



II Forum PMR Budownictwo w Polsce 2018

tekst: **BARTŁOMIEJ SOSNA**, główny analityk rynku budowlanego, PMR, zdjęcia: **PMR**

12 października 2017 r. w hotelu Airport Okęcie w Warszawie odbyło się II Forum PMR *Budownictwo w Polsce 2018*, na którym 140 przedstawicieli zarządów największych firm działających w branży budowlanej po raz drugi spotkało się, by wymienić doświadczenia, podzielić opiniami dotyczącymi bieżących trendów w budownictwie, a także zaprezentować swoje plany na najbliższe lata. Interesujące debaty toczyły się zarówno podczas paneli dyskusyjnych, jak i w kulisach. Wypowiedzi uczestników konferencji oraz wyniki sondaży, jakie przeprowadzono wśród nich, pokazały, że w ciągu ostatniego roku sporo się w branży budowlanej zmieniło.

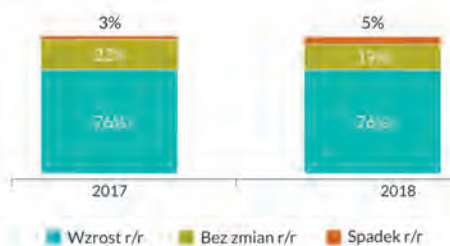
Zarówno z badań PMR, jak i opinii uczestników Forum wynika, że koniunktura w branży budowlanej obecnie jest zdecydowanie lepsza niż w ubiegłym roku. Co ważne, po kilku latach nierównowagi dynamika rynku budowlanego wreszcie opiera się na wszystkich trzech filarach, czyli budownictwie mieszkaniowym, niemieszkaniowym oraz inżynieryjnym. Bardzo dobrze prezentują się prognozy na rok 2018, co potwierdzają opinie uczestników Forum PMR. Ponad trzy czwarte uczestników oczekuje, że przychody ich firm z działalności na rynku budownictwa i nieruchomości w 2018 r. wzrosną w stosunku do 2017 r., spadki prognozują jedynie 5%.

Jednak poprawa sytuacji w branży budowlanej nie oznacza, że nie boryka się ona z żadnymi problemami. Dostrzegając niewątpliwie przyspieszenie w ogłaszaniu przetargów kolejowych, kontynuację doskonałej passy w segmencie mieszkaniowym oraz dobrą kondycję sektora komercyjnego, uczestnicy Forum zastanawiali się także nad tym, jak spiętrzenie robót w wielu segmentach rynku przy kurczącej się liczbie rąk do pracy oraz rosnących cenach materiałów i transportu wpłynie na działalność ich firm oraz funkcjonowanie całego rynku w najbliższych

latach. Ożywione dyskusje dotyczyły także m.in. efektywności, innowacyjności i edukacji w budownictwie, jak również finansowania oraz rentowności projektów budowlanych.

W opinii uczestników Forum, wyzwaniem numer jeden dla branży w 2018 r. będzie niedobór pracowników i rosnące koszty pracy. Choć problemów kadrowych wynikających z kumulacji inwestycji można się było spodziewać, zaskakujące dla wielu

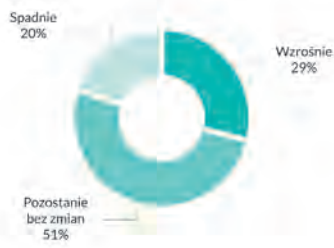
Jakie są Państwa prognozy dotyczące przychodów Państwa firmy z działalności na rynku budownictwa i nieruchomości w latach 2017-2018?



Źródło: Forum PMR, 2017



Jak Państwa zdaniem zmieni się wskaźnik rentowności sprzedaży w Państwa firmie w ciągu najbliższego roku?



Źródło: Forum PMR, 2017

PMR

Co będzie według Państwa największym wyzwaniem dla branży budowlanej w 2018 r.?



Źródło: Forum PMR, 2017

PMR

przedstawicieli branży jest tempo, w jakim przybierają one na sile. W rezultacie, w obliczu planowanych do realizacji inwestycji w najbliższych latach warunki będą dyktować firmy, które dysponują odpowiednią liczbą pracowników. Z niedoborem pracowników wiąże się także nasilająca się presja na podwyżki płac. Choć zdaniem części wykonawców, firmy budowlane powinny także przykładać większą wagę do pozapłacowych czynników motywacyjnych. Wielu przedstawicieli firm wykonawczych zgodnie wskazało na prefabrykację jako rozsądne rozwiązanie, mogące częściowo zniwelować rosnące trudności z pozyskaniem pracowników i rosnącymi cenami materiałów.

Zdaniem części wykonawców, w związku z coraz wyższymi kosztami coraz bardziej prawdopodobne wydaje się nadejście kolejnej fali upadłości, podobnej do tej, która nastąpiła w okresie poprzedniego boomu inwestycyjnego. Jeżeli chodzi o ceny usług budowlanych, taniej już nie będzie, a przed problemami z płynnością może uchronić branżę jedynie rzetelna kalkulacja, uwzględniająca koszty i ryzyka. Z drugiej strony można zauważyć też pozytywne zjawiska w odniesieniu do strategii firm wykonawczych. Obecnie firmy wnikliwiej zarządzają ryzykiem i starają się przewidywać więcej. Dodatkowo, z roku na rok coraz bardziej dywersyfikują swoje portfele, a także coraz śmiało wychodzą z ofertą za granicę.

Indeks Koniunktury Budowlanej PMR według segmentów (pkt)



Dominujące segmenty w strukturze działalności badanych firm budowlanych



Uwaga: badanie wśród 200 największych firm budowlanych.

Źródło: PMR

PMR



Według większości wykonawców uczestniczących w panelach dyskusyjnych, w najbliższym czasie teoretycznie najlepsze perspektywy będzie miał sektor infrastrukturalny, przede wszystkim segmenty drogowy i kolejowy. Wciąż duży potencjał, zdaniem wielu, ma także sektor mieszkaniowy. Dynamika rozwoju segmentów kolejowego i drogowego powoduje, że są to z jednej strony segmenty bardzo perspektywiczne, a z drugiej niebezpieczne. Z uwagi na bardziej rynkowe, bo niezależne od dotacji państwowych czy unijnych, relacje i popyt, sektor kubaturowy uznawany jest przez branżę, a także instytucje finansowe za bezpieczniejszy. Choć i tutaj poziom rentowności i konkurencyjności w przypadku niektórych inwestycji kubaturowych staje się mniej atrakcyjny.

Pomimo niepokojących, zwłaszcza firmy wykonawcze, wzrostów cen materiałów budowlanych w 2017 r., przedstawiciele dystrybutorów oraz producentów materiałów przekonywali, że nie dojdzie do powtórki z 2007 r. z uwagi na odmienną sytuację rynkową i dużo większe moce produkcyjne.

Forum *Budownictwo w Polsce* co roku gromadzi decydentów branży – prezesów i członków zarządów wykonawców, deweloperów, dystrybutorów materiałów budowlanych oraz instytucji finansowych. Ze względu na istotny opiniotwórczy charakter i ważkość prezentowanych danych wydarzenie otrzymało miano branżowej debaty roku. Podczas tegorocznego spotkania ocenę rynku zaprezentował prof. Grzegorz Kołodko. Swoimi planami podzielili się także przedstawiciele zarządów m.in. następujących firm: Mostostal Warszawa, Erbud, Warbud, Unibep, Alstal, Colas, LH Engineering, Atlas, Avestus, Katharsis Development, Bricomarche, Grupa PSB, Skanska, Budimex i inni. Jak powiedział o wydarzeniu Andrzej Gołowski, prezes zarządu Mostostalu Warszawa: „Wspólne spotkanie czołowych przedstawicieli branży budownictwa jest okazją do podsumowań, zbadania kondycji rynku, w szczególności zaś zapewnia najbardziej aktualne dane rynkowe, pozwalające uzyskać szeroką perspektywę oraz dokonać wiarygodnych prognoz i oceny konsekwencji zmian w sektorze”. Kolejna edycja już w październiku 2018 r.!



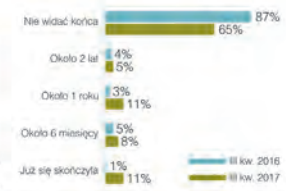
Odsetek firm, które w bieżącym roku podwyższyły ceny swoich usług budowlanych lub planują ich podwyższenie (%)



Badanie wśród 200 największych i 1000 małych firm wykonawczych

PMR

Prognozowany okres stosowania praktyki konkurowania cenami niższymi od kosztów inwestora (%)



Źródło: PMR