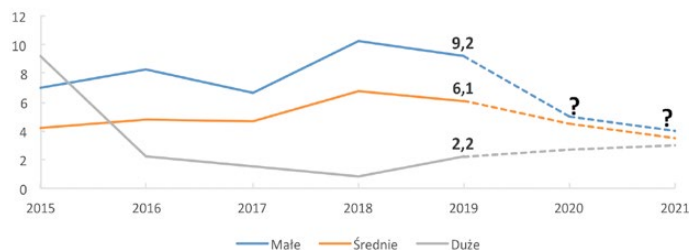
Wykres 4. Wielkość ekspozycji sektora bankowego na branże według sekcji PKD w 2019 r. [mld zł], opracowanie własne na podstawie danych KNF

Ostatnie lata były dla branży budowlanej wyjątkowo trudne i usłane wieloma przeciwnościami (wykres 5). Po okresie dynamicznego wzrostu na początku dekady, lata 2012–2013 zakończyły się bankructwem setek firm budowlanych, do czego przyczyniła się m.in. realizacja nierentownych kontraktów infrastrukturalnych na EURO 2012. Lata 2014–2015 przyniosły umiarkowaną poprawę koniunktury na skutek finalizacji projektów współfinansowanych z budżetu UE na lata 2007–2014. Rok 2016 to całkowity zastój w inwestycjach publicznych z powodu opieszałości w wydatkowaniu funduszy unijnych z nowej perspektywy budżetowej UE na lata 2014–2020.



Wykres 5. Dynamika produkcji budowlano-montażowej w latach 2010–2020 [%], opracowanie własne na podstawie danych GUS

W pierwszej połowie 2019 r. doszło do schłodzenia koniunktury budowlanej z powodu wyhamowania prac w segmencie infrastruktury transportowej i osłabienia dynamiki inwestycji samorządowych. Doprowadziło to do wyczekiwanej stabilizacji cen materiałów, usług i wynagrodzeń, a stopniowa finalizacja nierentownych kontraktów infrastrukturalnych pozyskanych w latach 2015–2017 poskutkowała systematyczną poprawą kondycji finansowej dużych firm wykonawczych (wykres 6).



Wykres 6. Rentowność obrotu netto przedsiębiorstw budowlanych [%], opracowanie własne na podstawie danych GUS

Niestety, niespodziewany wybuch epidemii COVID-19 musiał na przedsiębiorstwach dokonanie rewizji swoich dotychczasowych planów i modyfikację realizowanych strategii biznesowych, aby przygotować się do prowadzenia działań w warunkach dekonunktury gospodarczej i przewidywanego spadku inwestycji w wielu segmentach rynku budowlanego. Brak odgórnego decyzji rządu o wstrzymaniu robót budowlanych na terenie kraju umożliwił firmom kontynuowanie prac w warunkach zaostrzonego reżimu sanitarnego. Pomimo ogromnych trudności natury operacyjnej przedsiębiorstwom udało się utrzymać zadowalający poziom wydajności. W początkowej fazie epidemii (marzec – czerwiec 2020 r.) budownictwo zaliczało się do niewielu sektorów, które wykazywały relatywnie dużą odporność na utrudnienia w funkcjonowaniu gospodarki, wdrożone w celu zapobieżenia rozprzestrzeniania się koronawirusa.

Ze względu na fakt, że budownictwo odczuwa spadek aktywności inwestycyjnej zawsze z pewnym opóźnieniem, to zgodnie z przewidywaniami, pierwsze oznaki spowolnienia w branży budowlanej pojawiły się już na początku trzeciego kwartału 2020 r. Wiele wskazuje na to, że stan ten może utrzymywać się przez cały 2021 r., ponieważ uderzenie drugiej fali epidemii (październik – grudzień 2020 r.) najprawdopodobniej utrudni szybkie wychodzenie gospodarki z kryzysu. Coraz więcej przypadków zachorowań wśród pracowników fizycznych, kadry technicznej i personelu biurowego nie ułatwia firmom prowadzenia prac budowlanych. Utrzymująca się wysoka dynamika zachorowań może doprowadzić do pewnych opóźnień w realizacji kontraktów, ale trudno jednoznacznie stwierdzić, jaka będzie ich skala. Firmy wykonawcze ponownie wdrożyły restrykcyjne procedury sanitarne, aby ograniczyć negatywny wpływ koronawirusa na realizację inwestycji, i są zdeterminowane, by zachować ciągłość procesu budowlanego.

Nie wszystkie firmy doświadczą jednak negatywnych konsekwencji pogorszenia klimatu inwestycyjnego wywołanego epidemią COVID-19 w tym samym stopniu. Ich wyniki finansowe będą ściśle uzależnione od wielkości danego podmiotu, struktury portfela zleceń i rodzaju prowadzonej działalności. W najbliższych latach wysoce prawdopodobne wydaje się utrzymanie nakładów na inwestycje publiczne realizowane na poziomie centralnym (w segmentach drogowym, kolejowym, energetycznym i hydrotechnicznym), przy okresowym spadku nowych inwestycji w segmencie samorządowym i prywatnym (zwłaszcza biurowym, hotelowym i powierzchni handlowych).

Remedium na brak funduszy w samorządach mogłyby stanowić inwestycje realizowane w formule partnerstwa publiczno-prywatnego (PPP), ale popularność takiego modelu współpracy sektora prywatnego i publicznego pozostaje w naszym kraju



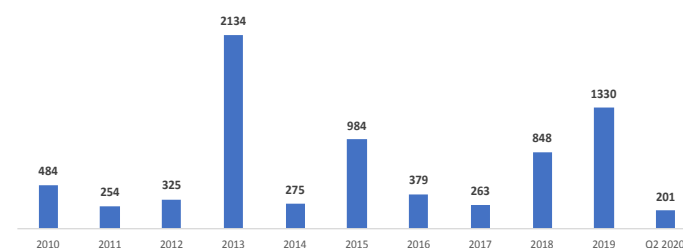


fol. PORR SA

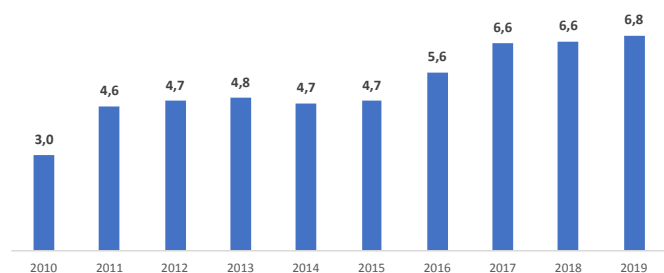
stosunkowo niska. Można jednak przewidywać, że stopniowe ograniczanie napływu środków unijnych o charakterze bezwrotnym wpłynie pozytywnie na rozwój tej formy finansowania inwestycji publicznych w kolejnych latach i będzie ona sukcesywnie zyskiwać na znaczeniu (wykres 7).

Przewidywany spadek nowych inwestycji w segmencie prywatnym i samorządowym może doprowadzić do zaostrzenia konkurencji między firmami w segmencie publicznym. To dlatego zamawiający publiczni powinni przywiązywać szczególną wagę do wyboru wykonawców dysponujących odpowiednim zapleczem finansowym, sprzętowym i kadrowym do realizacji trudnych kontraktów infrastrukturalnych, aby uniknąć komplikacji na rynku budowlanym w dalszej perspektywie. Prawdopodobnym efektem pogorszenia klimatu inwestycyjnego w budownictwie może być pogorszenie rentowności małych i średnich przedsiębiorstw. Nie można także wykluczyć, że spowolnienie inwestycyjne zachęci niektóre grupy budowlane do przejmowania podmiotów z bardziej perspektywicznych obszarów rynku budowlanego (np. budownictwa przemysłowego czy OZE). Jednocześnie na rynku mogą pojawiać się nowe podmioty bez większego doświadczenia w realizacji kontraktów na terytorium naszego kraju, ale które dysponują ogromnym potencjałem wyniesionym ze swoich rynków macierzystych i z dużych projektów o skali międzynarodowej. Takie firmy mogą zwiększać swoją aktywność przez zakładanie oddziałów i spółek zależnych w Polsce, przejmowanie przedsiębiorstw lokalnych lub obejmowanie udziałów spółek matek podmiotów zagranicznych funkcjonujących na rynku polskim od lat.

Ogólnoświatowy kryzys gospodarczy może równocześnie sprzyjać dalszej ekspansji zagranicznej krajowych firm o silnych fundamentach finansowych i wykonawczych, które już teraz z powodzeniem konkurują z zagranicznymi podmiotami na ich rynkach rodzimych (wykres 8). Przed wieloma przedsiębior-



Wykres 7. Wartość zrealizowanych umów w ramach PPP w latach 2010–2020 [mln zł], opracowanie własne na podstawie danych Ministerstwa Funduszy i Polityki Regionalnej



Wykres 8. Wartość produkcji budowlano-montażowej zrealizowanej poza granicami kraju [mld zł]. Uwaga: dotyczy produkcji zrealizowanej siłami własnymi przez przedsiębiorstwa budowlane i niebudowlane o liczbie pracujących powyżej 9 osób. Opracowanie własne na podstawie danych GUS

stwami zarysowuje się ogromna szansa na odniesienie sukcesu na arenie międzynarodowej, którą w odpowiednim momencie na pewno wykorzystają.

Opracowanie pochodzi z *Almanachu Polskiego Związku Pracodawców Budownictwa 2016–2020* (Warszawa 2020). Więcej na [www.pzpb.com.pl](http://www.pzpb.com.pl)

