

CZEMPIONI GOSPODARCZY

wprost

Forum
Wolności
Gospodarczej



BRANŻA
BUDOWLANA

PARTNER RAPORTU



Bank Polski

Bankowość
Korporacyjna
i Inwestycyjna



Bank Polski

Z dobrym zespołem można osiągnąć wiele

PKO Bank Polski.
Zespół ekspertów,
którym ufam

Leasing
Faktoring
Bankowość transakcyjna
Finansowanie handlu
Produkty kredytowe
Oddziały zagraniczne

Udzielenie kredytu i zawarcie umowy leasingu zależą od oceny zdolności kredytowej i finansowej klienta. Szczegóły oraz tabela prowizji i opłat są dostępne w oddziałach PKO Banku Polskiego oraz na stronie pkobp.pl.

40 CZEMPIONÓW BUDOWNICTWA

*Polskę czeka inwestycyjny armagedon. Na najbliższych kilka lat w kraju **MAMY ZAPLANOWANE INWESTYCJE LICZONE W BILIONACH ZŁOTYCH**. Pytanie, czy będzie miał je kto realizować.*



Tekst: **SZYMON KRAWIEC**



WIĘCEJ

Lączna wartość 3 tys. największych inwestycji budowlanych w Polsce osiągnęła imponujący poziom 1,87 bln zł. Z tej kwoty 334 mld zł to projekty obecnie realizowane, a prawie 1,54 bln zł stanowią przedsięwzięcia w fazie przetargu, planowania lub wstępnej koncepcji” – informuje agencja badawcza Spectis zajmująca się analizą rynku budowlanego.

Choć skala imponuje, to słowo „armagedon” nie jest tutaj przypadkowe. Branża ma obawy, że zleceń nie udźwignie. Powodów do zmartwień jest kilka.



Fot. Materiały prasowe

BUDIMEX SA – od lat największa spółka budowlana na naszym rynku – obecnie realizuje ok. 200 kontraktów. Przeprowadziła m.in. kompleksową przebudowę Dworca Zachodniego w Warszawie

Elektrownie, porty i wiatraki

Patrząc po kwotach, to największą inwestycją do realizacji jest budowa elektrowni jądrowej w Lubiatowie. Budowa ma się rozpocząć za dwa lata, a prąd ma popłynąć w 2036 r. Szacowana wartość projektu to ok. 192 mld zł. Przy tym trzeba zaznaczyć, że trwają już analizy budowy kolejnej elektrowni jądrowej. W grę wchodzi dwie podstawowe lokalizacje – w Bełchatowie lub Koninie.



*Drugą najdroższą inwestycją ma być Centralny Port Komunikacyjny, a teraz, już po zmianie nazwy, **PORT POLSKA W BARANOWIE**. Sam koszt budowy lotniska to niecałe 43 mld zł,*

dwa razy więcej ma wynieść realizacja samego komponentu kolejowego. W sumie wychodzi więc ok. 131 mld zł.

Na trzecim miejscu można sklasyfikować morskie farmy wiatrowe powstające na Bałtyku. Projektów jest wiele – Bałtyk, Baltica, BC-Wind, Baltic Power. Ich realizacja może w sumie wynieść ok. 130 mld zł.

Z pojedynczych inwestycji warto jeszcze choćby wymienić pogłębienie toru wodnego w Porcie Świnoujście (10 mld zł), roz-



Fot. Materiały prasowe

STRABAG (nr 2 w rankingu największych firm w sektorze budownictwa) buduje w Polsce m.in. drogi. Na zdjęciu: autostrada A2 w rejonie Siedlec

CZEMPIONI GOSPODARCZY – BUDOWNICTWO

budowę Portu Gdańsk (13 mld zł), budowa mostu energetycznego Północ-Południe (18 mld zł), czyli takiej elektrycznej autostrady, którą prąd z farm wiatrowych na morzu będzie przesyłany na południe kraju.

Do tego trzeba dołożyć modernizację i budowę tras szybkiego ruchu. Choćby S17 w województwie lubelskim, S74 pod Kielcami, S52 z Bielska-Białej do Krakowa czy zaczynającą się już niedługo słynną dobudowę trzeciego pasa na autostradzie między Łodzią a Warszawą.

Jednym zdaniem – będzie, co robić. Pozostaje pytanie, czy będzie kim.

Luka na 2 miliony

Głównym zmartwieniem polskiej branży budowlanej jest brak rąk do pracy. Szacuje się, że w budowlance brakuje od 60 do 150 tys. osób. Głównie specjalistów: murarzy, tynkarzy, dekarzy. Problem nie jest nowy. Już w 2023 r. Komisja Europejska alarmowała, że aż 72 proc. polskich firm budowlanych wykazuje deficyt pracowników. Był to najwyższy odsetek wśród wszystkich innych sektorów gospodarki. Przyczyn tego stanu rzeczy jest kilka.

Po pierwsze: demografia. Polskie społeczeństwo się starzeje, a przyrost naturalny, mimo przeróżnych programów socjalnych, wciąż jest ujemny. „Niemał nieprzerwanie od 2012 r. utrzymuje się spadek liczby ludności, jedynie w 2017 r. odnotowano nie-



Fot. Materiały prasowe

PORR SA (3. miejsce w rankingu) jest generalnym wykonawcą najwyższego budynku w Poznaniu – 116-metrowego biurowca AND2

CZEMPIONI GOSPODARCZY – BUDOWNICTWO

znaczny jej wzrost (o niespełna 1 tys. osób). Na zmiany liczby ludności wpływa głównie przyrost naturalny, który od 2013 r. pozostaje ujemny. Szacuje się, że w 2025 r. liczba urodzeń była o ok. 168 tys. niższa od liczby zgonów” – informuje GUS.

Już dzisiaj rok w rok z polskiego rynku pracy ubywa między 150 a 200 tys. osób. Za dekadę na polskim rynku pracy może brakować nawet ponad 2 mln ludzi.

Najbardziej dramatyczne pytanie

Drugi powód to edukacja. Coraz mniej młodych Polaków widzi swoją przyszłość w budownictwie czy w ogóle w jakimś rzemieślniczym fachu. Jeszcze 20 lat temu mieliśmy 200 tys. polskich uczniów uczyło się w szkołach na przyszłych murarzy, tynkarzy, stolarzy, dekarzy, piekarzy czy mechaników. Dzisiaj jest ich już tylko 63 tys., czyli trzy razy mniej.



Zasypywać pracowniczą lukę w budowlance pomagają Ukraińcy. Według danych ZUS z przełomu 2024 i 2025 r.

W POLSCE LEGALNIE PRACUJE

OK. 800 TYS. OBYWATELI UKRAINY.

I tutaj pojawia się najbardziej dramatyczne pytanie: Co będzie, kiedy wojna za naszą wschodnią granicą się skończy i część



UNIBEP SA (4. miejsce w rankingu czempionów budownictwa) był generalnym wykonawcą nowego kampusu Akademii Muzycznej im. F. Nowowiejskiego w Bydgoszczy

CZEMPIONI GOSPODARCZY – BUDOWNICTWO

ukraińskich pracowników z Polski po prostu wyjedzie? Branża spodziewa się dramatu. A to też dlatego, że nie za bardzo jest kim Ukraińców zastąpić. Nowy rząd zaostrzył prawo wizowe, więc ściąganie do pracy Azjatów czy obywateli Ameryki Południowej nie jest dzisiaj już tak łatwe jak kiedyś. Rząd odpowiada pracodawcom: Proszę się automatyzować. Chociaż branża budowlana zapewnia, że automatyzuje się, ile może, to niektórych prac w budownictwie nie da się, ot tak, zastąpić maszyną czy automatem.

Pisma zamiast łopat

Kolejny problem to polskie prawo zamówień publicznych. Zdaniem największych przedstawicieli branży dzisiaj każdy przetarg w Polsce można bardzo łatwo, a w dodatku, bardzo tanio zaskarżyć.

Liczba odwołań do Krajowej Izby Odwoławczej wzrosła w ostatnich latach ponaddwukrotnie i systematycznie rośnie. W 2023 r. mieliśmy ok. 4 tys. odwołań, w 2024 r. już ponad 5 tys., a w 2026 r. już 6 tys. Branża mówi, że przez takie spory wydłuża się cały harmonogram prac. Zamiast wbijać pierwszą łopatę i robić, to mnóstwo czasu i energii jest przepalane na przerzucanie się prawniczymi pismami.

Opłata od odwołania do KIO to dzisiaj koszt rzędu 10 czy 20 tys. zł. Zdaniem największych graczy na rynku budowlanym tak niskie koszty kuszą, żeby się skarżyć. Proponuje się więc podnie-



Fot. Materiały prasowe

INTERCOR SA (nr 5 w rankingu) specjalizuje się m.in. w budowie dróg i mostów. Na zdjęciu: odcinek drogi ekspresowej S19 Babica–Jawornik (fragment Via Carpatia, łączącej Europę Północną z Południową)

CZEMPIONI GOSPODARCZY – BUDOWNICTWO

sienie opłat, które mogłyby być uzależnione od wartości samego przetargu. Przykładowo, żeby się odwołać od rozstrzygnięcia zamówienia za miliard złotych, trzeba by wnieść opłatę w wysokości 10 mln zł, czyli 1 proc wartości sporu. Wedle zasady znanej choćby z Czech: Odwołanie wygrasz, KIO przyznaje ci rację – pieniądze są zwracane. Przegrywasz, opłata przepada. To miałyby odstraszyć potencjalnych piniaczy, którzy choć wiedzą, że ich odwołanie jest skazane na porażkę, to i tak idą w spór na złość konkurencji. Pozostaje pytanie, czy podwyższenie opłat nie uderzy z kolei w mniejszych graczy na rynku, którzy choć nie są piniaczami i mają rację, to nie dysponują wielomilionowymi kwotami, żeby wchodzić w spór.

Hiszpan i Austriacy



*Mimo takich problemów polski sektor budowlany trzyma się bardzo mocno. Odpowiada dzisiaj za **10-12 PROC. NASZEGO PKB**, stanowiąc fundament polskiej gospodarki.*

W 2024 r. wartość krajowego rynku wzrosła o kolejnych kilka procent, przekraczając 350 mld zł. Szacuje się, że już w tym roku może pęknąć kolejna bariera 400 mld zł.

CZEMPIONI GOSPODARCZY – BUDOWNICTWO



Fot. Materiały prasowe

GRUPA KAPITAŁOWA MIRBUD (nr 6 w zestawieniu czempionów budownictwa) realizuje projekty inwestycyjne we wszystkich segmentach budownictwa. Na zdjęciu: centrum dystrybucyjne Dino Polska w Bolewicku

CZEMPIONI GOSPODARCZY – BUDOWNICTWO

Na 40 czempionów budownictwa w naszym rankingu, praktycznie wszystkie spółki wykazują zysk. Tylko cztery podmioty poniosły straty. Bazujemy tutaj na wynikach finansowych dostarczonych nam przez agencję badawczą Dun & Bradstreet. Wzięliśmy pod uwagę dane za 2024 r., ponieważ nie wszystkie spółki wymienione w rankingu złożyły już sprawozdania finansowe za ubiegły rok.


Zwycięzca jest jeden. To Budimex SA – od lat największa spółka budowlana na naszym rynku, którą formalnie kontroluje hiszpańska grupa infrastrukturalna Ferrovial. Budimex zatrudnia 8 tys. pracowników i współpracuje z 12 tys. podwykonawców. Obecnie ma ok. 200 kontraktów. Portfel zamówień spółki w 2024 r. wyniósł prawie 18 mld zł. Firma szykuje się na polski boom inwestycyjny, chcąc wyciąć jak największy kawałek z polskiego programu inwestycyjnego, którego łączna wartość ma wynieść 1,5 bln zł do 2040 r. Z ostatnich największych realizacji Budimeksu należy wymienić choćby budowę obwodnicy metropolitalnej Trójmiasta, Dworca Zachodniego w Warszawie, odcinków dróg ekspresowych S7 czy terminala T3 Baltic Hub na terenie Portu Gdańsk.

Drugie miejsce w naszym zestawieniu zajął Strabag. Polska odnoga jest oczywiście częścią austriackiego giganta, który rocznie realizuje 15 tys. projektów na całym świecie. W 2024 r. w Polsce firma osiągnęła ponad 5,8 mld zł przychodów i przeszło 162

CZEMPIONI GOSPODARCZY – BUDOWNICTWO

mln zł zysku. Buduje praktycznie wszystko: drogi, mosty, dworce, wieżowce, galerie handlowe czy baseny.

Na ostatnim miejscu podium kolejny austriacki gigant, czyli spółka PORR SA. To oni stoją za takimi krajowymi projektami, jak Terminal LNG w Świnoujściu, gazociąg Polska-Litwa, tunel pod Świną czy słynny warszawski InterContinental.

To tylko trzech z 40 największych graczy na polskim rynku budowlanym. Jakie spółki zajęły kolejne miejsca? 

40 CZEMPIONÓW BUDOWNICTWA

NAZWA FIRMY				
	PRZYCHÓD 2024	ZYSK NETTO 2024	PRZYCHÓD 2023	ZYSK NETTO 2023
1	BUDIMEX SA			
	7 509 382 000	649 242 000	8 469 668 000	749 569 000
2	STRABAG SP. Z O.O.			
	5 869 625 907	162 145 363	4 895 798 940	77 915 168
3	PORR SA			
	4 033 548 274	101 053 347	4 504 706 962	69 366 522
4	UNIBEP SA			
	2 189 718 863	29 156 731	2 046 036 686	-164 309 001
5	PRZEDSIĘBIORSTWO USŁUG TECHNICZNYCH INTERCOR SP. Z O.O.			
	2 188 090 110	205 682 450	1 653 835 915	139 909 277
6	MIRBUD SA			
	1 706 001 000	95 919 000	2 157 409 000	97 320 000
7	ATLAS WARD POLSKA SP. Z O.O.			
	1 652 457 041	105 700 259	1 333 674 425	141 131 212
8	PEKABEX BET SA			
	1 493 506 000	-4 025 000	1 523 599 000	40 790 000
9	ERBUD SA			
	1 437 972 000	17 238 000	1 351 260 000	28 347 000
10	ADAMIETZ SP. Z O.O.			
	1 428 445 773	27 509 352	1 590 643 116	40 271 476

CZEMPIONI GOSPODARCZY – BUDOWNICTWO

NAZWA FIRMY				
	PRZYCHÓD 2024	ZYSK NETTO 2024	PRZYCHÓD 2023	ZYSK NETTO 2023
11	KOBYLARNIA SA			
	1 350 622 000	27 228 000	1 032 155 000	25 756 000
12	GÜLERMAK SA			
	1 321 298 729	20 035 614	1 043 230 705	64 937 992
13	MOSTOSTAL WARSZAWA SA			
	1 294 461 000	-21 368 000	1 368 949 000	23 066 000
14	DEKPOL BUDOWNICTWO SP. Z O.O.			
	1 182 339 000	53 982 000	1 300 585 000	67 790 000
15	WARBUD SA			
	1 142 427 000	30 274 000	1 270 186 000	27 475 000
16	ZUE SA			
	1 115 018 000	10 262 000	1 379 095 000	22 028 000
17	TRAKCJA SA			
	1 034 172 000	9 073 000	1 070 307 000	37 776 000
18	EUROVIA POLSKA SA			
	1 027 497 000	37 595 000	1 134 346 000	19 282 000
19	NDI SA			
	1 008 099 593	45 269 912	1 081 924 700	21 532 481
20	SKANSKA SA			
	914 500 000	66 000 000	1 206 800 000	53 800 000
21	COLAS POLSKA SP. Z O.O.			
	899 507 069	27 724 150	910 879 096	10 410 589

CZEMPIONI GOSPODARCZY – BUDOWNICTWO

NAZWA FIRMY				
	PRZYCHÓD 2024	ZYSK NETTO 2024	PRZYCHÓD 2023	ZYSK NETTO 2023
22	STRABAG INFRASTRUKTURA POŁUDNIE SP. Z O.O.			
	842 139 801	58 193 667	857 185 829	59 438 166
23	BREMER SP. Z O.O.			
	781 557 870	25 254 895	603 307 485	32 797 610
24	REKORD HALE NAMIOTOWE SP. Z O.O.			
	777 709 691	318 082 932	877 346 793	373 891 468
25	MOSTOSTAL KRAKÓW SA			
	771 563 000	21 490 000	542 266 000	16 732 000
26	KAJIMA POLAND SP. Z O.O.			
	721 448 243	72 825 401	847 052 416	58 329 339,60
27	CFE POLSKA SP. Z O.O.			
	685 058 227	29 411 675	634 358 614	32 841 579
28	TRASKO INVEST SP. Z O.O.			
	607 372 582	29 317 453	741 025 031	24 194 178
29	POLIMEX INFRASTRUKTURA SP. Z O.O.			
	584 569 000	143 000	361 430 000	-6 233 000
30	JAKON SP. Z O.O.			
	581 166 291	25 004 705	615 786 565	47 904 668
31	KORPORACJA BUDOWLANA DORACO SP. Z O.O.			
	569 200 458	40 981 041	672 982 189	31 491 373,57
32	POLIMEX MOSTOSTAL SA			
	563 683 000	-360 000 000	932 562 000	-84 118 000

CZEMPIONI GOSPODARCZY – BUDOWNICTWO

NAZWA FIRMY				
	PRZYCHÓD 2024	ZYSK NETTO 2024	PRZYCHÓD 2023	ZYSK NETTO 2023
33 CONTROL PROCESS SA	559 351 000	5 074 000	692 258 000	5 064 000
34 WPIP CONSTRUCTION SP. Z O.O.		502 412 702	12 144 281	
35 REX BUD BUDOWNICTWO SP. Z O.O. SPÓŁKA KOMANDYTOWO AKCYJNA	500 729 066	56 797 781	700 368 683	83 337 895
36 DEPENBROCK POLSKA SP. Z O.O. SPÓŁKA KOMANDYTOWA	500 690 597	38 675 860	672 098 283	74 750 374
37 ALSTAL GRUPA BUDOWLANA SP. Z O.O. SPÓŁKA KOMANDYTOWA	476 489 980	-15 424 711	423 896 987	3 431 543
38 PRZEDSIĘBIORSTWO BUDOWLANE GRANIT SP. Z O.O.	453 110 855	4 777 198	414 511 652	4 737 695
39 TECHBAU BUDOWNICTWO SP. Z O.O.	451 970 686	11 307 181	398 460 701	8 612 423
40 FINETECH CONSTRUCTION SP Z O.O.	419 078 785	3 276 496	452 582 976	4 084 249



BETON PO KOREKCIE. RAPORT O STANIE POLSKIEGO BUDOWNICTWA 2026

Po trudnych latach **POLSKIE BUDOWNICTWO WRA-CA NA ŚCIEŻKĘ WZROSTU**. Ożywienie nie znosi jednak wyzwań: rosną koszty, brakuje ludzi, regulacje przyspieszają, a wiatr geopolityki wieje sektorowi w oczy.

Sercem polskiego budownictwa pozostaje sektor mieszkaniowy, który po zapaści kredytowej wszedł w fazę umiarkowanego ożywienia. Analitycy PKO Banku Polskiego zwracają uwagę, że po zahamowaniu sprzedaży mieszkań deweloperskich w 2024 i pierwszej połowie 2025 r., w drugiej połowie roku nastąpiła wyraźna zmiana trendu. „Po zahamowaniu sprzedaży mieszkań deweloperskich w I poł. 2025 w II poł. nastąpiła zmiana trendu. Siedem obniżek stóp procentowych NBP w okresie maj 2025–marzec 2026 poprawiło zdolność kredytową i ożywiło popyt kredytowy na mieszkania, głównie na własne potrzeby” – podkreśla Agnieszka Grabowiecka-Łaszek, analityczka sektorowa Biura Analiz Nieruchomości PKO Banku Polskiego.

Obecny rynek jest w dużej mierze rynkiem kupującego – duża oferta mieszkań, zwłaszcza w największych aglomeracjach, daje realne pole do negocjacji cen i warunków. To efekt zarówno ostrożności popytu z ostatnich lat, jak i opóźnienia, z jakim re-



AGNIESZKA GRABOWIECKA-ŁASZEK, *analityczka sektorowa Biura
Analiz Nieruchomości PKO Banku Polskiego*

agują na zmiany cyklu inwestycje deweloperskie. Według danych branżowych czas wyprzedaży oferty w niektórych miastach średnich przekracza dwa lata, a w słabszych lokalizacjach jest jeszcze dłuższy.

Wojna na Bliskim Wschodzie ma poważne konsekwencje makroekonomiczne, prowadząc do zjawiska stagflacji – niebezpiecznego połączenia wysokiej inflacji i spowolnienia gospodarczego. Gdy jeszcze kilka tygodni temu można było liczyć na stopniową poprawę koniunktury na rynku mieszkaniowym dzięki kontynuacji obniżek stóp procentowych, wybuch wojny położył kres tym oczekiwaniom. W warunkach stagflacji priorytetem pozostaje stabilność cen, co oznacza, że oczekiwane przez branżę budowlaną obniżki stóp mogą zostać odłożone na bliżej nieokreśloną przyszłość. To z kolei przekłada się na utrzymanie wysokich kosztów kredytu, a więc i ograniczony popyt na nowe inwestycje mieszkaniowe.

Pod powierzchnią pozornego komfortu kupujących rodzi się jednak nowe ryzyko – luki podażowej. Droższe materiały, wysoki koszt finansowania i słabszy popyt prowadzą do wstrzymywania nowych projektów. Deweloperzy ograniczają aktywność, inwestorzy stają się bardziej ostrożni, a firmy wykonawcze coraz częściej mierzą się z brakiem zleceń i pogarszającą się płynnością finansową.

CZEMPIONI GOSPODARCZY – BUDOWNICTWO

„Naturalną, widoczną już reakcją deweloperów chcących utrzymać rentowność produkcji będzie dalsza redukcja produkcji w toku (mniej rozpoczętych nowych projektów w 2025 r.), co ograniczy przyszłą produkcję mieszkań i ukształtuje nowy, niższy punkt równowagi rynkowej.” – zauważa ekspertka.

To właśnie dziś podejmowane decyzje projektowe zaważą na tym, czy w latach 2027–2028 rynek nie stanie przed klasyczną mieszanką: rosnących dochodów gospodarstw domowych, łatwiejszego kredytu i ograniczonej podaży, co z reguły kończy się kolejną falą dynamicznych podwyżek cen. Tym bardziej że w przypadku normalizacji sytuacji na rynkach surowcowych, gdy inflacja opadnie, władze monetarne mogą chcieć wesprzeć sferę realną gospodarki mocniejszymi cięciami stóp, niż gdyby wojennego szoku nie było.

Inwestorzy „na pauzie”: rynek najmu rośnie, ale z hamulcem regulacyjnym

Jednym z najbardziej widocznych przeobrażeń ostatnich lat na polskim rynku mieszkaniowym jest wycofanie się z rynku tzw. klienta inwestycyjnego kupującego mieszkania „na wynajem” lub z myślą o odsprzedaży. „Inwestycyjny, drugi silnik popytu pozostaje słaby. Niska rentowność najmu, duża niepewność regulacyjna związana z wynajmem krótkoterminowym, licznymi inicjatywami dotyczącymi opodatkowania kolejnych mieszkań

CZEMPIONI GOSPODARCZY – BUDOWNICTWO

czy wprowadzenia podatku katastralnego wstrzymują tak inwestorów instytucjonalnych, jak też indywidualnych” – zauważa Agnieszka Grabowiecka-Łaszek.

Ten obraz potwierdza Wojciech Matysiak, dyrektor Biura Analiz Nieruchomości PKO Banku Polskiego. Zwraca on uwagę, że choć w Polsce zakupy inwestycyjne mają duży udział gotówki, to właśnie ten segment jest szczególnie wrażliwy na koszt kapitału. „Pomimo dużego udziału gotówki w zakupach inwestycyjnych warto zaznaczyć, że to właśnie popyt inwestycyjny jest szczególnie wrażliwy na koszt kapitału. Wzrost stóp procentowych prowadzi bowiem do spadku relatywnej atrakcyjności najmu, podczas gdy relacja czynszów do cen mieszkań w krótkim okresie pozostaje stabilna” – tłumaczy.

Wyższe stopy procentowe sprawiły, że bezpieczne instrumenty finansowe – depozyty, obligacje skarbowe – zaczęły oferować stopy zwrotu porównywalne z rentownością najmu, ale przy zdecydowanie niższym ryzyku i zaangażowaniu. W tym samym czasie na przychodowość nieruchomości zaczęły oddziaływać rosnące koszty remontów, usług serwisowych i mediów.

Dodatkowym czynnikiem zniechęcającym inwestorów jest niepewność regulacyjna. „Hamulcem rozwoju rynku najmu oraz jedną z przyczyn wstrzemięźliwości inwestorów jest niepewność regulacyjna. Potencjalne wprowadzenie podatku katastralnego zadziała negatywnie na stopy zwrotu osiągnane przez inwestora



WOJCIECH MATYSIAK, dyrektor *Biura Analiz Nieruchomości PKO Banku Polskiego*

CZEMPIONI GOSPODARCZY – BUDOWNICTWO

i już sama dyskusja na ten temat generuje podwyższoną wycenę ryzyka dla długoterminowej inwestycji w mieszkanie” – podkreśla Matysiak.

Z drugiej strony, długofalowe trendy demograficzne i społeczne – migracje do dużych miast, wydłużony okres edukacji, późniejsze zakładanie rodzin – sprzyjają stopniowemu rozwojowi rynku najmu. „Zmiany demograficzne, których jesteśmy świadkami już od co najmniej dwóch dekad, sprzyjają rozwojowi rynku najmu. Rozwój ten jednak jest stopniowy, choć niewykluczone, że wraz z coraz większym zainteresowaniem cudzoziemców polskim rynkiem pracy nasili się w najbliższych latach. Może to owocować dalszym umiarkowanym rozwojem najmu instytucjonalnego” – prognozuje ekspert PKO Banku Polskiego.

Analitik wskazuje też warunki, których spełnienie może zwiastować powrót inwestorów na rynek mieszkań: „Pierwszym symptomem powrotu inwestorów będzie sytuacja, w której realna stopa zwrotu z bezpiecznych instrumentów spadnie w okolice zera lub poniżej, a rynek zacznie oczekiwać długiej stabilizacji polityki pieniężnej. Obecnie nie widać jednak perspektyw szybkiego powrotu popytu inwestycyjnego na rynek mieszkaniowy, w szczególności odległe wydają się możliwości powtórki z lat 2020–2021, kiedy splot szczególnie korzystnych warunków makroekonomicznych sprzyjał napływowi kapitału”.

Demografia: coraz większe zróżnicowanie regionalne

Drugą, obok stóp procentowych i kosztów, siłą kształtującą przyszłość budownictwa mieszkaniowego jest demografia. Polska wchodzi w okres trwałego spadku liczby ludności, ale proces ten rozkłada się bardzo nierówno – duże aglomeracje rosną lub stabilizują się, podczas gdy wiele mniejszych ośrodków traci mieszkańców.

„Wzmocnienie sygnalizowanych od kilku lat wyzwań demograficznych dla rynku mieszkaniowego oznacza dla inwestorów konieczność większej ostrożności przy podejmowaniu decyzji lokalizacyjnych, szczególnie w mniejszych ośrodkach, z pogarszającą się demografią i płytkim rynkiem mieszkaniowym. Lokalizacje w dużych aglomeracjach i ich otoczeniu pozostaną atrakcyjne, będą też generowały popyt restytucyjny dotyczący zdekapitalizowanych zasobów mieszkaniowych” – zauważa Agnieszka Grabowiecka-Łaszek.

W obliczu zmian demograficznych rynek nieruchomości mieszkaniowych coraz mniej przypomina jednolitą powierzchnię, a coraz bardziej mozaikę złożoną z wielu drobnych, nie do końca przystających do siebie elementów. Z pozoru tworzą one jedną całość – bazują na tych samych czynnikach makroekonomicznych, podlegają tym samym regulacjom, reagują na te same komunikaty banków centralnych. A jednak pod tą wspólną warstwą kryją się

CZEMPIONI GOSPODARCZY – BUDOWNICTWO

głębokie różnice - inne uwarunkowania demograficzne, inne oczekiwania mieszkańców, inna struktura popytu i inna wrażliwość inwestorów na ryzyko.

Ten sam impuls makroekonomiczny – wzrost dochodów, obniżka stóp procentowych, program wsparcia – w rzeczywistości rozchodzi się po rynku jak fala, która w różnych miejscach przybiera zupełnie odmienne kształty. W centrum metropolii może wzmocnić popyt na najem, podnieść czynsze i zwiększyć presję na najlepsze lokalizacje, gdzie liczy się przede wszystkim dostęp do pracy i usług. Na przedmieściach ta sama fala napędzi popyt na większe mieszkania i domy, w których można pogodzić pracę zdalną z życiem rodzinnym. Na peryferyjnej wsi zaś zaniknie, rozbijając się o bariery demograficzne.

Trendy demograficzne przekładają się bezpośrednio na strategię deweloperów i firm budowlanych: projekty w dużych miastach i w ich strefach podmiejskich mają znacznie lepsze perspektywy sprzedażowe, podczas gdy inwestycje w miastach kurczących się demograficznie obarczone są rosnącym ryzykiem długiego okresu komercjalizacji lub konieczności obniżania cen.

Prognozy demograficzne uchodzą za jedne z najbardziej stabilnych w naukach społecznych, ponieważ liczba przyszłych rodziców jest w dużej mierze znana już dziś. Historia pokazuje jednak, że także w tej dziedzinie zdarzają się poważne błędy. Najczęściej wynikają one z niedoszacowania migracji lub z nie-

CZEMPIONI GOSPODARCZY – BUDOWNICTWO

oczekiwanych zmian społecznych wpływających na dzietność. Dobrym przykładem jest Hiszpania. Na początku lat 2010. prognozy krajowego urzędu statystycznego zakładały spadek liczby ludności w kolejnej dekadzie, głównie ze względu na bardzo niską dzietność i starzenie się społeczeństwa. W rzeczywistości populacja wzrosła – z ok. 46,6 mln w 2013 do blisko 48,6 mln w 2023 r. Decydującą rolę odegrała imigracja, która w wielu latach w pełni kompensowała ujemny przyrost naturalny. Podobny mechanizm wystąpił w Niemczech. W latach 90. przewidywano, że kraj zacznie szybko tracić ludność już na początku XXI wieku. Tymczasem populacja Niemiec wzrosła z ok. 79 mln w 1990 r. do ponad 84 mln obecnie.

Z tej perspektywy również obecne prognozy demograficzne GUS dla Polski – wskazujące na znaczący spadek liczby ludności w kolejnych dekadach – mogą okazać się nietrafione. W przypadku dynamicznego rozwoju gospodarczego kraju Polska może stać się coraz silniejszym kierunkiem migracji zarobkowej

W Europie Środkowo-Wschodniej na trajektorię demograficzną mogą wpłynąć także czynniki geopolityczne (np. migracje wynikające z konfliktów lub zmian politycznych w regionie) czy zmiany polityki migracyjnej Unii Europejskiej. W efekcie rzeczywista liczba ludności Polski w przyszłości może odbiegać od dzisiejszych prognoz w znacznie większym stopniu, niż często zakłada się w bieżącej debacie publicznej.

Energia, usługi, regulacje – trzy główne źródła kosztów dla wykonawców

Pierwszym i najbardziej bezpośrednim kanałem oddziaływania wojny na Bliskim Wschodzie na koszty firm budowlanych są ceny energii oraz wzrost cen tworzyw sztucznych, produkowanych w dużej mierze na bazie ropy naftowej. Warto jednak zauważyć, że wojna działa jak katalizator problemów, które w branży budowlanej narastały już wcześniej. Struktura kosztów tego sektora opiera się dziś na trzech głównych filarach – poza cenami energii są to ceny usług oraz koszty regulacji. Każdy z nich w ostatnich latach był źródłem silnej presji wzrostowej. Relatywnie wysokie ceny energii elektrycznej w Polsce sprawiają, że krajowa produkcja materiałów budowlanych, takich jak cement czy ceramika, jest droższa niż w wielu innych krajach. To oznacza, że nawet lokalne łańcuchy dostaw nie chronią przed presją kosztową. Kolejne podwyżki płacy minimalnej istotnie podniosły koszty prowadzenia działalności gospodarczej, które przełożyły się bezpośrednio na ceny usług wykonawczych.

Z kolei nowe wymogi efektywności energetycznej, wdrażane w ramach unijnej dyrektywy budynkowej, będą wymagały od branży zarówno zmiany technologii, jak i ponoszenia wyższych kosztów inwestycyjnych. Analizy wskazują, że w nadchodzących latach wszystkie nowe budynki w UE mają zmierzać w kierunku

CZEMPIONI GOSPODARCZY – BUDOWNICTWO

standardu zeroemisyjnego, a w przypadku budynków mieszkalnych do 2030 r. powinno nastąpić zmniejszenie średniego zużycia energii pierwotnej o co najmniej 16 proc.

Ekspertka nie ma wątpliwości, że odbije się to również na cenach mieszkań: „Rok 2026 nadal będzie rynkiem kupującego, duża oferta mieszkań daje jak dotąd możliwość negocjacji ceny. Jednak wdrażanie nowych warunków technicznych, ustawy ochronowej czy dyrektywy budynkowej będzie tworzyć presję kosztową na wzrost cen nowych mieszkań”. Z punktu widzenia inwestorów i wykonawców oznacza to konieczność przyspieszonej adaptacji – od zmiany projektów, przez szkolenie kadr, po budowę nowych łańcuchów dostaw dla bardziej zaawansowanych technologii budowlanych.

Poza mieszkaniówką: infrastruktura i energia jako główne motory

Choć to rynek mieszkań przyciąga najczęściej uwagi opinii publicznej, to dla branży budowlanej równie ważne są projekty infrastrukturalne i energetyczne. To one mają, zdaniem wielu analiz, stać się głównym motorem wzrostu w drugiej połowie dekady. Raporty wskazują, że w latach 2025–2028 nakłady na infrastrukturę transportową (drogi, kolej, logistyka) oraz na transformację energetyczną (OZE, sieci przesyłowe, magazyny energii) będą rosły szybciej niż przeciętna dla całej branży.

CZEMPIONI GOSPODARCZY – BUDOWNICTWO

Część tych projektów będzie finansowana z odblokowanych środków europejskich, w tym z Krajowego Planu Odbudowy i kolejnej perspektywy budżetowej UE. To dobra wiadomość dla firm wyspecjalizowanych w dużych kontraktach inżynieryjnych, ale także wyzwanie – wymagające większej organizacji, zdolności do konsorcjów i zarządzania ryzykiem finansowym, zwłaszcza w doświadczonych turbulentnymi zmianami kosztów branży budowlanej.

Dla sektora materiałowego, np. cementowego, oznacza to zapotrzebowanie na znaczące wolumeny produkcji. Jedne z prognoz wskazują, że produkcja cementu w Polsce może wzrosnąć o około 5 proc. w 2025 r., wspierana przez inwestycje infrastrukturalne i środki z KPO.

Branża budowlana na progu transformacji


Łącząc dane makroekonomiczne i opinie ekspertów, obraz polskiej branży budowlanej na lata 2026–2028 rysuje się jasno: to sektor, który wychodzi z fazy spowolnienia i wchodzi na ścieżkę wzrostu, ale będzie to wzrost inny niż w poprzedniej dekadzie.

Po stronie popytu mieszkaniówka coraz wyraźniej dzieli się na segment zakupów na własne potrzeby – napędzany poprawą zdolności kredytowej – oraz znacznie słabszy niż w przeszłości segment inwestycyjny, hamowany przez koszt kapitału i niepew-

CZEMPIONI GOSPODARCZY – BUDOWNICTWO

ność regulacyjną. Demografia premiuje duże aglomeracje kosztem mniejszych ośrodków, co wymusza na inwestorach dużo większą dyscyplinę lokalizacyjną i akceptację rosnącego zróżnicowania regionalnego.

Po stronie podaży firmy budowlane mierzą się z rosnącymi kosztami materiałów i pracy, niedoborem kadr oraz coraz ostrzejszymi wymogami dotyczącymi efektywności energetycznej i śladu węglowego. Jednocześnie rośnie znaczenie dużych projektów infrastrukturalnych i energetycznych, które zapewnią portfel zleceń, ale podniosą poprzeczkę organizacyjną i finansową.

W takich warunkach o sukcesie będą decydować nie tylko ceny ofertowe i szybkość realizacji, lecz także zdolność do zarządzania ryzykiem – kosztowym, regulacyjnym i demograficznym. Dla jednych firm nadchodzące lata mogą być okresem konsolidacji i trudnych decyzji, dla innych – szansą na skokowy awans w łańcuchu wartości. Pewne jest jedno: polska branża budowlana nadal będzie jednym z kluczowych sektorów gospodarki, ale będzie musiała budować inaczej niż dotąd. 

Bankowość
Korporacyjna
i Inwestycyjna



Bank Polski

Z dobrym zespołem można osiągnąć wiele

PKO Bank Polski.
Zespół ekspertów,
którym ufam

Leasing
Faktoring
Bankowość transakcyjna
Finansowanie handlu
Produkty kredytowe
Oddziały zagraniczne

Udzielenie kredytu i zawarcie umowy leasingu zależą od oceny zdolności kredytowej i finansowej klienta. Szczegóły oraz tabela prowizji i opłat są dostępne w oddziałach PKO Banku Polskiego oraz na stronie pkobp.pl.