

Trzecia edycja branżowego Forum PMR BUDOWNICTWO W POLSCE 2019 za nami. Główne wnioski z wydarzenia.

Okolo 150 przedstawicieli zarządów kluczowych firm wykonawczych oraz organizacji związanych z polskim rynkiem budowlanym jasno wyraziło się na temat najpoważniejszych ich zdaniem problemów czekających branżę w 2019 r. W głosowaniu przeprowadzonym podczas dorocznego Forum PMR Budownictwo w Polsce 2019, aż 59% uczestników wskazało na utrzymanie bezpiecznego poziomu rentowności i płynności finansowej, a w ocenie kolejnych 33% największym wyzwaniem w następnym roku będzie niedobór pracowników i rosnące koszty pracy. Obawy te potwierdzają dane statystyczne.

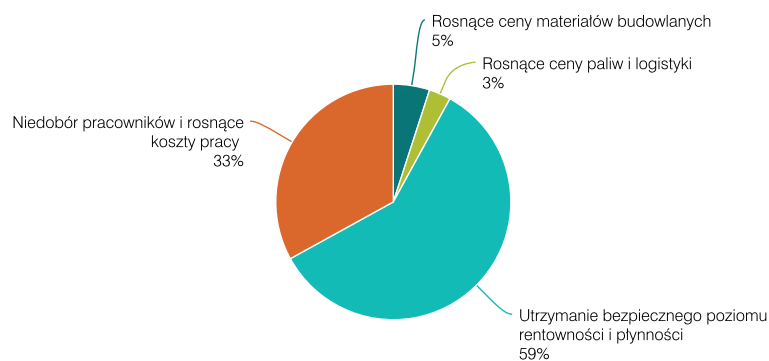
4 października 2018 r., w Warszawie **Forum Budownictwo w Polsce 2019** zgromadziło wiodących graczy sektora budownictwa w kraju: ponad 150 praktyków, ekspertów i przedstawicieli sektora publicznego. Ponad 60% uczestników tegorocznej edycji stanowili prezesi i członkowie zarządów najważniejszych dla branży spółek i organizacji. Spotkanie podzielone na sektorowe panele pozwoliło na analizę kluczowych segmentów rynku budowlanego, w tym omówienie kwestii związanych z materiałami budowlanymi, ich dystrybucją, a także najważniejszych trendów makroekonomicznych. Motyw przewodni stanowiła oczywiście kondycja polskiego budownictwa, obszary szans, zagrożeń oraz możliwości zintegrowanej współpracy w sektorze.

Uczestnicy Forum jako pierwsi mogli zapoznać się z danymi pochodzącymi z najnowszego raportu PMR „*Sektor budowlany w Polsce, II połowa 2018 – Analiza rynku i prognozy rozwoju 2018-2023*”. Raport zawiera m.in.: informacje o 200 największych planowanych inwestycjach w głównych segmentach polskiego rynku budowlanego wraz z ich wartością oraz terminami realizacji, a także prognozy rozwoju do 2023 r. dla kilkunastu najważniejszych segmentów rynku budowlanego, trendy inwestycyjne w segmencie budownictwa komercyjnego oraz wyniki finansowe i portfele zamówień wiodących firm wykonawczych w Polsce.

Gwałtowny wzrost i co dalej

Zarówno panele dyskusyjne, jak i zakulisowe rozmowy pokazały, iż pomimo rekordowych wskaźników i wolumenów rejestrowanych w polskiej gospodarce i na rynku budowlanym, podmioty działające w sektorze budownictwa odczuwają poważne zagrożenia. Potwierdził to również nasz Indeks Koniunktury PMR, który zanotował spadek w porównaniu do roku poprzedniego. Hasłami, które powtarzały się najczęściej były: galopujące ceny, brak rąk do pracy oraz trudności z płynnością finansową. Warto też zaznaczyć, że aż 59% uczestników Forum spodziewa się, iż utrzymanie bezpiecznego poziomu rentowności i płynności finansowej będzie głównym wyzwaniem dla firm budowlanych w 2019 r., a kolejne 33% wskazało na brak pracowników i rosnące koszty pracy. Mówił o tym również Profesor Witold Orłowski, który w swoim wystąpieniu poprzedzającym panele wskazał na perspektywy wzrostu w warunkach zerowego bezrobocia oraz na nieunikniony trend drożejącej pracy niskowyzkwalifikowanej. Prelegent naświetlił również kwestie bliskiego związku i uzależnienia polskiej gospodarki od krajów zachodnich, w tym problem negocjacji środków unijnych, i określił budownictwo jako jeden z najbardziej wrażliwych sektorów na wahania koniunkturalne. Niemniej jednak, zdaniem Profesora, możemy spodziewać się przynajmniej 1-2 lat dobrej koniunktury. W tym kontekście ponad 75% uczestników zadeklarowało, że oczekuje wzrostu przychodów w 2018 r. w porównaniu do 2017 r., ale dla 2019 r. odsetek pozytywnych wskazań był już o 15 pkt. proc. mniejszy.

Największe wyzwania dla branży budowlanej oczekiwane w 2019 r.



Source: PMR, Forum Budownictwo w Polsce 2019



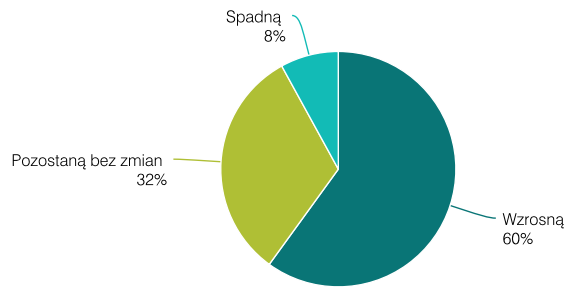
Branża świadoma zagrożeń wynikających z rozgrzania rynku

Po makroekonomicznym wstępie Profesora Orłowskiego oraz prezentacji autorskich danych PMR, dotyczących kondycji sektora budowlanego, przyszła kolej na kolejne panele dyskusyjne i wymianę zdań przedstawicieli czołowych graczy rynku.

Debata skupiła się na kwestiach rosnących cen oraz ewentualnej rewaloryzacji umów podpisanych w ubiegłych latach. Artur Popko, Członek Zarządu Grupy Budimex, zauważył, że o ile wykonawcy są w stanie negocjować ceny z podwykonawcami, spotykają się z diametralnie innym podejściem głównych zamawiających. Piotr Kledzik, Prezes Zarządu Grupy PORR, dodał, że sektor i ciała regulacyjne powinny zająć się tzw. klauzulą eskalacyjną, która dziś nie oddaje realiów panujących na rynku. Interesujący punkt widzenia przedstawił Prezes Erbudu, Józef Zubelewicz – obecna sytuacja na rynku to nie tylko problemy wykonawców, ale i inwestorów. Według niego, zbyt ostra kalkulacja cen przez środowisko wykonawców i producentów może także przyczynić się do zahamowania skłonności inwestorów do uruchamiania projektów. Józef Zubelewicz dodał również, że pomocną może okazać się zmiana systemu kontraktacji, w którym to inwestor publiczny przejmie na siebie ryzyko wzrostu cen oraz ryzyko inflacyjne, lecz bez wliczania wszystkich tzw. robót nieprzewidzianych w koszty ryczałtowe. Podobne zdanie wygłosił, w pojednawczym tonie, Zastępca Dyrektora GDDiKA, Jacek Gryga, według którego idealną sytuacją byłoby wzięcie na siebie ryzyka przez obie strony, inwestora i wykonawcę. Jego zdaniem praktyka poprzedniej perspektywy unijnej pokazała, że ryzyko ponieśli kontraktorzy. Z tym, że to wykonawcy wzięli na siebie negatywne skutki panującego systemu kontraktacji, zgodził się również Prezes Grupy Trakcja, Marcin Lewandowski.

W związku z rosnącymi cenami wykonawcy zmuszeni są ostrożniej podchodzić do przetargów, wyciągając wnioski z lat 2010-2011. Według Prezesa PZPB, Jana Stylińskiego, środowisko wykonawców tym razem dużo wcześniej zauważyło problem, a Marek Gołąbicki, Prezes Zarządu Unibep dodał, że spółki nie chcą już podpisywać nierentownych lub nierealnych dla terminowego wykonania kontraktów. Wraz z kwestiami związanymi z zatrudnieniem, wykonawcy zauważają znaczny spadek rentowności i rosnące widmo problemów z płynnością finansową. W rezultacie możemy być świadkami schodzenia firm z rynku. W ocenie Prezesa Gołąbickiego i Bartłomieja Kłosa, Członka Zarządu Grupy Karmar, największe problemy mogą mieć firmy, które nie posiadają własnych kadr i mocy produkcyjnych. Marcin Lewandowski wskazał ponadto na dużo gorsze warunki umów pomiędzy firmami wykonawczymi a kredytodawcami.

Oczekiwania co do przychodów z działalności na rynku budownictwa i nieruchomości w 2019 r. w stosunku do roku 2018



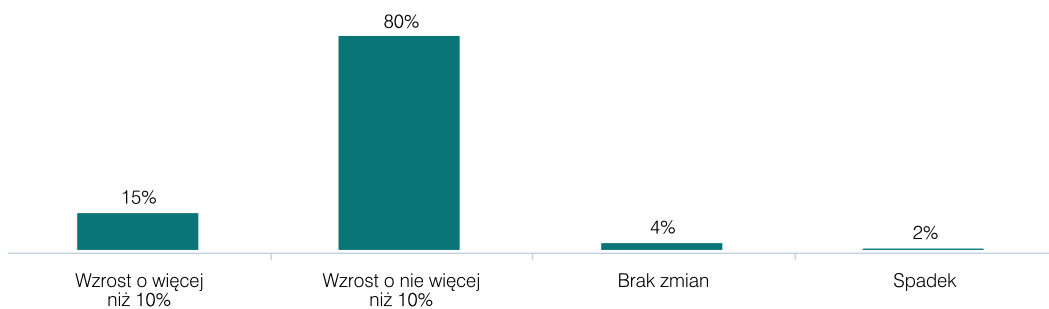
Source: PMR, Forum Budownictwo w Polsce 2019



Materiały budowlane: ceny i transport to problem nie tylko wykonawców

Ogniwem łańcucha realizacyjnego projektów są materiały budowlane, a w perspektywie obecnych wyzwań – wzrost ich cen. Aż 95% uczestników Forum odpowiedziało, że ceny na materiały budowlane wzrosną w 2019 r., w tym 80% spodziewa się wzrostu nieprzekraczającego 10%. Wobec wysokiego popytu na materiały prostą odpowiedzią byłoby zwiększenie produkcji. Jednak, zdaniem Prezesa Zarządu H+H, Piotra Daukszy, ze względu na swoją charakterystykę i rozmiary zakłady zajmujące się produkcją materiałów muszą ostrożnie inwestować w rozszerzenie środków trwałych. Poważnym problemem jest też deficyt energii, która mogłaby zasilać nowe linie produkcyjne, a jej koszty wzrosły niemal dwukrotnie od początku 2017 r.

Oczekiwana dynamika cen materiałów budowlanych w 2019 r.



Source: PMR, Forum Budownictwo w Polsce 2019



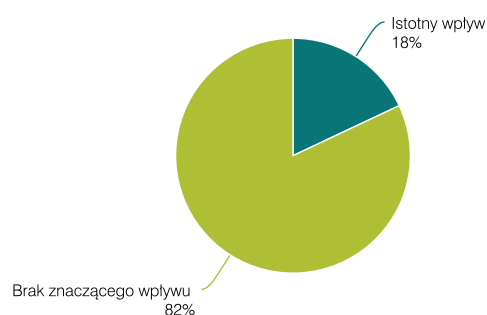
Kolejnym problemem sektora jest logistyka, która stała się utrapieniem zarówno producentów, jak i dystrybutorów. Piotr Kozina z Zarządu Polskich Składów Budowlanych (PSB) zauważył, że brak dostępności stanowi problem również dla płynności firm.

Swój wniosek poparł argumentem, że ze względu na ograniczoną ilość produktów na rynku, dystrybutorzy zaopatrują się w towar na zapas. Z kwestią braku materiałów na rynku zgodził się Marcin Szczygiał, Prezes Zarządu SiG, dodając jednak, że polski sektor dystrybucji materiałów cierpi również przez problemy z efektywnością łańcucha dostaw. Trudności z podażą podkreślał też Prezes Zarządu Instal Konsorcjum, Ryszard Jędrzejewski, wskazując na błędy w organizacji pracy pomiędzy producentami a dystrybutorami w przeszłości oraz na e-commerce, jako czynnik zaburzający tradycyjne mechanizmy rynkowe.

Deweloperzy mieszkaniowi są ostrożni

Spadająca dostępność gruntów jest – obok już poruszanych wcześniej: wzrostu kosztów i problemów kadrowych – kolejnym wnioskiem płynącym z dyskusji o sektorze mieszkaniowym. Problem widoczny jest najbardziej w dużych aglomeracjach, gdzie dostępnych działek po prostu nie ma lub deweloperzy nie mogą sobie na nie pozwolić. Dużo niższa marżowość projektów poza dużymi miastami jest kolejną sprawą, która spędza sen z powiek deweloperom. Stąd może wynikać ich ostrożność w dokonywaniu zakupów. Jednym z głosów potwierdzających tę tezę była opinia Wiceprezes Zarządu Wikana, Agnieszki Maliszewskiej. Proponowanym rozwiązaniem ma być rządowa Specustawa przygotowująca grunt pod program Mieszkanie+. Wyniki przeprowadzonego podczas Forum głosowania pokazały jednak, że branża budowlana nie wierzy (aż 82% odpowiedzi) w znaczący wpływ programu Mieszkanie+ na sektor w 2019 r. Mimo to, Prezes Zarządu BDK Nieruchomości, firmy odpowiadającej za rozwój programu, podtrzymał obietnicę – ostateczne decyzje inwestycyjne dotyczące budowy 100 tys. mieszkań zostaną podjęte. Z kolei zdaniem Prezesa Zarządu Murapol, mimo widocznego piku w cyklu koniunkturalnym na rynku mieszkaniowym, zbyt pochopne są wnioski wyciągane ze spadków sprzedaży deweloperów w pierwszych kwartałach 2018 r.

Oczekiwany wpływ programu Mieszkanie+ na branżę budownictwa mieszkaniowego w 2019 r.



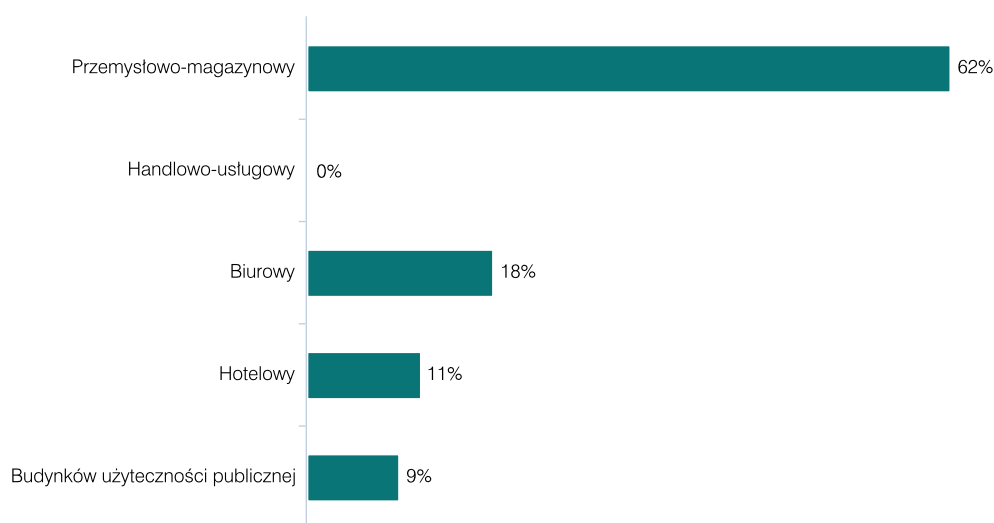
Source: PMR, Forum Budownictwo w Polsce 2019



Nowe formaty na rynku komercyjnym

Mimo że wyniki ankiet wskazały, iż 62% uczestników Forum spodziewa się najwyższych wzrostów produkcji budowlanej w segmencie budynków przemysłowo-magazynowych, firmy coraz bardziej przyglądają się nowym formatom budynków komercyjnych. Najczęściej wymienianymi, zwłaszcza przez CEO Equilis Poland, Monikę Woźniak-Zawiołę i Marcina Panka, Capital Resources Director w Golub GetHouse, były akademiki oraz domy senioralne. Nie można jednak nie zauważyć, że ponad 70% obecnych na sali negatywnie odniosło do tezy, iż takie formaty projektów mogą wyprzedzić inwestycje w „tradycyjne” rodzaje nieruchomości.

Najbardziej perspektywiczne segmenty budownictwa niemieszkaniowego pod względem spodziewanej dynamiki wzrostu w 2019 r.



Source: PMR, Forum Budownictwa w Polsce 2019

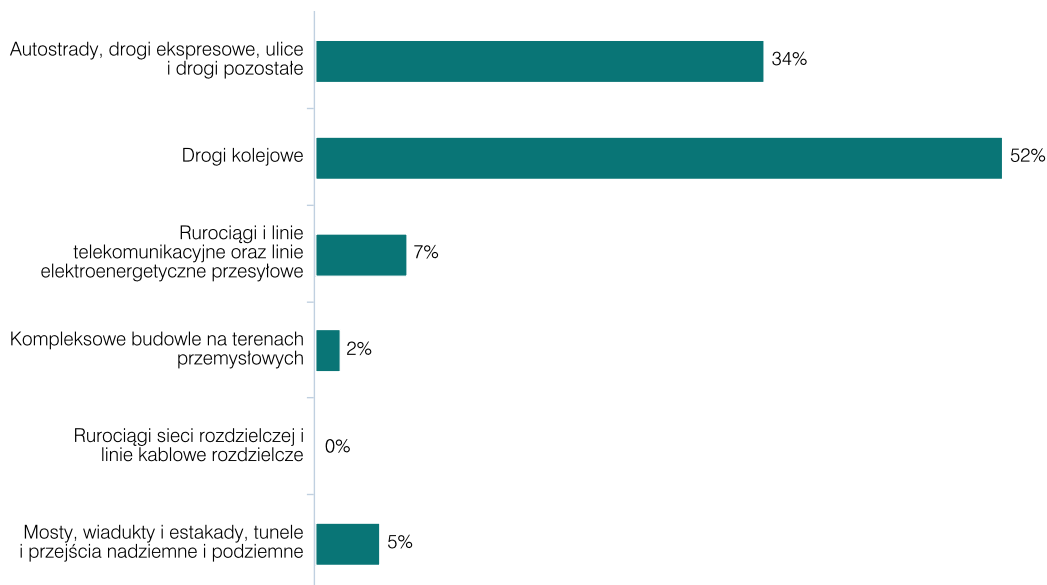


Branża inżynierska wierzy w potencjał sektorów dróg i kolei

Świadomi widocznego odbicia inwestycji i przerobów w sektorze budownictwa inżynierskiego w ostatnim roku, uczestnicy Forum w zdecydowanej większości wskazali koleje i drogi jako segmenty, które będą rosły najszybciej w najbliższych latach pod względem produkcji budowlano-montażowej. Takie zdanie wyraziło odpowiednio 52% i 34% uczestników. Podczas panelu dyskusyjnego dotyczącego infrastruktury rozmówcy wymieniali te same problemy, które dotyczą całej betonowej branży. Ciekawą uwagę podzielił się Artur Pielech z FBServis – sektor inżynierski ma już za sobą sięgnięcie dna w walce cenowej, której wszyscy byliśmy świadkami jeszcze dwa lata temu. Zauważył on również lekkie odbicie cen ofertowych w ostatnich 12 miesiącach. Świadczy to o lepszych nastrojach wśród podmiotów działających w sferze infrastrukturalnej.

Zapowiadane przez rząd Megaprojekty sceptycznie oceniane są przez 65% forowiczów (na co wskazują ankiety); uczestnicy nie wierzą również w realizację Centralnego Portu Komunikacyjnego w ciągu najbliższych lat.

Najbardziej perspektywiczne segmenty budownictwa inżynierskiego pod względem spodziewanej dynamiki wzrostu w najbliższych latach



Source: PMR, Forum Budownictwo w Polsce 2019



Forum Budownictwo w Polsce 2019 – tu trzeba być

Podsumowując, Forum Budownictwo w Polsce to wspólne spotkanie branży, podczas którego omawiane są najnowsze dane, prognozy i strategie decydujące o kształcie rynku! Dzięki obecności kluczowych graczy, wydarzenie stało się stałym miejscem pozyskania wiedzy o sektorze i realizowanych projektach. Podczas tegorocznej edycji swoją oceną podzielili się przedstawiciele zarządu m.in.: Budimex, Erbud, Porr, Karmar, Trakcja PRKiI, F.B.I. Tasbud, Energopol-Szczecin, H+H, Grupa PSB Handel, SiG, Instal Konsorcjum, HB Reavis, Murapol, Wikana, PZPB. Do zobaczenia za rok!

PMR Ltd. Sp. z o.o.,
ul. Mogińska 65,
31-545 Kraków, Polska
tel.: /48/ 12 340 51 00,
fax: /48/ 12 340 51 08,
www.mypmr.pro

Obsługa klientów

tel.: /48/ 12 340 51 30
e-mail: moreinfo@pmrcorporate.com

Marketing

tel.: /48/ 12 340 51 29
e-mail: marketing@pmrcorporate.com

Informacja o PMR

PMR (www.mypmr.pro) to zespół ekspertów w dziedzinie badań i analizy rynków krajów Europy Środkowo-Wschodniej. Specjalizujemy się w sektorach: Budowlanym, Handlu Detalicznym i FMCG, Farmaceutycznym, Ochrony Zdrowia, IT i Telekomunikacyjnym. Przygotowujemy raporty rynkowe, autorskie prognozy, insighty, bazy statystyk, produktów, inwestycji i firm. Organizujemy spotkania biznesowe dla kadry zarządzającej, realizujemy projekty dedykowane dla firm i instytucji oraz tworzymy narzędzia do analizy danych.

W ciągu 20 lat działalności PMR pomógł już ponad 500 globalnym korporacjom oraz wielu lokalnym firmom w zbudowaniu, wdrożeniu i monitorowaniu swojej strategii biznesowej. Efektem naszej pracy są unikalne dane, prognozy i analizy. Dzięki wiedzy i wieloletniemu doświadczeniu zespołów analitycznych nasi klienci zwiększają udziały w rynku, poprawiają wskaźniki sprzedaży i z sukcesem wchodzą na nowe rynki.

