# Inwestycje budowlane w Polsce okiem eksperta. Jaki był 2023 rok?

Rok 2023 dla branży budowlanej upłynął pod znakiem wzrostu kosztów zatrudnienia, podwyżek cen materiałów oraz słabnącego popytu przy równoczesnym wzroście kosztów obsługi finansowania dłużnego. Jeśli dodamy do tego niepewną sytuację gospodarczą w tle, obraz branży może się rysować w ciemnych barwach. Na szczęście ostatni kwartał roku przyniósł tak długo oczekiwany powiew optymizmu. Ożywienie widać zwłaszcza w budownictwie mieszkaniowym, gdzie w październiku odnotowano rekordową liczbę budów oraz pozwoleń na budowę od czerwca 2022 r. Z jakimi wyzwaniami mierzyła się branża w 2023 r.? Czas na podsumowanie.

## Rynek budowlany w kryzysie

Jak wynika z najnowszego raportu „Polskie spółki budowlane 2023 - najważniejsi gracze, kluczowe czynniki wzrostu i perspektywy rozwoju branży”, opracowanego przez Deloitte, kondycja branży budowalnej w 2023 r. uległa pogorszeniu. Już w pierwszej połowie roku toczyło się aż 331 postepowań upadłościowych i restrukturyzacyjnych, co stanowi wzrost o 159% względem analogicznego okresu w poprzednim roku. W najtrudniejszym położeniu znalazły się zwłaszcza małe podmioty, szczególnie narażone na negatywne wpływy warunków rynkowych. Sytuację na rynku kształtowało przy tym wiele różnych czynników.

## Brak rąk do pracy i wzrost kosztów zatrudnienia

## Podmioty z sektora budowlanego nadal odczuwają brak wykwalifikowanych pracowników budowlanych, co sprawia, że branża jest silnie uzależniona od pracowników z zagranicy. Według danych Polskiego Związku Pracodawców Budownictwa z 2022 roku, liczba cudzoziemców zatrudnionych na budowach spadła z 480,8 tys. w 2021 roku do 274,5 tys. w 2022 roku. Szczególnie znaczący spadek zanotowano w przypadku pracowników z Ukrainy, których liczba zmalała o 246,1 tys. do 126,9 tys. w 2022 roku na skutek trwającego w kraju konfliktu zbrojnego. Eksperci prognozują, że brak pracowników w sektorze budowlanym może się stać szczególnie dotkliwy w momencie poprawy koniunktury na rynku inwestycji prywatnych oraz rozpoczęcia dużych inwestycji infrastrukturalnych. Kolejną problematyczną kwestią jest wzrost kosztów zatrudnienia.

## – W obliczu braku pracowników i wzrostu kosztów zatrudnienia szczególnego znaczenia nabiera efektywne zarządzanie posiadanymi zasobami. – zauważa Andrzej Przesmycki, CEO firmy PM, zajmującej się wspieraniem inwestorów na każdym etapie procesu inwestycyjnego: od wstępnych analiz, przez projektowanie, po nadzór inwestorski. – Firmy muszą być gotowe na dynamiczne dostosowywanie się do zmieniających się warunków rynkowych, a jednocześnie utrzymywanie wysokiej jakości wykonywanych prac. Wyzwaniem jest odpowiednie planowanie i alokacja zasobów ludzkich. Brak wykwalifikowanych pracowników może skutkować opóźnieniami w realizacji projektów. Dlatego konieczne jest staranne określenie potrzeb kadrowych na każdym etapie inwestycji. – tłumaczy.

## Wysokie koszty finansowania inwestycji barierą w mieszkaniówce

Wysoki poziom stóp procentowych skutkował wyższymi ratami kredytów hipotecznych i ograniczał zdolność kredytobiorców do obsługi swoich zobowiązań finansowych. Odbiło się to zwłaszcza na kondycji branży budownictwa mieszkaniowego, gdzie popyt został widocznie ograniczony z powodu trudności finansowych potencjalnych nabywców.

Dodatkowo, utrzymujące się na wysokim poziomie stopy procentowe zniechęcały inwestorów do zwiększania zaangażowania kapitałowego w nieruchomości komercyjne, ponieważ alternatywne inwestycje oferowały konkurencyjne stopy zwrotu.

Niemniej ostatnia zmiana polityki stóp procentowych przez Radę Polityki Pieniężnej NBP i redukcja głównej stopy referencyjnej do poziomu 5,75% w październiku 2023 roku, otwierają nowe perspektywy. Możliwe ożywienie popytu na kredyty hipoteczne może wpłynąć na wzrost zainteresowania zakupem mieszkań. Zdaniem uczestników rynku budownictwa mieszkaniowego, dalsze trendy na rynku nieruchomości będą w dużej mierze uzależnione od długoterminowego charakteru decyzji RPP dotyczących stóp procentowych. Obecne doniesienia wskazują, że kolejnych zmian nie należy się spodziewać wcześniej niż wiosną.

## Co z cenami materiałów budowlanych?

Kończący się rok to był czasem relatywnie wysokich cen materiałów budowlanych, przy czym dynamika wzrostu cen uległa zmniejszeniu w porównaniu do 2022 roku. Według danych Grupy PSB, w ciągu pierwszych ośmiu miesięcy 2023 roku ceny wzrosły średnio o 7% w porównaniu z analogicznym okresem w 2022 roku. Jednym z czynników przyczyniających się do spowolnienia tempa wzrostu cen materiałów była stagnacja w segmencie nieruchomości mieszkaniowych, który generuje około jednej trzeciej popytu na materiały budowlane w Polsce.

Potencjalne ożywienie na rynku budownictwa mieszkaniowego, wynikające z wprowadzenia programu "Bezpieczny kredyt 2%" oraz odblokowania środków z Krajowego Planu Odbudowy, może jednak wpłynąć na wzrost cen materiałów z uwagi na zwiększony popyt.

## Kto przetrwa na trudnym rynku?

Jak podkreślają eksperci z Deloitte, rosnące znaczenie budownictwa zorientowanego na ochronę środowiska naturalnego i zdrowie człowieka, wraz z wprowadzanymi nowymi regulacjami i inicjatywami europejskimi, skłania sektor budowlany do wdrażania nowych, często kosztownych rozwiązań w ramach zawieranych kontraktów. Jak więc optymalizować działania związane z inwestycjami budowlanymi bez uszczerbku na jakości i w budżecie akceptowalnym przez inwestora? Rozwiązaniem może się okazać współpraca z inwestorem zastępczym. Dlaczego?

– Po pierwsze, wybór doświadczonego i solidnego partnera pozwoli na terminowe i efektywne zrealizowanie projektu, co jest kluczowe zwłaszcza w trudnych warunkach rynkowych. Po drugie, inwestor zastępczy wie, jak sobie radzić w ewentualnych sytuacjach kryzysowych, dostosowując się do zmieniających się warunków i minimalizując ryzyko opóźnień czy problemów technicznych. – wylicza Andrzej Przesmycki z PM. – Co szczególnie istotne, inwestor zastępczy bierze na siebie dużą odpowiedzialność za powodzenie przedsięwzięcia, koordynując i integrując wszystkie działania – od momentu podjęcia decyzji o inwestycji aż do oddania jej do użytkowania. – podkreśla.

Inwestor zastępczy powinien także posiadać aktualną wiedzę na temat wymagań budownictwa zrównoważonego, którego znaczenie stale rośnie. Firmy, które nie dostosują się do obowiązujących trendów i norm, mogą zostać wyeliminowane z rynku. W związku z tym, dostosowanie się do wymagań zrównoważonego budownictwa staje się nie tylko kwestią etyczną, ale także strategią przetrwania i konkurencyjności dla przedsiębiorstw działających w branży.