

Rynek budowlany w Polsce

2023–2030



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

Jak wynika z najnowszego raportu firmy badawczej Spectis *Rynek budowlany w Polsce 2023–2030*, pomimo wielu obaw o rentowność budownictwa formułowanych wiosną 2022 r. firmy wykonawcze zdołały obronić swoje marże, ustanawiając jednocześnie nowy rekord wypracowanego zysku netto. Dużą w tym zasługą partnerskiego podejścia zamawiających, umożliwiającego renegocjację cenową części kontraktów.

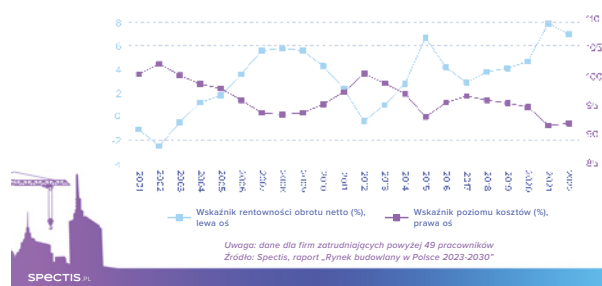
Podobnie jak w 2021 r., również w 2022 r. firmy wykonawcze wyraźnie odczuwały wzrost cen materiałów budowlanych i robocizny, jednak dzięki odpowiedzialnej polityce ofertowej rosnącym kosztom towarzyszył także wyraźny wzrost przychodów. W rezultacie miniony rok pod względem wyników finansowych budownictwa był udany. W 2022 r. grupa 1200 średnich i dużych firm budowlanych wypracowała łączny wynik finansowy netto w wysokości 11,35 mld zł wobec 11,25 mld zł rok wcześniej.

Za blisko 60% (6,5 mld zł) wypracowanego zysku odpowiadały firmy specjalizujące się we wznoszeniu budynków, dla których 2022 r. najprawdopodobniej był ostatnim rokiem żniw wynikających z trwającego od kilku lat ożywienia w budownictwie mieszkaniowym. Wyraźne wyhamowanie aktywności inwestycyjnej w tym segmencie najprawdopodobniej przełoży się na niższy zysk w 2023 r. Co istotne, już drugi rok z rzędu wysoce zyskowna była grupa firm inżynieryjnych, które łącznie wypracowały ponad 3,5 mld zł zysku netto. Natomiast firmy specjalistyczne (w grupie tej przeważają podmioty instalatorskie i wykończeniowe) do wyniku sektora dołożyły 1,3 mld zł, czyli tylko 0,1 mld zł mniej niż rok wcześniej.

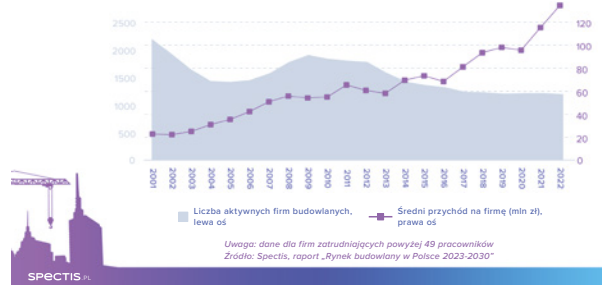
Z uwagi na wyraźny wzrost kosztów budowy 2022 r. przyniosł rekordową wartość przychodów analizowanej grupy, które wyniosły aż 160 mld zł wobec 140 mld zł rok wcześniej. Z tego też powodu imponujący zysk netto nie przełożył się na rekordowy wskaźnik rentowności netto, która w 2022 r. wyniosła 7,1% wobec 8% rok wcześniej. Po przeliczeniu zysku na rentowność netto wykonawcy kubaturowi utrzymali rekordowy wskaźnik 9,7%, firmy inżynieryjne wypracowały marżę na poziomie 5,4% (6,6% rok wcześniej), a wykonawcy specjalistyczni 4,7% (5,7% rok wcześniej).

Pod względem zyskowności minione lata określić więc można jako bardzo udane dla firm budowlanych. Dużą część z nich zdołała zbudować sobie poduszkę finansową na okres oczekiwanego spowolnienia. Jednak pomimo przeważającego na rynku pesymizmu najnowsze dane statystyczne z rynku budowlanego (jednocyfrowe wzrosty produkcji budowlanej w pierwszych miesiącach 2023 r.) przynoszą pewną dozę nadziei co do wyniku branży w całym roku. Przestrzegamy jednak przed zbyt dużym optymizmem, gdyż – poza anomaliami statystycznymi – dobre wyniki budownictwa z początku roku to głównie zasługa sektora inżynieryjnego, podczas gdy budownictwo kubaturowe dopiero wchodzi w fazę ograniczo-

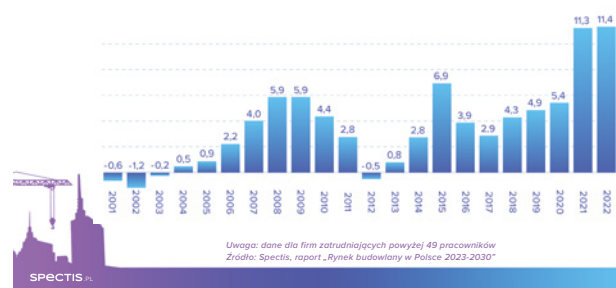
Poziom kosztów oraz rentowność firm budowlanych w Polsce



Liczebność oraz średni poziom przychodów firm budowlanych w Polsce



Wynik finansowy netto firm budowlanych w Polsce (mld zł)



nych przerobów na budowach. Spodziewamy się, że cały 2023 r. w budownictwie zakończy się kilkuprocentowym realnym spadkiem wartości rynku. Jeszcze większym wyzwaniem dla budownictwa będzie w naszej ocenie rok 2024 w związku z przejściem pomiędzy dwoma siedmioletnimi budżetami unijnymi. Długoterminowe perspektywy dla polskiego budownictwa pozostają jednak nadal korzystne.



Czytaj więcej