

PROGNOZA DLA RYNKU BUDOWLANEGO W POLSCE

I PÓŁROCZE 2023

Opracowanie: Tomasz Rogoś

Analityk, specjalista koncentrujący się ostatnimi laty na rynku budowlanym. Wcześniejsze doświadczenie zdobywał na rynkach: farmaceutycznym, AGD, FMCG, w firmach produkcyjnych, dystrybucji i sprzedaży detalicznej. Zwolennik holistycznej analizy danych, w Balex Metal odpowiedzialny za rozwój sprzedaży i trade marketing.



SZKLANKA W POŁOWIE PUSTA, CZY PEŁNA?

Rynek Budowlany w Polsce

Rok 2021 był dla rynku budowlanego rekordowy zarówno pod względem ilościowym jak i wartościowym. Apetyt wzrósł, a kolejny – 2022 rok pokazał, że nic nie trwa wiecznie. Czy jest się jednak czym zamartwiać? Czy widoczne dookoła zmiany gospodarczo-polityczne kreślą jedynie czarne scenariusze nadchodzących lat?

RZUT OKIEM NA ŚWIAT

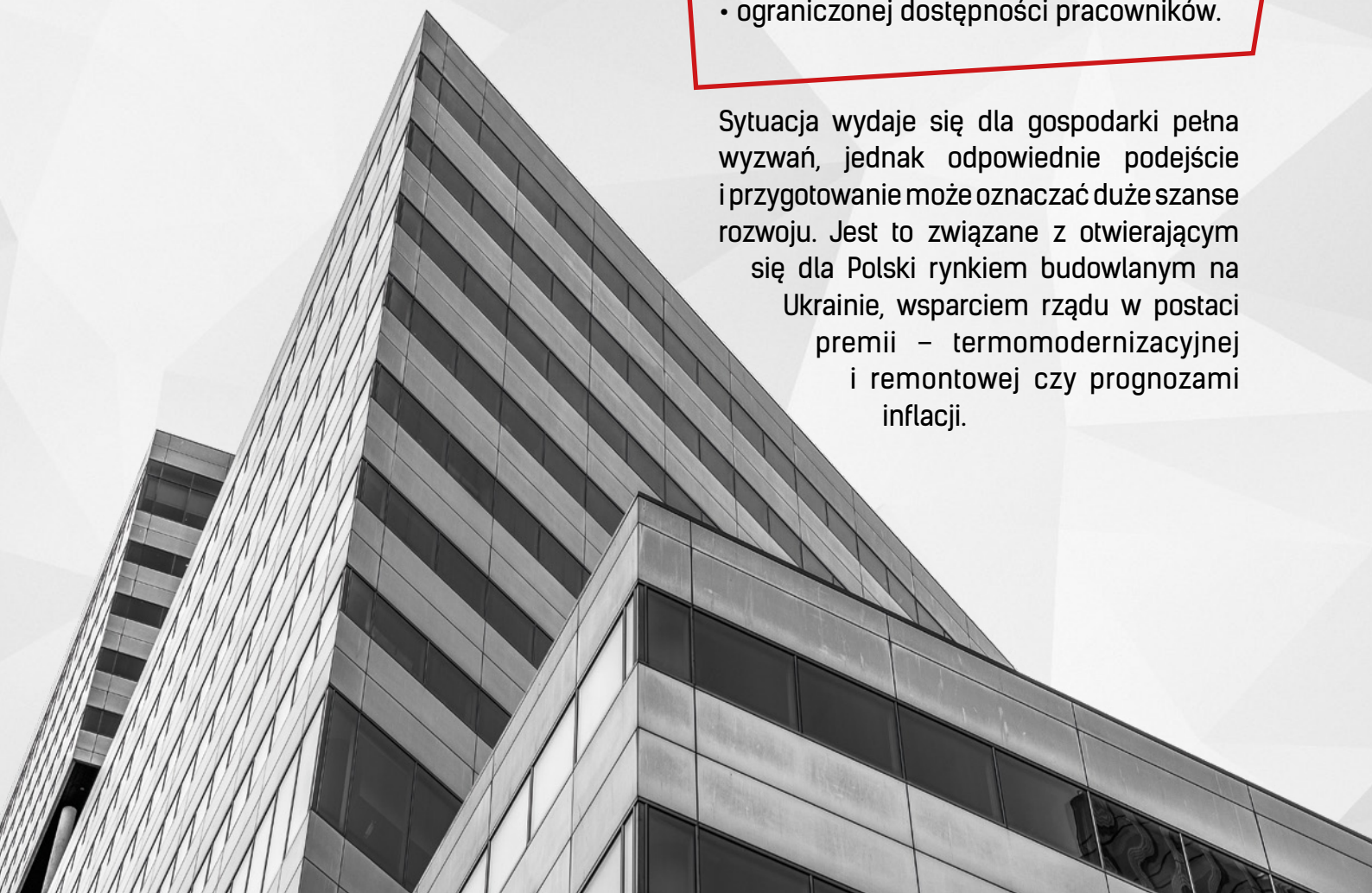
Lista wyzwań stojących obecnie przed polską, europejską czy światową gospodarką jest różnorodna i długa. Rywalizacja gospodarcza między USA i Chinami lub innymi słowami między Zachodem a Wschodem, reperkusje widoczne w łańcuchu dostaw po pandemii i obecnie spowodowane wojną Rosji z Ukrainą, spowolnienie w krajach rozwiniętych, wysoka inflacja, spadek siły nabywczej to widoczne wyzwania, którym przyjdzie sprostać łądując miękko lub twardo w realiach. A skoro budownictwo stanowi ważny silnik napędowy niemal każdej gospodarki, to nie ma się co łudzić, że w najbliższym czasie silnik ten nie będzie chodził równo, przynajmniej jeśli chodzi o rynek budowlany w Polsce.

DESTABILIZACJA RYNKU BUDOWLANEGO W POLSCE JEST TEŻ SZANSĄ

Konflikt na wschodzie zdestabilizował sytuację na polskim rynku budowlanym nie na miesiące, a na lata. Dla wszystkich ogniw łańcucha dystrybucyjnego oznacza to konieczność nie tylko przetrwania obecnej sytuacji, ale i świadomego przygotowania się do funkcjonowania w obliczu:

- inflacji i co za tym idzie wysokich cen surowców i paliw energetycznych oraz kosztów logistycznych i produkcyjnych;
- zaburzonych łańcuchów dostaw;
- szybko zmieniających się popytu i podaży;
- ograniczonej dostępności pracowników.

Sytuacja wydaje się dla gospodarki pełna wyzwań, jednak odpowiednie podejście i przygotowanie może oznaczać duże szanse rozwoju. Jest to związane z otwierającym się dla Polski rynkiem budowlanym na Ukrainie, wsparciem rządu w postaci premii – termomodernizacyjnej i remontowej czy prognozami inflacji.



TERAŹNIEJSZY I PRZYSZŁY PLAC BUDOWY

Wojna w Ukrainie przynosi gigantyczne materialne straty co dokumentowane jest m.in. poprzez platformę <https://damaged.in.ua/>. Na 22 listopada 2022 r. straty te szacowane były na 136 mld USD. To tylko część strat wojennych Ukrainy. Rachunek strat uzupełniają straty handlowe, finansowe, niezrealizowane zyski firm. W sumie straty wojenne Ukrainy wynoszą więc nie mniej niż 500 – 600 mld USD. To informacje podawane przez premiera Denysa Szmyhala i ekspertów Kyiv School of Economics.

500–600 mld USD

– na tyle są dzisiaj szacowane straty wojenne na Ukrainie od początku wybuchu wojny

Potrzeby naszych sąsiadów zaspokajane są w większości przez polskie firmy. Już od końca 2022 roku znacząco wrosła wymiana handlowa między naszymi krajami. Ostatnie miesiące pokazują dynamiczne wzrosty, nawet kilkudziesięcioprocentowe. Wojna wymagać będzie dalszego dużego zaangażowania w odbudowę gigantycznej infrastruktury budowlanej.

RYNEK PRACY

Kolejnym skutkiem wojny jest ogromna emigracja. Uciekinierzy potrzebują pracy, co potwierdzają dane ZUS. W 2022 r. w Polsce legalnie pracowało już kilkaset tysięcy Ukraińców. To najliczniejsza w naszym kraju grupa pracowników z zagranicy. Jak informuje rząd, zatrudnienie w Polsce znalazło niemal 670 tys. obywateli Ukrainy uciekających przed wojną (stan na sierpień 2022 r.). Co ciekawe, tylko w latach 2018–2022 wydaliśmy Ukraińcom aż 8,2 mln zezwoleń na pracę. Wysoce wykwalifikowani pracownicy z Ukrainy stanowią uzupełnienie deficytu rąk do pracy w naszym kraju.

8,2 mln

zezwoleń na pracę
dla Ukraińców w latach 2018–2022

670 tys.

zatrudnionych w Polsce
Ukraińców w roku 2022



ZE WSPARCIEM BĘDZIE ŁŹEJ

W Polsce docierają do nas niepokojące informacje o sytuacji konsumentów w związku z inflacją. Widoczne jest to chociażby w raportach BIK, dotyczących udzielanych kredytach hipotecznych. Problem ten został na szczęście dostrzeżony przez jednostki samorządowe oraz jednostki centralne. Reakcją na to są wprowadzane programy wspierające nadrzędne potrzeby społeczeństwa, w tym własne mieszkanie czy dom.



- Uruchomiony w nowej odsłonie program Czyste Powietrze 2023 daje możliwość refundacji dużej części kosztów poniesionych na termomodernizację budynków;
- Dzięki nowelizacji ustawy zmieniła się także wysokość dwóch dobrze znanych premii – termomodernizacyjnej i remontowej. Premia termomodernizacyjna skierowana jest m.in. do jednostek samorządu terytorialnego, wspólnot i spółdzielni mieszkaniowych, товариства будівництва соціального (TBS), społecznych inicjatyw mieszkaniowych (SIM) oraz osób fizycznych – w tym właścicieli domów jednorodzinnych. Jej wysokość wzrosła z 16 do 26 proc. kosztów inwestycji. Jeżeli termomodernizacja będzie połączona z inwestycją w odnawialne źródła energii (OZE) premia wyniesie łącznie 31 proc. kosztów przedsięwzięcia. Premia remontowa wzrosła z 15 do 25 proc. kosztów przedsięwzięcia. Może z niej skorzystać ta sama grupa inwestorów co w przypadku premii termomodernizacyjnej – ale wyłącznie w odniesieniu do budynków wielorodzinnych;
- W grudniu ruszyły również wnioski dla gmin i spółek gminnych o premię MZG. Wysokość premii MZG to standardowo 50 proc. kosztów przedsięwzięcia.

Pierwotnie budżet na powyższe modernizacje pochodzić miał z Krajowego Planu Odbudowy (KPO), którego, jak dobrze wiemy, wciąż nie ma. Dlatego od listopada trwały prace, aby środki na termomodernizację, które miały pochodzić z KPO, były prefinansowane ze środków Polskiego Funduszu Rozwoju. Tak się właśnie stało i wszyscy zainteresowani mogą od teraz składać wnioski o dotacje na termomodernizację.



WSPARCIE RZĄDOWE:

INWESTOR INDYWIDUALNY/PROGRAM CZYSTE POWIETRZE 2023

Od stycznia ruszyła nowa wersja programu Czyste Powietrze 2023 skierowana do inwestorów indywidualnych: właścicieli lub współwłaścicieli budynków jednorodzinnych lub lokali mieszkalnych wydzielonych w budynkach jednorodzinnych.

WSPÓLNOTY, SPÓŁDZIELNIE, ITD./PREMIA TERMOMODERNIZACYJNA

Wzrost premii termomodernizacyjnej dla jednostek samorządu terytorialnego, wspólnot i spółdzielni mieszkaniowych, towarzystwa budownictwa społecznego (TBS), społecznych inicjatyw mieszkaniowych (SIM) oraz osób fizycznych z 16 do 26% kosztów inwestycji lub do 31% jeśli będzie połączona z inwestycją OZE.

GMINY/PREMIA MZG

W grudniu ruszy premia MZG, czyli program wspierający przedsięwzięcia termomodernizacyjne gmin, do pozyskania standardowo 50% kosztów przedsięwzięcia.



NASTROJE SĄ LEPSZE

W ostatnich miesiącach zauważalne jest również polepszenie nastrojów rodzimych konsumentów. W przeciwieństwie do krajów zachodnioeuropejskich szybciej odczuwają oni wpływ wojny na sytuację polityczno-gospodarczą i wynikające z niej zmiany cen i inflację. Wcześniejsze obawy związane z położeniem geograficznym kraju, niepewnością co do potencjalnego rozwoju konfliktu za wschodnią granicą, przekładają się również na wcześniejszą akceptację i przyzwyczajenie do sytuacji. Z perspektywy polskiego konsumenta gospodarka pozostanie pod wpływem skutków kryzysów, jednak już 40% Polaków uważa, że będzie wykazywać wolniejszy wzrost, a już 15% wierzy w odbicie w ciągu 2-3 miesięcy i dalszy wzrost dorównujący temu sprzed kryzysu. Zdolność kredytowa 3-os. rodziny z dochodem na poziomie dwóch średnich krajowych systematycznie poprawia się już od 7 miesięcy. W tym czasie wzrosła już o 20 proc. (z 396 tys. zł w lipcu 2022 do 475 tys. zł obecnie) – czytamy w raporcie HRE Investments. Z listopadowego raportu „Zachowania zakupowe Polaków” przeprowadzonego na zlecenie Fundacji „Teraz Polska” wynika, że konsumenci zainteresowani są wysoką jakością i znajomością produktów. Klienci są bardziej świadomi i wymagający. Coraz więcej osób analizuje skład i pochodzenie produktów, sprawdza opinie o produkcie i producencie. Na liście oszczędności najniżej plasują się budowa domu, najem lub remont mieszkania. Jedynie 7% respondentów zgłasza taką potrzebę.

NASTROJE POLAKÓW

(na podstawie: Badanie "Oszczędzanie Polaków w inflacji" przeprowadzone w grudniu 2022 r. przez IMAS International na zlecenie Krajowego Rejestru Długów Biura Informacji Gospodarczej)

20% WZROST

ZDOLNOŚCI KREDYTOWEJ 3 OSOBOWEJ
RODZINY Z DOCHODEM NA POZIOMIE
DWÓCH ŚREDNICH KRAJOWYCH

15% POLAKÓW

WIERZY W ODBICIE KRAJOWEJ
GOSPODARKI W CIĄGU 2-3 MIESIĘCY
I DALSZY JEJ WZROST DORÓWNUJĄCY
TEMU SPRZED KRYZYSU

Wszystko zależy zatem od nastawienia i przygotowania. Szklanka może być w połowie pusta lub w połowie pełna. Biznes polega na odpowiedniej adaptacji i wyszukiwaniu możliwości jakie przynosi przyszłość.

Ważnym elementem przygotowania na zmienne czasy jest skupienie się na współpracy ze stabilnymi producentami, którzy mogą zagwarantować spokój w zakresie dostępności towarów oraz pewnej polityki finansowej.





Michał Formella
Dyrektor Zarządzający Regionem Sprzedaży
Region 2



ZMIENNE WARUNKI RYNKOWE WYMAGAJĄ BEZPIECZNEGO ZAPLECZA...

Zmienne warunki rynkowe wymagają bezpiecznego zaplecza, a to gwarantuje współpraca z silnym producentem zapewniającym właściwą dostępność towarów oraz jasno określoną politykę finansową. Od 30 lat „budujemy razem”, czyli wspieramy Partnerów w prowadzeniu biznesu, stawiając na relację właśnie w myśl tej idei przewodniej. Dzięki przynależności do międzynarodowej Grupy Kingspan wsparcie naszych Partnerów może być jeszcze szersze, od nieograniczonej dostępności do surowców, towarów, przez szeroko pojęty serwis produktowy, aż po wspólne działania marketingowe. A wszystko zgodnie z istotnymi, dla całej grupy, standardami etycznymi, które stanowią kluczowy wyróżnik naszej działalności.

W naszym podejściu do biznesu najważniejsze są relacje.

ŹRÓDŁA:

1. RAPORT STRAT WOJENNYCH [HTTPS://DAMAGED.IN.UA/](https://damaged.in.ua/)
2. BADANIE INTERVIEWME „UKRAJNCY NA POLSKIM RYNKU PRACY”
3. RAPORT BIK „ANALIZA RYNKU KREDYTÓW I POŻYCZEK W ROKU 2022”
4. PROGRAMU BGK O WSPIERANIU TERMOMODERNIZACJI I REMONTÓW ORAZ O CENTRALNEJ EWIDENCJI EMISYJNOŚCI BUDYNKÓW.
5. BADANIE “OSZCZĘDZANIE POLAKÓW W INFLACJI” PRZEPROWADZONE W GRUDNIU 2022 R. PRZEZ IMAS INTERNATIONAL NA ZLECENIE KRAJOWEGO REJESTRU DŁUGÓW BIURA INFORMACJI GOSPODARCZEJ.
6. ZDOLNOŚĆ KREDYTOWA POLAKÓW – HRE INVESTMENTS.

Niniejszy wydruk nie stanowi oferty w rozumieniu kodeksu cywilnego. Zamieszczone informacje są aktualne w dniu publikacji. Zgodnie z dewizą Balex Metal dotyczącą stałego udoskonalania, informacje te nie są wiążące i mogą ulec zmianie bez wcześniejszego powiadomienia. Balex Metal zastrzega sobie możliwość wprowadzania zmian w wersjach prezentowanych produktów.

PL-2023-02-22