

Forum PMR:

# BRANŻA BUDOWLANA NIE TRACI OPTYMIZMU



**Katarzyna Grabarz**  
Ekspert rynku budowlanego  
PMR

Rok 2016 przyniósł sporo niespodzianek w sektorze budowlanym. Pierwsza edycja Forum PMR Budownictwo w Polsce 2017, które odbyło się 13 października 2016 roku w Hotelu Airport Okęcie w Warszawie, było doskonałą okazją do wymiany spostrzeżeń dotyczących aktualnej sytuacji w budownictwie i trendów widocznych na rynku, a także do podzielenia się swoimi planami oraz prognozami na najbliższe lata.

Wydarzeniu wzięło udział ponad stu przedstawicieli kadry zarządzającej firm wykonawczych, deweloperskich, produkujących i dystrybuujących materiały budowlane oraz banków. Pomimo zastojów w rozstrzygnięciu i ogłaszaniu przetargów na duże projekty infrastrukturalne oraz spowolnienia w realizacji inwestycji samorządowych, rozmowy oraz sondaże, jakie przeprowadzono podczas konferencji, wskazują na to, że nastroje wśród firm budowlanych nie są tak pesymistyczne, jak można by się tego spodziewać, analizując dane GUS dotyczące produkcji budowlano-montażowej w ostatnich miesiącach. Forum połączone było z premierą najnowszego raportu PMR: *Sektor budowlany w Polsce, II połowa 2016 – Analiza rynku i prognozy rozwoju 2016–2021*. Najświeższymi danymi dotyczącymi rozwoju sektora budowlanego podzielili się z uczestnikami Forum Bartłomiej Sosna, Ekspert Rynku Budowlanego, oraz Michał Bundyra, Ekonometryk w PMR.

## Głos wykonawców

Główne problemy trapiące aktualnie branżę budowlaną, na jakie podczas panelu dyskusyjnego zwracali uwagę wykonawcy, to przede wszystkim spowolnienie w przetargach na realizację dużych inwestycji infrastrukturalnych oraz spadek liczby inwestycji samorządowych. By dostosować się do trudniejszej sytuacji na rynku, firmy musiały w tym

55% uczestników Forum oczekuje, że przychody ich firm z działalności na rynku budownictwa i nieruchomości wzrosną w całym 2016 roku w stosunku do roku 2015.

roku nieco zweryfikować strategię rozwoju, strukturę portfela zamówień, a niekiedy również politykę dotyczącą zatrudnienia. Z wypowiedzi Dyrektora Finansowego Strabag, Bogusława Wróblewskiego, wynika, że firma chce podwoić swój udział w segmencie kubaturowym, szczególnie mieszkaniowym, jednak

bardziej jako wykonawca niż deweloper. Liczy jednak również na zlecenia w segmencie budynków przemysłowych, użyteczności publicznej oraz hydrotechnicznym. Jak poinformował Paweł Machnicki, Wiceprezes Wykonawczy firmy Skanska, koncern, którego aktualny portfel składa się w ok. 50% z zamówień na realizację projektów infrastrukturalnych, a w 50% ze zleceń w segmencie kubaturowym, planuje przekierować działania na pozyskiwanie dużych projektów, nie wychodząc z sektora publicznego. Natomiast Erbud, reprezentowany przez Członka Zarządu Józefa Adama Zubelewicza, koncentruje się nadal na pozyskiwaniu zleceń w segmencie kubaturowym. Budownictwo mieszkaniowe stanowi ok. 15% portfela zamówień firmy, natomiast projekty z sektora publicznego stanowią mniej niż 20% ogółu zleceń. Erbud dywersyfikuje swoją działalność również poprzez aktywność z granicą, na razie głównie na rynkach Europy Zachodniej. Jak poinformował Mariusz Jędrzejczyk, Dyrektor Oddziału Hochtief w Krakowie, firma nie jest obecna

w segmencie inżynieryjnym, stawia na projekty mieszkaniowe, biurowe oraz przemysłowe. Zamówienia publiczne stanowią ok. 15–20% jej portfela.

Firmy wykonawcze biorące udział w panelu dyskusyjnym oprócz firmy Skanska, która w bieżącym roku zdecydowała się na redukcję zatrudnienia o ok. 12%, nie planują zwolnień. Strabag dokonał restrukturyzacji zatrudnienia w latach 2012–2013 i od tej pory pozostaje ono na stabilnym poziomie. Rok 2017 także nie powinien przynieść zmian w tym zakresie. W planach firmy Erbud, zatrudniającej obecnie ok. 2 tys. pracowników, jest natomiast wzmocnienie swojego nadzoru budowlanego.

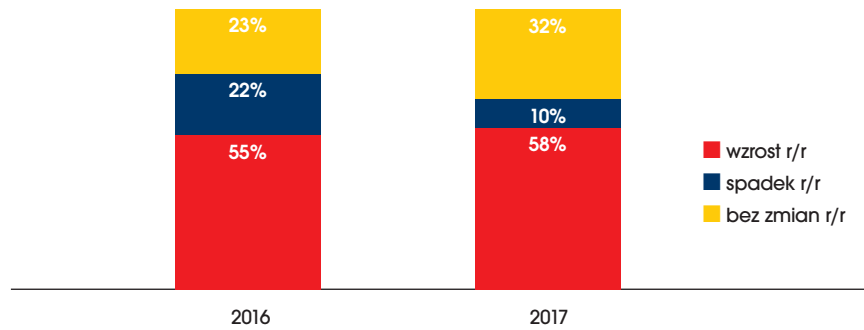
Nasila się rywalizacja wśród firm wykonawczych o zlecenia w segmencie kubaturowym.

W dyskusji dotyczącej łańcucha finansowania przedstawiciele firm Strabag i Skanska nie zgłaszali istotnych problemów z wypłatami należności na linii inwestor – wykonawca. Józef Zubelewicz zwrócił jednak uwagę na przedłużający się nierzadko proces ostatecznego rozliczenia całego projektu przez inwestora, co może nie stanowi wielkiego problemu dla dużych firm, jednak może negatywnie oddziaływać na kondycję mniejszych wykonawców. Natomiast Mariusz Jędrzejczyk wyraził opinię, iż przeszkodą w efektywnym rozstrzygnięciu sporów są często kwestie strukturalne, m.in. niesprawnie funkcjonujące sądownictwo oraz źle skonstruowane umowy.

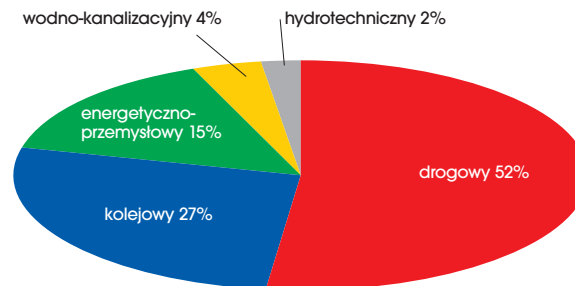
Jeśli chodzi o ocenę wpływu zmiany ekipy rządzącej, która miała miejsce rok temu, na sytuację na rynku budowlanym, paneliści zwracali przede wszystkim uwagę na opóźnienia w inwestycjach infrastrukturalnych, zwłaszcza kolejowych oraz energetycznych, ale też na liczne zmiany legislacyjne. Mariusz Jędrzejczyk zauważył ponadto, że zastój w segmencie infrastrukturalnym powoduje, iż nasila się rywalizacja wśród firm wykonawczych o zlecenia w segmencie kubaturowym.

Uczestniczący w dyskusji przedstawiciele firm nie dostrzegają na razie efektów wejścia w życie nowelizacji prawa zamówień publicznych (w lipcu 2016) na sposób rozstrzygnięcia przetargów. Według Józefa Zubelewicza gdyby dopuszczalny

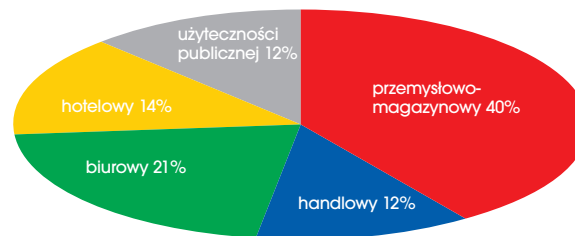
Jakie są Państwa prognozy dotyczące przychodów Państwa firmy z działalności na rynku budownictwa i nieruchomości w latach 2016-2017?



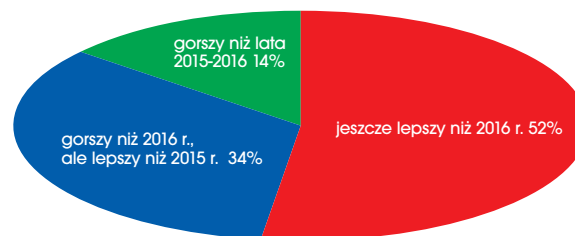
Z którym segmentem budownictwa inżynieryjnego wiązą Państwo największe nadzieje w 2017 r.?



Z którym segmentem budownictwa niemieszkaniowego wiązą Państwo największe nadzieje w 2017 r.?



Po nieprzerwanym wzroście w latach 2013-2016, jaki będzie według Państwa rok 2017 dla deweloperów mieszkaniowych pod względem wyników sprzedażowych?



Źródło: Forum FMR, 2016

był zabroniony obecnie dialog techniczny cena nie stanowiłaby problemem. Zdaniem Pawła Machnickiego zmiany w prawie zamówień publicznych to dobry kierunek, jednak kreowanie pozacennych kryteriów nie jest łatwe, wymaga edukacji i popularyzacji. Oceny istotnych z punktu

widzenia branży budowlanej zmian prawnych, m.in. związanych z nowym Kodeksem Urbanistyczno-Budowlanym czy ustawą o obrocie ziemią rolną, oraz konsekwencji ograniczenia solidarnej odpowiedzialności inwestora za zapłatę wynagrodzenia podwykonawców w senackim pro-

jękcie ustawy o zmianie kodeksu cywilnego, dokonał dr Konrad Marciniuk, Radca Prawny reprezentujący Kancelarię Miller Canfield.

### Wyniki sondażu

Pomimo, że rok 2016 był dla branży budowlanej okresem pełnym wyzwań, aż 55% uczestników Forum PMR, bazując na wynikach sprzedażowych za pierwsze dwa lub trzy kwartały, oczekuje, że przychody ich firm z działalności na rynku budownictwa i nieruchomości wzrosną w całym 2016 roku w stosunku do roku 2015. Jeśli natomiast chodzi o przewidywania firm dotyczące 2017 roku, na wyższe przychody rok do roku liczy aż 58% osób

Inwestorzy indywidualni są coraz bardziej świadomi, jeśli chodzi o zakupy materiałów budowlanych. Biorą obecnie coraz większy udział w wyborze technologii i producenta.

uczestniczących w naszym sondażu, niższych przychodów spodziewa się jedynie 10% badanych. Obecne spadki, najdotkliwiej odczuwane przez sektor inżynierski, traktowane są zatem raczej jako krótkookresowa korekta, a w prognozach firm budowlanych na kolejne lata dominuje optymizm.

### Bankowcy o klimacie inwestycyjnym

Wśród uczestników panelu dyskusyjnego instytucji finansowych, którego moderatorem był Radosław Górecki, Communication Manager w firmie Ghelamco Poland, poziom optymizmu był mocno zróżnicowany. Anna Głanowska-Szpor, Dyrektorka Zarządzająca Sektorem Budownictwa w ING Banku Śląskim, wyraziła opinię, że lata 2017–2018 powinny być latami wzrostowymi dla branży budowlanej. Zdaniem Piotra Okońskiego, Dyrektora Departamentu Klienta Strategicznego – Budownictwo i Finansowanie Nieruchomości w PKO BP, spowolnienie w budownictwie jest odczuwalne, ale jest ono przejściowe i należy oczekiwać odbicia inwestycji. Ponadto zastój w projektach publicznych jest kompensowany przez inwestycje na rynku mieszkaniowym. Według Romana Naglera, Dyrekto-

ra Kredytowego ds. Sektorów w Banku Zachodnim WBK, poziom optymizmu obniża się ze względu na słabe dane dotyczące budownictwa publikowane przez GUS. Spodziewa się on wzrostów w inwestycjach, ale kluczową kwestią jest dla niego rentowność projektów, zwłaszcza, że BZ WBK ma w tym zakresie negatywne doświadczenia z poprzedniego boomu inwestycyjnego. Ryzyko związane z projektami budowlanymi jest nadal wyższe niż średnie w gospodarce. Optymizmu nie podzielił również Michał Sternicki, Dyrektor Generalny Aareal Banku – Oddziału w Polsce, który natomiast zwrócił uwagę na dane NBP dotyczące spadków w inwestycjach, zwłaszcza prywatnych. Jego zdaniem duża niepewność co do przyszłych warunków prowadzenia działalności na polskim rynku (m.in. kwestia obciążeń podatkowych dotyczących sektora handlowego i bankowego) powoduje, że inwestorzy prywatni wstrzymują się z decyzjami dotyczącymi nowych inwestycji, czekając na poprawę koniunktury.

### Dystrybutorzy o kondycji segmentu mieszkaniowego i potencjale zakupowym

Wśród zagadnień, jakie poruszyli uczestnicy panelu dystrybutorów, pojawiła się m.in. kwestia różnic w podejściu do analizy wskaźników dotyczących domów jednorodzinnych oraz budynków wielorodzinnych. Zwrócił na nią uwagę Mirosław Lubarski, Członek Zarządu, Dyrektor ds. Marketingu i Eksportu w Grupie PSB, uczulając, że w przypadku np. wydanych pozwoleń budowlanych w segmencie deweloperskim mamy do czynienia z dużo większą synchronizacją procesu inwestycyjnego niż w segmencie inwestorów indywidualnych, który jest bardziej nieprzewidywalny. Jego zdaniem w kontekście produkcji i dystrybucji materiałów budowlanych od wskaźnika liczby oddawanych czy rozpoczętych mieszkań istotniejszy jest wskaźnik dotyczący ich powierzchni.

Paniści byli zgodni, iż inwestorzy indywidualni są coraz bardziej świadomi, jeśli chodzi o zakupy materiałów budowlanych. Michał Jakubowski, Dyrektor Zarządzający reprezentujący Tadmar/Saint-Gobain Polska, wyraził opinię, że klienci indywidualni biorą obecnie coraz większy udział w wyborze techno-

logii i producenta, a kiedyś decyzje tego rodzaju podejmowali głównie wykonawcy. W swoich wyborach klienci kierują się marką i ceną, ale także ekologią i energooszczędnością. Marcin Szczygieł, Prezes Zarządu SIG, poruszył również kwestię wciąż stosunkowo niskiej innowacyjności budownictwa. Może ona według niego zwiększyć się za sprawą sprzedaży internetowej. Zdaniem Mirosława Lubarskiego rola e-commerce może wzrastać, ale przede wszystkim w przypadku produktów wykończeniowych i wyposażenia wnętrz, natomiast jeśli chodzi o materiały budowlane, na razie nie wyobraża sobie on, by handel internetowy mógł zastąpić tradycyjne kanały sprzedaży. Według szacunków Michała Jakubowskiego udział e-commerce w rynku budowlanym to obecnie ok. 2,5–3%. W przypadku segmentu wyrobów łazienkowych i urządzeń grzewczych ten udział jest jednak o wiele większy.

Rola e-commerce może wzrastać, ale przede wszystkim w przypadku produktów wykończeniowych i wyposażenia wnętrz. Udział e-commerce w rynku budowlanym to obecnie ok. 2,5–3%.

Kolejną poruszaną na Forum kwestią było oddziaływanie rządowego programu Mieszkanie+ na rynek materiałów budowlanych. Zdaniem Szymona Jungiewicza, Dyrektora Działu Badań i Analiz w Grupie Emmerson, wciąż zbyt wiele jest niewiadomych dotyczących realizacji tego programu, by móc ocenić jego ewentualny wpływ. W najbliższym czasie nie będzie on jednak odgrywał znaczącej roli w rynku mieszkaniowym. ■

Przyszłoroczne Forum PMR Budownictwo w Polsce planowane jest na 12 października 2017 r.

[www.rynekbudowlany.com/forum](http://www.rynekbudowlany.com/forum)