

# Prognozy dla rynku budowlanego – poprawa spodziewana w 2025 r.

Po kilkuletnim okresie wzrostów aktywności i wartości realizowanych robót, w II poł. 2022 r. rozpoczęła się wyraźna korekta na polskim rynku budowlanym. W I poł. 2023 r. skala spadków większości wskaźników przedstawiających poziom produkcji materiałów budowlanych przyjmowała już dwucyfrowe wartości. Na tym tle zaskakująco mocna wydawała się produkcja budowlano-montażowa (dane wstępne GUS informują o wciąż dodatniej dynamice), jednak spadki w budownictwie kubaturowym są decydującym czynnikiem przesądającym o wystąpieniu spadku całego rynku budowlanego w 2023 r.



Szymon Jungiewicz

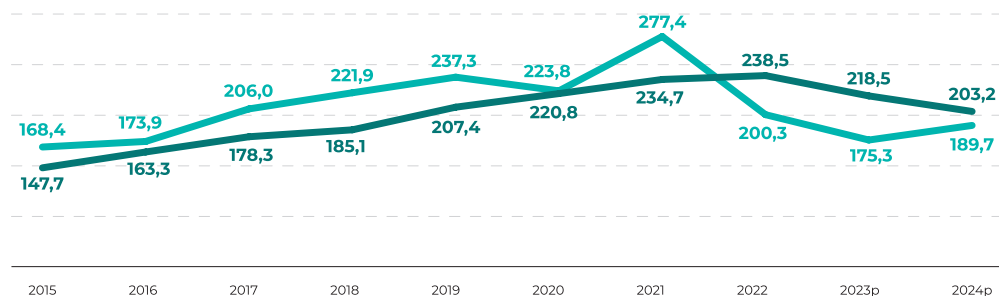
fat. Archiwum SPC

## Budownictwo mieszkaniowe – odbicie w statystykach rozpoczynanych budów zmniejszy skalę spadków w 2024 r.

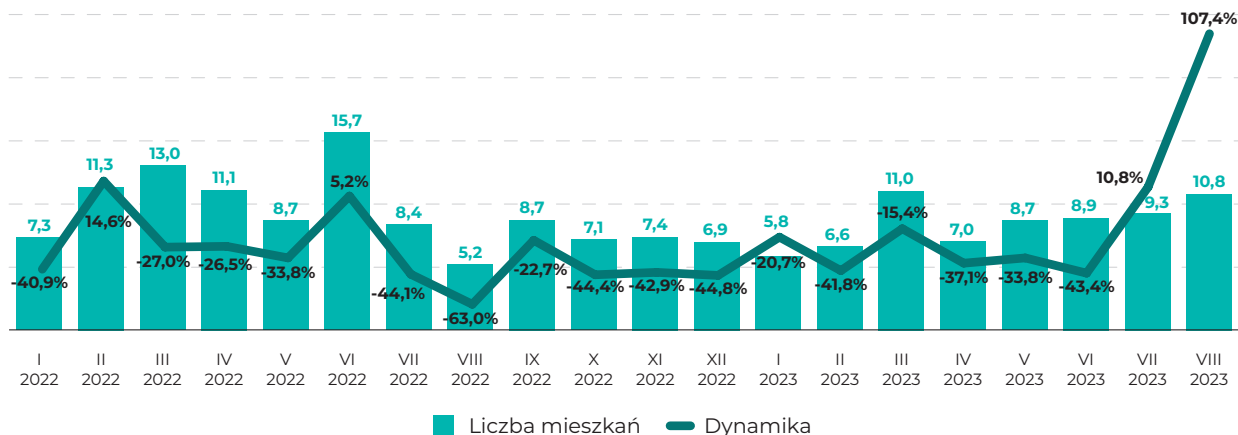
Kluczowym czynnikiem obrazującym skalę działalności budowlanej w budownictwie mieszkaniowym są z jednej strony mieszkania oddawane do użytkowania (wskaźnik istotny szczególnie dla producentów materiałów wykończeniowych) oraz mieszkania, których budowę rozpoczęto (wskaźnik szczególnie istotny dla producentów podstawowych materiałów oraz materiałów konstrukcyjnych). Nowe budowy przekładają się na perspektywy zarówno dla generalnych wykonaw-

ców, jak i dla branży materiałów budowlanych i determinują koniunkturę na najbliższe kwartały. Wzrost niepewności inwestycyjnej w połączeniu z załamaniem popytu na rynku kredytów hipotecznych sprawiły, że już w 2022 r. wyraźnie spadła aktywność deweloperska. Deweloperzy posiadający zabezpieczone banki ziemi kontynuowali prace administracyjne i uzyskiwali pozwolenia na nowe inwestycje. Jednak wstrzymywali się z ich rozpoczynaniem. Na rynku wyraźnie panuje nastrój wyczekiwania na powrót optymizmu rynkowego: na uspokojenie sytuacji inwestycyjnej związanej z wojną w Ukrainie, na obniżenie inflacji, która uniemożliwia ożywienie na rynku kredytów hipotecznych, oraz na odbudowę nowych inwestycji mieszkaniowych. Od lipca br. zaczął funkcjonować nowy program rządowy Bezpieczny Kredyt 2%. Według stanu z początku października br., do banków uczestniczących w Programie złożonych zostało 50 tys. wniosków kredytowych, które przetożyły się na ponad 14,6 tys. zawartych umów. Prognozujemy, że impuls w postaci wzrostu nowych inwestycji mieszkaniowych złagodzi skalę prognozowanych spadków wartości produkcji budowlano-montażowej w 2024 r., natomiast ubytek nowo rozpoczynanych budów jest tym decydującym o prognozowanych spadkach rynku budownictwa mieszkaniowego zarówno w 2023 r., jak i w 2024 r.

Nowo rozpoczęte budowy mieszkań (tys.) oraz mieszkania oddane do użytku (tys.) w Polsce, 2015-2024 p – prognoza  
Źródło: PMR na podstawie danych GUS, 2023

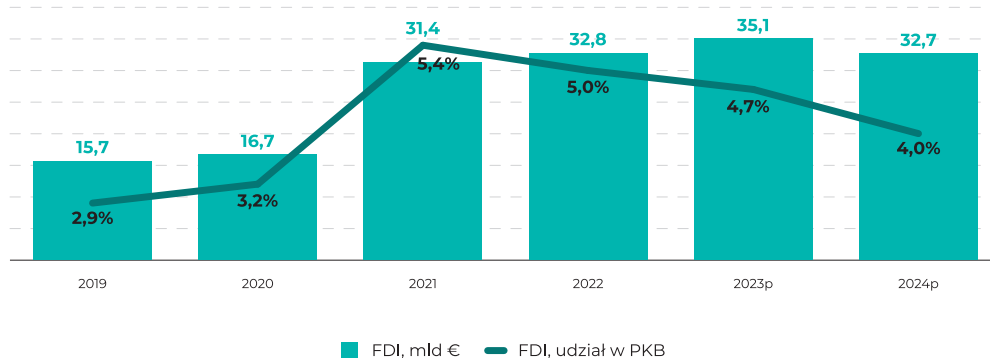


■ Rozpoczynane budowy ■ Mieszkania oddawane do użytkowania



■ Liczba mieszkań — Dynamika

Liczba (tys.) oraz dynamika (%), r/r) mieszkań przeznaczonych na sprzedaż lub wynajem, których budowę rozpoczęto, styczeń 2022 – sierpień 2023  
Źródło: PMR na podstawie danych GUS 2023



Napływ bezpośrednich inwestycji zagranicznych (FDI) do Polski (mld € oraz udział w PKB), 2019-2024 p – prognoza  
 Źródło: GUS (dane historyczne), PMR (prognoza), 2023

### Budownictwo niemieszaniowe – najlepsza sytuacja w segmencie przemysłowo-logistycznym oraz budynków użyteczności publicznej

Tendencje w budownictwie niemieszaniowym są analogiczne do tych, które występują w mieszkaniówce. Spadki, które mają miejsce w tym segmencie rynku, są jednak relatywnie słabsze, a związane jest to z tzw. efektem bazy. Segmenty budynków handlowo-usługowych, biurowych, hotelowych, a także użyteczności publicznej zostały silnie dotknięte załamaniem działalności inwestycyjnej na skutek COVID-19 i wtedy budownictwo niemieszaniowe skurczyło się najbardziej ze wszystkich segmentów rynku budowlanego. W tym samym czasie branża mieszkaniowa notowała rekordowe poziomy. Obecnie m.in. z uwagi na opisany efekt spadku wartości budownictwa niemieszaniowego są nieco słabsze, niż miało to miejsce w budownictwie mieszkaniowym.

Uspokojenie sytuacji covidowej w 2022 r. poprawiło sytuację, jednak większość z wymienionych segmentów nie zdążyła nadrobić strat i załości inwestycyjnych, a została ponownie dotknięta niekorzystnymi skutkami wybuchu wojny w Ukrainie i ponownym wyhamowaniem nowych inwestycji. Kolejnym istotnym czynnikiem wpływającym na prognozy dla branży niemieszaniowej jest fakt, iż większość inwestycji komercyjnych (poza segmentem hal logistycznych) charakteryzuje dłuższy proces inwestycyjny, stąd reakcje na sygnały z otoczenia makroekonomicznego i geopolitycznego na wskaźnik realizowanej produkcji budowlano-montażowej przekładają się z większym opóźnieniem. Segment inwestycji przemysłowych i magazynowych jest największą składową budownictwa niemieszaniowego i jednocześnie tą jego częścią, która nie doświadcza istotnego wyhamowania aktywności inwestycyjnej. O skali aktywności seg-

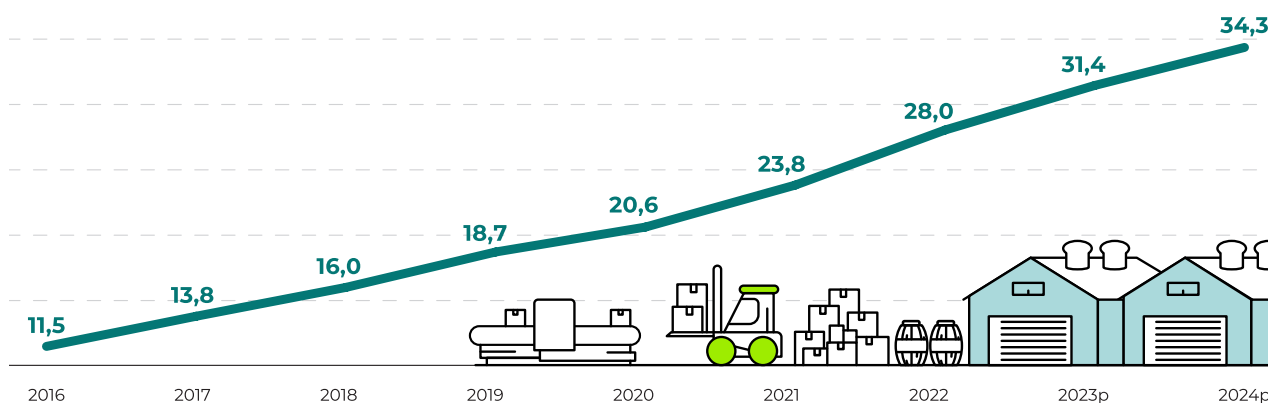
mentu magazynowo-logistycznego świadczą dane o całkowitych zasobach nowoczesnych powierzchni magazynowych. W ostatnich kilku latach notowany jest tu spektakularny wzrost – polski rynek budownictwa magazynowego w Polsce jest jednym z najdynamiczniej rozwijających się wśród rynków przemysłowych w Europie. W latach 2017-2022 podaż nowoczesnej powierzchni magazynowej podwoiła się i co ważne, wciąż realizowane są pokaźne inwestycje. W połowie 2023 r. w trakcie budowy znajdowało się kolejne ponad 2 mln m<sup>2</sup> powierzchni logistycznych.

Branża budownictwa przemysłowego korzysta wyraźnie na zjawisku przenoszenia łańcuchów produkcji z Azji do Europy (nearshoring) – przykładem są ostatnie informacje nt. budowy fabryk Intela, PepsiCo, czy Amazona. Nie bez znaczenia są także pokaźne inwestycje związane z przyspieszeniem trendu cyfryzacji gospodarki. Kontynuowany jest rozwój obiektów data center, ogłoszono niedawno kilka wielkich inwestycji tego typu (Amazon Web Services, Microsoft, Atman, DATA4, Equinix, 3S). W połączeniu z inwestycjami takich branż, jak producenci pomp ciepła czy baterii do aut elektrycznych, napędza to wyraźnie budownictwo przemysłowe i rekompensuje ubytki w innych komercyjnych częściach niemieszaniówki.

### Budownictwo inżynieryjne – stabilizacyjna rola infrastruktury

Realizacja długoletnich programów inwestycyjnych finansowanych środkami unijnymi oraz polityczny wymiar wielu projektów inwestycyjnych to główne czynniki stabilizujące budownictwo inżynieryjne. Budownictwo drogowe odpowiada za największą część budownictwa inżynieryjnego w Polsce – w 2022 r. było to 40% całego segmentu polskiej infrastruktury. Olbrzymia pula środków w nowym

Zasoby nowoczesnych powierzchni magazynowo-logistycznych w Polsce (mln m<sup>2</sup>), 2016-2024 p – prognoza  
 Źródło: PMR, 2023





Źródło: Zespół Autorów BTA

programie budowy dróg krajowych i autostrad w połączeniu z przewidywalną i stabilną polityką GDDKiA w zakresie realizowania inwestycji sprawiają, że na chwilę obecną nie widać niebezpieczeństwa załamania inwestycyjnego w tej części rynku.

O ile drogownictwo pozostanie największą składową budownictwa inżynierskiego, to prognozy najsilniejszych wzrostów dotyczą segmentu budownictwa energetycznego.

Czeka nas transformacja energetyczna, która będzie ogromnym wyzwaniem, ale i szansą dla wielu firm na rozwój. Nakłady na transformację sektora energetycznego ujęte w PEP2040 to ok. 730 mld zł. Najważniejsze grupy inwestycji to:

- **Segment farm fotowoltaicznych oraz wiatrowych**  
Podczas gdy w ostatnich latach bite były rekordy pod względem nowych instalacji fotowoltaicznych montowanych przez odbiorców indywidualnych (segment mikroinstalacji), to już obecnie jesteśmy świadkami silnego wzrostu w segmencie farm fotowoltaicznych. Rok 2022 po raz pierwszy należał do dużych farm PV, których dynamicznie zaczęto przybywać. W 2023 r. będzie jeszcze więcej inwestycji farmowych – wskazują na to aukcje mocy, ogłaszane projekty komercyjne i wydane warunki przyłączenia do sieci.

W 2026 r. powinny być ukończone pierwsze morskie farmy wiatrowe. Na początku października Orlen rozpoczął budowę swojej pierwszej inwestycji tego typu wraz z termi-

nałem obsługującym budowę w Świnoujściu. Nieco gorzej wyglądają perspektywy dla lądowych farm wiatrowych – w tym wypadku kluczowe znaczenie mają zapisy ustawy wiatrakowej, która nie uruchamia pełni potencjału lądowych wiatraków.

- **Zupełnie nowym rozdziałem dla polskiej energetyki będą elektrownie jądrowe.** Powstaną co najmniej dwie duże konwencjonalne elektrownie jądrowe [oparta o technologię amerykańską – Westinghouse na Pomorzu w Lubiawie i projekt realizowany z Koreańczykami w Pątnowie (KHNP – Korea Hydro & Nuclear Power)]. Do tego dochodzi szansa na budowę kilkudziesięciu małych reaktorów w technologii SMR – coraz więcej dużych firm ogłasza plany w tym zakresie. Największą i z największym potencjałem jest spółka joint venture PKN Orlen i Synthos, która zapowiedziała w tzw. planie minimum powstanie 10 bloków i zainwestowanie w to przedsięwzięcie 15 mld €.
  - **Segment, który czeka nieuchronny wzrost aktywności – realizacja inwestycji w sieci przesyłowe.** Przyłączanie nowych źródeł mocy, realizacja farm offshore i ogólnie konieczna modernizacja istniejących sieci przesyłowych sprawiają, że w nadchodzących latach popyt na realizację inwestycji tego typu będzie coraz większy. Operator systemu energetycznego – Polskie Sieci Energetyczne – już obecnie zwiększa skalę inwestycji. Cały program inwestycji Grupy do 2036 r. obejmuje nakłady inwestycyjne w sieci w wysokości 61,8 mld zł. Dzięki temu ma powstać ponad 5,2 tys. km torów linii 400 kV, 27 nowych stacji i ponad 700 km linii prądu stałego.

Choć jak wspomniano na wstępie, sytuacja w branży inżynierskiej jest obecnie stabilna, to jej przyszłości zagrozić może brak środków unijnych z przeznaczeniem na inwestycje infrastrukturalne. Takie środki zaplanowano w ramach KPO. Czynnikiem ten ma wyraźnie charakter polityczny – w krótkim okresie jest do pewnego stopnia łagodzony prefinsowaniem projektów inwestycyjnych przez Polski Fundusz Rozwoju, jednak bez faktycznego odblokowania środków unijnych wielu z zaplanowanych inwestycji nie uda się sfinansować.

**Szymon Jungiewicz**  
główny analityk rynku budowlanego, PMR

Produkcja budowlano-montażowa (mld zł) i dynamika (% r/r) w Polsce, 2018-2024

	2018	2019	2020	2021	2022e	2023p	2024p
Cały rynek budowlany (mld zł)	229,9	243,1	239,5	263,1	299,6	321,7	337,9
						303,3	303,0
						282,8	262,0
Dynamika nominalna (% r/r)	16,4%	5,7%	-1,5%	9,9%	13,9%	7,4%	5,0%
						1,2%	-0,1%
						-5,6%	-7,3%
						-1,2%	2,0%
Dynamika realna (% r/r)	13,4%	2,2%	-4,0%	5,4%	1,0%	-7,8%	-4,4%
						-16,1%	-13,4%

e – estymacja, p – prognoza  
Czerwony kolor oznacza scenariusz pesymistyczny, biały – scenariusz bazowy, a zielony – scenariusz optymistyczny  
Źródło: PMR, 2023

