



Polskie spółki budowlane 2023

- najważniejsi gracze, kluczowe czynniki wzrostu
i perspektywy rozwoju branży

Listopad 2023 r.



PORR S.A.: Autostrada A18.

Spis treści

Wstęp	5
Rozdział 1. Analiza finansowa największych spółek budowlanych	7
1.1 Ranking największych spółek budowlanych w Polsce według wartości przychodów osiągniętych w 2022 roku	8
1.2 Ranking największych spółek budowlanych w Polsce pod względem osiągniętego wyniku ze sprzedaży w 2022 roku	10
1.3 Ranking największych spółek budowlanych w Polsce pod względem osiągniętego wyniku netto w roku 2022	12
1.4 Analiza zadłużenia największych spółek budowlanych w roku 2022	16
1.5 Relacja nakładów inwestycyjnych do sprzedaży osiągananej przez największe spółki budowlane w 2022 roku	17
1.6 Struktura geograficzna i rodzajowa przychodów największych spółek budowlanych w roku 2022	19
1.7 Kapitalizacja rynkowa największych spółek budowlanych notowanych na Giełdzie Papierów Wartościowych	25
1.8 Podsumowanie dziesięciu edycji raportu	33
Rozdział 2. Perspektywy rozwoju spółek budowlanych w Polsce	37
2.1 Wprowadzenie – główne determinanty dynamiki polskiego rynku budowlanego	38
2.2 Czynniki makroekonomiczne: wzrost gospodarczy, dług publiczny	42
2.3 Środki unijne	46
2.4 Rynek Partnerstwa Publiczno-Prywatnego	48
2.5 Zatrudnienie i wynagrodzenia w sektorze budowlanym	50
2.6 Upadłości w budownictwie	52
2.7 Zagrożenia dla sektora budowlanego	53
2.8 Perspektywy rozwoju poszczególnych segmentów rynku budowlanego w Polsce	54
2.9 Podsumowanie	77
Rozdział 3. Profile największych spółek budowlanych w Polsce	79
Załącznik 1. Odpowiedzialne podejście sektora budowlanego do aspektów ESG	143
Załącznik 2. Barometr budowlany - Ankieta Deloitte	153
Bibliografia	164
Kontakt	167

Wstęp

Szanowni Państwo,

Mam ogromną przyjemność przedstawić Państwu 11. edycję raportu **„Polskie spółki budowlane 2023 – najważniejsi gracze, kluczowe czynniki wzrostu i perspektywy rozwoju branży”**.

W 2022 roku przychody największych piętnastu spółek budowlanych osiągnęły poziom prawie 44,5 mld zł, co stanowiło wzrost o 22,5% w stosunku do roku ubiegłego. Wzrost przychodów, pomimo wysokiej bazy w poprzednim roku jest odzwierciedleniem skali rynku, ale również jest efektem czynników makroekonomicznych, w tym w szczególności wysokiej inflacji. Gorsze wyniki w określonych segmentach sektora kubaturowego (rynek mieszkaniowy) zostały zniwelowane poprzez ciągłe realizacje dużych projektów infrastrukturalnych oraz budownictwo specjalistyczne zwłaszcza w obszarze rynku magazynowego.

W okresie spowolnienia gospodarczego spowodowanego czynnikami makroekonomicznymi, istotnego znaczenia nabrały projekty infrastrukturalne, finansowane ze środków publicznych. Kryzys wywołany konfliktem w Ukrainie, zakłócenia w łańcuchach dostaw czy rosnąca inflacja to tylko niektóre z czynników, z którymi będą mierzyć się inwestorzy na rynku budowlanym. Niestety ze względu na sytuację makroekonomiczną sektor stoi przed dużymi wyzwaniami, dodatkowo pod dużą presją będą marże kontraktowe. W krótkim terminie portfel zamówień („backlog”) ulegnie zapewne tzw. skróceniu, przekładając się na zwiększoną konkurencyjność w sektorze co w rezultacie może prowadzić do sytuacji, które już obserwowaliśmy w przeszłości (m.in. wysoka konkurencyjność rynku, kontrakty realizowane ze stratami, roszczenia). Z tej perspektywy kluczowe jest zapewnienie ciągłości portfela zleceń zarówno z sektora publicznego, ale i prywatnego w najbliższej przyszłości. Realizacja długoterminowych planów i krytycznych projektów w obszarze

infrastruktury pomaga wyeliminować cykliczność w segmencie budowlanym.

Niewątpliwie w kontekście przyszłości trzeba również wspomnieć o rosnącym znaczeniu aspektów środowiskowych i społecznych. Branża budowlana jest coraz częściej wzywana do dostosowania się do nowopowstających norm i wymagań związanych z wymogami ESG (Environmental, Social, Governance). Wdrażane na poziomie europejskim jak i światowym wymagania dotyczące budowania obiektów, dekarbonizacji istniejących i przyszłych aktywów, analizy śladu węglowego czy zużycia wody, stają się nieodzownym elementem działalności firm budowlanych. Znaczenie obszaru ESG jak również nowych technologii z pewnością będzie rosło z każdym rokiem, co również znacząco wpłynie na zmianę podejścia do sposobu budowania i eksploatacji budynków.

Podobnie jak w latach poprzednich, raport **„Polskie spółki budowlane 2023 – najważniejsi gracze, kluczowe czynniki wzrostu i perspektywy rozwoju branży”**, składa się z trzech części.

W rozdziale I przedstawiliśmy analizę finansową piętnastu największych polskich spółek budowlanych, które osiągnęły największą wartość przychodów w 2022 roku. Podstawą rankingu była analiza przychodów, wyniku ze sprzedaży, wyniku netto, zadłużenia, struktury geograficznej oraz rodzajowej przychodów spółek.

W II rozdziale prezentujemy perspektywę rozwoju spółek budowlanych w Polsce na przestrzeni kilku- i kilkunastu najbliższych miesięcy. Ta część publikacji przedstawia główne determinanty polskiego rynku budowlanego, jak również analizę aktualnej kondycji poszczególnych sektorów branży budowlanej. Dodatkowo, przedstawiamy z jakimi wyzwaniami aktualnie i w przyszłości będą mierzyć się firmy z sektora. Ostatnia część publikacji jest

poświęcona spółkom, które znalazły się w naszym rankingu. Zamieszczone w nim zostały kluczowe informacje dotyczące zakresu ich działalności, struktury własnościowej oraz dane finansowe pochodzące z rocznych sprawozdań finansowych.

Raport został przygotowany na bazie powszechnie dostępnych danych finansowych bądź informacji przekazanych nam bezpośrednio przez podmioty omówione w raporcie. W badaniu nie zostały uwzględnione podmioty działające w ramach spółek celowych lub projektowych ze względu na brak możliwości wskazania skonsolidowanych danych dla Polski oraz te, których dane nie były dostępne lub nie wyraziły zgody na ich publikację.

W formie załączników przedstawiamy także wyniki ankiety, którą przeprowadziliśmy wśród firm budowlanych. Respondenci udzielali odpowiedzi na pytania dotyczące m.in. oceny aktualnej kondycji ich firm oraz całego rynku budowlanego, planów związanych z rozszerzeniem swojej działalności oraz kwestii związanych z wdrażaniem rozwiązań z zakresu ochrony środowiska oraz nowych technologii. Drugi załącznik natomiast przedstawia analizy naszych ekspertów dotyczące aktualnych wytycznych, regulacji i norm z zakresu ESG, jakie powinni wdrażać wszystkie podmioty działające na rynku budowlanym.

Mamy nadzieję, że raport **„Polskie spółki budowlane 2023 – najważniejsi gracze, kluczowe czynniki wzrostu i perspektywy rozwoju branży”**, który oddajemy w Państwa ręce, będzie wartościowym źródłem wiedzy o kondycji polskiego sektora budowlanego, jak również przybliży zakres wyzwań z jakimi przyjdzie nam się mierzyć w niedalekiej przyszłości.



Rozdział 1.

Analiza finansowa największych spółek budowlanych

1.1. Ranking największych spółek budowlanych w Polsce według wartości przychodów osiągniętych w 2022 roku

W 2022 roku przychody największych piętnastu spółek budowlanych osiągnęły poziom prawie 44,5 mld zł, co stanowiło wzrost o 22,5% w stosunku do roku ubiegłego. Liderem rankingu podobnie jak w poprzednich latach została Grupa Budimex, której przychody wynosiły 8,6 mld zł, co oznacza wzrost o 8,9% w porównaniu do 2021 roku. Na drugim miejscu znalazła się Grupa Strabag z przychodami na poziomie 5,1 mld zł (spadek o około 0,3% w stosunku do 2021 roku). Miejsce trzecie zajęła Grupa PORR realizując przychody na poziomie 3,9 mld zł (wzrost o 12% w porównaniu do 2021 roku).

Ostatnie miejsce w rankingu zajęła Grupa Trakcja notując przychody na poziomie 1,5 mld zł, co jednocześnie oznacza wzrost o 5,4% w stosunku do roku poprzedniego.

Największy wartościowy wzrost przychodów w 2022 roku uzyskała Grupa Polimex – Mostostal i nowa w rankingu spółka Atlas Ward Polska (wzrost o odpowiednio 1,5 mld zł i 837 mln zł). Warto zauważyć, że tak duże wzrosty pozwoliły Grupie Polimex – Mostostal na awans w rankingu o jedno miejsce, a Spółce Atlas Ward Polska na zadebiutowanie w tegorocznej edycji rankingu. Największy procentowy wzrost przychodów uzyskały w 2022 roku wspomniana spółka Atlas Ward Polska (wzrost o niemal 100%), Grupa Polimex - Mostostal (wzrost o ponad 64%) oraz Spółka Kajima Poland. Wzrost tej ostatniej wyniósł 50,2% przyczyniając się do pojawienia się w tegorocznym rankingu. Spółki uplasowały się odpowiednio na 12., 5. i 9. miejscu.

W tegorocznym rankingu nieznaczny spadek w przychodach odnotował tylko jeden podmiot i była to Grupa Strabag (spadek o 0,3%), której pomimo to, udało się utrzymać silną i stabilną pozycję w pierwszej trójce.

W tegorocznym raporcie dane z tabeli 1.1 mogą różnić się w porównaniu z ubiegłorocznym wydaniem. Jest to spowodowane wprowadzeniem zmian w bilansie otwarcia przez niektóre omawiane spółki w sprawozdaniach finansowych za rok 2022. Wykorzystane dane finansowe zostały pozyskane z ogólnodostępnych sprawozdań finansowych (jeżeli zostały one złożone do KRS) udostępnionych do informacji publicznej. Wyjątek stanowi Grupa Goldbeck, która potwierdziła nam skonsolidowane dane spółek w Polsce.

Do tegorocznego rankingu weszły trzy nowe podmioty: Kajima Poland, Atlas Ward Polska oraz Adamietz. Wszystkie trzy spółki zadebiutowały po raz pierwszy w zestawieniu.

Za poziom przychodów odpowiada w znacznej mierze realizacja dużej ilości publicznych projektów infrastrukturalnych, głównie z zakresu budownictwa drogowego i kolejowego - szczegółowo segmenty zostały przedstawione w rozdziale II, ale również dobra koniunktura w określonych segmentach rynku budownictwa kubaturowego – prym wiodł tutaj rynek powierzchni magazynowych.

Poniższy wykres prezentuje, jak zmieniały się średnie przychody największych spółek budowlanych na przestrzeni ostatnich lat - od momentu pierwszej publikacji raportu.

Średnie przychody podmiotów opisywanych w naszych rankingach w latach 2012-2023 oscylują w przedziale 1,7 mld zł – 3,0 mld zł. Od momentu znaczącego spadku średnich przychodów w 2013 roku, dopiero w 2017 roku spółkom udało się osiągnąć średni przychód przekraczający 2 mld zł.

Z prezentowanego wykresu możemy odczytać, że pomimo utrzymującego się od 2016 roku wzrostu przychodów spółek budowlanych w ujęciu rok do roku w 2019 oraz 2020 zanotowaliśmy nieznaczny spadek o odpowiednio 4% i 1%, natomiast w 2021 roku poziom ten się ponownie zwiększył, wyrównując poziom z ostatnich lat. W 2022 roku wzrost średnich przychodów wyniósł 23% i nominalnie średnie przychody osiągnęły wartość nieznacznie poniżej 3 mld zł. Wpływ na to ma zapewne również istotny

wzrost kosztów w budownictwie, wysokie wskaźniki inflacji – co przełożyło się również na wzrost cen kontraktowych i obroty większości podmiotów na rynku.

Zwracamy uwagę, że podane wartości za rok ubiegły oraz wzrost r/r różnią się od danych zaprezentowanych na wykresie 1.1 z uwagi na zmienny skład grona 15 największych spółek budowlanych pod względem osiąganych przychodów w każdym roku ujętym na wykresie.

Tabela 1.1: Ranking największych spółek budowlanych w Polsce pod względem przychodów w roku 2022 [w tys. zł].

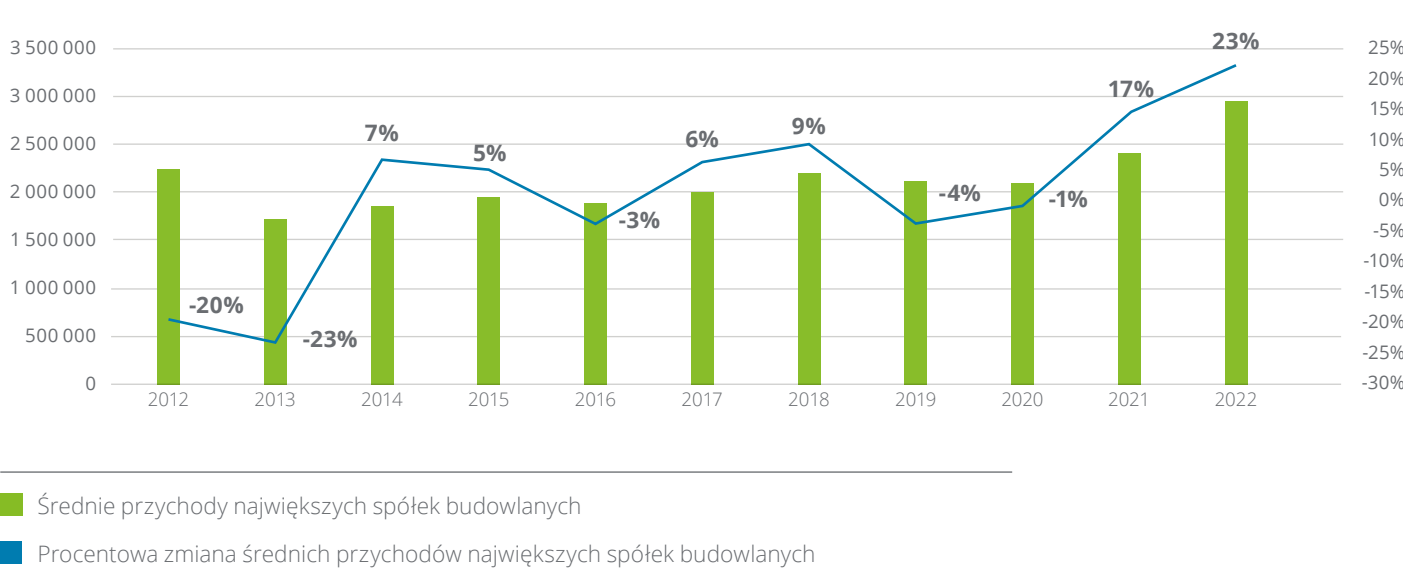
Lp.	Nazwa firmy		Przychody 2022	Przychody 2021	Zmiana nominalna	Zmiana procentowa
1	Grupa Budimex	↔	8 619 054	7 911 192	707 862	8,9%
2	Grupa Strabag	↔	5 068 281	5 082 750	-14 469	-0,3%
3	Grupa PORR	↔	3 918 690	3 497 523	421 167	12,0%
4	Grupa Erbud	↔	3 855 649	3 102 095	753 554	24,3%
5	Grupa Polimex - Mostostal	↑	3 784 203	2 304 000	1 480 203	64,2%
6	Grupa Mirbud	↓	3 319 329	2 505 568	813 761	32,5%
7	Grupa Unibep	↔	2 258 312	1 714 018	544 294	31,8%
8	Grupa Goldbeck	↔	2 157 725	1 558 229	599 495	38,5%
9	Kajima Poland	🆕	1 802 512	1 200 245	602 267	50,2%
10	PUT Intercor	↑	1 683 229	1 237 895	445 334	36,0%
11	Poznańska Korporacja Budowlana Pekabex S.A.	↓	1 677 945	1 504 862	173 083	11,5%
12	Atlas Ward Polska	🆕	1 674 341	837 810	836 530	99,8%
13	Grupa Mostostal Warszawa	↓	1 614 337	1 305 030	309 307	23,7%
14	Adamietz	🆕	1 529 662	1 100 204	429 457	39,0%
15	Grupa Trakcja	↓	1 501 957	1 424 841	77 116	5,4%
Suma			44 465 224	36 286 263	8 178 962	22,5%
Średnia			2 964 348	2 419 084	545 264	22,5%

🆕 Nowa spółka w rankingu ↑ Wzrost ↓ Spadek ↔ Bez zmian

Uwaga: Niniejsze opracowanie nie obejmuje wyników oddziałów zagranicznych spółek budowlanych działających w Polsce oraz wyników spółek celowych zawiązanych w ramach konsorcjów do realizacji konkretnego przedsięwzięcia, gdyż wyniki te ujęte są w wynikach uczestników konsorcjów.

Źródło: Sprawozdanie finansowe 2022.

Wykres 1.1: Procentowa zmiana średnich przychodów podmiotów z rankingów w latach 2012 - 2022 [w tys. zł] r/r.



Źródło: Na podstawie opublikowanych do tej pory raportów największych spółek budowlanych w Polsce (raporty Deloitte: Polskie Spółki Budowlane 2012-2022).

1.2. Ranking największych spółek budowlanych w Polsce pod względem osiągniętego wyniku ze sprzedaży w 2022 roku

Wynik ze sprzedaży największych spółek budowlanych rozumiany jest jako różnica pomiędzy przychodami operacyjnymi i kosztem własnym sprzedaży (z wyłączeniem pozostałych przychodów i kosztów operacyjnych).

Dla 15 największych spółek budowlanych średnia marża operacyjna wzrosła o 12 mln zł (6,5% w ujęciu rocznym).

Najwyższym wynikiem ze sprzedaży mogła pochwalić się Grupa Budimex (872 mln zł) oraz Poznańska Korporacja Budowlana Pekabex S.A. (281 mln zł).

Największy wzrost nominalny w 2022 roku zanotowała Grupa Goldbeck (poprawa wyniku o 131 mln zł, co daje ponad 178% wzrost), natomiast największy wzrost procentowy zanotowała Spółka Atlas Ward Polska (poprawa wyniku o 126 mln zł, co daje ponad 206% wzrostu).

Powyższy stan rzeczy jest odzwierciedleniem ówczesnej sytuacji rynkowej. W ostatnich latach rynek musiał się zmierzyć z istotnym wzrostem kosztów materiałów oraz pracy, co przekładało się na podnoszenie cen za wykonywane usługi - szczegóły zostały przedstawione w rozdziale II.

Osiągnięcie tej równowagi w połączeniu z realizacją dużych programów infrastrukturalnych oraz zmianę zasad waloryzacji kontraktów budowlanych (inwestycje publiczne), pozwoliło na osiągnięcie dobrych wyników finansowych w 2022 roku.

Spośród rankingu pięciu Spółkom nie udało się poprawić wyniku ze sprzedaży w stosunku do ubiegłego roku. Znaczne pogorszenie wyniku względem poprzedniego roku odnotowała Grupa Trakcja oraz PUT Intercor (spadek odpowiednio o 347,9% i 75,5%).

Średnia marża procentowa na sprzedaży dla największych spółek budowlanych z rankingu była dodatnia i wyniosła 6,5% w 2022 roku. Oznacza to spadek o 1,0 p.p. w porównaniu do 7,5% osiągniętych w 2021 roku.

Najwyższy procentowy wynik operacyjny uzyskały Poznańska Korporacja Budowlana Pekabex S.A. oraz Atlas Ward Polska z marżą brutto na poziomie 16,8% i 11,2%. Obie spółki odnotowały wzrost marży brutto w porównaniu z 2021 rokiem o około 3,9 p.p. i uplasowały się odpowiednio na miejscu pierwszym i drugim. Podmiotem z największym wzrostem marży brutto w porównaniu z 2021 rokiem została Grupa Goldbeck (wzrost o 4,8 p.p.)

W roku 2022 w zestawieniu odnotowano jeden podmiot wykazujący ujemną procentową marżę brutto i jest to Grupa Trakcja (marża na poziomie -9,5%). Jednocześnie podmiot odnotował największy spadek procentowej marży operacyjnej (spadek o prawie 13,6 p.p.). Wśród podmiotów charakteryzujących się najniższą dodatnią marżą brutto znalazła się PUT Intercor oraz Grupa PORR (odpowiednio 2,9% i 3,0%).

Pozytywnie na kondycję branży wpływają utrzymujący się relatywnie wysoki poziom zamówień infrastrukturalnych - realizacja programu budowy dróg oraz również popyt w określonych segmentach rynku budownictwa kubaturowego (magazyny, budownictwo przemysłowe etc.).

W najbliższych latach, planowane są również dalsze inwestycje dotyczące budowy i realizacji nowych programów drogowych, jak również realizacji projektu pt. Centralny Port Komunikacyjny. Należy jednak podkreślić, iż od końca 2022 roku obserwujemy istotny wzrost kosztów materiałów i pracy, a więc marże w kolejnych latach znajdą się ponownie pod dużą presją warunków rynkowych pomimo wprowadzenia klauzul waloryzacyjnych w kontraktach publicznych w 2019 roku. Dodatkowo sytuację pogarsza konflikt w Ukrainie przekładający się na sytuację makro-ekonomiczną, która z kolei powoduje spowolnienie w określonych segmentach rynku (np. budownictwo mieszkaniowe).

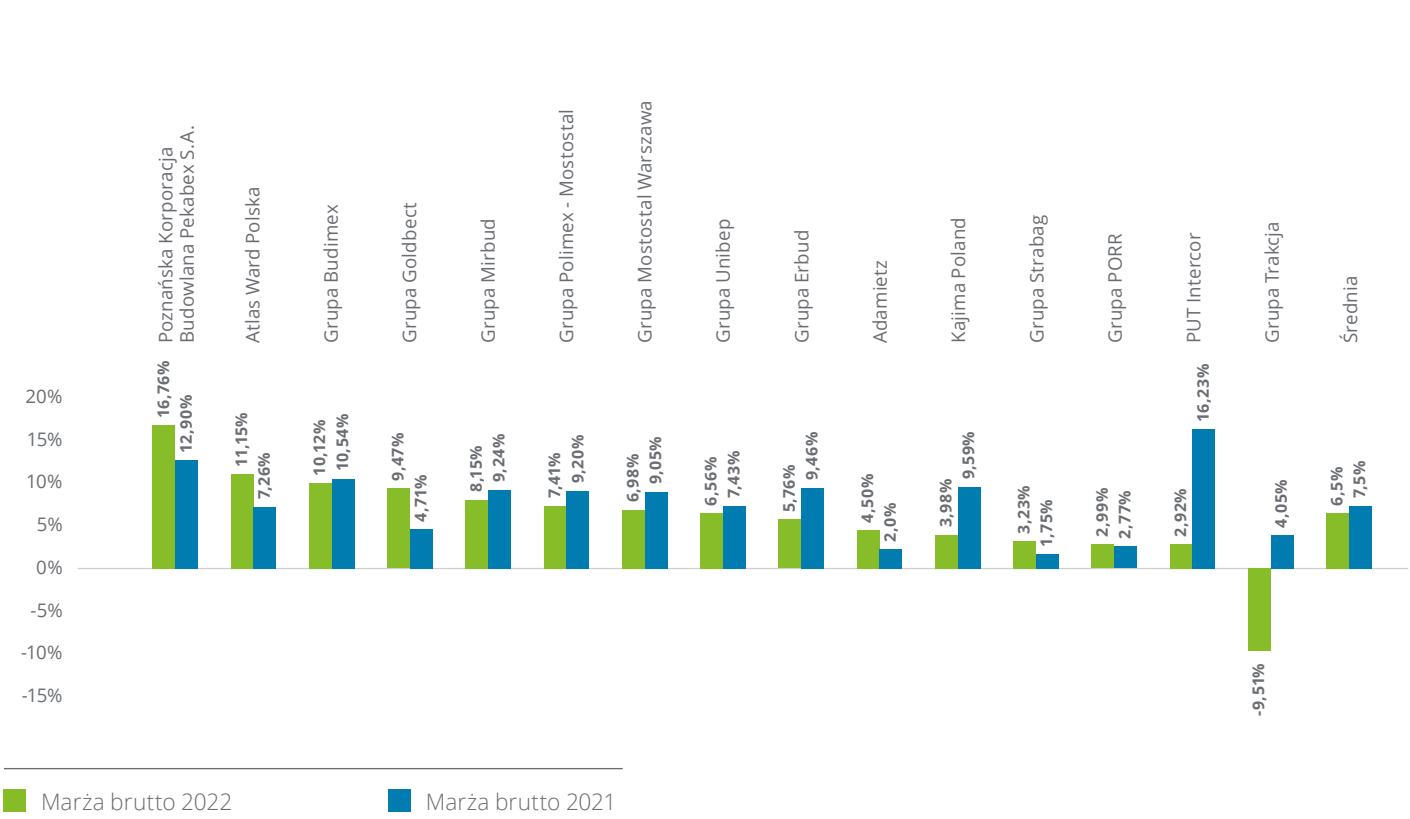
Tabela 1.2: Wynik ze sprzedaży 15 największych spółek w ujęciu nominalnym [w tys. zł].

Lp.	Nazwa firmy		Wynik ze sprzedaży 2022	Wynik ze sprzedaży 2021	Zmiana nominalna	Zmiana procentowa	Procentowa zmiana marży operacyjnej (p.p.)
1	Grupa Budimex	↔	872 443	833 797	38 646	4,6%	-0,42
2	Poznańska Korporacja Budowlana Pekabex S.A.	↑	281 176	194 129	87 047	44,8%	3,86
3	Grupa Polimex - Mostostal	↑	280 366	211 891	68 475	32,3%	-1,79
4	Grupa Mirbud	↓	270 483	231 600	38 883	16,8%	-1,09
5	Grupa Erbud	↓	222 149	293 315	-71 166	-24,3%	-3,69
6	Grupa Goldbeck	↑	204 266	73 363	130 903	178,4%	4,76
7	Atlas Ward Polska	🔄	186 729	60 842	125 887	206,9%	3,89
8	Grupa Strabag	↑	163 693	89 002	74 691	83,9%	1,48
9	Grupa Unibep	↓	148 255	127 296	20 959	16,5%	-0,86
10	Grupa PORR	↔	117 245	96 774	20 471	21,2%	0,23
11	Grupa Mostostal Warszawa	↓	112 691	118 068	-5 377	-4,6%	-2,07
12	Kajima Poland	🔄	71 675	115 106	-43 431	-37,7%	-5,61
13	Adamietz	🔄	68 888	25 125	43 762	174,2%	2,22
14	PUT Intercor	↓	49 115	200 877	-151 762	-75,5%	-13,31
15	Grupa Trakcja	↓	-142 875	57 638	-200 513	-347,9%	-13,56
Średnia			193 753	181 922	11 832	6,5%	
Średnia procentowa marża na sprzedaży			6,5%	7,5%			

🔄 Nowa spółka w rankingu ↑ Wzrost ↓ Spadek ↔ Bez zmian

Źródło: Sprawozdanie finansowe 2022.

Wykres 1.2: Marża brutto w ujęciu procentowym największych spółek budowlanych.



Źródło: Sprawozdanie finansowe 2022.

1.3. Ranking największych spółek budowlanych w Polsce pod względem osiągniętego wyniku netto w roku 2022

Kolejnym ze wskaźników odzwierciedlających kondycję największych spółek budowlanych jest wynik netto. **Średni wynik netto piętnastu największych spółek był dodatni i wyniósł 99,4 mln zł, co oznacza spadek w porównaniu do wyniku za rok 2021. Ubiegłoroczny wynik kształtował się na poziomie 122,8 mln zł.**

Wśród spółek prezentowanych w naszym rankingu większość osiągnęła zysk netto, a tylko jedna poniosła stratę, przyczyniając się tym samym do pogorszenia średniego wyniku rok do roku.

Na pierwszym miejscu, szósty rok z rzędu, uplasowała się Grupa Budimex z zyskiem netto w wysokości 548,1 mln zł.

Mimo najwyższej pozycji w rankingu spółka zanotowała największy nominalny spadek spośród wszystkich spółek rok do roku w wysokości 438,3 mln zł (zmiana procentowa wyniosła -44,4%). Ma to związek ze sprzedażą w 2021 roku spółki celowej Budimex Nieruchomości, wykazując zysk z działalności zaniechanej w wysokości 520 mln zł.

Drugą pozycję w rankingu uzyskała Grupa Strabag z wynikiem 199 mln zł. Podium uzupełnia Grupa Goldbeck z wynikiem prawie 185 mln zł. Warto zauważyć, że Grupa znacznie poprawiła swój wynik netto w porównaniu z 2021 rokiem o ponad 126 mln zł w ujęciu nominalnym, co przekłada się na wzrost o 216,4% i daje jej pierwsze miejsce pod względem największej zmiany nominalnej osiągniętego wyniku netto.

Na drugim miejscu pod względem największej zmiany nominalnej osiągniętego wyniku netto jest debiutująca w rankingu spółka Atlas Ward Polska (wzrost o 109 mln zł). Trzecie miejsce zajęła wspomniana wcześniej Grupa Strabag (wzrost o 88,6 mln zł).

Największy spadek poziomu wyniku (po Grupie Budimex) w wysokości 299 mln zł uzyskała Grupa Trakcja. Na trzecim miejscu uplasowała się Kajima Poland ze zmianą wyniku (pogorszenie w stosunku do poprzedniego roku w wysokości 33 mln zł).

Tabela 1.3: Wynik netto największych spółek budowlanych w ujęciu nominalnym [w tys. zł].

Lp.	Nazwa firmy		Wynik netto 2022	Wynik netto 2021	Zmiana nominalna	Zmiana procentowa	Procentowa zmiana marży netto (p.p.)
1	Grupa Budimex	↔	548 129	986 454	-438 325	-44,4%	-6,11
2	Grupa Strabag	↑	199 268	110 637	88 632	80,1%	1,75
3	Grupa Goldbeck	↑	184 550	58 335	126 215	216,4%	4,81
4	Atlas Ward Polska	↗	153 537	44 105	109 432	248,1%	3,91
5	PUT Intercor	↓	151 454	124 992	26 462	21,2%	-1,10
6	Grupa Polimex - Mostostal	↓	131 053	87 025	44 028	50,6%	-0,31
7	Grupa Mirbud	↓	119 195	128 010	-8 815	-6,9%	-1,52
8	Grupa PORR	↓	96 841	79 298	17 543	22,1%	0,20
9	Poznańska Korporacja Budowlana Pekabex S.A.	↑	67 255	40 641	26 614	65,5%	1,31
10	Kajima Poland	↗	50 224	82 990	-32 766	-39,5%	-4,13
11	Adamietz	↗	38 919	22 307	16 612	74,5%	0,52
12	Grupa Unibep	↓	31 861	42 113	-10 252	-24,3%	-1,05
13	Grupa Mostostal Warszawa	↓	19 263	24 708	-5 445	-22,0%	-0,70
14	Grupa Erbud	↔	10 994	21 338	-10 344	-48,5%	-0,40
15	Grupa Trakcja	↔	-311 078	-11 583	-299 495	-2585,6%	-19,90
Średnia			99 431	122 758			
Średnia procentowa marża netto			3,4%	5,1%			

↗ Nowa spółka w rankingu ↑ Wzrost ↓ Spadek ↔ Bez zmian

Źródło: Sprawozdanie finansowe 2022.



Marcin Węglowski
Członek Zarządu, Dyrektor Pionu
Ekonomiczno-Finansowego,
Budimex SA.



„Długoterminowe perspektywy dla rynku budowlanego są bardzo dobre, ale obecna sytuacja na rynkach jest wymagająca dla polskich spółek budowlanych. W wielu segmentach obserwujemy spowolnienie w zakresie inwestycji wynikające z licznych niesprzyjających czynników. Jednym z nich jest ograniczona podaż nowych projektów, co jest szczególnie widoczne w segmentach infrastrukturalnych m.in. kolejowym, który w znacznym stopniu uzależniony jest od dostępności środków unijnych. Ponadto zintensyfikowana konkurencja ze strony zagranicznych podmiotów, często agresywnie kwotujących na granicy rentowności kontraktów dodatkowo wpływa na wzrost niepewności wśród generalnych wykonawców. Czynniki te są szczególnie widoczne w ramach budownictwa drogowego, gdzie udział w rynku zyskują nieobecne dotąd na polskim rynku podmioty m.in. z Azji nieposiadające odpowiedniego zaplecza inżynierskiego. Szacujemy, że udział podmiotów zagranicznych w kontraktach drogowych wzrósł z poziomu kilku procent przed 2020 r. do blisko 30 a nawet 40% obecnie. Obserwując niepokojące trendy na krajowym rynku budowlanym już 3 lata temu zdecydowaliśmy się na strategiczną decyzję rozszerzenia działalności infrastrukturalnej na rynkach ościennych. Pierwsze wyniki naszej pracy są już widoczne, ponieważ w ubiegłym roku podpisaliśmy pierwszy kontrakt na Słowacji, a obecnie oczekujemy na podpisanie przeszło 3 mld PLN kontraktów na rynkach czeskim i słowackim. Jednocześnie, pomimo obecnej luki inwestycyjnej na kolei, uważamy, że w dłuższej perspektywie z uwagi na istniejące programy inwestycyjne i zaplanowane zadania, segment ten posiada znaczący potencjał zarówno w zakresie budowy nowych linii kolejowych jak i modernizacji już istniejących, który powinien zostać zaspokojony przez generalnych wykonawców pozwalając na wypełnienie portfeli zamówień i wykorzystanie dostępnych zasobów osobowo-maszynowych. Uważamy również, że rynkami, które warto będzie obserwować w perspektywie najbliższych lat, będą budownictwo hydrotechniczne jak i energetyczne w związku z postępującą transformacją energetyczną.

Grupa Budimex: Modernizacja i przebudowa Teatru Polskiego w Szczecinie

Analizując średnią procentową marżę netto można zauważyć, iż w 2022 roku była ona niższa o ok. 1,6 p.p. niż w poprzednim roku i wyniosła 2,5%, podczas gdy w 2021 roku wynosiła 4,1%. Liderem pod względem procentowej marży netto została Spółka Atlas Ward Polska z wynikiem 9,2% (wzrost o 3,9 p.p.). Na drugim miejscu drugi rok z rzędu uplasowała się Spółka PUT Intercor z marżą netto na poziomie 9% (spadek o 1,1 p.p.). Na trzecim miejscu z marżą 8,6% znalazła się Grupa Goldbeck, która poprawiła swój wynik z zeszłego roku o 4,8 p.p.

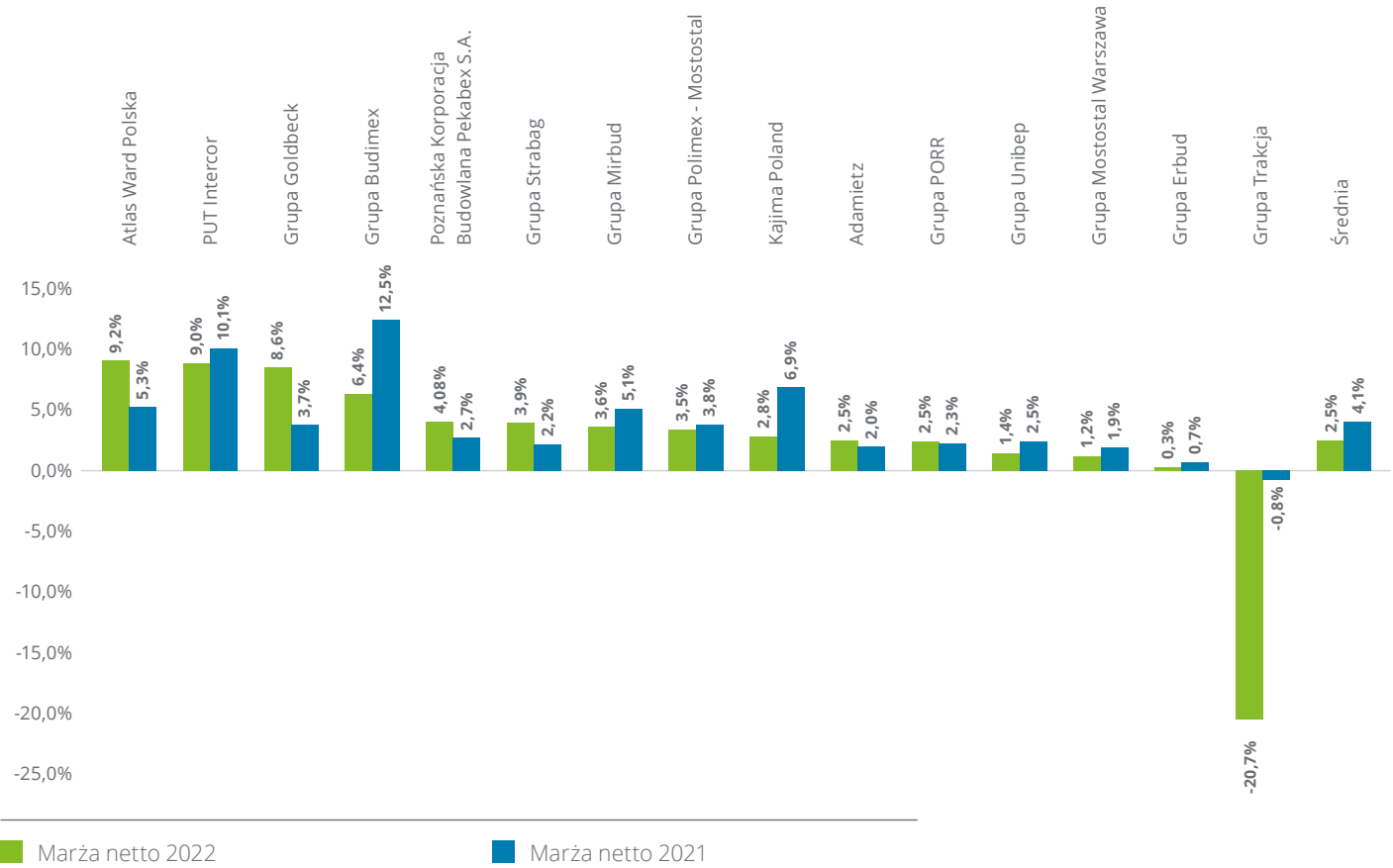
Spośród podmiotów z rankingu, ponad połowa, bo aż dziewięć odnotowało obniżenie procentowej marży netto w 2022 roku. Poprawę wskaźnika osiągnęło sześć Spółek. Największy procentowy wzrost dotyczył wspomnianej Grupy Goldbeck oraz Atlas Ward Polska.

Największe spadki zanotowała Grupa Trakcja (19,9 p.p.) oraz Grupa Budimex (6,1 p.p.). **Dynamiczny wzrost kosztów materiałów i płac – pomimo względnej stabilizacji w 2022 roku po okresie**

dużych wzrostów, dotyczy głównie kontraktów wygranych w ostatnich latach, nie został pokryty przez waloryzację kontraktów, co przyczyniło się do zmniejszenia rentowności w branży.

Dodatkowo przyczyną ogólnego pogorszenia wyników spółek jest również wzrost stóp procentowych, który istotnie zwiększył wszelkie koszty finansowania działalności w 2022 roku i na pewno będzie również widoczny w wynikach w 2023 roku.

Wykres 1.3: Marża netto w ujęciu procentowym największych spółek budowlanych.



Źródło: Sprawozdanie finansowe 2022.

W 2022 roku rentowność podmiotów działających na rynku budowlanym, zarówno na poziomie działalności podstawowej (marży brutto), jak i wyniku obejmującego pozostałą działalność operacyjną i finansową (marży netto) spadła w porównaniu do ubiegłego roku.

Utrzymujący się wzrost kosztów materiałów budowlanych w szczególności stali, drewna, cementu oraz pozostałych materiałów, który rozpoczął się jeszcze w IV kwartale 2020 roku osłabił oczekiwaną rentowność.

Historycznie w latach od 2012 (kiedy to został ujęty wynik rozliczeń nierentownych kontraktów infrastrukturalnych realizowanych w ramach poprzedniej perspektywy finansowej uchwalonej przez Parlament Europejski na lata 2007 – 2013), do 2016 roku obserwowaliśmy systematyczną poprawę rentowności realizowanych projektów i wyników netto osiąganych przez największe podmioty.

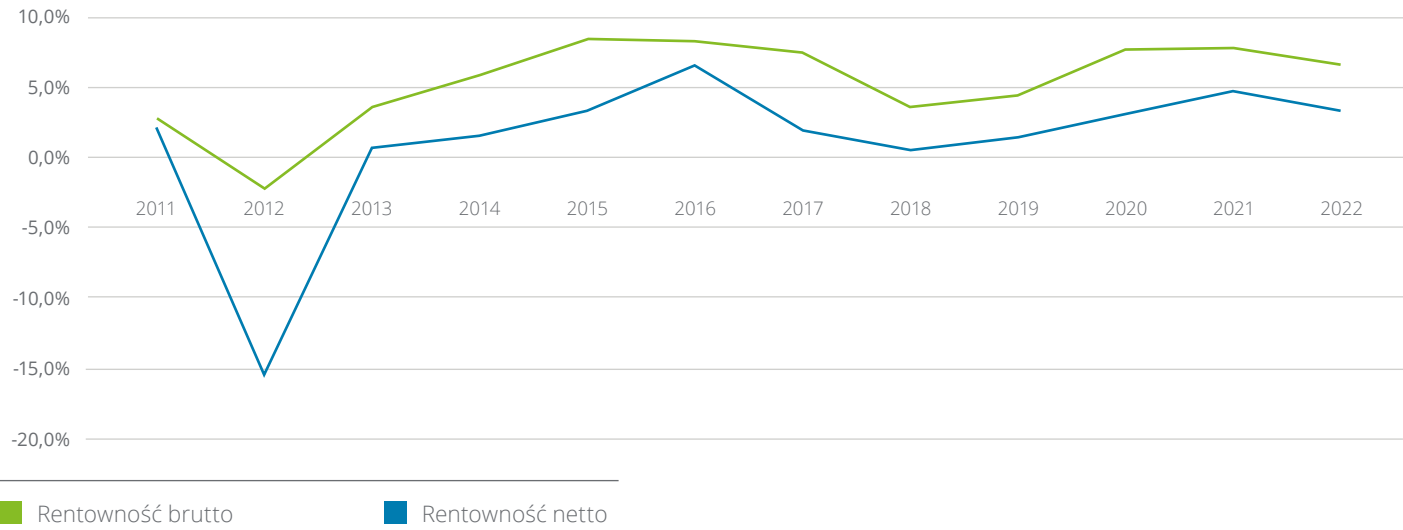
W latach 2017 - 2018 zauważalny jest spadek średnich wskaźników rentowności spółek budowlanych. Jednym z głównych czynników determinujących ten trend był wzrost kosztów pracy oraz materiałów. Pomimo utrzymującego się wzrostu cen zapoczątkowanego jeszcze w 2019 roku, średnia rentowność Spółek budowlanych wzrastała aż do 2021 roku. W 2022 roku obserwujemy spadek zarówno rentowności brutto jak i rentowności netto. Podmioty dalej muszą się mierzyć z wysokimi cenami materiałów, co jest efektem zaburzeń trwających od okresu pandemii. Dodatkowo jest to potęgowane trwającym konfliktem w Ukrainie. W wynikach 2022 roku widzimy również wyższe koszty finansowe, co jest efektem rosnących stóp procentowych.

Relatywnie duże wolumeny realizowanej produkcji budowlanej, niskie bezrobocie, ograniczone zasoby materiałowe powodują ponad proporcjonalny wzrost kosztów realizacji kontraktów. Znaczący udział w zwiększonej wartości inwestycji

publicznych będą miały w kolejnych latach kontynuacja dużych programów infrastrukturalnych oraz powrót do realizacji inwestycji w sektorze komercyjnym (w roku 2022 pozytywny trend utrzymywał się w sektorze projektów magazynowych i przemysłowych, ale widoczne było wyraźne spowolnienie na rynku mieszkaniowym czy rynków w sektorze budowy powierzchni handlowych).

Pomimo wielu wyzwań na rynku można zaobserwować zwiększoną konkurencyjność. Nieznaczne spowolnienie wywołane zmniejszoną podażą projektów komercyjnych wymusza, zwłaszcza na mniejszych firmach lub podmiotach, które nie realizują dużych projektów infrastrukturalnych lub tych które dopiero chcą wejść na rynek w Polsce, składanie ofert po niższych cenach.

Wykres 1.3.1: Zmiana średnich rentowności netto oraz brutto Spółek z rankingu w latach 2011 - 2022 (w tys. zł).



Na podstawie opublikowanych do tej pory raportów największych spółek budowlanych w Polsce (raporty Deloitte: Polskie Spółki Budowlane 2012-2023).

1.4. Analiza zadłużenia największych spółek budowlanych w roku 2022

Analiza wskaźników zadłużenia największych spółek budowlanych pokazuje, iż w roku 2022 wartość ta utrzymała się na podobnym poziomie w porównaniu do roku poprzedniego. Zgodnie z przyjętym założeniem na potrzeby ujednolicenia wskaźnika zadłużenia w raporcie, zostało ono policzone jako udział procentowy wszystkich zobowiązań długo i krótkoterminowych wraz z rezerwami w sumie bilansowej.

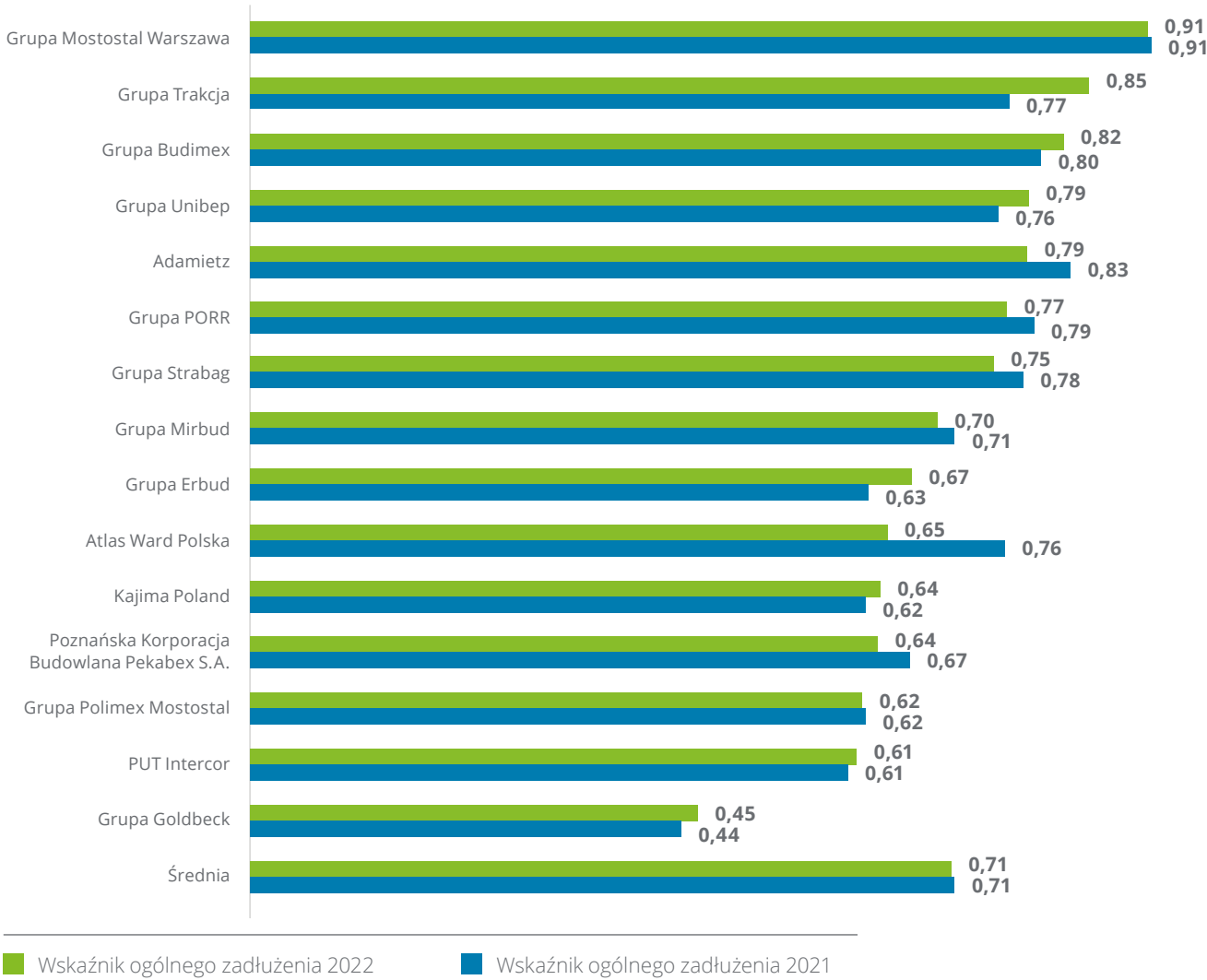
We wspomnianym okresie zauważalna jest ujemna korelacja zmiany procentowej marży netto oraz zmiana poziomu zadłużenia podmiotów.

Przedsiębiorstwem, które odnotowało największy wzrost zadłużenia w 2022 roku o 8,13 p.p. jest Grupa Trakcja. W analizowanym okresie, rentowność brutto Grupy wynosiła -9,5% i była o 13,56 p.p. niższa niż w 2021 roku. Rentowność sprzedaży netto przedsiębiorstwa spadła z -0,8% w 2021 roku do -20,7% w roku 2022. Wzrost zadłużenia odnotowała również Grupa Erbud - wzrost

o 4,35 p.p. oraz Grupa Unibep, która w porównaniu z rokiem ubiegłym zwiększyła ogólne zadłużenie o 3,05 p.p.

Z kolei spółka Atlas Ward Polska odnotowała w 2022 roku wyraźny spadek zadłużenia o 11,88 p.p. W 2022 roku osiągnięte przez Spółkę wskaźniki rentowności były dodatnie, o czym świadczy fakt, że Spółka nie ma problemów z terminową regulacją zobowiązań. Spadek zadłużenia dotyczy także spółki Adamietz (spadek zadłużenia o 4,47 p.p.) oraz spółki Poznańska Korporacja Budowlana Pekabex S.A. (spadek zadłużenia o 3,18 p.p.).

Wykres 1.4: Stopa zadłużenia w latach 2021 - 2022 r.



Źródło: Sprawozdanie finansowe 2022.

1.5. Relacja nakładów inwestycyjnych do sprzedaży osiągniętej przez największe spółki budowlane w 2022 roku

Spółki działające w sektorze budowlanym mają zwykle stosunkowo niski wskaźnik udziału nakładów inwestycyjnych w porównaniu do sprzedaży, ze względu na wysoki wolumen sprzedaży oraz niewielki poziom nakładów inwestycyjnych niezbędnych do świadczenia usług o charakterze budowlanym. **W roku 2022 łączne nakłady inwestycyjne największych podmiotów wyniosły 629,17 mln zł i były o 12% wyższe niż w 2021 roku.**

Średni poziom nakładów inwestycyjnych dla podmiotów z rankingu wyniósł w 2022 roku 41,9 mln zł.

W roku 2022, liderem pod względem poniesionych nakładów w ujęciu nominalnym po raz kolejny były spółki z Grupy Budimex, których łączne nakłady inwestycyjne w 2022 roku wyniosły ponad 222 mln zł i wzrosły o 64 mln zł w porównaniu do 2021 roku. Na drugim i trzecim miejscu znalazły się odpowiednio

Grupa Strabag z nakładami w kwocie 83 mln zł (spadek o 28,2% w porównaniu do roku 2021) oraz Grupa Erbud z nakładami w wysokości 56 mln zł. Spółki należące do Grupy odnotowały spadek łącznych nakładów inwestycyjnych w porównaniu do 2021 roku o 29 mln zł (spadek o 34,2% w porównaniu do roku 2021). Warto zauważyć, że trzy pierwsze miejsca nie zmieniły się względem rankingu ubiegłorocznego.

Tabela 1.5: Nakłady inwestycyjne 15 największych spółek w ujęciu nominalnym [w tys. zł].

Lp.	Nazwa firmy		Nakłady inwestycyjne 2022	Nakłady inwestycyjne 2021	Zmiana nominalna
1	Grupa Budimex	↔	221 987	158 305	63 682
2	Grupa Strabag	↔	83 015	115 554	-32 539
3	Grupa Erbud	↔	55 957	85 072	-29 115
4	Grupa Unibep	↑	47 800	37 900	9 900
5	Grupa PORR	↓	47 359	41 812	5 547
6	Grupa Goldbeck	↑	43 899	23 939	19 960
7	Grupa Trakcja	↓	33 176	28 410	4 766
8	Grupa Mostostal Warszawa	↑	31 902	10 631	21 271
9	Grupa Polimex - Mostostal	↓	20 345	19 584	761
10	Poznańska Korporacja Budowlana Pekabex S.A.	↓	10 587	16 364	-5 777
11	Adamietz	🔍	9 071	14 927	-5 856
12	Atlas Ward Polska	🔍	8 645	1 812	6 833
13	PUT Intercor	↓	7 864	5 533	2 331
14	Grupa Mirbud	↓	7 139	2 867	4 272
15	Kajima Poland	🔍	424	687	-264
Razem			629 170	563 397	65 772
Średnia			41 945	37 560	4 385

🔍 Nowa spółka w rankingu ↑ Wzrost ↓ Spadek ↔ Bez zmian

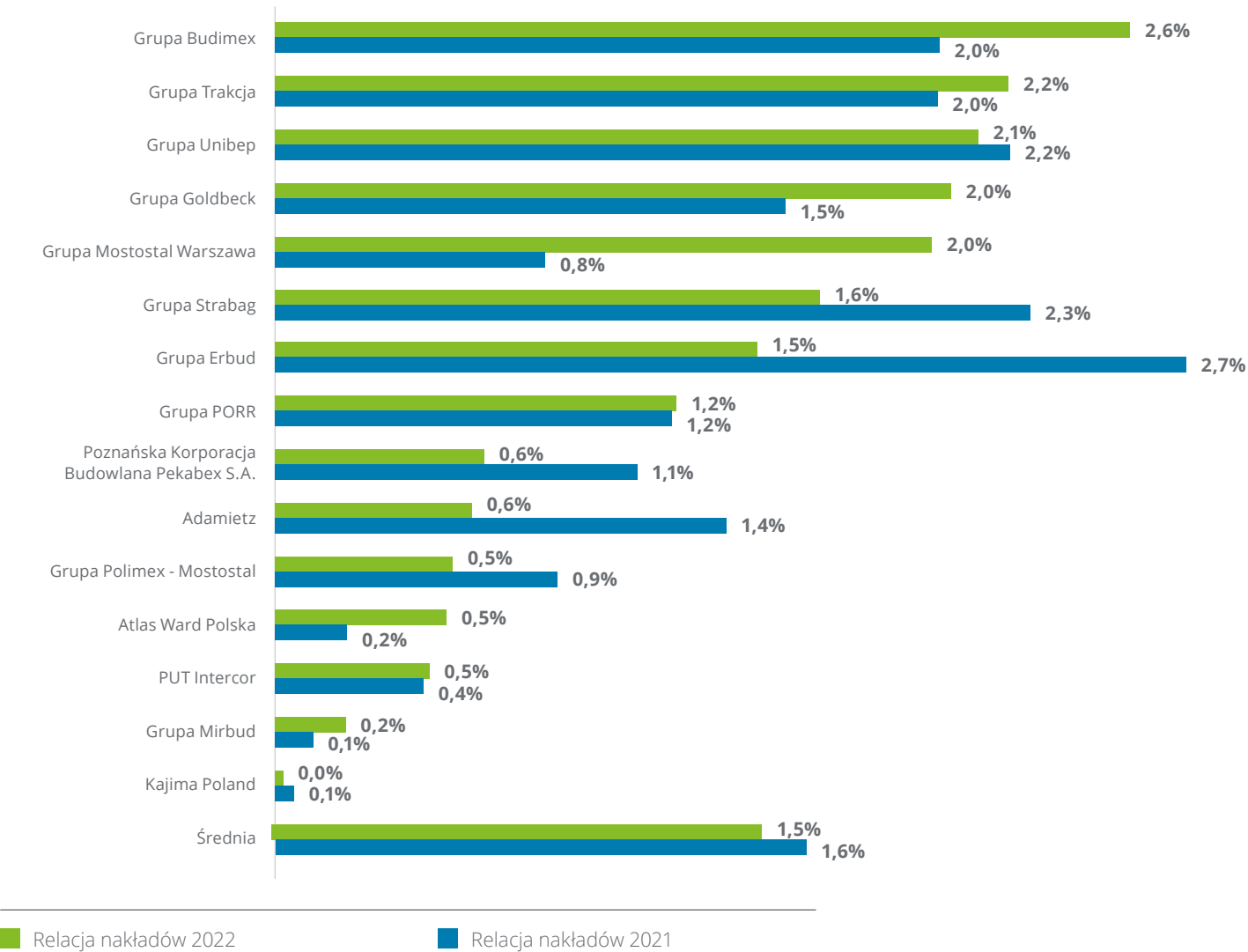
Źródło: Sprawozdanie finansowe 2022.

W 2022 roku stosunek nakładów inwestycyjnych do przychodów wyniósł średnio 1,5% i był o 0,1 p.p. niższy w stosunku do poprzedniego roku.

Podmioty, których stosunek nakładów inwestycyjnych do wartości sprzedaży był najwyższy to Grupa Budimex, Grupa Trakcja oraz Grupa Unibep.

Najniższe nakłady inwestycyjne w stosunku do poziomu sprzedaży poniosły Kajima Poland, Grupa Mirbud oraz PUT Intercor.

Wykres 1.5: Relacja nakładów inwestycyjnych do przychodów ze sprzedaży (dane za rok 2022 i 2021).



Źródło: Sprawozdanie finansowe 2022.

1.6. Struktura geograficzna i rodzajowa przychodów największych spółek budowlanych w roku 2022

1.6.1. Struktura geograficzna sprzedaży

Duże grupy budowlane, działające na rynku polskim, są obecne również na rynkach zagranicznych. Ich działalność eksportowa skupiona jest na rynkach krajów sąsiednich, przede wszystkim w krajach Europy Zachodniej, Europy Wschodniej oraz na rynku skandynawskim. Wartość sprzedaży generowanej poza granicami kraju jest jednak nadal relatywnie niewielka, a głównym rynkiem, na jakim świadczone są usługi budowlane jest Polska – prawie 92% generowanych przychodów.

W ujęciu nominalnym średnia uzyskiwanych przychodów z zagranicy dla największych spółek wynosiła 261 mln zł i była wyższa o 9 mln zł od średnich przychodów uzyskiwanych z zagranicy w roku 2021. Oznacza to wzrost o 4% w porównaniu do roku ubiegłego.

Najwyższą wartość przychodów wygenerowanych za granicą uzyskała w 2022 roku Grupa Polimex - Mostostal i wyniosły one 734 mln zł będąc o 18% wyższe niż te uzyskane w 2021 roku. W chwili obecnej Grupa Polimex-Mostostal realizuje projekty m.in. na Litwie, w Niemczech, Czechach, Belgii i Holandii. Na drugim miejscu uplasowała się Grupa Trakcja. Przychody Grupy Trakcja wyniosły 591 mln zł i były o 9,5% wyższe od przychodów uzyskanych ze sprzedaży zagranicznej w 2021 roku.

Na trzecim miejscu znalazła się Grupa Erbud z przychodami w wysokości 495 mln zł, odnotowując wzrost o 19,8% w porównaniu do poprzedniego roku.

Znaczący wzrost przychodów ze sprzedaży zagranicznej wśród podmiotów znajdujących się w rankingu, odnotowała Grupa Goldbeck – wzrost o 104,7% w porównaniu do 2021 roku. Drugi największy wzrost przychodów ze sprzedaży zagranicznej osiągnęła Grupa Mostostal Warszawa – wzrost o 49,7%. Ponad 64% sprzedaży zagranicznej Grupy Mostostal Warszawa to sprzedaż w Niemczech.

Największy spadek osiąganych przychodów z zagranicy pod względem nominalnym i procentowym osiągnęła Grupa PORR (spadek o ponad 39%).

Spośród prezentowanych podmiotów, Grupa Mirbud, Kajima Poland, Atlas Ward Polska oraz PUT Intercor generują swoje przychody prawie wyłącznie w Polsce.

Tabela 1.6.1: Wartość nominalna przychodów uzyskiwanych przez największe spółki budowlane z działalności zagranicznej [w tys. zł].

Lp.	Nazwa firmy		Przychody ze sprzedaży zagranicznej 2022	Przychody ze sprzedaży zagranicznej 2021	Zmiana nominalna	Zmiana procentowa
1	Grupa Polimex - Mostostal	↔	733 743	621 605	112 138	18,0%
2	Grupa Trakcja	↔	590 838	539 590	51 248	9,5%
3	Grupa Erbud	↑	495 316	413 512	81 804	19,8%
4	Poznańska Korporacja Budowlana Pekabex S.A.	↔	444 116	442 558	1 558	0,4%
5	Adamietz	↘	382 911	487 592	-104 681	-21,5%
6	Grupa Budimex	↔	328 953	343 810	-14 857	-4,3%
7	Grupa Goldbeck	↑	316 519	154 606	161 912	104,7%
8	Grupa Unibep	↓	199 375	332 742	-133 367	-40,1%
9	Grupa PORR	↔	91 630	150 087	-58 457	-38,9%
10	Grupa Mostostal Warszawa	↔	46 032	30 758	15 274	49,7%
11	Grupa Strabag	↔	22 359	6 926	15 433	0,0%
12	Grupa Mirbud	↔	0	0	0	0,0%
13	Kajima Poland	↘	0	0	0	0,0%
14	Atlas Ward Polska	↘	0	0	0	0,0%
15	PUT Intercor		b/d	b/d	b/d	b/d
Razem			3 651 792	3 523 786	128 006	4%
Średnia			260 842	251 699	9 143	4%

↗ Nowa spółka w rankingu ↑ Wzrost ↓ Spadek ↔ Bez zmian

Źródło: Sprawozdanie finansowe 2022.

Średni udział przychodów z zagranicy w całkowitych przychodach operacyjnych największych spółek budowlanych (Wykres 1.6.1) wyniósł 11,1% i jest niższy od udziału w 2021 roku o ok. 2,6 p.p.

W przypadku trzech podmiotów sprzedaż zagraniczna stanowiła ponad 25% ogółu wygenerowanych przychodów ze sprzedaży - były to Grupa Trakcja (39,3%), Poznańska Korporacja Budowlana Pekabex (26,5%), Adamietz (25,03%).

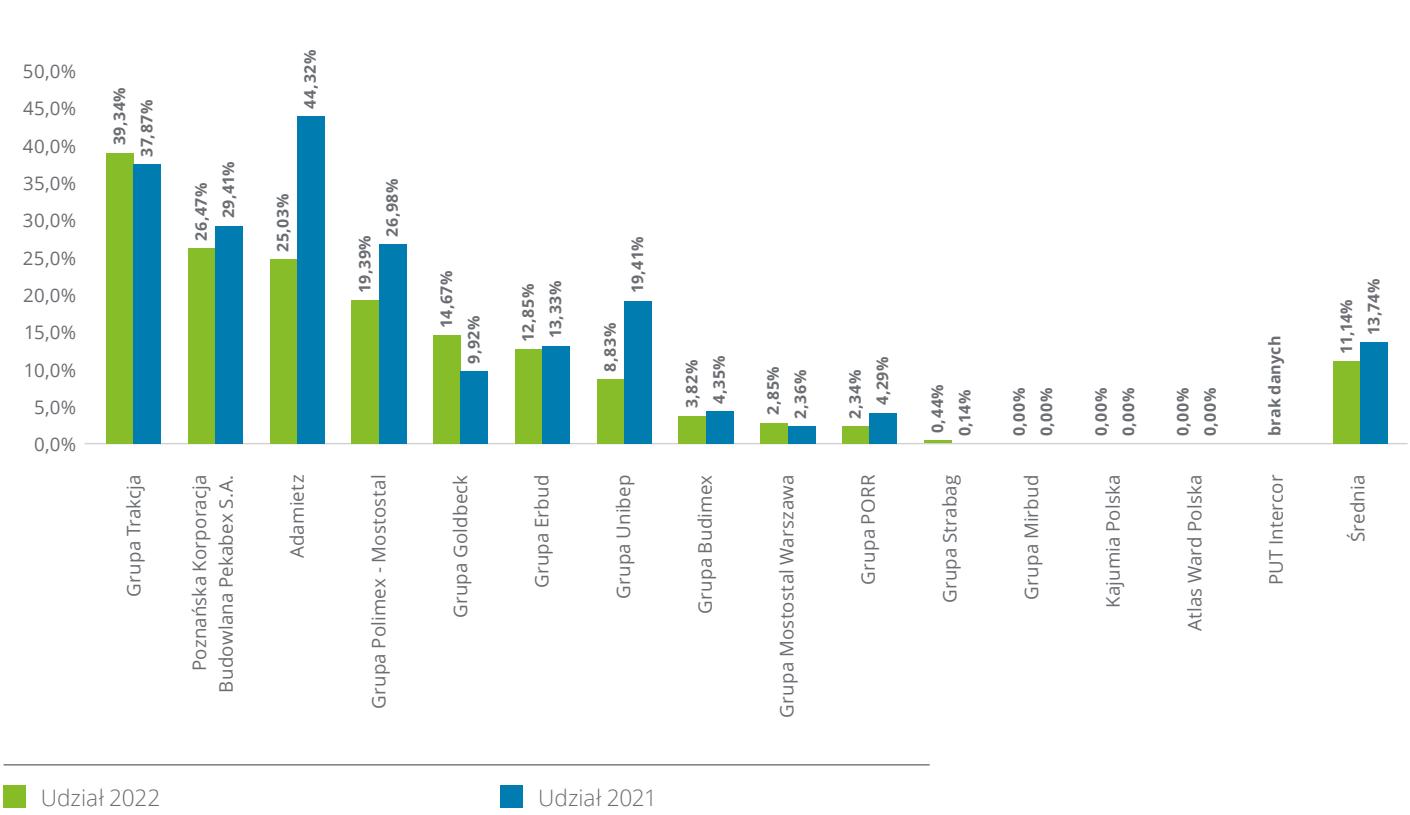
Analiza struktury geograficznej zrealizowanej sprzedaży wskazuje, iż w sektorze budowlanym podmioty szukają szans realizacji kontraktów oraz odbiorców swoich usług poza rodzimym rynkiem – nie mniej wiąże się to z dużymi

wyzwaniami i wymaga również istotnych nakładów. W perspektywie długoterminowej poszukiwanie nowych rynków zbytu i tym samym dywersyfikacja ryzyka działalności będą kluczowe dla dalszego rozwoju i utrzymania obecnych wolumenów sprzedaży. Wiele spółek realizuje już kontrakty na rynkach zagranicznych (głównie rynki skandynawskie oraz kraje graniczące z Polską).

Sektor coraz częściej przychylnym okiem – zwłaszcza spółki o rodzimym kapitale - patrzy na rynki wschodnie, aczkolwiek dalej wiąże się to dużym ryzykiem. Działalność zagraniczna generuje duże możliwości, ale także i ryzyka, czego dowodem może być obecnie niestabilna sytuacja polityczna w związku z trwającym konfliktem

zbrojnym w Ukrainie czy niestabilna sytuacja polityczna w Białorusi. Ponadto spółki muszą uwzględniać warunki funkcjonowania i działalności w krajach, w których docelowo planowane są inwestycje. Przede wszystkim kluczowe znaczenie mają lokalne wymagania prawne, technologiczne oraz lokalne koszty sprzętu i pracowników. Dywersyfikacja geograficzna (Tabela 1.6.1.1 i Tabela 1.6.1.2) pozostaje jednym z kluczowych trendów, jakie dominują w ramach globalnych strategii dużych koncernów budowlanych.

Wykres 1.6.1: Procentowy udział sprzedaży zagranicznej w sprzedaży ogółem dla 15 największych spółek w 2022 roku.



Źródło: Sprawozdanie finansowe 2022.

Tabela 1.6.1.1: Struktura geograficzna sprzedaży 15 największych spółek w 2022 roku.

Lp.	Rynki:	Krajowy	Zachodnio-europejski	Wschodnio-europejski	Skandynawski	Azjatycki	Pozostałe	Razem (2022, tys. zł)	Zagranica razem
1	Grupa Budimex	8 290 101	328 953					8 619 054	328 953
2	Grupa Strabag	5 045 922	21 420				939	5 068 281	22 359
3	Grupa PORR	3 827 059			862		90 768	3 918 690	91 630
4	Grupa Erbud	3 360 333	Wartość przychodów z zagranicy: 495 316*					3 855 649	495 316
5	Grupa Polimex - Mostostal	3 050 460	Wartość przychodów z zagranicy: 733 743*					3 784 203	733 743
6	Grupa Mirbud	3 319 329						3 319 329	0
7	Grupa Unibep	2 058 937	75 414	412	123 273			2 258 036	199 099
8	Grupa Goldbeck	1 841 206	Wartość przychodów z zagranicy: 316 519*					2 157 725	316 519
9	Kajima Poland	1 802 512						1 802 512	0
10	PUT Intercor	Brak informacji o miejscu generowania przychodów.						1 683 229	0
11	Poznańska Korporacja Budowlana Pekabex S.A.	1 233 829	209 685	1 163	232 776		492	1 677 945	444 116
12	Atlas Ward Polska	1 674 341						1 674 341	0
13	Grupa Mostostal Warszawa	1 568 305	36 891	9 141				1 614 337	46 032
14	Adamietz	1 156 686	Wartość przychodów z zagranicy: 382 911*					1 539 597	382 911
15	Grupa Trakcja	911 119	5 666	524 032	61 140			1 501 957	590 838

*Brak informacji o miejscu generowania przychodów za granicą.
Źródło: Sprawozdanie finansowe 2022.

Tabela 1.6.1.2: Struktura geograficzna sprzedaży 15 największych spółek w 2021 roku.

Lp.	Rynki:	Krajowy	Zachodnio-europejski	Wschodnio-europejski	Skandynawski	Azjatycki	Pozostałe	Razem (2021, tys. zł)	Zagranica razem
1	Grupa Budimex	7 567 382	343 810					7 911 192	343 810
2	Grupa Strabag	5 075 824	6 772				154	5 082 750	6 926
3	Grupa PORR	3 347 436			54 899		95 188	3 497 523	150 087
4	Grupa Erbud	2 688 583	Wartość przychodów z zagranicy: 413 512*					3 102 095	413 512
5	Grupa Polimex - Mostostal	1 682 395	Wartość przychodów z zagranicy: 621 605*					2 304 000	621 605
6	Grupa Mirbud	2 505 568						2 505 568	0
7	Grupa Unibep	1 381 276	46 245	83 787	202 711			1 714 018	332 742
8	Grupa Goldbeck	1 403 623	Wartość przychodów z zagranicy: 154 606*					1 558 229	154 606
9	Kajima Poland	1 200 245						1 200 245	0
10	PUT Intercor	Brak informacji o miejscu generowania przychodów.						1 237 895	0
11	Poznańska Korporacja Budowlana Pekabex S.A.	1 062 304	233 888	2 666	206 004			1 504 862	442 558
12	Atlas Ward Polska	819 161						819 161	0
13	Grupa Mostostal Warszawa	1 274 272	30 117	641				1 305 030	30 758
14	Adamietz	586 769	Wartość przychodów z zagranicy: 487 592*					1 074 360	487 592
15	Grupa Trakcja	885 251	402	470 003	69 185			1 424 841	539 590

*Brak informacji o miejscu generowania przychodów za granicą.
Źródło: Sprawozdanie finansowe 2022.

1.6.2. Struktura rzeczowa sprzedaży

Struktura rzeczowa sprzedaży ukazuje dywersyfikację działalności największych spółek budowlanych w sektorze

budownictwa ogólnego, jak również energetycznego, drogowego i kolejowego. Istotna część przychodów jest również

generowana z działalności w ramach budownictwa inżynieryjnego.

Tabela 1.6.2.1: Struktura rzeczowa sprzedaży 15 największych spółek w 2022 roku.

Lp.	Rynki:	Budownictwo ogólne	Budownictwo mieszkaniowe	Budownictwo drogowe i kolejowe	Budownictwo inżynieryjne	Budownictwo energetyczne	Pozostała działalność	RAZEM (2022, tys. zł)
1	Grupa Budimex	7 706 484					912 570	8 619 054
2	Grupa Strabag	4 702 201					366 080	5 068 281
3	Grupa PORR	1 280 200		2 391 086			247 404	3 918 690
4	Grupa Erbud	2 096 609		212 820	667 244	875 066	3 910	3 855 649
5	Grupa Polimex - Mostostal	810 032		181 468		1 641 057	1 151 646	3 784 203
6	Grupa Mirbud	3 088 477					53 457	3 141 934
7	Grupa Unibep	1 121 669		492 453		312 192	331 998	2 258 312
8	Grupa Goldbeck	Brak danych						2 157 725
9	Kajima Poland	Brak danych						1 802 512
10	PUT Intercor	1 634 495					15 754	1 650 249
11	Poznańska Korporacja Budowlana Pekabex S.A.	1 632 678					45 267	1 677 945
12	Atlas Ward Polska	1 662 588					11 752	1 674 341
13	Grupa Mostostal Warszawa	1 202 630			402 402		9 305	1 614 337
14	Adamietz	1 216 655					322 942	1 539 597
15	Grupa Trakcja	151 247		1 157 427		154 749	38 534	1 501 957

Źródło: Sprawozdanie finansowe 2022.

Tabela 1.6.2.2: Struktura rzeczowa sprzedaży 15 największych spółek w 2021 roku.

Lp.	Rynki:	Budownictwo ogólne	Budownictwo mieszkaniowe	Budownictwo drogowe i kolejowe	Budownictwo inżynieryjne	Budownictwo energetyczne	Pozostała działalność	RAZEM (2021, tys. zł)
1	Grupa Budimex	7 058 460					852 732	7 911 192
2	Grupa Strabag	4 862 511					220 239	5 082 750
3	Grupa PORR	950 778		2 364 926			181 819	3 497 523
4	Grupa Erbud	1 376 403		278 022	494 522	932 452	20 696	3 102 095
5	Grupa Polimex - Mostostal	458 719		73 350		1 052 620	719 311	2 304 000
6	Grupa Mirbud	2 245 136					161 530	2 406 666
7	Grupa Unibep	1 047 434		381 675			284 909	1 714 018
8	Grupa Goldbeck	Brak danych						1 558 229
9	Kajima Poland	Brak danych						1 200 245
10	PUT Intercor	1 210 355					6 743	1 217 097
11	Poznańska Korporacja Budowlana Pekabex S.A.	1 433 157					71 705	1 504 862
12	Atlas Ward Polska	801 663					17 498	837 810
13	Grupa Mostostal Warszawa	961 383			327 223		16 424	1 305 030
14	Adamietz	815 038					259 323	1 074 360
15	Grupa Trakcja	23 498		1 316 605		42 874	41 864	1 424 841

Źródło: Sprawozdanie finansowe 2022.

W kategoriach nominalnych, największy przychód z działalności niebudowlanej odnotowały kolejno Grupa Polimex Mostostal i Grupa Budimex, które osiągnęły w ten sposób odpowiednio 1,2 mld zł i 913 mln zł przychodu.

Grupa Polimex Mostostal przychody z pozostałej działalności generowała w głównej mierze z działalności produkcyjnej, czyli produkcji i dostawy konstrukcji wyrobów stalowych, w tym krat pomostowych, różnorodnych palet transportowych oraz świadcząc inne usługi

związane z wyrobami stalowymi jak np: zabezpieczenia antykorozyjne konstrukcji stalowych.

Tabela 1.6.2: Pozostała działalność największych spółek budowlanych w 2022 roku.

Lp.	Nazwa firmy		Pozostała działalność 2022	Pozostała działalność 2021	Zmiana nominalna	Zmiana procentowa
1	Grupa Polimex - Mostostal	↑	1 151 646	719 311	432 335	60,1%
2	Grupa Budimex	↓	912 570	852 732	59 838	7,0%
3	Grupa Strabag	↑	366 080	220 239	145 841	66,2%
4	Grupa Unibep	↓	331 998	284 909	47 089	16,5%
5	Adamietz	↗	322 942	259 323	63 619	24,5%
6	Grupa PORR	↔	247 404	181 819	65 585	36,1%
7	Grupa Mirbud	↔	53 457	161 530	-108 073	-66,9%
8	Poznańska Korporacja Budowlana Pekabex S.A.	↔	45 267	71 705	-26 438	-36,9%
9	Grupa Trakcja	↔	38 534	41 864	-3 330	-8,0%
10	PUT Intercor	↑	15 754	6 743	9 012	100,0%
11	Atlas Ward Polska	↗	11 752	17 498	-5 745	-32,8%
12	Grupa Mostostal Warszawa	↔	9 305	16 424	-7 119	-43,3%
13	Grupa Erbud	↓	3 910	20 696	-16 786	-81,1%
14	Grupa Goldbeck		b/d	b/d	b/d	b/d
15	Kajima Poland		b/d	b/d	b/d	b/d
Razem			3 510 620	2 854 792	655 827	23%
Średnia			270 048	219 599	50 448	23%

↗ Nowa spółka w rankingu

↑ Wzrost

↓ Spadek

↔ Bez zmian

Źródło: Sprawozdanie finansowe 2022.



Mariusz Górecki
Prezes Zarządu Atlas Ward

“

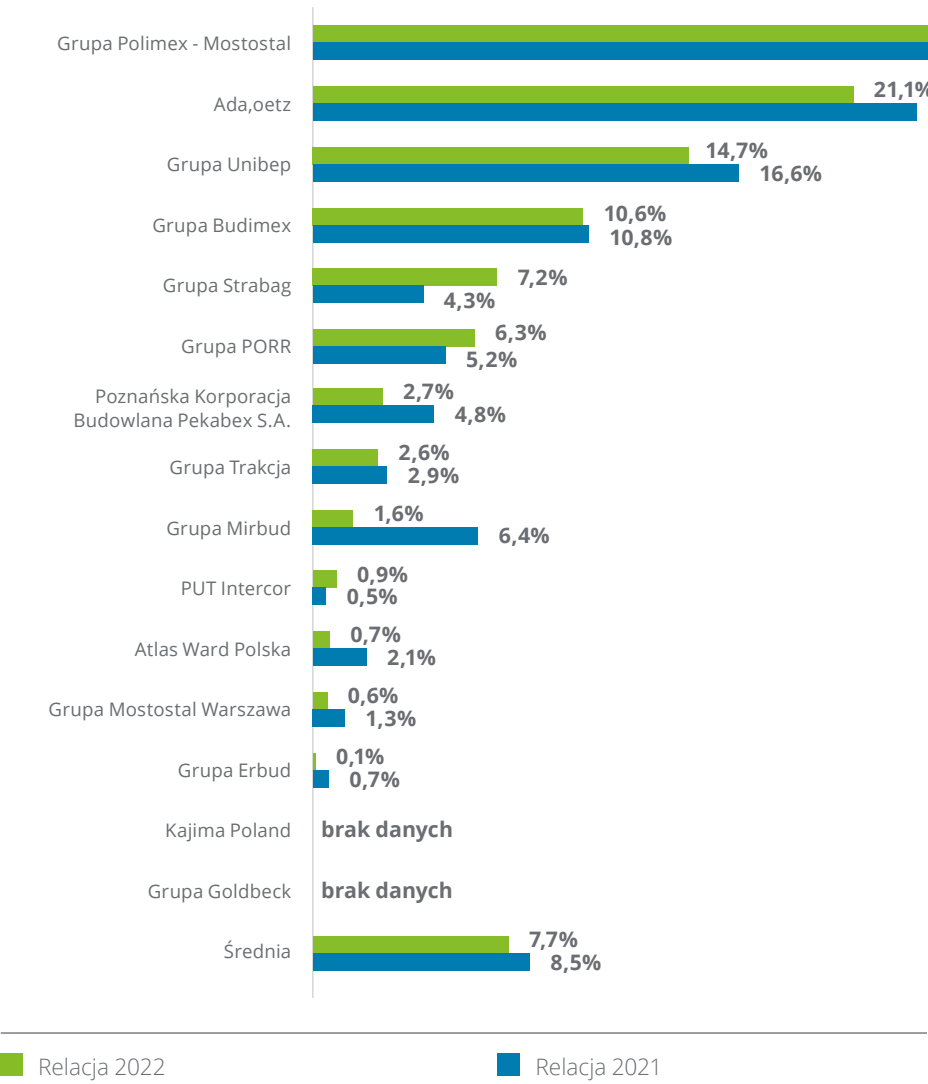
„W Atlas Ward Polska inwestujemy w innowacje technologiczne. Cyfryzacja, automatyzacja i efektywność energetyczna to fundamentalne trendy transformujące branżę budowlaną. Pracujemy w metodyce BIM, poszukujemy optymalnych i jakościowych rozwiązań dla naszych klientów przemysłowych i logistycznych - także w zakresie procesu i wykorzystania materiałów zgodnie z zasadami zrównoważonego rozwoju. Naszym celem jest efektywne budownictwo, zawsze z klientem na pierwszym planie”.

Średni procentowy udział przychodów z pozostałej działalności, w porównaniu do roku 2021, spadł do poziomu 7,7% czyli o 0,8 p.p.

Należy zwrócić uwagę na Grupę Strabag, Grupę PORR i PUT Intercor, które zwiększyły udział działalności niebudowlanej w przychodach ogółem w porównaniu do roku ubiegłego.

Najwyższy poziom relacji przychodów z pozostałej działalności do przychodów operacyjnych ogółem na poziomie 30,4% zanotowała Grupa Polimex-Mostostal.

Wykres 1.6.2.3: Relacja przychodów z pozostałej działalności (niebudowlanej) do przychodów operacyjnych ogółem (za lata 2021-2022).



Źródło: Sprawozdanie finansowe 2022.

Analizując powyższe dane, wyraźnie widać, że wciąż relatywnie niewielka część przychodów generowana jest z działalności innej niż działalność bezpośrednio związana z realizacją projektów budowlanych.

Niemniej warto podkreślić, iż duże grupy budowlane poszukują możliwości dywersyfikacji swojej działalności i dokonują inwestycji, które nie są bezpośrednio związane z działalnością budowlaną

i deweloperską, a dotyczą przykładowo usług zarządzania nieruchomościami, dostawy i montażu specjalistycznych urządzeń przemysłowych, doradztwa i konsultingu budowlanego.

1.7. Kapitalizacja rynkowa największych spółek budowlanych notowanych na Giełdzie Papierów Wartościowych

Wśród piętnastu największych spółek budowlanych przedstawionych w naszym rankingu, aż osiem jest notowanych na Giełdzie Papierów Wartościowych w Warszawie.

Na koniec 2022 roku łączna wartość rynkowa ośmiu spółek niniejszego rankingu notowanych na Giełdzie Papierów Wartościowych w Warszawie wyniosła ponad 10,5 mld zł i była wyższa o 1,2 mld zł,

od łącznej wartości rynkowej tych podmiotów na koniec roku 2021. W wartościach procentowych wzrost łącznej kapitalizacji giełdowej wyniósł 13%.

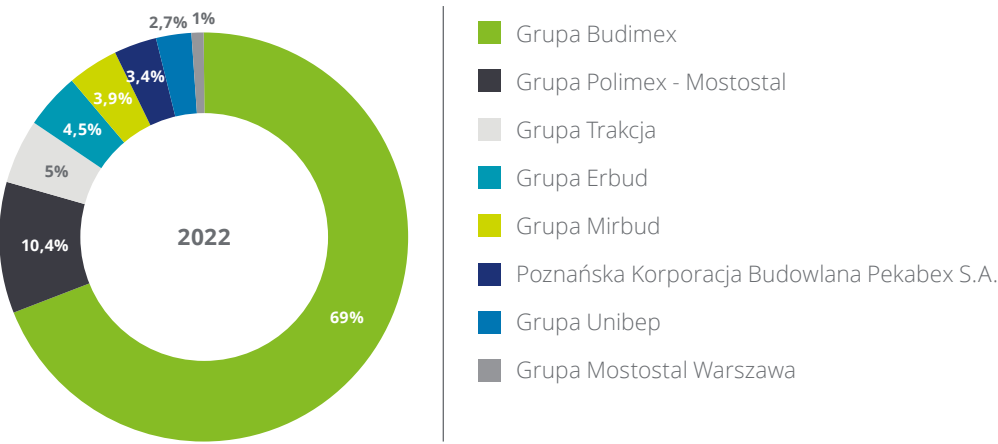
Liderem pod względem wartości rynkowej wśród spółek budowlanych pozostaje niezmiennie od 2011 roku spółka Budimex, z kapitalizacją na poziomie 7,3 mld zł (wzrost o 21,6% w porównaniu do roku 2021), która stanowi ok. 69% całkowitej

wartości kapitalizacji wszystkich spółek w tabeli. Na drugim miejscu kolejny rok z rzędu uplasowała się Grupa Polimex Mostostal, a na trzecim Grupa Trakcja z kapitalizacją na poziomie odpowiednio 1,1 mld zł oraz 528 mln zł. Warto zaznaczyć, że największy procentowy wzrost kapitalizacji na koniec 2022 roku osiągnęła Grupa Trakcja (wzrost o 218%).

Tabela 1.7.1: Kapitalizacja największych spółek budowlanych notowanych na giełdzie na dzień 31 grudnia 2022 roku (w tys. zł).

Lp.	Nazwa firmy	Kapitalizacja rynkowa 31.12.2022	Kapitalizacja rynkowa 31.12.2021	Zmiana nominalna	Zmiana procentowa
1	Budimex S.A.	7 250 548	5 961 278	1 289 270	21,6%
2	Polimex-Mostostal S.A.	1 089 857	922 813	167 044	18,1%
3	Grupa Trakcja	528 228	165 986	362 242	218,2%
4	Erbud S.A.	471 764	768 771	-297 008	-38,6%
5	Mirbud S.A.	412 849	360 555	52 294	14,5%
6	Pekabex	353 778	595 836	-242 058	-40,6%
7	Unibep S.A.	287 579	361 228	-73 648	-20,4%
8	Mostostal Warszawa S.A.	112 000	129 200	-17 200	-13,3%
Suma		10 506 602	9 265 667	1 240 935	13%

Wykres 1.7.1: Kapitalizacja największych spółek budowlanych notowanych na giełdzie na dzień 31 grudnia 2022 roku (w tys. zł).



W pierwszym półroczu 2023 roku zauważalna jest tendencja poprawienia wyniku w porównaniu do roku 2022, osiągając łącznie 21% wzrostu w okresie styczeń – czerwiec 2023. Zaznaczyć tutaj należy, że kluczowy wpływ na kapitalizację największych spółek budowlanych ma wycena Pekabex, Mirbud S.A., Budimex S.A oraz Unibep S.A.

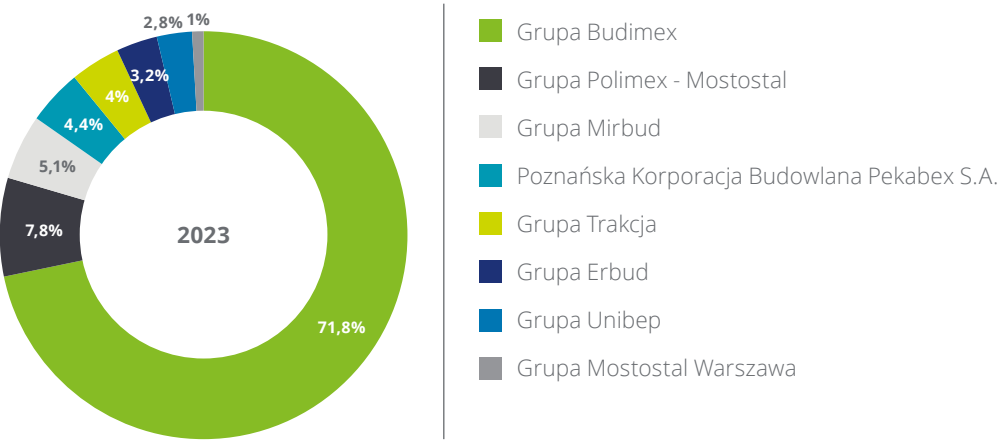
Wzrost kapitalizacji wybranych podmiotów z rankingu na koniec czerwca 2023 roku oscylował w przedziale 15%-58,6%. Tylko trzy podmioty zanotowały spadek kapitalizacji i były to Erbud S.A. (spadek o 14,4 %), Polimex-Mostostal S.A. (spadek o 8,8%) oraz Grupa Trakcja S.A. (spadek o 4,5%).

Największy udział w łącznej kapitalizacji uczestników niniejszego rankingu przypada Grupie Budimex. Kapitalizacja podmiotu wynosi prawie 9,2 mln zł i stanowi około 72% całkowitej wartości.

Tabela 1.7.2: Kapitalizacja największych spółek budowlanych notowanych na giełdzie na dzień 30 czerwca 2023 roku (w tys. zł).

Lp.	Nazwa firmy	Kapitalizacja rynkowa 30.06.2023	Kapitalizacja rynkowa 31.12.2022	Zmiana nominalna	Zmiana procentowa
1	Budimex S.A.	9 165 305	7 250 548	1 914 757	26,4%
2	Polimex-Mostostal S.A.	993 409	1 089 857	-96 448	-8,8%
3	Mirbud S.A.	645 879	412 849	233 030	56,4%
4	Pekabex	561 079	353 778	207 301	58,6%
5	Grupa Trakcja	504 676	528 228	-23 552	-4,5%
6	Erbud S.A.	403 825	471 764	-67 939	-14,4%
7	Unibep S.A.	361 228	287 579	73 648	25,6%
8	Mostostal Warszawa S.A.	128 800	112 000	16 800	15,0%
Suma		12 764 202	10 506 602	2 257 600	21%

Wykres 1.7.2: Udział kapitalizacji największych spółek notowanych na giełdzie na dzień 30 czerwca 2023 roku.



Źródło: Analiza Deloitte na podstawie danych dostępnych na stronie internetowej Giełdy Papierów Wartościowych S.A.



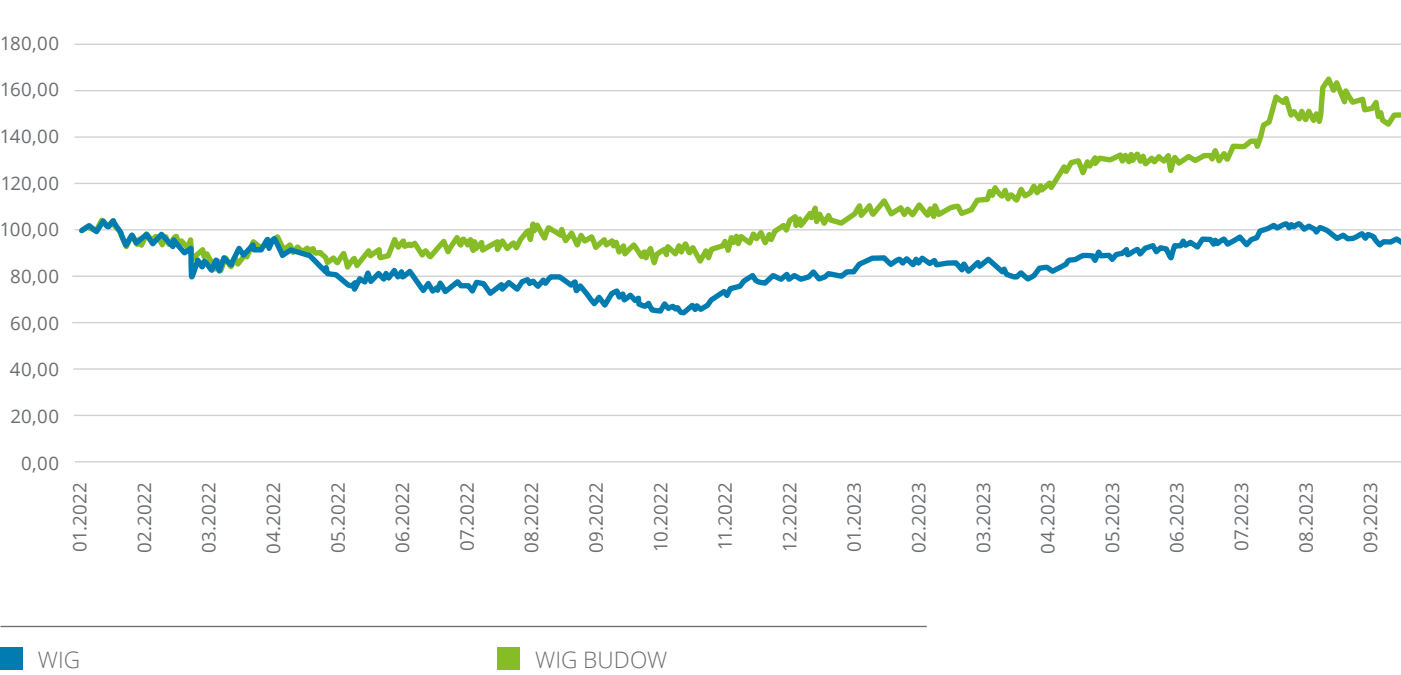
Mostostal Warszawa: Rewitalizacja dawnej Przędzalni w Łodzi

W pierwszych pięciu miesiącach 2022 roku indeks WIG-Budownictwo nie wykazywał znaczących odchyleń od trendu wyznaczonego przez indeks WIG. Oznacza to, że wartości indeksu były zgodne z zachowaniami rynku w tym okresie. Od maja 2022 roku do połowy lipca

2023 roku występował zauważalny trend wzrostowy indeksu WIG-Budownictwo. Od połowy lipca obserwowane były wahania wskaźnika, który po niewielkim spadku zanotował w połowie sierpnia najwyższą wartość, która wynosiła ponad 6 385 punktów. Tak wysokiej wartości

indeks WIG-Budownictwo nie zanotował od września 2008 roku. Na silną aprecjacje wskaźnika miał wpływ między innymi wzrost wyceny rynkowej spółki Budimex, której udział w portfelu WIG-Budownictwo wynosi ponad 57%.

Wykres 1.7.4: Zmiany poziomu indeksu WIG oraz WIG - Budownictwo od początku 2022 roku.



Wykres 1.7.5: Wskaźnik produkcji budowlano-montażowej w roku 2022 – zmiana w stosunku do roku ubiegłego.



Źródło: Analiza Deloitte na podstawie danych dostępnych na stronie internetowej Giełdy Papierów Wartościowych.

Wykres 1.7.6: Wskaźnik produkcji budowlano-montażowej w roku 2023 - zmiana w stosunku do roku ubiegłego.



W pierwszym półroczu 2023 roku spółki notowane na Warszawskiej Giełdzie Papierów Wartościowych zanotowały zaledwie 1% wzrost przychodów ze sprzedaży w porównaniu do tego samego okresu w 2022 roku.

Jak co roku, największym graczem na rynku jest Grupa Budimex z przychodami na poziomie ponad 4,3 mld zł (wzrost o 8%). W analizowanym poniżej okresie Grupa Trakcja osiągnęła największy wzrost sprzedaży - o 39% - w porównaniu do analogicznego okresu 2022 roku.

Tabela 1.7.4: Przychody spółek notowanych na GPW za okres do 30 czerwca 2023 roku oraz 30 czerwca 2022 roku.

Lp.	Nazwa firmy	Przychody 06.2023	Przychody 06.2022	Zmiana nominalna	Zmiana procentowa
1	Grupa Budimex	4 317 944	3 998 229	319 715	8,0%
2	Grupa Polimex - Mostostal	1 654 156	1 904 283	-250 127	-13,1%
3	Grupa Erbud	1 582 190	1 790 117	-207 927	-11,6%
4	Grupa Unibep	1 235 601	1 019 365	216 236	21,2%
5	Grupa Mirbud	1 195 181	1 351 089	-155 908	-11,5%
6	Grupa Mostostal Warszawa	775 321	716 323	8,2%	31,0%
7	Poznańska Korporacja Budowlana Pekabex S.A.	772 290	837 954	-65 664	-7,8%
8	Grupa Trakcja	771 990	555 423	216 567	39,0%
Suma		12 304 673	12 172 783	131 890	1,08%

Źródło: Analiza Deloitte na podstawie danych dostępnych na stronie internetowej Giełdy Papierów Wartościowych S.A.

Wyniki ze sprzedaży w I półroczu dla notowanych na GPW członków rankingu łącznie są wyższe w porównaniu do I półrocza 2022 roku, odnotowując 12% wzrost. Pomimo konfliktu zbrojnego w Ukrainie, w sektorze budowlanym w Polsce udało się zachować ciągłość realizacji kontraktów, tym samym, prawie wszystkim podmiotom udało się osiągnąć dodatni wynik ze sprzedaży, oraz dodatni wynik netto. Wśród członków rankingu, jedynym podmiotem, który znacząco powiększył stratę w porównaniu do I półrocza 2022 roku jest Grupa Trakcja – zmiana nominalna w analizowanym okresie wynosi 157 mln zł.

Pomimo dobrych wyników branża widzi nadchodzące problemy związane z wyzwaniami jakie pojawiają się w gospodarce (zarówno w aspekcie lokalnym jaki i globalnym). Na rynku deweloperskim już w 2022 były widoczne oznaki dużego spowolnienia i istotne zmniejszenie popytu na projekty mieszkaniowe (przez rosnące stopy procentowe).

Istnieje szansa na odwrócenie tego trendu ze względu na nowe programy mające wspomóc konsumentów, niemniej powrót do koniunktury sprzed czasów pandemii będzie możliwa dopiero w dłuższym terminie. W kontekście infrastruktury firmy pozostawiły za sobą większość nierentownych kontraktów pozyskanych w poprzednich latach. Wskazywać na to może chociażby znaczne poprawienie wyników netto prezentowanych podmiotów na koniec czerwca 2023 roku. W porównaniu z analogicznym okresem 2022 roku, zanotowano wzrost wyników netto o 120%. Wyniki zaprezentowano w tabeli 1.7.6.

Dla tych i przyszłych kontraktów kluczowe znaczenie ma możliwość ich ewentualnej waloryzacji, której zasady zostały zmienione i pozytywnie wpływają na stabilizację rentowności kontraktów budowlanych. Pojawia się oczywiście pytanie czy zmiany zasad waloryzacji (zwiększenie poziomu) będzie wystarczające, aby odzwierciedlić wzrost cen w gospodarce.

Z punktu widzenia stabilizacji branży budowlanej dużego znaczenia nabiera metodologia kalkulacji i doboru właściwego koszyka dóbr, który jest punktem odniesienia jak również danego segmentu budownictwa. Pojawiające się wyzwania przekładają się na rosnącą niepewność w sektorze. Kluczowe staje się zapewnienie ciągłości projektów. Dodatkowo dużego znaczenia nabierają projekty infrastrukturalne realizowane w ramach programów rządowych.

Wyzwaniem na pewno będzie zmniejszenie podaży na rynku projektów komercyjnych (rynek mieszkaniowy, rynek biurowy i handlowy).

Z perspektywy branży kluczowe jest zapewnienie ciągłego dopływu nowych projektów ponieważ pozwala to na właściwe planowanie wykorzystania zasobów, z drugiej strony natomiast stymuluje innowacje i inwestycje, które są niezbędne w celu dalszej poprawy efektywności, bezpieczeństwa prowadzonych robót oraz docelowo spełnienia również pojawiających się coraz częściej wymogów ESG.

Tabela 1.7.5: Marża brutto na sprzedaży spółek notowanych na GPW za okres do 30 czerwca 2023 roku oraz 30 czerwca 2022 roku.

Lp.	Nazwa firmy	Wynik ze sprzedaży 06.2023	Wynik ze sprzedaży 06.2022	Zmiana nominalna wyniku ze sprzedaży	Zmiana procentowa wyniku ze sprzedaży
1	Grupa Budimex	401 393	395 988	5 405	1,4%
2	Poznańska Korporacja Budowlana Pekabex S.A.	139 542	139 542	128 115	11 427
3	Grupa Polimex - Mostostal	124 315	172 866	-48 551	-28,1%
4	Grupa Erbud	120 480	110 676	9 804	8,9%
5	Grupa Mirbud	100 112	102 846	-2 734	-2,7%
6	Grupa Unibep	59 256	89 732	-30 476	-34,0%
7	Grupa Mostostal Warszawa	42 507	38 969	3 538	9,1%
8	Grupa Trakcja	29 060	-128 016	157 076	122,7%
Suma		1 016 665	911 176	105 489	12%

Tabela 1.7.6: Wynik netto spółek notowanych na GPW za okres do 30 czerwca 2023 roku oraz 30 czerwca 2022 roku.

Lp.	Nazwa firmy	Wynik netto 30.06.2023	Wynik netto 30.06.2022	Zmiana nominalna wyniku netto	Zmiana procentowa wyniku netto
1	Grupa Budimex	280 781	208 650	72 131	34,6%
2	Poznańska Korporacja Budowlana Pekabex S.A.	46 082	46 082	28 003	18 079
3	Grupa Polimex - Mostostal	34 386	89 443	-55 057	-61,6%
4	Grupa Mirbud	28 796	39 500	-10 704	-27,1%
5	Grupa Unibep	9 071	38 373	-29 302	-76,4%
6	Grupa Mostostal Warszawa	4 859	762	4 097	537,7%
7	Grupa Erbud	-4 659	-1 449	-3 210	-221,5%
8	Grupa Trakcja	-17 577	-229 637	212 060	92,3%
Suma		381 739	173 645	208 094	120%

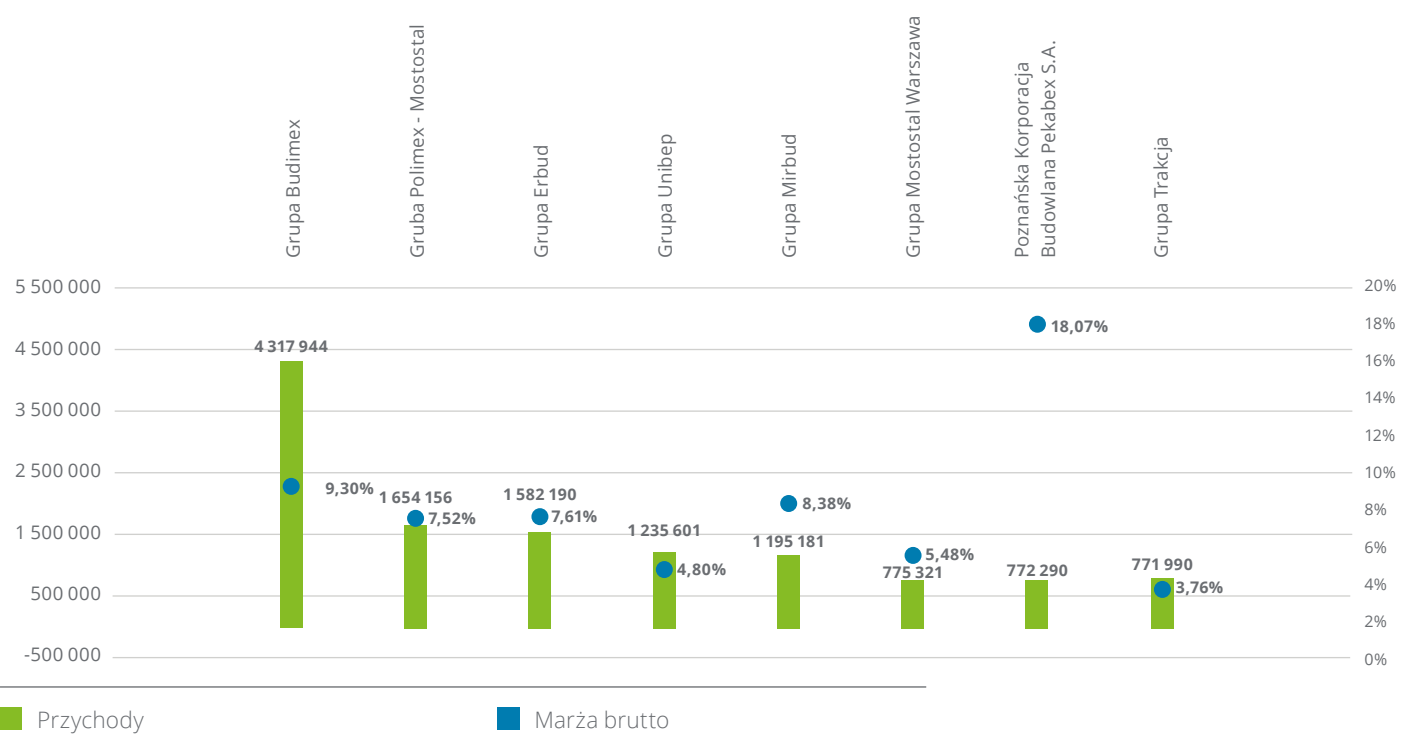
Źródło: Analiza Deloitte na podstawie danych dostępnych na stronie internetowej Giełdy Papierów Wartościowych S.A.

Oczywiście ta sytuacja może ulec zmianie zwłaszcza w kontekście trwającej wojny w Ukrainie i siły roboczej, której w ostatnim czasie odnotowano odpływ z rynku budowlanego w Polsce. Warto zaznaczyć, że zatrudnienie obywateli ukraińskich

w budownictwie w Polsce wynosiło ok. 11%. Kolejną kwestią jest wzrost cen surowców i materiałów. Głównym kołem zamachowym sektora pozostaną duże inwestycje publiczne realizowane przez GDDKiA oraz PKP PLK, ale także inwestycje

w sektorze budownictwa energetycznego (linie/gazociągi), jaki i budownictwo morskie (głównie w ramach modernizacji portów).

Wykres 1.7.7: Relacja przychodów do marży ze sprzedaży spółek notowanych na GPW na 30 czerwca 2023 roku.



Źródło: Analiza Deloitte na podstawie danych dostępnych na stronie internetowej Giełdy Papierów Wartościowych S.A.

Przewidywany negatywny wpływ konfliktu zbrojnego na sytuację branży, sygnalizowany jest w raportach rocznych największych spółek budowlanych przygotowywanych za rok obrotowy 2021 czy 2022. W raportach wskazywano na istotną niepewność związaną z rozwojem sytuacji w Ukrainie. Skutki wojny w sprawozdaniach finansowych ujmowane były jako zdarzenia niekorygujące, ponieważ znaczące zmiany odnotowano w działalności gospodarczej i pogorszenie warunków mikro i makroekonomicznych. Skutki te dotyczyły (1) ograniczenia transportu oraz czasowego zakłócenia łańcuchów dostaw, (2) zmniejszenia dostępności zagranicznych pracowników, głównie pochodzenia ukraińskiego, (3) wzrost cen materiałów i surowców, (4) osłabienia lokalnych walut.

Obecnie sytuacja u naszego wschodniego sąsiada nie zagraża branży budowlanej w kontynuacji i zachowaniu ciągłości realizacji kontraktów budowlanych



Wojciech Trojanowski
Członek Zarządu STRABAG Sp. z o.o.

“

Patrząc na rynek budowlany przez pryzmat ostatnich kwartałów można zauważyć, że w wybranych branżach warunki realizacji stały się zdecydowanie mniej sprzyjające. Sytuacja na kolei od ponad roku wskazuje na zastój, co jest pokłosiem ograniczonej podaży kontraktów jak i niepewną perspektywą w ogłaszaniu nowych przetargów. Jednocześnie obserwujemy tu bardzo dużą walkę konkurencyjną zarówno między podmiotami z ugruntowaną pozycją na rynku jak i nowymi lokalnymi oraz zagranicznymi konkurentami, którzy usilnie starają się osiągnąć kontrakty za wszelką cenę. Nie są to warunki optymalne, natomiast patrząc z perspektywy Grupy STRABAG, nasza sytuacja w zakresie zamówień jest dobra, gdyż dzięki dywersyfikacji działalności, portfel zamówień sukcesywnie uzupełniamy nowymi kontraktami i obecnie wynosi on ponad 8 mld PLN. Pomimo opóźnień w realizacji kontraktów drogowych, których przyczyna tkwi w braku uzyskania ZRIDów, ten segment rynku jest dla nas cały czas przychylny. Historycznie, jak i obecnie, dużą część naszego „backlogu” stanowi drogownictwo. Zbudowaliśmy w tym czasie wiele kilometrów autostrad i dróg ekspresowych, a teraz intensywnie działamy także w ramach przetargów organizowanych przez zarządców dróg wojewódzkich, powiatowych i gminnych. Naszą działalnością staramy się pozytywnie wpływać na rozwój infrastruktury w Polsce, a także na całokształt otoczenia. W ramach wdrażanej strategii zrównoważonego rozwoju, która oparta jest na trzech P (People-Planet-Progress) inwestujemy w inicjatywy pro-pracownicze (np. dofinansowanie do przejazdów transportem publicznym czy też szkolenia zawodowe wpływające na wyższą retencję kadry), najnowsze technologie na placach budów (projekty budynków oparte o BIM oraz cyfrowe sterowanie maszyn) jak i projekty z sektora OZE, które pozwolą nam osiągnąć zeroemisyjność w perspektywie do 2040 roku”.

na terenie kraju. Firmy budowlane kontynuują prace na zdecydowanej większości budów. Do tej pory nie odnotowano istotnych opóźnień w realizowaniu inwestycji. Spółki nie zidentyfikowały przesłanek do utraty wartości aktywów.

Spółki nadal w sposób ciągły monitorują sytuację rynkową związaną z wojną i jej wpływ na ryzyko płynności oraz możliwe opóźnienia w realizowanych projektach budowlanych. Niewiadomą pozostaje dalszy rozwój sytuacji makroekonomicznej w Polsce w szczególności w kontekście zakłóceń w łańcuchu dostaw jakie zostały wywołane przez konflikt zbrojny w Ukrainie. Brak dostępności określonych zasobów może spowodować pogorszenie wskaźników gospodarczych w kolejnych kwartałach i oddziaływać na obniżenie popytu na nowe mieszkania oraz ograniczyć możliwości inwestycyjne w zakresie budownictwa infrastrukturalnego.

Głównym wyzwaniem dotyczącym wojny jest kwestia prawidłowego zorganizowania prac budowlanych. W krótkiej perspektywie czasowej, w ocenie wykonawców projektów w sektorze budowlanym nie zabraknie. Portfele spółek zostały w dużej mierze wypełnione przetargami publicznymi, realizowanymi w ostatnich latach. Niestety, obecna sytuacja na rynku może wpłynąć na efektywność realizowanych inwestycji (opóźnienia w dostawach / przerwy w łańcuchach dostaw / brak pracowników) oraz w przypadku przestojów na dłuższe terminy realizacji prac.

Wojna w Ukrainie może okazać się dużym wyzwaniem logistycznym dla graczy w branży budowlanej, którzy w dużej mierze pracują z inwestorami prywatnymi. Spółki dostrzegają problemy w łańcuchu dostaw i obserwują wzrost cen materiałów, jednakże realizują kontrakty na bieżąco i bez większych zakłóceń.

1.8. Podsumowanie jedenastu edycji raportu

Niniejsze opracowanie raportu Największych Spółek Budowlanych w Polsce jest kolejną, jedenastą edycją. Na przestrzeni lat prezentowaliśmy Państwu najistotniejsze dane i analizy finansowe podmiotów budowlanych osiągających najwyższe przychody w ostatnich latach. Historia pokazuje, w jaki sposób kształtowały się zmiany w zakresie największych graczy na rynku oraz jak zmieniała się wielkość ich przychodów.

Poniższa tabela prezentuje podmioty, które na przestrzeni ostatnich lat znalazły się w zestawieniu TOP 15 spółek budowlanych oraz jakie pozycje zajmowały w rankingu. Na jej podstawie możemy wywnioskować, że najbardziej znaczącymi podmiotami pod względem przychodów na przestrzeni ostatnich lat okazują się być niezmiennie Grupa Budimex oraz Grupa Strabag.

Kilku podmiotom nie udało się utrzymać stałej pozycji wśród TOP 15, czasami po kilku latach spółki te powracały do naszego rankingu. Niektóre spółki na stałe opuściły ranking na rzecz nowych graczy.

Tegorocznym debiutem może pochwalić się Kajima Poland, Atlas Ward czy Adamietz, zajmujące odpowiednio 9., 12. i 14. miejsce.

Tabela 1.8.1: Ranking największych spółek budowlanych w Polsce pod względem przychodów na przestrzeni ostatnich lat. Edycja 2013-2023.

Lp.	Nazwa spółki / Rok	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023
1	Grupa Budimex	1	1	2	2	1	1	1	1	1	1	1
2	Grupa Strabag	2	3	3	3	3	3	2	2	2	2	2
3	Skanska	3	2	1	1	2	2	3	5	14	13	-
4	Grupa Polimex-Mostostal	4	4	4	4	4	4	7	9	7	6	5
5	Grupa Mostostal Warszawa	5	6	8	9	7	10	14	12	9	12	13
6	Grupa PBG	6	7	7	5	5	5	11	11	12	-	-
7	Mota-Engil Central Europe	7	9	-	14	14	15	-	-	13	-	-
8	Grupa Erbud	8	8	5	6	6	6	5	4	4	4	4
9	Eurovia	9	15	-	-	-	-	15	-	-	-	-
10	Warbud	10	10	11	13	12	11	8	7	6	10	-
11	Grupa Trakcja	11	5	6	7	8	9	9	10	10	11	15
12	Grupa Elektrobudowa	12	14	9	11	11	12	-	-	-	-	-
13	Bilfinger Infrastructure	13	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
14	Hochtief Polska	14	-	-	15	-	13	-	-	-	-	-
15	Grupa Unibep	15	13	10	10	9	8	6	6	5	7	7
16	PORR S.A.	-	11	12	8	10	7	4	3	3	3	3
17	Grupa Mirbud	-	12	13	-	15	14	13	-	11	5	6
18	Grupa Mostostal Zabrze	-	-	14	-	13	-	-	-	-	-	-
19	Grupa Torpol	-	-	15	12	-	-	10	8	8	-	-
20	PUT Intercor	-	-	-	-	-	-	12	14	-	15	10
21	Grupa Goldbeck	-	-	-	-	-	-	-	13	-	8	8
22	Grupa ZUE	-	-	-	-	-	-	-	15	-	-	-
23	Grupa Dekpol	-	-	-	-	-	-	-	-	15	14	-
24	Poznańska Korporacja Budowlana Pekabex	-	-	-	-	-	-	-	-	-	9	11
25	Kajima Poland	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	9
26	Atlas Ward	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	12
27	Adamietz	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	14

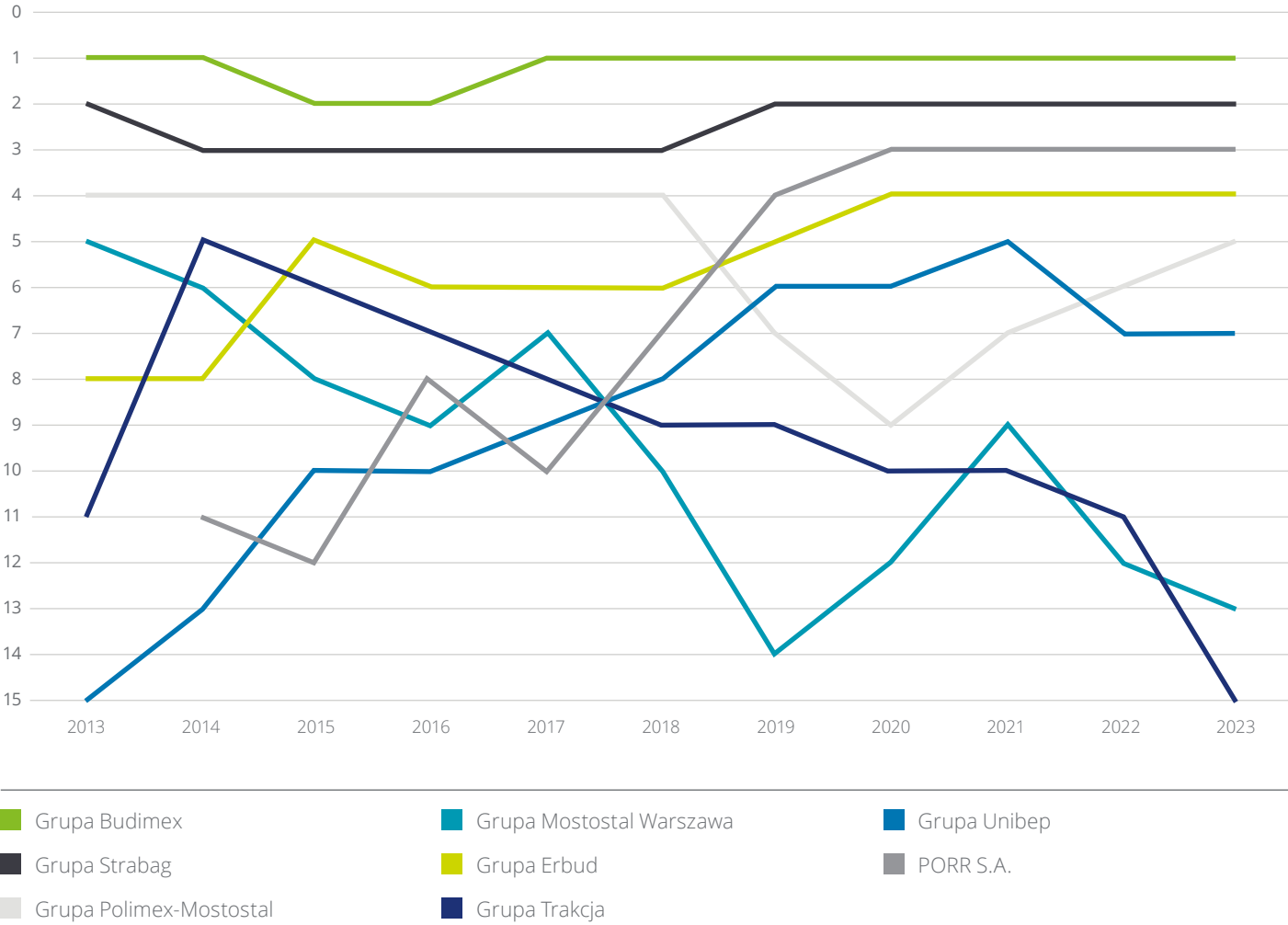
Źródło: Opracowanie własne Deloitte.

Niekwestionowanym liderem od 2017 roku jest Grupa Budimex. Zaraz po niej, na drugim miejscu zestawienia, plasuje się Grupa Strabag. Trzecie miejsce utrzymała Grupa PORR, która na przestrzeni ostatnich lat mocno ugruntowała swoją pozycję na polskim rynku, podobnie jak Grupa Erbud, od 2020 roku utrzymując 4. pozycję. Grupa Unibep także utrzymała swoją pozycję w porównaniu do zeszłorocznej edycji. Wzrost o jedno oczko zanotowała Grupa kapitałowa Polimex-Mostostal awansując na miejsce 5. Największy spadek odnotowała zaś Grupa Trakcja, plasując się na miejscu 15.

Wykres 1.9.1 uwzględnia wyłącznie te podmioty, które nieustannie wchodzą do rankingu na przestrzeni ostatnich lat. Przychody największych podmiotów budowlanych uwzględnionych w rankingach na przestrzeni lat wykazują tendencję wzrostową (z wyłączeniem rekordowego 2012 roku napędzanego inwestycjami przed EURO 2012). Jest to związane z obecnie dobrą koniunkturą oraz dużą liczbą inwestycji realizowanych w sektorze budownictwa z funduszy europejskich.

Poniższy wykres obrazuje jak na przestrzeni ostatnich lat zmieniała się bariera wejścia do rankingu na podstawie przychodów (przychody podmiotu z 15. miejsca). Zauważalny jest dynamiczny wzrost bariery wejścia, co może znaczyć zarówno o rosnącej wartości całego rynku oraz o rosnącej przewadze największych podmiotów w sektorze w ostatnich latach.

Wykres 1.8.1: Zmiana miejsc w rankingu największych spółek budowlanych w Polsce pod względem przychodów na przestrzeni ostatnich lat. Edycje 2013-2023.



Źródło: Opracowanie własne Deloitte.

Wykres 1.8.2: Suma przychodów największych spółek budowlanych w Polsce (ranking Deloitte) w latach 2012-2022 (w mln zł).



Źródło: Opracowanie własne Deloitte.

Wykres 1.8.3: Bariera wejścia do rankingu największych spółek budowlanych w Polsce w latach 2012-2022 (w mln zł).



Źródło: Opracowanie własne Deloitte.



MIRBUD S.A.: Budowa autostrady A1, odc. Piotrków Trybunalski - Kamieńsk (węzeł Kamieński)



Rozdział 2.

Perspektywy rozwoju spółek
budowlanych w Polsce

2.1. Wprowadzenie – główne determinanty dynamiki polskiego rynku budowlanego

W 2022 roku produkcja budowlano-montażowa mierzona w cenach bieżących wzrosła o 20,5% r/r (w cenach stałych wzrost wyniósł 8,8% w stosunku do roku poprzedniego). Przedsiębiorstwa budowlane zrealizowały w tym okresie inwestycje o wartości 291,8 mld zł (przy 242,1 mld zł w 2021 roku). Istotny wpływ na wzrost wartości, podobnie jak w poprzednich latach, miała realizacja inwestycji infrastrukturalnych finansowanych w dalszym ciągu z rozliczanych dotacji w ramach funduszy unijnych.

Zgodnie z historycznym trendem, kluczowym czynnikiem wzrostu produkcji

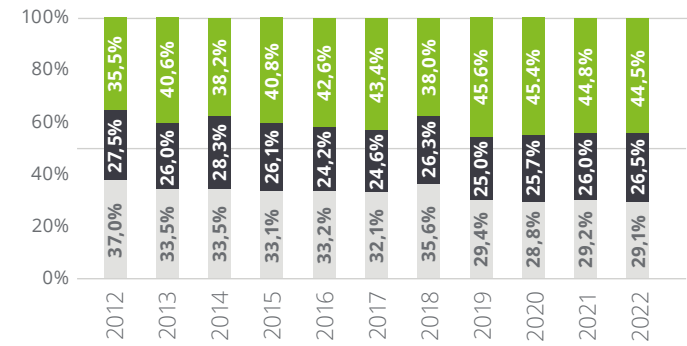
budowlanej w 2022 roku miał sektor inżynierii lądowej i wodnej (wzrost rok do roku o 22,5%). Sektor robót budowlanych związanych ze wznoszeniem budynków oraz sektor robót budowlanych specjalistycznych odnotowały w ujęciu rocznym porównywalny wzrost na poziomie odpowiednio 19,9% oraz 19,8%.

W ciągu 7 miesięcy 2023 roku widoczny jest ogólny trend spadku dynamiki produkcji budowlano-montażowej. W lipcu 2023 roku produkcja budowlano-montażowa wzrosła o 1,1% w stosunkudo analogicznego okresu roku poprzedniego. Wzrost na poziomie 6,6% r/r w lutym 2023 roku, wynikał w znacznym stopniu z inwestycji infrastrukturalnych, w ramach których kończone są zadania inwestycyjne realizowane ze środków pochodzących z poprzedniej perspektywy UE (budowa obiektów inżynierii lądowej i wodnej +21,5% r/r).

W obu miesiącach, w których nastąpiło zmniejszenie produkcji budowlano-montażowej względem poprzedniego roku, tj. marcu oraz maju, obserwowany był spadek produkcji w ramach sektora inwestycji kubaturowych, czyli związanych ze wznoszeniem budynków.

W 2022 roku struktura rynku budowlanego uległa nieznaczącej zmianie w stosunku do poprzedniego roku. Największą część rynku stanowiły budynki niemieszkalne (31,8%), które w 2021 roku były drugim największym segmentem rynku budowlano-montażowego. Na drugim i trzecim miejscu pod względem wielkości rynku była infrastruktura transportu (28,8%) oraz budynki mieszkalne (17,5%). Pozostałą część stanowiły rurociągi, linie telekomunikacyjne i energetyczne, budowle na terenach przemysłowych oraz pozostałe obiekty inżynierii lądowej i wodnej.

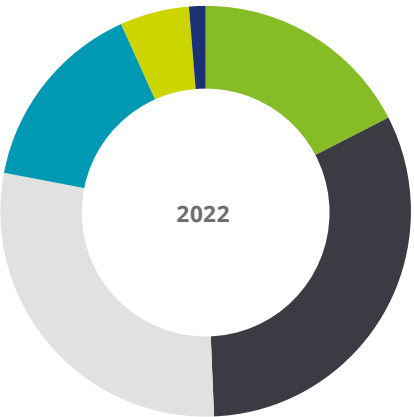
Struktura rynku budowlano-montażowego w Polsce w latach 2012-2022



- Roboty budowlane specjalistyczne
- Budowa obiektów inżynierii lądowej i wodnej
- Roboty budowlane związane ze wznoszeniem budynków

Źródło: GUS.

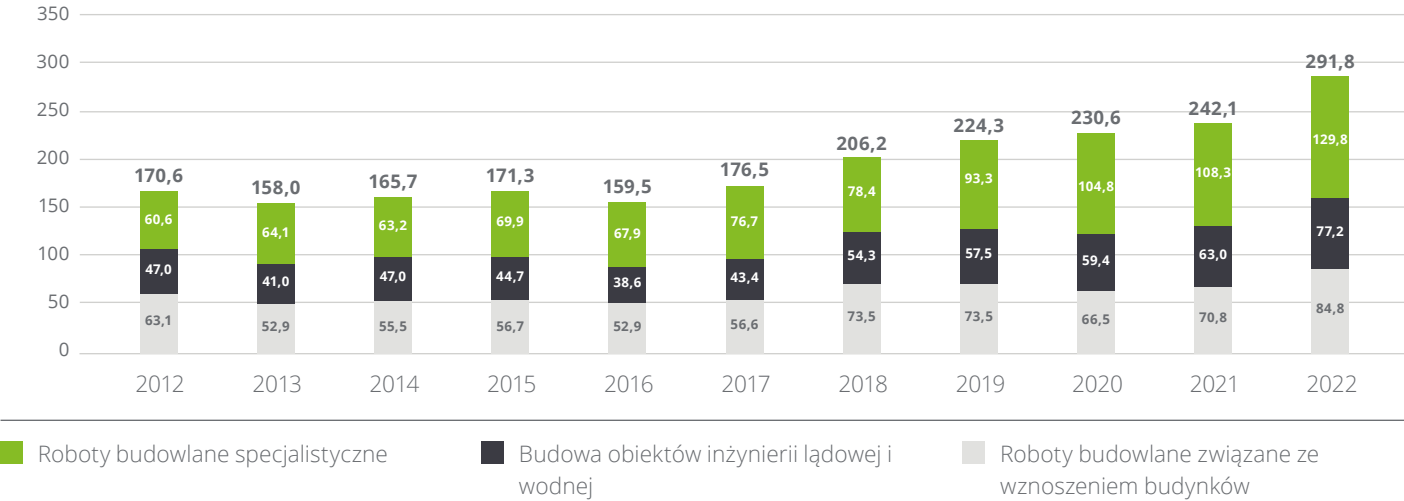
Struktura rzeczowa sprzedaży w roku 2022



- Budynki mieszkalne
- Budynki niemieszkalne
- Infrastruktura transportu
- Rurociągi, linie telekomunikacyjne i energetyczne
- Kompleksowe budowle na terenach przemysłowych
- Pozostałe obiekty inżynierii, lądowej i wodnej

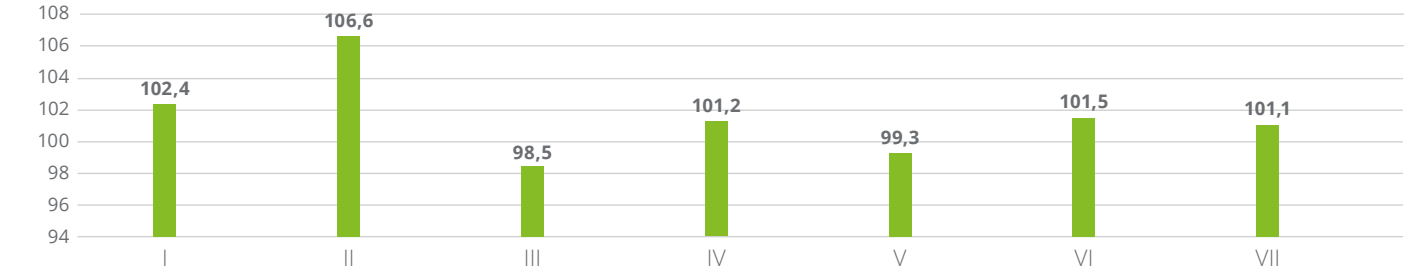
Źródło: GUS.

Wielkość polskiego rynku budowlano-montażowego w podziale na segmenty w latach 2012 - 2022 [mld zł]



Źródło: GUS.

Dynamika produkcji budowlano-montażowej w ciągu 7 miesięcy 2023 r/r zrealizowanej przez przedsiębiorstwa budowlane o liczbie pracujących powyżej 9 osób [%]



Źródło: GUS.

Kluczowymi inwestorami na polskim rynku budowlanym są podmioty publiczne, odpowiadające za ponad połowę krajowej produkcji budowlanej.

Oczekuje się, że projekty infrastrukturalne realizowane obecnie, w szczególności inwestycje w zakresie infrastruktury kolejowej i drogowej, będą prowadziły do wzrostu produkcji budowlano-montażowej w kolejnych latach. W 2023 roku nastąpił spadek tempa wzrostu cen materiałów i energii. Według danych GUS w sierpniu br. ceny produkcji budowlano-montażowej w porównaniu z analogicznym miesiącem poprzedniego roku wzrosły o 9,8%, co oznacza spadek dynamiki o 4,0 p.p. względem analogicznego okresu w 2022 roku.

Istotne znaczenie dla polskiego sektora budowlanego od lat mają fundusze unijne. Zgodnie z budżetem polityki spójności w perspektywie finansowej na lata 2021-2027, Polska będzie największym beneficjentem,

który otrzyma łącznie 76 mld euro na inwestycje w rozwój społeczny i gospodarczy, z czego znaczna część zostanie przeznaczona na dalszy rozwój m.in. infrastruktury drogowej oraz kolejowej.

Za koordynację realizacji inwestycji w zakresie budowy oraz modernizacji infrastruktury drogowej w Polsce odpowiada Generalna Dyrekcja Dróg Krajowych i Autostrad. W 2022 roku zrealizowano 103 zadania o łącznej długości ponad 1 325,9 km. Udostępniono także 322 km nowych dróg, ogłoszono przetargi na realizację 20 odcinków o łącznej długości 226,8 km i podpisano 24 umowy na zadania o łącznej długości 333,4 km i wartości 12,8 mld zł.

Realizację inwestycji drogowych w Polsce określa Rządowy Program Budowy Dróg Krajowych do 2030 roku (z perspektywą przedłużenia do 2033 roku), którego celem jest zapewnienie efektywnego funkcjonowania drogowego transportu osobowego i towarowego.

Program finansowany jest w szczególności z Krajowego Funduszu Drogowego zasilanego przede wszystkim ze środków unijnych. Zgodnie z ostatnią nowelizacją uchwały ws. programu budowy dróg krajowych, limit finansowania został zwiększony o 5,1 mld zł z 294,4 mld zł do ok. 299,5 mld zł.

W zakresie budownictwa drogowego realizowane są także inwestycje Programu Budowy 100 Obwodnic na lata 2020-2030 (PB100). Stosownie do nazwy, założeniem programu jest budowa 100 obwodnic dróg krajowych o łącznej długości ok. 820 km. Na realizację programu rząd przeznaczy 28 mld zł.

W 2022 roku wszedł w życie także Program Wzmocnienia Krajowej Sieci Drogowej do 2030 roku, który stanowi pierwszy średniookresowy dokument dotyczący kompleksowego utrzymania sieci dróg krajowych. Koszt realizacji zadań ujętych w programie wynosi 58,3 mld zł.

Motorem napędowym segmentu kolejowego w Polsce pozostaje Krajowy Program Kolejowy do 2030 roku (z perspektywą do 2032 roku), którego ostatnia aktualizacja nastąpiła w sierpniu 2023 roku.

KPK zakłada przeznaczenie łącznie 170,2 mld zł w całym okresie trwania programu inwestycji kolejowych, tj. lata 2014-2032. Poziom wydatków poniesionych w ramach programu wyniósł 9,3 mld zł w roku 2022, co oznacza wzrost o 0,6 mld zł względem roku 2021. Od początku realizacji KPK do końca grudnia 2022 roku wydatki wyniosły 54,0 mld zł, tj. 31,7% wartości zaktualizowanego programu. W porównaniu z pierwotnym planem z 2015 roku wykonanie osiągnęło poziom 311,3% (wówczas zaplanowano 3,0 mld zł wydatków w 2022 roku, podczas gdy łączna suma w latach 2014-2023 wynosiła 67,5 mld zł).

Wpływ na rozwój budownictwa kolejowego ma także planowe przeniesienie 30% drogowego transportu towarów do 2030 roku na inne środki transportu przyjazne środowisku, do czego zobowiązały się państwa członkowskie Unii Europejskiej. Realizacja powyższego celu bezpośrednio przełoży się na nowe przedsięwzięcia w kolejnictwie w perspektywie kolejnych lat. Z uwagi na sytuację gospodarczą oraz trudności, z którymi borykała się branża budowlana w 2022 roku, w postaci dynamicznie rosnących kosztów wykonania zawartych umów spowodowanych istotnym wzrostem cen materiałów oraz energii, rosnącymi kosztami obsługi kredytów, a także presją płacową, wprowadzono zmiany legislacyjne w zakresie aktualizacji wskaźników waloryzacyjnych dla wynagrodzeń wykonawców w zamówieniach publicznych.

Pierwotnie mechanizm waloryzacyjny został wprowadzony w 2019 roku, pozwalając na rewizję rozliczeń maksymalnie o 5%. Następnie w ślad za rosnącą presją kosztową, w 2021 roku dokonano aktualizacji tego poziomu do +/-10%. W listopadzie 2022 roku weszła w życie ustawa nowelizująca przepisy Prawa zamówień publicznych oraz wprowadzająca

dotatkowe regulacje, której celem jest zapewnienie ciągłości realizacji kontraktów. Najważniejszy punkt dotyczy ustanowienia podstawy prawnej do zmiany zapisów umów w zakresie wysokości wynagrodzenia wykonawców, w tym wprowadzania nowych lub modyfikacji dotychczasowych klauzul waloryzacyjnych. Nie nałożono ograniczeń zarówno w odniesieniu do sposobu dokonania waloryzacji, jak również nie zdefiniowano procedury zgodnie z którą strony miałyby postępować. Zmianami zostały objęte umowy będące w toku w dniu wejścia w życie ustawy, a także umowy zawarte na podstawie uchylonego prawa zamówień publicznych.

Jednak zdaniem przedsiębiorców wprowadzone zmiany nie są zadowalające. W opinii Polskiego Związku Pracodawców Budownictwa (PZPB) szereg projektów pozyskanych przed agresją rosyjską na Ukrainę przynosi obecnie duże straty z uwagi na nieefektywne mechanizmy waloryzacji kontraktów budowlanych, w szczególności na rynku zamówień publicznych. Według PZPB powinna nastąpić weryfikacja mechanizmu waloryzacji, bowiem niepodjęcie działań w tym zakresie może doprowadzić do zapaści w branży budowlanej.

Zasady waloryzacyjne kontraktów wpłyną również na sektor budownictwa mieszkaniowego. Segment budynków mieszkalnych odpowiadał za 17,5% struktury rynku produkcji budowlano-montażowej w Polsce w roku 2022.

Rok 2022 był okresem wyhamowania koniunktury budownictwa mieszkaniowego. Wskutek niepewnej sytuacji gospodarczej oraz mniejszej dostępności kredytów hipotecznych nastąpił spadek popytu. W 2022 roku rozpoczęto budowę 200,3 tys. mieszkań, co stanowi spadek o 27,8% względem roku 2021. W tym czasie oddano do użytku 238,5 tys. mieszkań (+1,6% r/r), jednak jest to wynik inwestycji rozpoczętych w poprzednich latach. Pierwsza połowa 2023 roku wskazuje na ożywienie popytu na rynku nieruchomości. Sprzedaż na rynku pierwotnym rosła od początku bieżącego roku.

Przy ograniczonej liczbie nowych projektów, wzrost sprzedaży skutkował malejącą dostępnością ofert. Liczba oddanych do użytkowania mieszkań wyniosła 111,9 tys. (+2,2% r/r), jednak liczba pozwoleń na budowę i zgłoszeń budowy zmniejszyła się o 34,7% względem pierwszej połowy 2022 roku.

Wejście w życie w lipcu 2023 roku programu “Bezpieczny kredyt 2%” może wpłynąć pozytywnie na rozwój budownictwa mieszkaniowego. Zgodnie z założeniami, do końca roku 2027 z programu skorzysta ok. 155 tys. osób. Wzrost popytu na mieszkania w najbliższych kwartałach prawdopodobnie przełoży się na zwiększoną aktywność deweloperską.

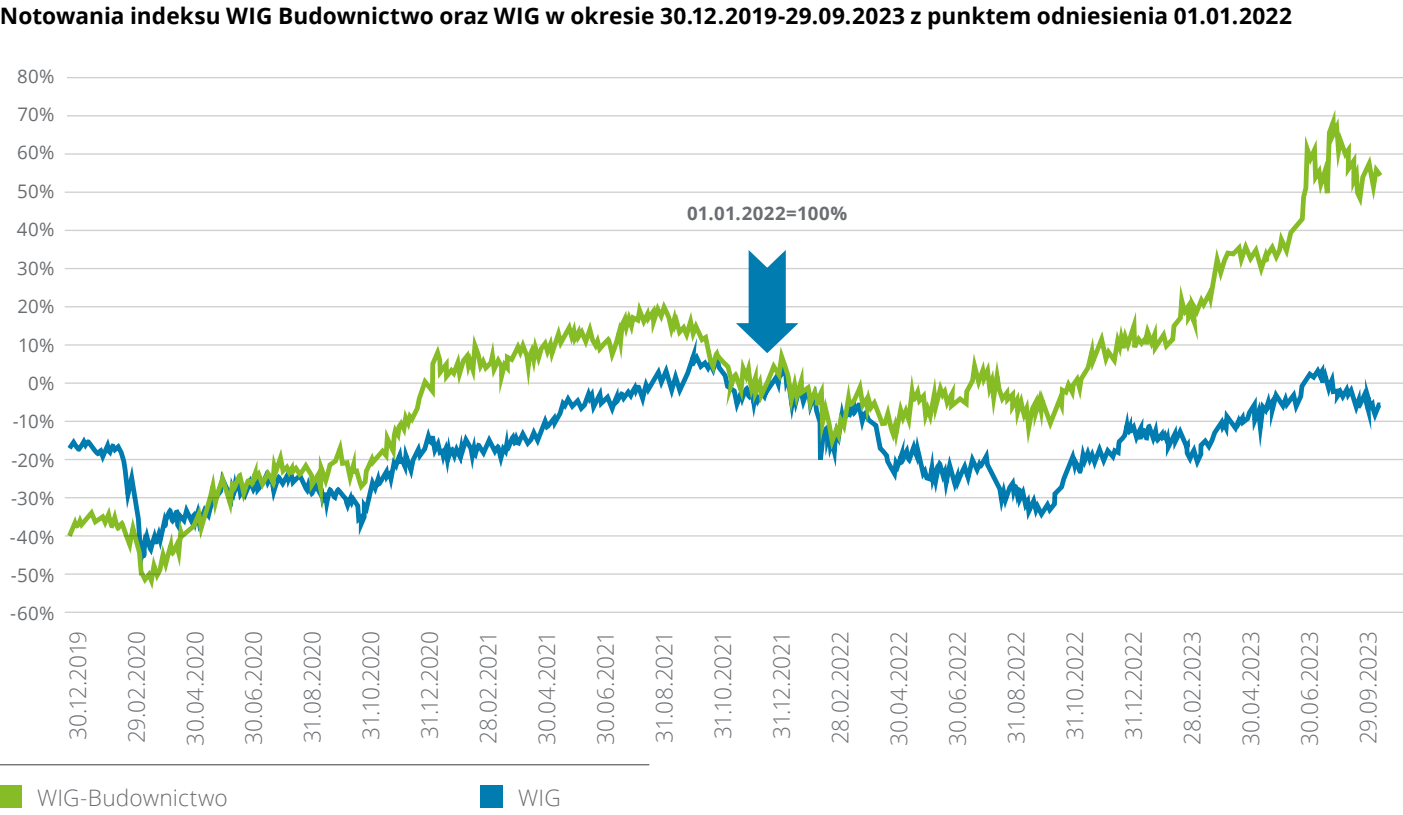
W okresie 10 miesięcy 2022 roku szeroki indeks WIG oraz indeks WIG Budownictwo znajdowały się w trendzie spadkowym. Do negatywnego trendu na rynku giełdowym oraz spadków w sektorze budowlanym przyczyniła się m.in. utrzymująca się wysoka inflacja (istotny wzrost cen materiałów) i związane z nią zacieśnianie polityki monetarnej przez NBP w postaci podwyżki stóp procentowych oraz konflikt zbrojny w Ukrainie, w związku z którym spółki budowlane doświadczyły odpływu pracowników zza wschodniej granicy Polski.

Od jesieni 2022 roku, widoczna jest wyraźna zmiana trendu indeksu WIG Budownictwo, który już na koniec 2022 roku znajdował się o 8,5% powyżej wartości bazowej (początek 2022 roku), znacząco przewyższając wyniki indeksu WIG, który w analogicznym okresie zanotował spadek w wysokości 17,1%.

Pomimo wielu wyzwań, z którymi branża budowlana będzie musiała się mierzyć w krótkim terminie, w postaci m.in. wysokich kosztów budowy, na koniec 2022 roku widoczna była kontynuacja trendu wzrostowego indeksu WIG Budownictwo oraz odbudowywanie indeksu WIG.

W pierwszym kwartale 2023 roku zarówno indeks WIG, jak i WIG Budownictwo były relatywnie niezmiennie. Od drugiego kwartału 2023 roku zauważalny był istotny wzrost wartości indeksów, przy czym WIG Budownictwo odnotowywał istotnie wyższe wzrosty. W drugiej połowie bieżącego roku spółki z sektora budowlanego dynamicznie rosły i osiągnęły punkt maksymalny w połowie sierpnia (+54,5% wzrostu względem początku roku). W tym samym czasie indeks WIG, podobnie jak sektor budownictwa, również wykazywał trend wzrostowy, jednak zdecydowanie niższy (maksymalnie +25,3% na koniec lipca).

Od tego momentu oba indeksy zaczęły odnotowywać niewielkie spadki, przy czym od połowy września 2023 roku WIG Budownictwo wykazał nieznaczne odbicie (+3,5%).



Źródło: Notowanie giełdowe.

2.2. Czynniki makroekonomiczne: wzrost gospodarczy, dług publiczny

Wzrost gospodarczy

W 2022 roku polskie PKB odnotowało wzrost na poziomie 5,1%, a istotnym czynnikiem tego trendu było zwiększenie zapasów (2,6% r/r). Na wzrost gospodarczy w ubiegłym roku miała wpływ również konsumpcja prywatna (1,8% r/r), która osiągnęła wysoki poziom szczególnie w pierwszym półroczu z uwagi na napływ migrantów z Ukrainy.

W czwartym kwartale 2022 roku odnotowano niższą dynamikę wzrostu PKB (2,3% r/r), a w kolejnych dwóch kwartałach spadek odpowiednio -0,3% r/r i -0,6% r/r.

Na spadek PKB w pierwszym kwartale 2023 roku wpłynął spadek zapasów o 4,1% oraz konsumpcji gospodarstw domowych o 1,0%. Polskie PKB opierało się w głównej mierze na wzroście eksportu netto o 4,3% oraz inwestycji o 1,2%.

W drugim kwartale 2023 roku spadek PKB wiązał się w dużej mierze z recesją konsumencką, bowiem wydatki prywatne były niższe o 1,5% r/r. Jednak większy negatywny wpływ na tempo wzrostu miał

spadek zapasów o 3,8% r/r. W drugim kwartale 2023 roku gospodarka napędzana była wzrostem eksportu netto (3,1% r/r) oraz inwestycji (1,2% r/r).

Prognozy EIU (Economist Intelligence Unit) wskazują, iż dynamika wzrostu PKP w 2023 roku istotnie wyhamuje i zakończy się na poziomie 1,3% r/r. Z kolei Międzynarodowy Fundusz Walutowy prognozuje wzrost PKB w Polsce na poziomie 1,2%.

Prognozy wskazują na trwającą przez cały 2023 rok recesję konsumencką, która spowodowana jest utrzymującym się wysokim poziomem inflacji, obniżoną siłą nabywczą pieniądza i podwyższoną niepewnością. Powyższe czynniki oddziałują na ograniczenie dochodów do dyspozycji, co przekłada się na większe skłonności gospodarstw domowych do oszczędzania. Należy podkreślić, iż konsumpcja prywatna to jeden z najważniejszych motorów wzrostu PKB w Polsce w ostatnich latach.

Dodatkowo podwyższona presja kosztowa, wysoka niepewność i zaostrzone warunki finansowania również skłonią firmy do odkładania projektów inwestycyjnych

w czasie, co przełoży się na niższy niż dotychczas wzrost gospodarczy. W kolejnych latach prognozy EIU zakładają umiarkowany wzrost PKB, który będzie oscylował między 2,4% do 3,5% w latach 2024-2027.

Wzrost PKB w danym kraju jest jednym z czynników oceny kredytowej lokalnej gospodarki. W 2022 roku kluczowe agencje ratingowe (Standard&Poors, Fitch, Moody's) podtrzymały nadane Polsce ratingi na niezmienionych poziomach. Utrzymanie ratingów przełożyło się na atrakcyjność inwestycyjną dla inwestorów zagranicznych, jednak wysoka inflacja oraz zwiększona presja kosztowa w porównaniu do innych europejskich gospodarek wpływa coraz bardziej negatywnie na atrakcyjność inwestycyjną Polski. Agencja Moody's, która najwyżej spośród trzech głównych agencji ratingowych ocenia wiarygodność kredytową Polski, zgodnie z komunikatem z września 2023 roku pozostawiła bez zmian ocenę kredytową na poziomie A2. Zaznaczono jednak, że średnioterminowe perspektywy fiskalne Polski będą zależały od wyników jesiennych wyborów parlamentarnych.

Dekompozycja wzrostu PKB w latach 2014-2022 oraz prognoza na lata 2023-2027



Źródło: GUS, prognozy na bazie danych EIU.



Agnieszka Głowacka

Wiceprezeska Zarządu, ERBUD GROUP



Pomimo niesprzyjających warunków rynkowych w skali makro i mikro; mam na myśli chociażby wysokie koszty materiałów i zatrudnienia, trudniejszy dostęp do pieniądza wśród inwestorów czy umiarkowany klimat do inwestowania, nasza organizacja skutecznie identyfikuje segmenty budownictwa, w których możemy z sukcesem realizować rentowne kontrakty. Struktura portfela zamówień ERBUDU w ostatnich kilku kwartałach uległa istotnej poprawie jeśli chodzi o marżowość projektów, jak i dywersyfikację w poszczególnych segmentach. Cieszy nas powrót projektów z branży OZE, która miała przestój. Wraz z kolejną falą projektów deweloperskich, liczba budów związanych z energią odnawialną będzie rosła, a my wraz z nią. Ponadto rozwijamy naszą działalność w budownictwie modułowym, szczególnie w Europie Zachodniej, gdzie prefabrykacja zyskuje na znaczeniu. Nadchodzące miesiące i lata mogą otworzyć możliwości w obszarach dotąd mało zagospodarowywanych przez inwestorów publicznych, m.in. sektor wojskowy, ale także inwestorów prywatnych na przykład w kontekście rozwoju sektora PRS w ramach mieszkalnictwa.

Stopa bezrobocia w Polsce na koniec 2022 roku wyniosła 5,2% i była niższa o 0,6 p.p. w porównaniu z rokiem poprzednim. Z danych GUS wynika, iż sytuacja na rynku pracy w Polsce poprawiła się pomimo wydarzeń związanych ze skutkami rosyjskiej inwazji na Ukrainę. Należy jednak zwrócić uwagę, że stopa bezrobocia utrzymuje się w trendzie spadkowym od 2013 roku, co wynikało w głównej mierze z utrzymującego się stabilnego wzrostu gospodarczego w Polsce. Wyjątek stanowił rok 2020, w którym wyższy poziom bezrobocia był skutkiem wybuchu pandemii COVID-19.

Szacowana przez Ministerstwo Rodziny i Polityki Społecznej stopa bezrobocia rejestrowanego na koniec sierpnia 2023 roku wyniosła 5,0%, czyli tyle samo co w miesiącu poprzednim. W porównaniu z danymi na koniec sierpnia 2022 roku wskaźnik ten był niższy o 0,2 p.p. W związku z intensyfikacją prac sezonowych w miesiącach letnich, bezrobocie odnotowuje niższe poziomy w tym okresie, niemniej w całym pierwszym półroczu 2023 roku stopa bezrobocia wahała się w przedziale 5,0%-5,5%.

Na koniec 2023 roku prognozowano bezrobocie rejestrowane na poziomie 5,6%, na co wpływ ma spadek zapotrzebowania

na pracowników sezonowych w sektorach tj. budownictwo, rolnictwo czy usługi turystyczne.

Prognozy EIU wskazują na stabilny poziom bezrobocia rejestrowanego (5,4%-5,6%) w kolejnych latach. Natomiast projekcja NBP zakłada na koniec czwartego kwartału 2023 roku stopę bezrobocia na poziomie 3,3% (+0,4 p.p. r/r), następnie 4,0% w latach 2024 oraz 2025.

Czynnikami potęgującym inflację w 2022 roku był wzrost napięć geopolitycznych w związku z rosyjską agresją zbrojną na Ukrainę. Jednym ze skutków wybuchu wojny w Ukrainie był silny wzrost cen surowców energetycznych tj. ropy naftowej, gazu i węgla, co przełożyło się na wyższe ceny paliw i energii dla odbiorców końcowych. Kolejnym ze skutków był wzrost cen pszenicy ze względu na wysoki udział Rosji i Ukrainy w globalnej podaży tego zboża, co oddziaływało na wzrost cen produktów żywnościowych. Połączenie powyższych czynników spowodowało generalną podwyżkę cen towarów przemysłowych.

Średnioroczny wskaźnik inflacji w roku 2022 wyniósł 14,4%, co oznacza wzrost o 9,3 p.p. względem poprzedniego roku. Poziom ten znacznie przewyższa cel inflacyjny

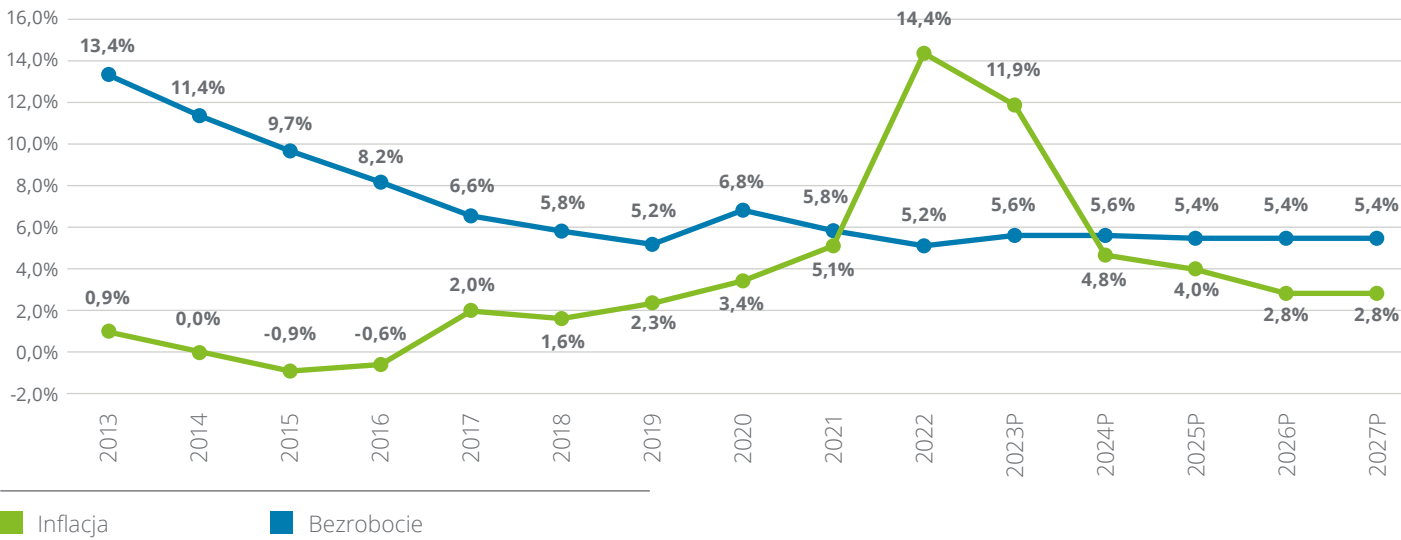
(2,5% ± 1 p.p.) określony w polityce pieniężnej.

W całym 2023 roku na wysoki poziom inflacji miały wpływ przede wszystkim wysokie ceny energii, wtórne efekty wcześniejszych szoków podażowych na rynkach surowcowych i związanych z tym wysokich cen surowców, relatywnie szybka odbudowa aktywności po pandemii COVID-19 oraz rosnące koszty pracy.

W grudniu 2022 roku ceny towarów rosły szybciej (17,6%) niż ceny usług (13,4%). Najwyższą dynamikę cen odnotowano w kategorii „użytkowanie mieszkania lub domu i nośniki energii” (+22,6%), co wynika z istotnych wzrostów cen surowców. Drugi najwyższy wzrost odnotowano w kategorii „żywność i napoje bezalkoholowe” (+21,5%).

Według wstępnych danych GUS, inflacja we wrześniu 2023 roku wyniosła 8,2% rok do roku, istotnie przekraczając cel inflacyjny i korytarz wahań wyznaczony przez Narodowy Bank Polski. Według prognoz EIU, do końca roku inflacja powinna wynieść 11,9%, a do 2027 roku może spaść do 2,8%. Projekcje NBP wskazują inflację na poziomie 7,8% na koniec czwartego kwartału tego roku, 4,6% w roku 2024 oraz 3,3% w roku 2025.

Stopa bezrobocia oraz inflacja w latach 2014-2022 oraz ich prognoza na lata 2023-2027



* Dane za 2020 oraz 2021 rok oszacowane na podstawie wyników Powszechnego Spisu Rolnego 2020. Źródło: GUS; prognozy na bazie danych EIU.

Dług sektora publicznego

W wartościach nominalnych w 2022 roku państwowy dług publiczny (zgodnie z definicją krajową) wzrósł o 60,9 mld zł do poziomu 1 209,5 mld zł, co stanowiło 39,3% PKB (spadek względem poprzedniego roku o 4,7 p.p.).

Dominujący udział w strukturze państwowego długu publicznego w roku 2022 miał dług Skarbu Państwa w wysokości 1 238,5 mld zł. Wartość przewyższa państwowy dług publiczny, bowiem uwzględnia, zgodnie z planem finansowym Funduszu Solidarnościowego, zobowiązania tego funduszu w ramach sektora finansów publicznych, niemające wpływu na państwowy dług publiczny ze względu na eliminację wzajemnych zobowiązań podmiotów należących do sektora.

Na wzrost zadłużenia Skarbu Państwa wpływ miało między innymi finansowanie potrzeb pożyczkowych budżetu państwa przy deficycie budżetu państwa (12,6 mld zł), zwiększenie stanu środków na rachunkach budżetowych (27,8 mld zł) czy przekazanie obligacji na podstawie innych ustaw niż ustawa o finansach publicznych (28,8 mld zł).

Na koniec czerwca 2023 roku państwowy dług publiczny według wstępnych szacunków wyniósł 1 241,6 mld zł, co oznacza wzrost o 32,1 mld zł (+2,7%) w porównaniu z końcem 2022 roku.

W metodologii unijnej stosowana jest kategoria długu sektora instytucji rządowych i samorządowych, według której dług Polski na koniec 2022 roku wyniósł 1 512,2 mld zł, co stanowiło 49,1% PKB, wobec 1 410,5 mld zł i 53,6% PKB na koniec roku 2021. Dług sektora instytucji rządowych i samorządowych na koniec drugiego kwartału 2023 roku wyniósł 1 581,2 mld zł, co stanowiło wzrost o 69,0 mld zł (+4,6%) w porównaniu z końcem 2022 roku.

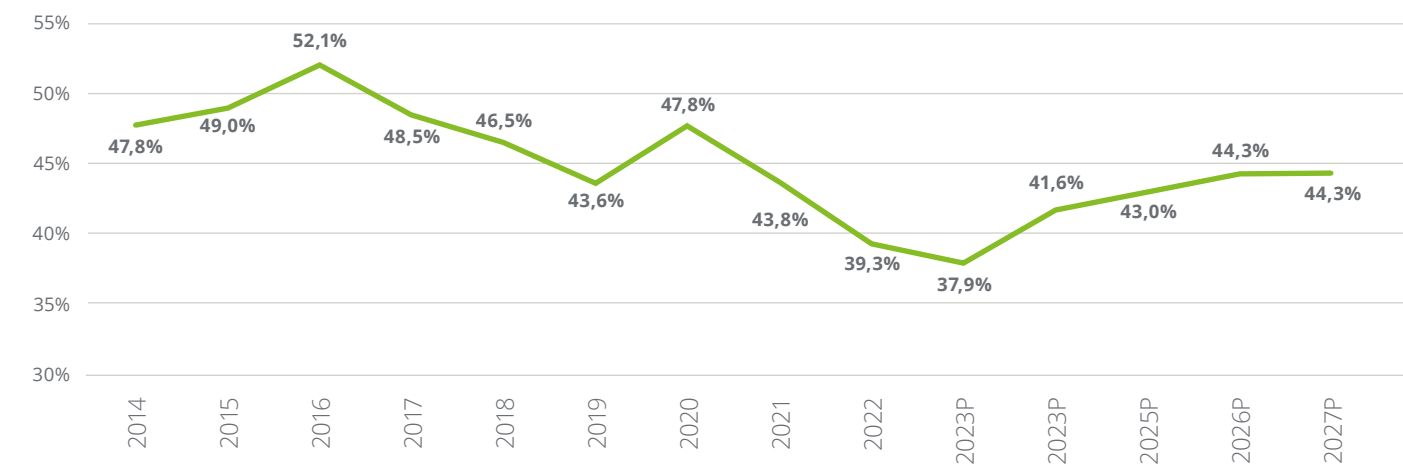
Różnica między państwowym długiem publicznym a długiem sektora instytucji rządowych i samorządowych wynika m.in. z uwzględnienia w drugim z powyższych środków Krajowego Funduszu Drogowego, Funduszu Przeciwdziałania COVID-19 i Funduszu Wsparcia Sił Zbrojnych oraz Tarczy Finansowej Polskiego Funduszu Rozwoju (PFR).

Dług publiczny jako % PKB

Bilans polskiego zadłużenia jest zarządzany z perspektywy Ministerstwa Finansów, które w ramach swoich zadań opracowało i stosuje się do wytycznych przedstawionych w „Strategii zarządzania długiem sektora finansów publicznych w latach 2024-2027” z września 2023 roku.

Zgodnie z art. 74 ustawy z dnia 27 sierpnia 2009 roku o finansach publicznych Minister Finansów sprawuje kontrolę nad sektorem finansów publicznych w zakresie przestrzegania zasady stanowiącej, iż państwowy dług publiczny nie może przekroczyć 60% wartości rocznego PKB.

Dług publiczny jako % PKB w latach 2014-2022 oraz prognoza za lata 2023-2027



Źródło: Ministerstwo Finansów, wrzesień 2023.

2.3. Środki unijne

Środki unijne to istotny instrument wsparcia rozwoju branży budowlanej, w szczególności infrastruktury drogowej oraz kolejowej. Obecna perspektywa unijna przewidziana jest na lata 2021-2027.

W aktualnej perspektywie UE Polska ponownie będzie największym beneficjentem dofinansowań unijnych. Zgodnie z planami budżetowymi dla Polski przeznaczone jest łącznie 76,5 mld euro w ramach Polityki Spójności.

Największą część środków unijnych przeznaczono na Program Fundusze Europejskie na Infrastrukturę, Klimat i Środowisko (24,4 mld euro), które zakładają wsparcie dziedzin tj. bezpieczeństwo energetyczne Polski, rozwój odnawialnych źródeł energii, ochrona środowiska oraz bezpieczny i ekologiczny transport. Istotną część zasobów finansowych pochodzących z programu, Polska zainwestuje w infrastrukturę transportową (drogową i kolejową), co wpłynie korzystnie na sektor budownictwa.

Innym znaczącym prorozwojowym programem finansowanym ze środków unijnych jest Program Fundusze Europejskie dla Nowoczesnej Gospodarki, dedykowany przedsięwzięciom badawczo-rozwojowym. Na realizację tego programu przeznaczono ok. 8,0 mld euro.

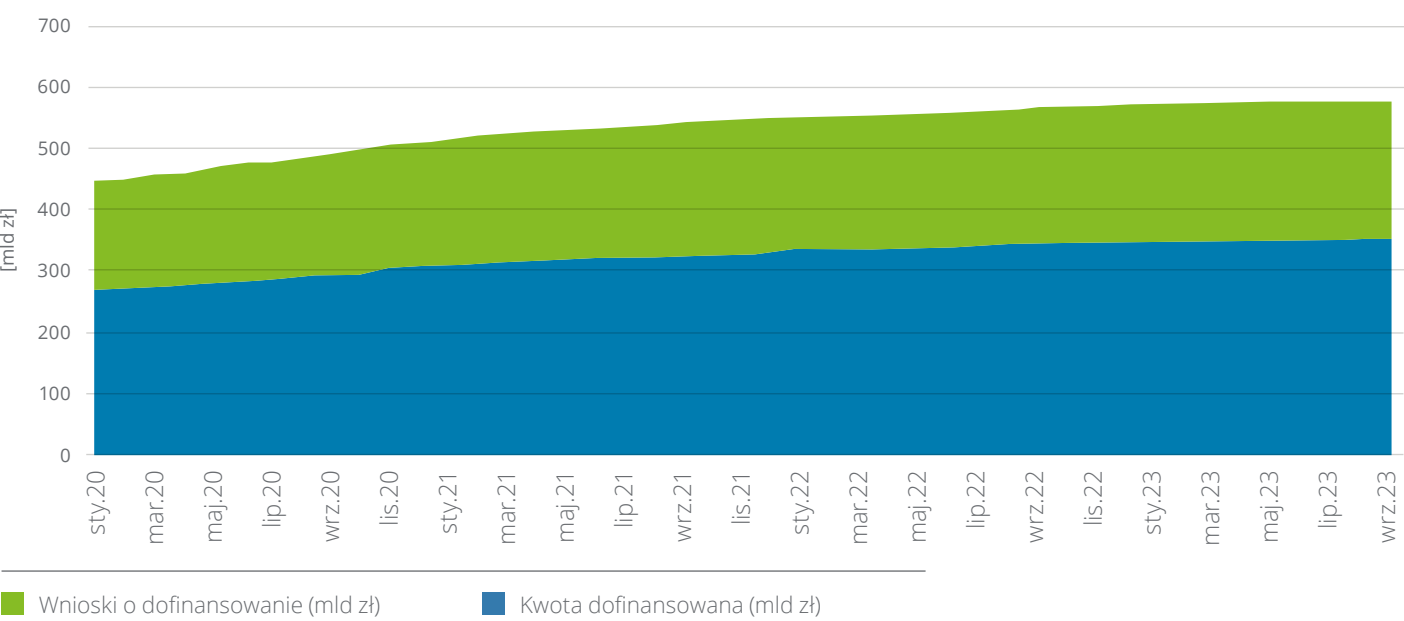
Trzecim co do wielkości środków jest Program Fundusze Europejskie dla Rozwoju Społecznego (4,0 mld euro), wspierający m.in. obszar szkolnictwa wyższego.

Stan wdrażania funduszy UE w Polsce. Porównanie stanu na koniec 2020-2022 roku oraz wrzesień 2023 roku

	Ilość (szt.)				Wartość (mld zł)			
	XII 2020	XII 2021	XII 2022	IX 2023	XII 2020	XII 2021	XII 2022	IX 2023
Wnioski o dofinansowanie	167,903	192,295	198,471	200,285	512,4	554.7	575.6	581.5
Umowy	82,683	97,046	101,972	103,013	309.7	336.3	349.1	353.3
Udział beneficjentów	49.2%	50.5%	51.4%	51,4%	60.4%	60.6%	60.6%	60.8%

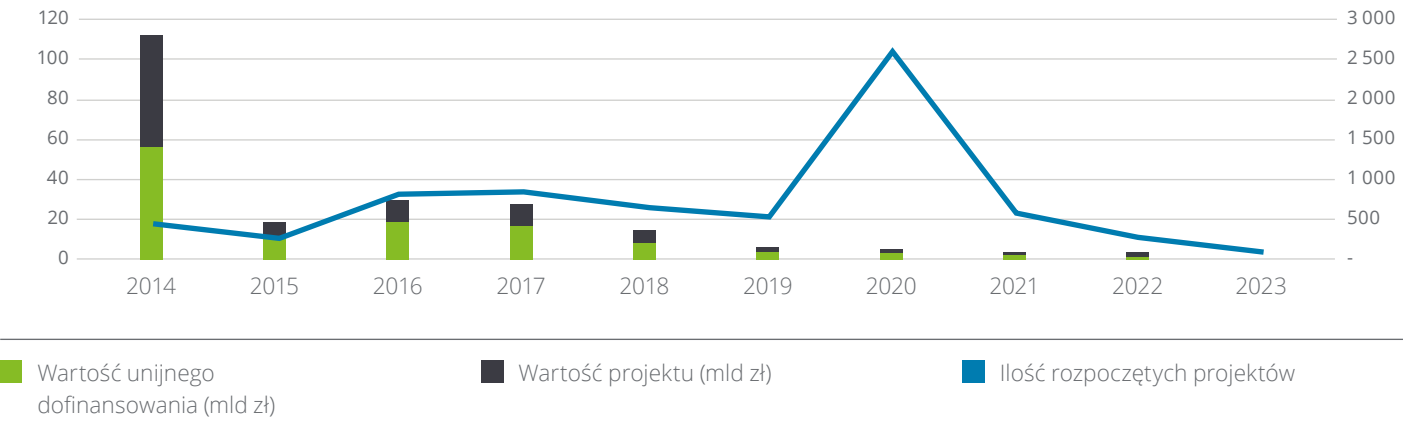
Źródło: Ministerstwo Inwestycji i Rozwoju.

Umowy o dofinansowanie projektów na kwotę dofinansowania w części UE



Źródło: Ministerstwo Inwestycji i Rozwoju.

Dofinansowania unijne w sektorze budownictwa oraz transportu i składowania w Polsce



Dane dotyczą dziedziny działalności gospodarczej Budownictwa oraz Transportu i Składowania w związku z czym obejmują również pozycje niezwiązane z budownictwem (np. zakup taboru kolejowego). Źródło: Ministerstwo Funduszy i Polityki Regionalnej.

Wśród największych projektów budowlanych rozpoczętych w 2022 roku dofinansowanych z funduszy unijnych znajdują się:

- opracowanie innowacyjnej technologii produkcji MMA z zastosowaniem dwuskładnikowego dodatku mineralnego;
- wdrożenie wyników prac B+R w zakresie innowacyjnych rozwiązań w produkcji wysokiej jakości betonu o właściwościach fotokatalitycznych;
- rozwój i wdrożenie prac B+R w zakresie nowatorskiego systemu zabezpieczenia instalacji PV.

Należy podkreślić, że liczba projektów realizowanych z Funduszy Europejskich stopniowo malała w związku z kończącą się poprzednią perspektywą unijną (2014-2020).

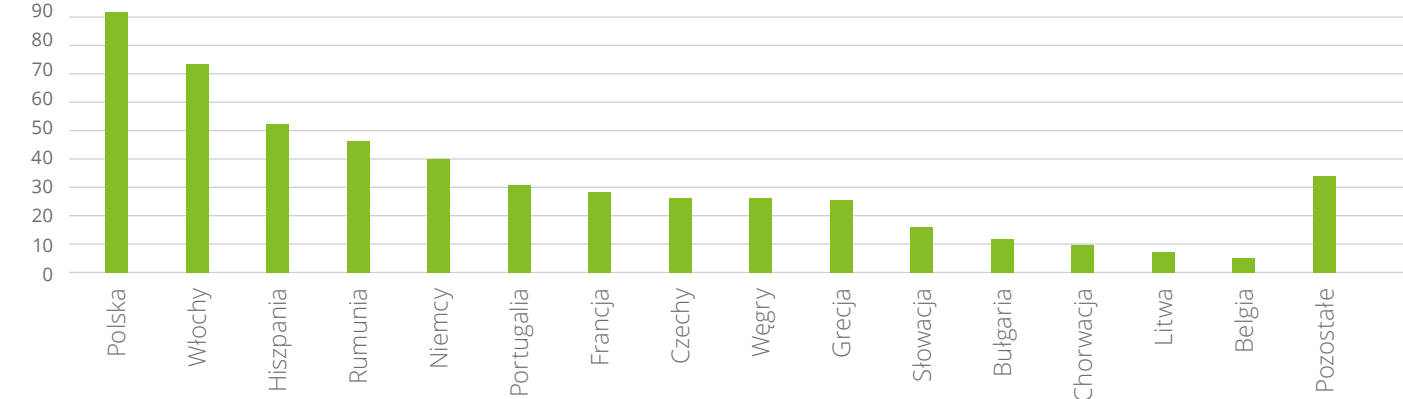
Wskazane powyżej projekty realizowane są ze środków z uprzedniej perspektywy finansowej. Szczegóły dotyczące projektów z nowego budżetu środków unijnych nie zostały udostępnione.

Ważną część wsparcia stanowić będzie Fundusz Odbudowy, wspomagający kraje członkowskie w dążeniu do wzrostu sprzed pandemii, który obejmuje 390 mld euro grantów oraz 360 mld euro pożyczek, sumarycznie osiągając poziom 750 mld euro.

Według założeń, Polska może otrzymać 23,9 mld euro dotacji i 34,2 mld euro pożyczek z Funduszu na rzecz Odbudowy i Zwiększania Odporności. Większość środków ma zostać przeznaczona na cele klimatyczne, a także na transformację cyfrową. Z uwagi na kwestie formalne Polska nie otrzymała dotychczas środków w ramach tego funduszu.

Podstawą do skorzystania ze środków jest Krajowy Plan Odbudowy i Zwiększania Odporności (KPO), składający się z 54 inwestycji i 48 reform. W czerwcu 2022 roku KPO został zaakceptowany przez Komisję Europejską oraz Radę UE.

Budżet alokacji funduszy europejskich w ramach perspektywy 2021-2027 (ceny bieżące) [mld EUR]



Źródło: Komisja Europejska.

2.4. Rynek Partnerstwa Publiczno-Prywatnego

Partnerstwo Publiczno-Prywatne (PPP) to przedsięwzięcie realizowane przy współpracy podmiotów publicznych z firmami prywatnymi, w ramach którego obie strony mają na celu osiągnięcie większej efektywności inwestycji w projektach infrastrukturalnych lub innych realizujących cele publiczne. Korzyści jakie osiąga strona publiczna to przede wszystkim rozproszenie ryzyka związanego z procesem realizacji i zarządzania inwestycją oraz korzystanie z doświadczeń profesjonalnych podmiotów. Inwestorzy prywatni mogą w ramach takiej współpracy otrzymać długoterminowy kontrakt pozwalający osiągać stabilny strumień przychodów jednocześnie mając zagwarantowaną opcję zakończenia współpracy po okresie umowy.

Podmiot prywatny zaangażowany w projekt PPP pobiera wynagrodzenie pochodzące głównie z tzw. opłat za dostępność płaconych przez partnera publicznego z budżetu. Pozwala to rozłożyć obciążenia budżetowe inwestycji infrastrukturalnych na lata. Inną formą zawierania umów PPP jest zawarcie umowy w formie koncesji. W tej konstrukcji podmiot prywatny jest wynagradzany poprzez opłaty uiszczane przez użytkowników infrastruktury. Ostatnią formą opłat w formacie PPP jest opłata za dostępność, która przenosi ryzyko popytu na publiczną stronę, a więc długofalowe ryzyko biznesowe. Obecnie zdecydowana większość umów PPP operuje w formacie koncesji (62%). Pozostałe 38% aktywnych umów PPP na podstawie ustawy Prawo Zamówień Publicznych.

W pierwszej połowie 2023 roku podpisano w Polsce 2 nowe umowy, podczas gdy w analogicznym okresie 2022 roku 3 nowe umowy. Najnowsze umowy dotyczyły świadczenia usługi polegającej na pozyskaniu, zagospodarowaniu i przetworzeniu w użyteczne formy energii elektrycznej, biogazu w Sobuczynie oraz budowy parkingu przed budynkiem SOR szpitala powiatowego w Bochni (sektor infrastruktury transportowej). Ponadto w roku 2022 wszczęto 18 nowych postępowań, co jest niższym wynikiem o 6 postępowań w porównaniu do 2021 roku. W pierwszej połowie 2023 roku wszczęto do tej pory 5 postępowań.

Najczęściej realizowanymi projektami są zadania w zakresie energetycznym, których liczba umów PPP wynosi 28. Kolejne trzy duże grupy to umowy PPP w sektorze infrastruktury transportowej (26), gospodarki wodno-kanalizacyjnej (24) oraz w sektorze sportu i turystyki (24). Sektorem dominującym z najwyższą wartością projektów (28% wartości zawartych w Polsce umów PPP) pozostaje sektor gospodarki odpadami (w tym instalacje w Poznaniu i Olsztynie).

W czasie realizowania programu PPP do końca pierwszego półrocza 2023 roku wszczęto łącznie 647 postępowań PPP, spośród których zawarto 177 umów opiewających na kwotę 9,2 mld zł. Od początku programu zawierano średnio 13 nowych umów rocznie.

W dniu 26 lipca 2017 roku podjęta została uchwała Rady Ministrów w sprawie przyjęcia dokumentu “Polityka Rządu w zakresie rozwoju partnerstwa publiczno-prywatnego”.

Polityka PPP 2017 była pierwszym rządowym dokumentem o charakterze strategicznym, odnoszącym się do realizacji przedsięwzięć publicznych w formule partnerstwa publiczno-prywatnego. Jako główny cel wskazano w nim „zwiększenie skali i efektywności inwestycji w formule PPP, przy założeniu, że wybór tej formuły realizacji zadań i usług publicznych powinien prowadzić do uzyskania maksymalnych korzyści ekonomiczno-społecznych”.

Od czasu pojawienia się możliwości współpracy w formule PPP, rekordowy pod względem kwoty podpisanych umów był rok 2013. Pod względem efektywności, w okresie 2017-2019 skuteczność postępowań PPP mierzona stosunkiem podpisanych umów do wszczętych postępowań wyniosła 34%. W 2020 roku efektywność ta wzrosła do 42%, w 2021 roku do 50%, a w pierwszej połowie 2023 roku osiągnęła 27%. Natomiast skuteczność mierzona w czasie obowiązywania polityki PPP od 2017 roku wynosi 39%.

Formuła współpracy w ramach PPP pełni dla instytucji publicznych funkcję amortyzatora w stosunku do inwestycji finansowanych z budżetu publicznego i funduszy unijnych. Po rekordowych latach w kontekście ilości i wartości zawartych umów PPP, rynek ten zaczyna się kurczyć w ślad za większą niepewnością co do przyszłej sytuacji geopolitycznej w Europie oraz nieokreśloną alokacją środków, które samorządy będą mogły wykorzystać do realizacji zaplanowanych zadań.

Lista postępowań projektów w formie PPP o wartości nakładów powyżej 300 mln zł na dzień 30.06.2023 roku

Projekt	Lokalizacja	Data wszczęcia postępowania	Status realizacji	Wartość nakładów inwestycyjnych lub usług netto (mln zł)
Budowa Portu Zewnętrznego w Porcie Gdynia	Gdynia	2020-11-05	Prowadzenie negocjacji	4 382,0
Nowe zagospodarowanie Placu Społecznego we Wrocławiu	Wrocław	Brak danych	Wybór doradców	732,0
Budowa i utrzymanie archiwów państwowych w formule partnerstwa publiczno-prywatnego	cały kraj	2022-02-02	Prowadzenie negocjacji	674,4
Modernizacja, rozbudowa i zagospodarowanie Ośrodka Polonia przy ul. Konwiktorskiej 6 w Warszawie	Warszawa	2022-06-15	Prowadzenie negocjacji	644,4
Rewitalizacja otoczenia Bazaru Różyckiego kwartału: Targowa - Żąbkowska - Brzeska – Kijowska	Warszawa	I kwartał 2024 roku	Wybór doradców	450,0
Ekologiczny salon miasta - przebudowa wyspy Pocijewo	Konin	Brak danych	Ocena efektywności	359,6

Źródło: Platforma Partnerstwa Publiczno-Prawnego, Baza projektów PPP.

Biorąc pod uwagę zaangażowanie podmiotów publicznych w trybie PPP najczęściej na współpracę decydują się gminy. Postępowania na wybór partnera prywatnego wszczynane były najczęściej przez gminy miejskie (32%), gminy wiejskie (18%) oraz gminy wiejsko-miejskie (16%). Podobnie w kontekście podpisanych umów, które weszły w fazę realizacji: 54 umowy podpisane były przez gminy miejskie, 46 umów przez gminy wiejskie i 25 umów przez gminy wiejsko-wiejskie, 11 umów przez urzędy marszałkowskie, 10 umów przez jednostki budżetowe, po 8 umów

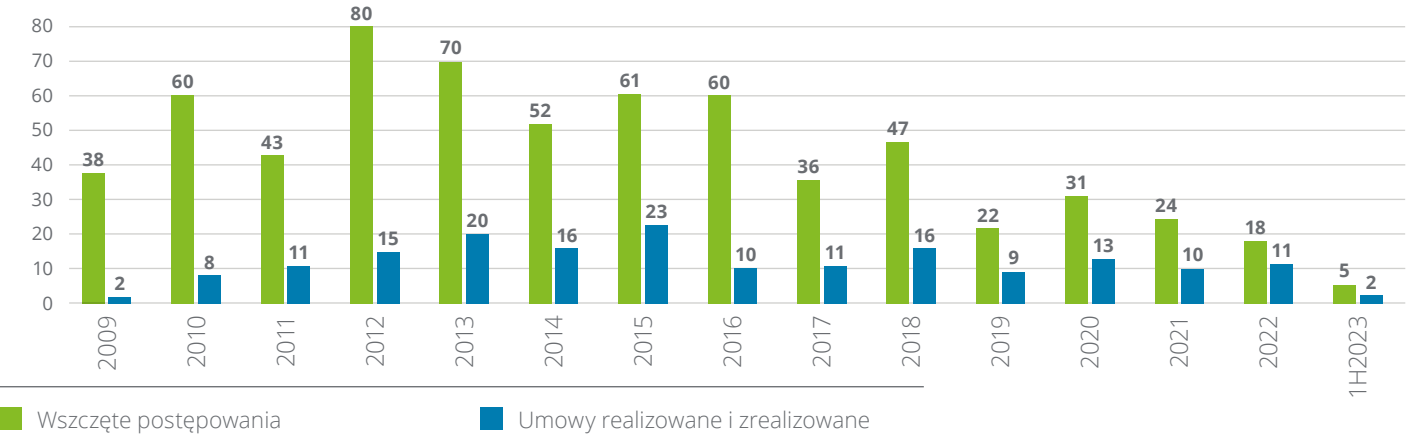
przez administrację rządową oraz spółki komunalne. Pozostałe 13 umów zawarte przez między innymi takie podmioty jak: starostwa powiatowe, jednostki służby zdrowia, uczelnie, związki gmin, samorządowe instytucje kultury oraz inne podmioty.

Potwierdzeniem tezy o słabnącej aktywności na rynku są m.in. statystyki dla bieżącego roku - w okresie od stycznia do czerwca 2023 roku zawarto łącznie tylko 2 umowy PPP oraz wszczęto łącznie 5 postępowań.

Umowy zawarte w pierwszej połowie roku 2023 dotyczyły:

- świadczenia usługi polegającej na pozyskaniu, zagospodarowaniu i przetworzeniu w użyteczne formy energii elektrycznej, biogazu w Sobuczynie (3,32 mln zł, woj. śląskie);
- budowy parkingu przed budynkiem SOR Szpital w Bochni (298 tys. zł, woj. małopolskie).

Postępowania i realizacja PPP w latach 2009 - 1H 2023



Źródło: Ministerstwo Funduszy i Polityki Regionalnej.

2.5. Zatrudnienie i wynagrodzenia w sektorze budowlanym

W pierwszym półroczu 2023 roku średnie zatrudnienie wyniosło 420,4 tys. osób, co oznacza spadek o 1,0% w porównaniu do pierwszej połowy roku ubiegłego (424,6 tys.).

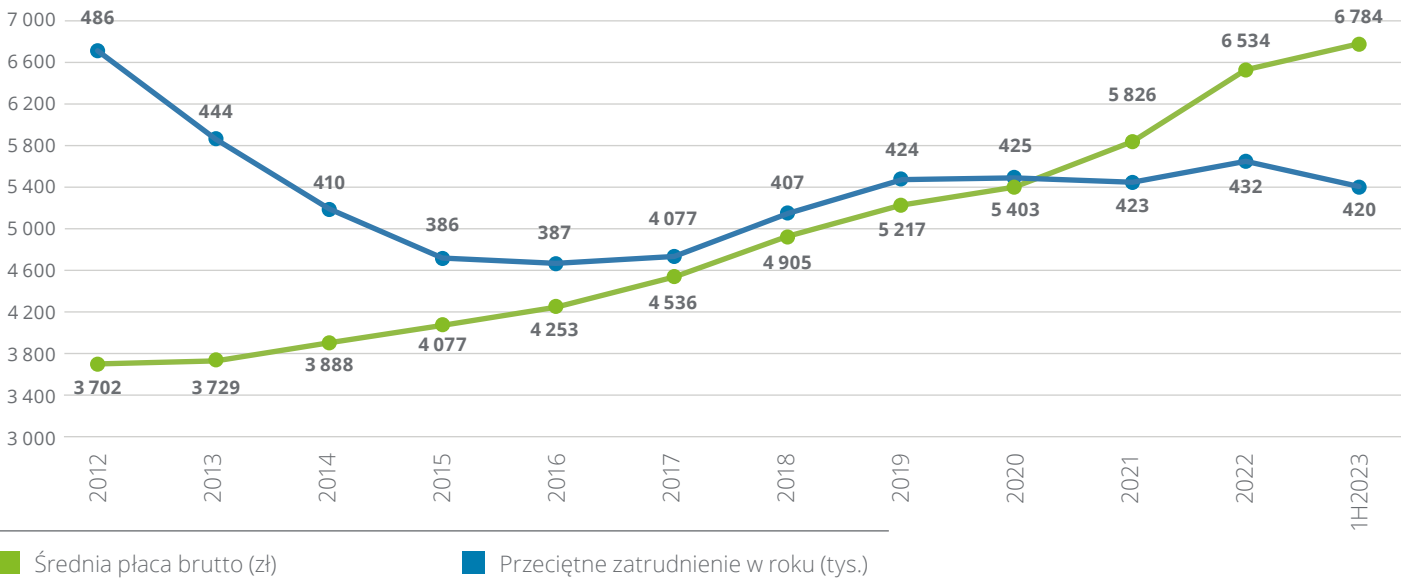
Średni poziom płacy w sektorze budowlanym w pierwszej połowie 2023 roku wynosił 6 783,82 zł, co stanowi wzrost o 7,6% względem 6 308,43 zł

na koniec czerwca 2022 roku. Wpływ na wzrost miała m.in. podwójna podwyżka płacy minimalnej w 2023 roku, a także wysoka presja płacowa.

Struktura płac w poszczególnych sektorach budownictwa w pierwszej połowie roku 2023 nie uległa zmianom. Najwyższe przeciętne wynagrodzenie otrzymywali pracownicy zajmujący się budową obiektów

oraz inżynierii lądowej i wodnej wynoszące 7 695,92 zł, odnotowując wzrost o 10,1% względem analogicznego okresu w roku poprzednim. Pracownicy zajmujący się budowlami specjalistycznymi mogli liczyć na przeciętne wynagrodzenie w wysokości 6 723,24 zł (wzrost 13,5% r/r), podczas gdy pracownicy zatrudnieni przy budowie budynków na 6 021,10 zł, co oznacza spadek o 1,0%.

Przeciętne zatrudnienie i płaca brutto w budownictwie w okresie 2012 - 1H 2023 roku



Źródło: stat.gov.pl

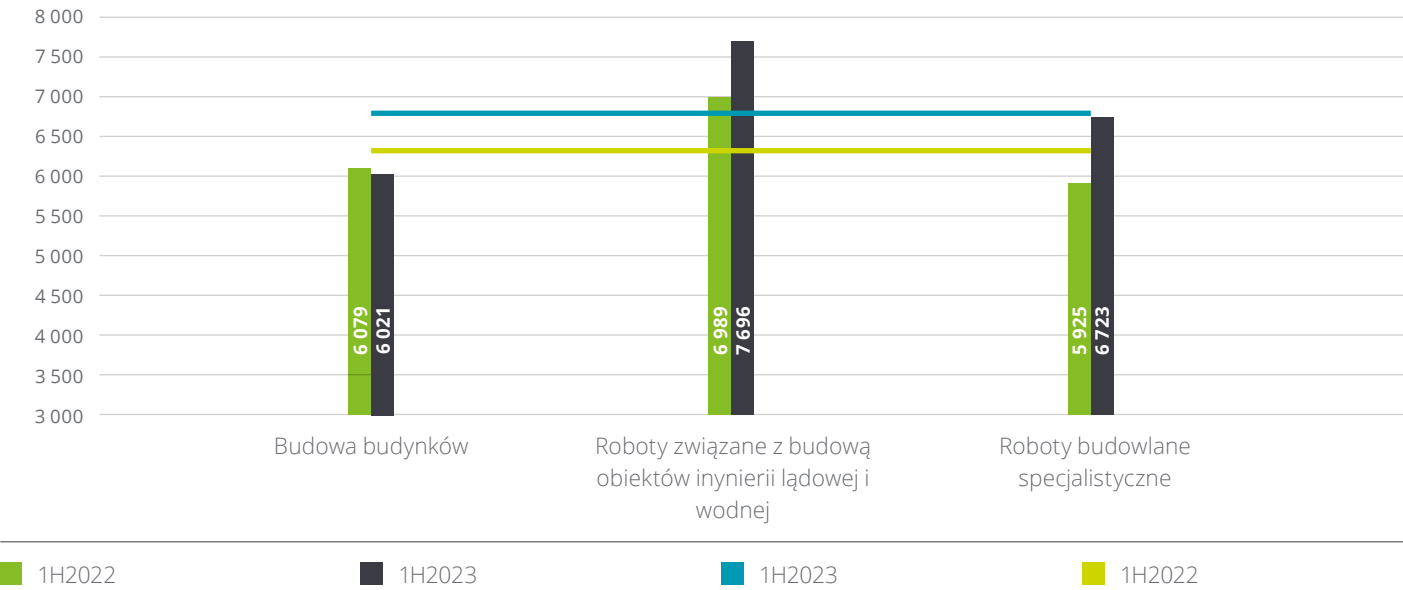
Wśród barier dla przedsiębiorców prowadzących działalność w sektorze budowlanym wyróżniono koszty zatrudnienia, co wskazało 73% respondentów we wrześniu 2023 roku. Istotną barierą według 62% ankietowanych są także koszty materiałów, jednak w porównaniu z analogicznym okresem rok wcześniej odsetek przedsiębiorców w tym zakresie zmalał o 14 p.p.

Wysoko ocenianymi przez przedsiębiorców barierami w sektorze są również wysokie obciążenia na rzecz budżetu (57,3%) oraz niepewność ogólnej sytuacji gospodarczej (54,4%).

Ponadto bariera niedoboru specjalistów została wskazana przez 34% prowadzących działalność w budownictwie, tj. 7 p.p. mniej niż we wrześniu 2022 roku.

Dodatkowo 24% respondentów określiło niedostateczny popyt w branży jako barierę, co oznacza wzrost o 4 p.p.

Przeciętne wynagrodzenie brutto w 1H 2023 roku w poszczególnych segmentach budownictwa [zł]



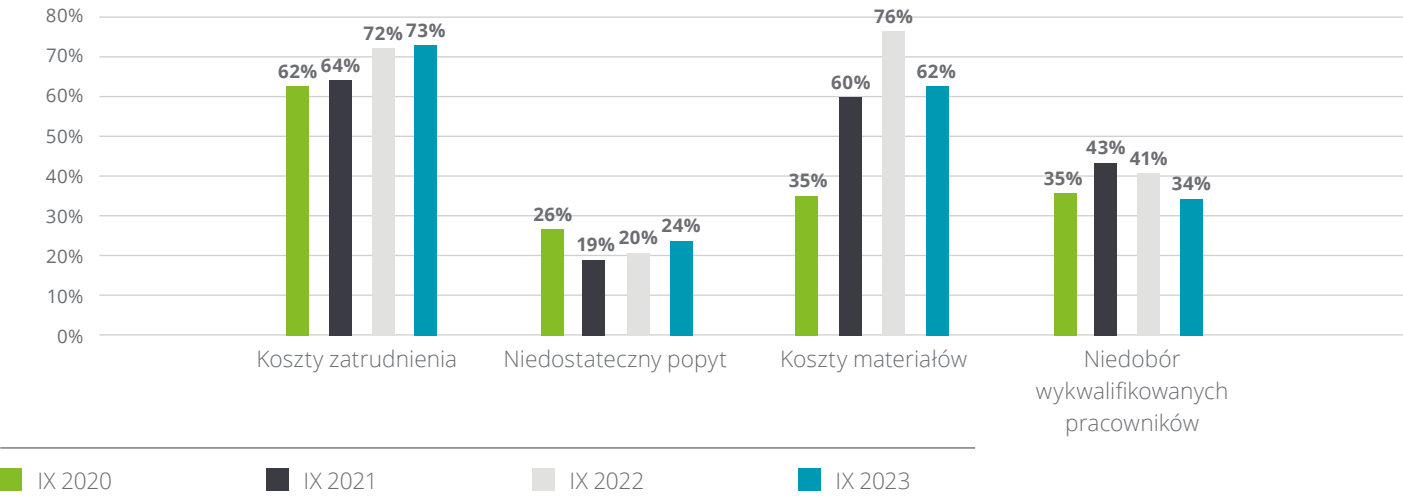
Źródło: GUS.

W ostatnich latach dla przedsiębiorców z sektora budowlanego największą barierą działalności stanowią koszty zatrudnienia, co przyczynia się m.in. do zatrudniania pracowników spoza Polski. Jednak obecne zmniejszenie skali napływu cudzoziemców może doprowadzić do nasilenia presji płacowej.

Dla przedsiębiorców istotną barierą w prowadzonej działalności są koszty materiałów. Konsekwencją rosyjskiej agresji zbrojnej na Ukrainę był istotny wzrost cen surowców energetycznych, a także wskutek sankcji nałożonych przez UE w postaci zakazu handlu z Rosją, nastąpił wzrost cen surowców i materiałów budowlanych.

Zarówno koszty wynagrodzeń jak i koszty materiałów zaniżają marżę przedsiębiorców, skłaniając ich do podnoszenia cen, potęgowanych dodatkowo wysokim poziomem inflacji w Polsce. Negatywnie odbija się to na popycie, co potwierdzają oceny przedsiębiorców budowlanych.

Barierzy działalności dla przedsiębiorstw w sektorze budowlanym



Źródło: GUS.

2.6. Upadłości w budownictwie

Rok 2022 to kolejny względnie trudny rok dla polskich przedsiębiorstw. W ciągu tego okresu toczyły się łącznie 2 752 postępowania upadłościowe i restrukturyzacyjne, co oznacza wzrost o 30% względem roku poprzedniego (2 125 postępowań w 2021 roku).

W 2022 roku największy odsetek stanowiły firmy z sektora usług, gdzie prowadzono 827 postępowań (+ 40% r/r). Drugim w kolejności okazał się sektor handlu z wynikiem 567 postępowań (+42% r/r). Natomiast najwyższy przyrost odnotowano w sektorze transportu (+105% r/r).

Wśród przedsiębiorstw budowlanych prowadzono 280 postępowań upadłościowych i restrukturyzacyjnych, co stanowi 37-procentowy wzrost względem roku 2021.

W 2023 roku zauważalne jest pogorszenie kondycji branży budowlanej. W pierwszej połowie tego roku toczyło się aż 331 postępowań, co oznacza wzrost o 159% względem analogicznego okresu roku poprzedniego.

Należy podkreślić, że liczba postępowań w pierwszym półroczu 2023 roku przekroczyła o 18% łączną liczbę postępowań w całym 2022 roku, co wskazuje na pogorszenie się kondycji polskiego rynku budowlanego.

Rekordowy wzrost liczby niewypłacalności firm budowlanych świadczy również o tym, iż z najtrudniejszą sytuacją borykają się w szczególności małe podmioty, które są najbardziej podatne na wpływ niekorzystnych uwarunkowań rynkowych.

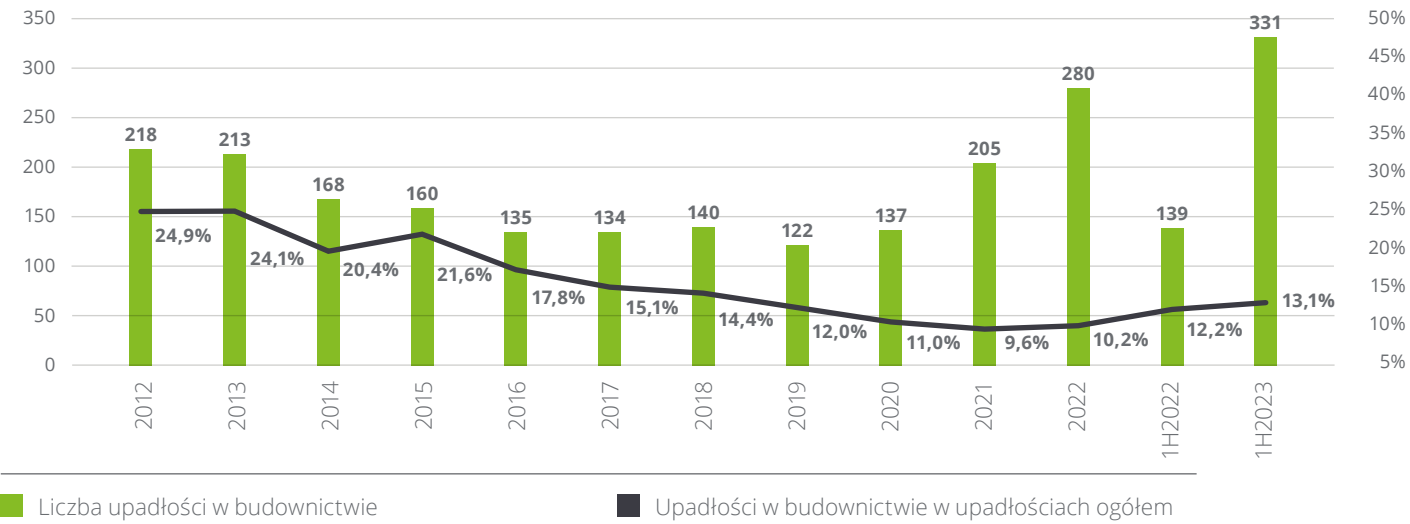
Rosnąca liczba prowadzonych postępowań upadłościowych może być bezpośrednio skorelowana z barierami prowadzenia działalności, tj. wzrost kosztów zatrudnienia, podwyżka cen materiałów, słabnący popyt, wzrost kosztów obsługi finansowania dłużnego oraz niepewna sytuacja gospodarcza. Biorąc pod uwagę powyższe czynniki oraz ogólną koniunkturę gospodarczą w Polsce, kondycja branży może osłabnąć, a w konsekwencji doprowadzić do dalszego wzrostu liczby potencjalnych upadłości w sektorze.

Istotnym problemem w branży stała się także kwestia waloryzacji kontraktów. Wysoka inflacja oraz nieefektywne mechanizmy waloryzacji przekładają się na niską lub ujemną rentowność realizowanych projektów, co może skutkować zapaścią rynku budowlanego.

Jedną z przyczyn pogarszającej się sytuacji sektora budownictwa są wysokie koszty prowadzenia działalności w korelacji z niedostatkami nowych kontraktów przekładającym się na malejące przychody. Powyższe uwarunkowania skutkują pogorszeniem rentowności przedsiębiorstw, w skrajnych przypadkach prowadzących do utraty zyskowności i bankructwa.

Wśród przyczyn bankructw firm budowlanych wyróżnia się również zatory płatnicze. Sektor budowlany jest uważany za jeden z najbardziej ryzykownych w kontekście upadłości ze względu na wysokie opóźnienia w płatnościach oraz liczbę należności przeterminowanych.

Liczba upadłości wykonawczych firm budowlanych w okresie 2012 – 1H 2023 [liczba firm]



Źródło: Coface.

2.7. Zagrożenia dla sektora budowlanego

Po wielu latach stabilnego wzrostu zarówno pod względem liczby jak i wartości kontraktów, koniunktura w sektorze budowlanym uległa pogorszeniu. **W 2022 roku podmioty z sektora musiały się mierzyć z wieloma wyzwaniami i przeciwnościami utrudniającymi prowadzenie działalności jak m.in. utrzymujące się otoczenie wysokiej inflacji oraz ponadprzeciętnie wysokie koszty kontraktów, pogorszenie sentymentu inwestycyjnego, które przyczyniło się do spadku popytu na usługi spółek z sektora czy wysoka gospodarcza niepewność na świecie, niesprzyjająca podejmowaniu strategicznych decyzji biznesowych.** Rok 2023 wciąż pozostaje dla sektora budowlanego okresem wymagającym z uwagi na utrzymujące się czynniki ryzyka wpływające negatywnie na rentowność realizowanych kontraktów jak również samą podaż potencjalnych inwestycji.

Ograniczona podaż projektów inwestycyjnych.

Obecny spadek liczby projektów inwestycyjnych w Polsce przyczynia się do intensyfikacji konkurencji cenowej wśród uczestników przetargów, co ma negatywny wpływ na rentowność realizowanych kontraktów i tym samym jakość portfeli kontraktów wykonawców. Spowolnienie w zleceniach jest szczególnie widoczne w segmencie projektów infrastrukturalnych, w ramach których realizacja największych inwestycji determinowana jest dostępnością finansowania unijnego.

Dostępność funduszy unijnych.

Największe polskie programy infrastrukturalne finansowane są w znacznej mierze ze środków

publicznych, w tym funduszy unijnych. Potencjalne wstrzymanie lub brak wypłat w ramach poszczególnych programów może mieć wpływ na pierwotny harmonogram planowanych inwestycji lub przesądzić o ich całkowitej realizacji. Obecnie z uwagi na niewypełnienie przez polski rząd kamieni milowych uzgodnionych z Komisją Europejską, wypłaty z Krajowego Planu Odbudowy (KPO) zostały wstrzymane. Środkiem zaradczym na brak wypłat środków unijnych, jest decyzja polskiego rządu o możliwym prefinansowaniu przez Polski Fundusz Rozwoju wybranych inwestycji w ramach KPO. Jednakże skala potencjalnych środków jakie będzie w stanie zapewnić PFR okaże się prawdopodobnie niewystarczająca, aby całkowicie pokryć wartość funduszy unijnych przyznanych Polsce.

Ograniczona dostępność pracowników budowlanych w związku z konfliktem zbrojnym w Ukrainie.

Podmioty z sektora budowlanego wciąż odnotowują zapotrzebowanie na wykwalifikowanych pracowników budowlanych, co powoduje że sektor ten jest w dużym stopniu uzależniony od pracowników z zagranicy. Jak wskazuje Polski Związek Pracodawców Budownictwa w 2022 roku liczba zatrudnionych na budowach cudzoziemców spadła z poziomu 480,8 tys. w 2021 roku do poziomu 274,5 tys. Istotny spadek widoczny jest w przypadku pracowników z Ukrainy, których odpływ spowodowany jest trwającym konfliktem zbrojnym w ich kraju. W 2022 roku liczba pracowników z Ukrainy spadła o 246,1 tys. do 126,9 tys. Oczekuje się, że niedobór siły roboczej wśród firm budowlanych będzie szczególnie dotkliwy w momencie poprawy koniunktury na rynku inwestycji prywatnych oraz rozpoczęcia dużych inwestycji infrastrukturalnych.

Wysokie ceny materiałów budowlanych.

W 2022 roku na rynku cen materiałów budowlanych obserwowany był silny trend wzrostowy. Był on pochodną zakłóceń łańcucha dostaw zza wschodniej granicy w związku z trwającą agresją Rosji na Ukrainę, a także rosnącymi cenami materiałów ropopochodnych i energii w wyniku ograniczeń importu surowców przez kraje członkowskie Unii Europejskiej z Rosji. **Według danych Grupy PSB, śledzącej ceny wiodących materiałów dla budownictwa oraz domu i ogrodu, ceny materiałów budowlanych wzrosły w 2022 roku średnio o 25% w porównaniu do 2021 roku.** Rok 2023 wciąż charakteryzuje się stosunkowo wysokimi cenami materiałów, jednakże dynamika wzrostów cen w stosunku do roku poprzedniego zmalała. Zgodnie z odczytami Grupy PSB, w okresie 8 miesięcy 2023 roku ceny wzrosły średnio o 7% w stosunku do analogicznego okresu 2022 roku. Jednym z czynników przyczyniających się do spadku dynamiki wzrostu cen materiałów jest zastój w segmencie nieruchomości mieszkaniowych, który stanowi ok. jedną trzecią popytu na materiały budowlane w Polsce. Potencjalne ożywienie na rynku budownictwa mieszkaniowego w związku z wejściem w życie programu „Bezpieczny kredyt 2%” oraz odblokowanie środków z KPO mogłoby przełożyć się na wzrost cen materiałów z uwagi na wzmożony popyt.

Niewystarczająca waloryzacja kontraktów.

Mechanizm waloryzacji, który został wprowadzony w 2019 roku umożliwiał rewizję rozliczeń maksymalnie o +/- 5%. W ślad za dynamicznie rosnącymi kosztami kontraktów, dokonano aktualizacji poziomu potencjalnej rewizji do +/-10%. Celem mechanizmu była poprawa płynności i stabilności finansowej firm budowlanych oraz poprawa rentowności kontraktów, poprzez ograniczenie ryzyk związanych ze wzrostem towarów i usług. W listopadzie 2022 roku, uchwalona została ustawa nowelizująca przepisy Prawa zamówień publicznych między innymi w zakresie waloryzacji kontraktów. W ramach nowelizacji ustanowiono podstawy prawne do zmiany zapisów umów w zakresie waloryzacji wynagrodzeń wykonawców, w tym wprowadzenia nowych lub modyfikacji dotychczasowych klauzul waloryzacyjnych. Zmiany objęły umowy będące w toku w dniu wejścia w życie ustawy, a także umowy zawarte na podstawie uchylonego prawa zamówień publicznych.

Kryteria oceny ofert w przetargach publicznych.

W ramach procesu wyłonienia najatrakcyjniejszej dla zamawiającego oferty przetargowej stosuje się procedurę udzielenia zamówienia publicznego. Kryteriami oceny oferty w ramach procedury są parametry związane z ceną wykonania, jakością wykonywanych robót, funkcjonalnością, parametrami technicznymi, aspektami środowiskowymi, społecznymi, innowacyjnością, terminowością wykonywania zamówienia oraz kosztami eksploatacji. Obecnie jednak w przetargach publicznych, często obserwowaną praktyką jest wybieranie wykonawców według trzech kryteriów, którymi są: cena, czas realizacji przedmiotu zamówienia oraz okres gwarancji, z czego decydującym kryterium w ramach wyboru wykonawcy jest kryterium ceny. W wyniku tego wiele podmiotów o niższym potencjale wykonawczym, zaniża ceny w przetargach, zwiększając ryzyko nieukończenia kontraktów w zaplanowanych budżetach, w

szczegółności w otoczeniu rosnących cen materiałów budowlanych. Dodatkowo istnieje ryzyko wyboru podmiotu o niewystraczających kompetencjach i doświadczeniu do realizacji przedmiotu zamówienia, co może spowodować opóźnienia w realizacji kontraktów bądź ich wadliwe wykonanie.

Finansowanie projektów infrastrukturalnych.

W sytuacji uwolnienia środków z funduszy unijnych, których dostępność na ten moment jest już opóźniona oraz w związku z koniecznością ich wydatkowania w określonych ramach czasowych, istnieje ryzyko iż w stosunkowo krótkim okresie nastąpi kumulacja licznych zadań inwestycyjnych w różnych segmentach sektora budowlanego. Dodatkowo, intensyfikacja działań inwestycyjnych w jednym czasie w zbliżonych obszarach może przyczynić się do drenowania rynku podwykonawców i materiałów.

Wysokie koszty finansowania inwestycji.

Wysokie poziomy stóp procentowych przekładają się na wyższe raty kredytów hipotecznych i obniżenie zdolności kredytobiorców do obsługi zobowiązań finansowych, co znajduje swoje odzwierciedlenie w kondycji segmentu budownictwa mieszkaniowego. Dodatkowo utrzymujące się na wysokim poziomie stopy procentowe, powstrzymują inwestorów od zwiększania zaangażowania kapitałowego w nieruchomości komercyjne z uwagi na alternatywne możliwości inwestycyjne w aktywa oferujące konkurencyjne stopy zwrotu. Jednakże, w związku z ostatnią zmianą polityki stóp procentowych przez Radę Polityki Pieniężnej NBP oraz redukcją w październiku 2023 roku głównej stopy referencyjnej do poziomu 5,75%, możliwe jest ożywienie popytu na kredyty hipoteczne i tym samym na zakup mieszkań. Jak wskazują uczestnicy segmentu budownictwa mieszkaniowego, dalsza koniunktura na rynku nieruchomości będzie w znacznym stopniu uzależniona

od tego na ile decyzja RPP o obniżkach stóp procentowych będzie miała charakter długoterminowy.

Spełnienie kryteriów budownictwa zgodnego ze zrównoważonym rozwojem.

Rosnące znaczenie budownictwa przyjaznego środowisku naturalnemu i człowiekowi oraz wprowadzane w tym obszarze nowe regulacje i inicjatywy europejskie, zmuszają sektor budowlany do implementacji nowych i często kosztownych rozwiązań w ramach kontraktów. Realizacja przez firmy budowlane inwestycji zgodnych ze standardami zrównoważonego rozwoju, często wiąże się z koniecznością zastosowania nowoczesnych technologii oraz materiałów odnawialnych bądź o niskim wpływie na środowisko, co może prowadzić do wzrostu kosztów kontraktów w związku z ograniczoną dostępnością tych materiałów i przez to ich wyższymi cenami. Jednocześnie wraz ze wzrostem popularności budownictwa zrównoważonego, konkurencja w sektorze może się zaostrzać, eliminując z rynku podmioty, które nie dostosują się do obowiązujących trendów i norm.

2.8. Perspektywy rozwoju poszczególnych segmentów rynku budowlanego w Polsce

2.8.1. Budownictwo drogowe

Organem powołanym w Ministerstwie Infrastruktury do zarządzania drogami krajowymi, autostradami oraz drogami ekspresowymi jest Generalna Dyrekcja Dróg Krajowych i Autostrad (GDDKiA), która odpowiada za prowadzenie inwestycji w zakresie dróg i autostrad w Polsce. Przy realizacji swoich inwestycji, GDDKiA realizuje tym samym założenia planistyczne określone w ramach budżetu państwa. W celu realizacji inwestycji drogowych w Polsce, Ministerstwo Infrastruktury opracowało program regulujący kierunki rozwoju krajowej sieci drogowej.

Dnia 13 grudnia 2022 roku Rada Ministrów przyjęła nowy program drogowy, tj. Rządowy Program Budowy Dróg Krajowych do 2030 roku (z perspektywą do 2033 roku) – „RPBDK2030”, w którym została zaprezentowana lista inwestycji na drogach krajowych określająca cele polityki transportowej w zakresie budowy drogowej sieci TEN-T na terenie Polski oraz drogowych połączeń komplementarnych. Celem programu jest stworzenie spójnej sieci dróg krajowych zapewniającej efektywne funkcjonowanie drogowego transportu osobowego i towarowego oraz poprawa przepustowości na drogach.

Zgodnie z przyjętym w grudniu 2022 roku programem, kwota przeznaczona na realizację inwestycji ujętych w RPBDK2030 wynosi 294,4 mld zł. Limit finansowy obejmuje nowe zadania o wartości około 187 mld zł, zadania kontynuowane z poprzedniego Programu Budowy Dróg Krajowych na lata 2014–2023 (z perspektywą do 2025 roku) o wartości 104,5 mld zł oraz rezerwę w wysokości 3 mld zł. Budżet zakłada wydatki rzędu 209,2 mld zł do roku 2030 oraz 85,2 mld zł po 2030 roku. We wrześniu 2023 roku, Rada Ministrów znówelizowała uchwałę w sprawie ustanowienia programu „RPBDK2030”, zwiększając limit finansowy programu o 5,1 mld zł do ok. 299,5 mld zł. Zwiększenie limitu związane jest z dodaniem do programu nowej inwestycji, tj. budowy drogi ekspresowej S8, na odcinku Knyszyn (Białystok) – Raczek (Suwałki)

o szacunkowej długości 90 km. Inwestycje objęte RPBDK2030 finansowane są przede wszystkim ze środków Krajowego Funduszu Drogowego. Podstawowymi źródłami finansowania Funduszu są m.in. wpływy z opłaty paliwowej, opłaty elektronicznej (tzw. eToll) oraz środki unijne określone w ramach poprzedniej perspektywy unijnej na lata 2014- 2020 oraz nowej perspektywy na lata 2021-2027.

W 2021 roku uchwalony został Program Budowy 100 Obwodnic na lata 2020-2030, w ramach którego Ministerstwo Infrastruktury założyło realizację 100 zadań o łącznej długości ponad 800 km. Jednym z głównych celów programu jest wyprowadzenie ruchu z zatłoczonych miast. Koszt realizacji programu został oszacowany na ponad 28 mld zł. Środki na sfinansowanie planowanych inwestycji mają być zapewnione z Krajowego Funduszu Drogowego. Zgodnie z danymi prezentowanymi przez GDDKiA, według stanu na wrzesień 2023 roku, w ramach programu obecnie w realizacji jest 16 zadań o długości 127,2 km, natomiast 78 kolejnych inwestycji o szacowanej długości 703,3 km, znajduje się na etapie prac przygotowawczych.

Ministerstwo Infrastruktury opracowało także Program Wzmocnienia Krajowej Sieci Drogowej do 2030 roku przyjęty przez Radę Ministrów w październiku 2022 roku, który stanowi pierwszy średniookresowy dokument dotyczący kompleksowego utrzymania sieci dróg krajowych. Kwota przeznaczona na realizację zadań

objętych programem wynosi 58,3 mld zł. Według stanu na wrzesień 2023 roku GDDKiA zarządzała siecią dróg szybkiego ruchu o łącznej długości 5 042,5 km (wzrost o 3,2% względem stanu na koniec 2022 roku), w tym 1 810,8 km autostrad i 3 231,7 km dróg ekspresowych.

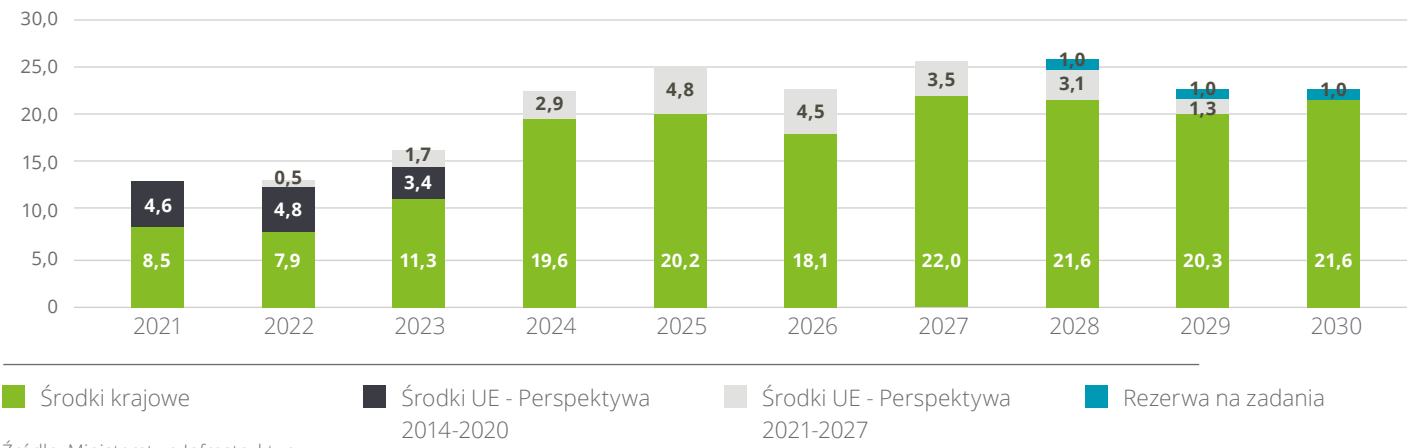
Rok 2022 Generalna Dyrekcja Dróg Krajowych i Autostrad zakończyła ze stanem 103 zadań w realizacji, których łączna długość wynosi ponad 1 325,9 km, dzięki czemu w tym samym roku zostało oddane do użytku ponad 322 km nowych dróg.

Do największych inwestycji zakończonych w roku 2022 roku należało udostępnienie:

- 24,2 km trasy A1: Piotrków Trybunalski Południe – Kamieńsk;
- 24,2 km trasy S6: Suwałki – Budzisko;
- 23,3 km trasy S5: Nowe Marzy – Świecie Południe;
- 23,3 km trasy S61: Szczuczyn – Elk Południe;
- 22,4 km trasy S5: Świecie Południe –Bydgoszcz Północ;
- 21,9 km trasy A18: Żary Zachód – Iłowa;
- 20,2 km trasy S6: Szemud – Gdynia Wielki Kack.

GDDKiA w 2022 roku ogłosiła przetargi na realizację 20 odcinków o długości 226,8 km i podpisała 24 umowy na zadania o łącznej długości 333,4 km i wartości 12,8 mld zł.

Finansowanie wydatków na drogi krajowe w latach 2021-2030 [mld zł]



Źródło: Ministerstwo Infrastruktury.

Potrzeby finansowe

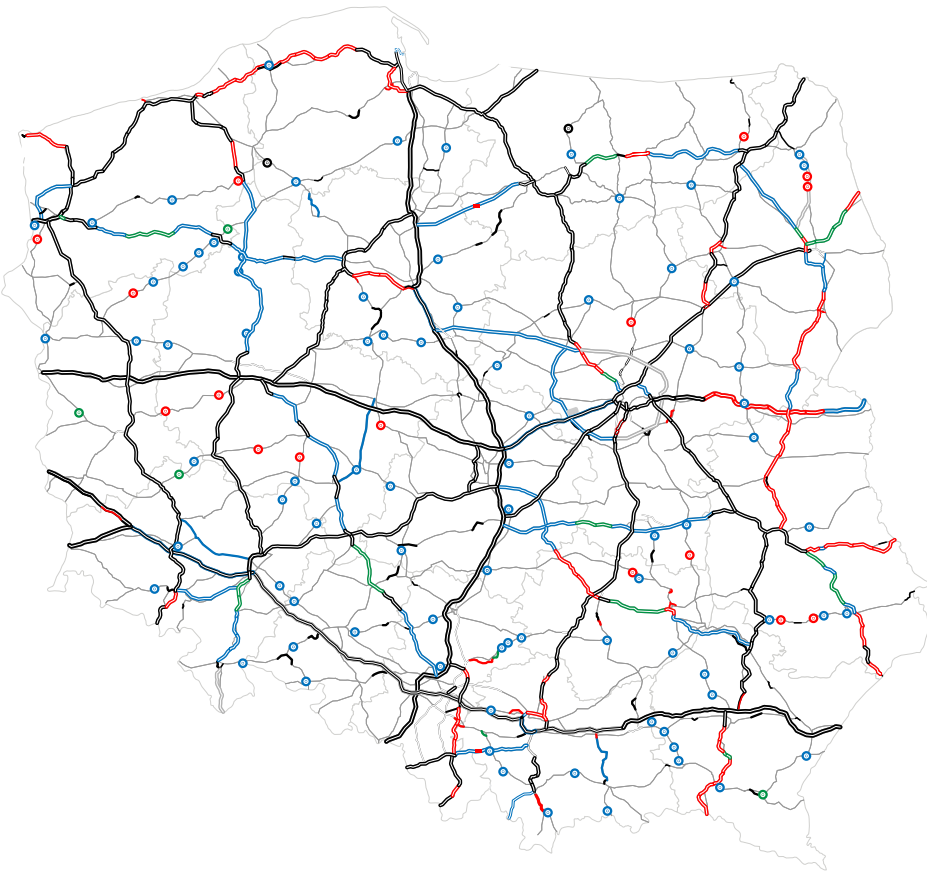
Aby określić wielkość potrzeb finansowych niezbędnych do realizacji remontów sieci drogowej wykorzystywane są dane techniczne o stanie nawierzchni drogowej, zawartej w corocznym przygotowywanym raporcie przez GDDKiA.

Na datę sporządzenia raportu, najbardziej aktualne informacje dotyczące szacowanych nakładów inwestycyjnych oraz stanu technicznego dróg krajowych stanowiły dane za rok 2021. Aktualizacja raportu GDDKiA za rok 2022 ma nastąpić w nadchodzących tygodniach.

Według raportu o stanie technicznym nawierzchni sieci dróg krajowych na koniec 2021 roku stan techniczny nawierzchni dróg zarządzanych przez GDDKiA określono jako zły dla 3 045,4 km długości dróg w Polsce, co oznacza, że do tej kategorii zakwalifikowano 13,5% łącznej długości dróg (spadek o 0,4 p.p. względem poprzedniego roku). Szacowane środki finansowe dotyczące potrzeb natychmiastowych, pozwalające na wykonanie wszystkich zabiegów koniecznych, czyli zlikwidowanie odcinków dróg w stanie złym na koniec 2021 roku oszacowano na kwotę 7,4 mld zł mld zł, czyli o 2,6 mld zł więcej niż przed rokiem. Na tę kwotę składają się przede wszystkim zabiegi modernizujące w wysokości 7,0 mld zł oraz zabiegi powierzchniowe i wyrównujące w wysokości 0,4 mld zł. Na wielkość szacowanej kwoty istotny wpływ miał także wzrost średniej ceny zabiegu modernizacyjnego, którą zanotowano na poziomie 3 700 tys. zł (wzrost o 1 400 tys. zł r/r). W porównaniu do potrzeb zanotowanych na koniec 2020 roku długość odcinków wymagających zabiegów wyrównujących i modernizacji powierzchni uległa zmniejszeniu, natomiast potrzeby w zakresie zabiegów powierzchniowych wzrosły.

Koszty obliczono na podstawie długości odcinków wymagających zabiegów natychmiastowych oraz średniego kosztu jednostkowego.

Mapa stanu budowy dróg krajowych na dzień 29.09.2023 roku



- istniejące
- w realizacji

- w przetargu
- w przygotowaniu

Źródło: GDDKiA.

Koszt jednostkowy przyjęto na podstawie średnich kosztów grup zabiegów wykonanych w 2021 roku według informacji podanych przez poszczególne oddziały GDDKiA. Wstępne szacunki GDDKiA pokazują, że w celu wykonania zabiegów na odcinkach dróg zakwalifikowanych jako złe oraz niezadawalające należałoby przeznaczyć środki w kwocie 17,7 mld złotych. Największą część stanowią zabiegi modernizacje 4 378 km odcinków drogowych o szacowanym koszcie 16,2 mld zł.

Długość odcinków wymagających modernizacji nawierzchni jest o 7 km, a odcinków wyrównujących o 23 km krótsza w porównywaniu do zakresów określonych na koniec 2020 roku. Natomiast długość odcinków wymagających zabiegów powierzchniowych wydłużyła się o 22 km względem roku poprzedniego.

Stan nawierzchni

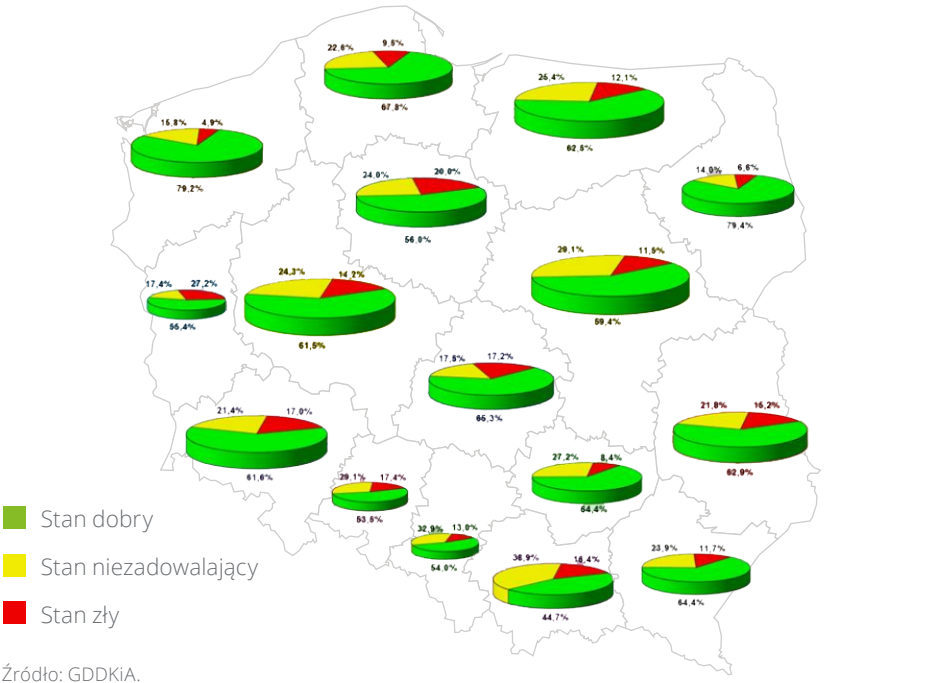
Od wielu lat jednym z najistotniejszych problemów infrastruktury drogowej w Polsce jest stan techniczny dróg. Kwestia ta występuje zarówno na szczeblu krajowym (GDDKiA), jak i lokalnym (gminy, powiaty). Na szczeblu krajowym stan techniczny nawierzchni dróg krajowych sprawdza się oceniając każdy z 9 parametrów, tj. stan spękań, wskaźnik ugięcia nawierzchni, wskaźnik krzywizny ugięcia, pozostałą trwałość nawierzchni, głębokość koleiny, równość podłoża, współczynnik tarcia, stan powierzchni, makrotekstura. Każdy z tych parametrów kwalifikowany jest według klas, według czterostopniowej skali. Po zagregowaniu stanu technicznego wszystkich parametrów na koniec 2021 roku 13 727 km dróg (60,8%) oceniono jako pożądane lub dobre, co oznacza wzrost o 0,6 p.p. względem roku poprzedniego. W stanie niezadawalającym jest 5 361,9 km nawierzchni (23,8%), czyli mniej o 0,2 p.p. niż przed rokiem, a 3 045,4 km dróg (13,5%) jest w stanie krytycznym – więcej o 0,2 p.p. niż na koniec 2020 roku. Odcinki znajdujące się w remoncie stanowiły 1,9% całości dróg (428,9 km) wobec czego stan techniczny nie został przyporządkowany do poszczególnych kategorii. Stan powierzchni dróg w Polsce biorąc pod uwagę ostatnie dwa lata nie uległ zatem większej zmianie.

Stan nawierzchni dróg krajowych w poszczególnych województwach nie jest jednolity. Największe natychmiastowe potrzeby remontów nawierzchni drogowych występują niezmiennie od kilku lat w województwach lubuskim oraz kujawsko - pomorskim, a następnie w opolskim, łódzkim i dolnośląskim. Najlepszym natomiast stanem dróg w Polsce pochwalić się mogą podobnie jak w poprzednich latach województwa podlaskie i zachodniopomorskie. Jednym z powodów zróżnicowanej jakości dróg są duże różnice w obciążeniu sieci dróg krajowych w poszczególnych województwach.

Stan nawierzchni dróg krajowych w poszczególnych województwach na koniec 2021-2020 roku

Województwo	Dobry [%]		Niezadawalający [%]		Zły [%]	
	2021	2020	2021	2020	2021	2020
Podlaskie	79,4	78,5	14	14	6,6	7,5
Kujawsko-Pomorskie	56	56,1	24	24,1	20	19,7
Pomorskie	67,8	67	22,6	23,6	9,5	9,4
Śląskie	54	58,1	32,9	30	13	11,9
Świętokrzyskie	64,4	67,8	27,2	24,7	8,4	7,5
Małopolskie	44,7	42,5	38,9	40,3	16,4	17,1
Lubelskie	62,9	58,3	21,8	23,9	15,2	17,8
Łódzkie	65,3	68	17,5	16	17,2	16,1
Warmińsko-Mazurskie	62,5	62,4	25,4	26	12,1	11,6
Opolskie	53,5	54,2	29,1	29,6	17,4	16,2
Wielkopolskie	61,5	59,8	24,3	25	14,2	15,2
Podkarpackie	64,4	61,1	23,9	27	11,7	11,9
Zachodniopomorskie	79,2	74,9	15,8	19,1	4,9	5,9
Mazowieckie	59,4	57,4	29,1	28,8	11,5	13,7
Dolnośląskie	61,6	61,1	21,4	21,8	17	17,2
Lubuskie	55,4	53,7	17,4	18,4	27,2	27,9
Ogółem	62,0	61,3	24,1	24,5	13,9	14,2

Stan nawierzchni dróg krajowych w poszczególnych województwach (na koniec 2021 roku)



- Stan dobry
- Stan niezadawalający
- Stan zły

Źródło: GDDKiA.

2.8.2. Budownictwo szynowe

W obrębie dziedziny transportu, kluczową rolę, oprócz drogownictwa, pełni również sektor budownictwa szynowego obejmujący modernizację i budowę infrastruktury kolejowej oraz tramwajowej. **Zgodnie z danymi Urzędu Transportu Kolejowego na koniec 2022 roku długość linii kolejowych w Polsce wynosiła 19 923 km, co oznacza wydłużenie linii o 66 km względem 2021 roku.**

Głównym zarządcą infrastruktury kolejowej w Polsce zgodnie z przepisami ustawy o transporcie kolejowym jest PKP PLK S.A., który na koniec 2022 roku zarządzał siecią 18 634 km linii kolejowych, co stanowiło 96,1% całości linii kolejowych w Polsce. Pozostałe 759 km torów, tj. 3,1% ogółu linii, zarządzane jest przez 13 spółek.

Oprócz zarządzania państwową siecią linii kolejowych, PKP PLK jest odpowiedzialna także za zarządzanie i synchronizację ruchu pociągów pasażerskich i towarowych. Spółka prowadzi działalność inwestycyjną finansowaną ze środków krajowych oraz unijnych, bazującą na programie wieloletnim w zakresie inwestycji kolejowych, którego kluczowa koncepcja opiera się na umocnieniu funkcji i atrakcyjności transportu kolejowego.

Krajowy Program Kolejowy

Realizacja zadań w zakresie modernizacji i inwestycji w infrastrukturę budownictwa szynowego w Polsce jest prowadzona na podstawie Krajowego Programu Kolejowego (KPK), który ustanawia warunki prowadzenia inwestycji na liniach kolejowych z wykorzystaniem środków finansowych dysponowanych przez ministra ds. transportu.

Pierwsza wersja KPK, która zastąpiła Wieloletni Program Inwestycji Kolejowych, przyjęta została przez Radę Ministrów w dniu 15 września 2015 roku.

Obowiązujący obecnie KPK do 2030 roku (z perspektywą do 2032 roku), przyjęty uchwałą z dnia 16 sierpnia 2023 roku, posiada horyzont czasowy zbieżny z okresem obowiązywania perspektywy finansowej Unii Europejskiej na lata 2021-2027. Finansowanie KPK obejmuje również inne dostępne formy wsparcia finansowego przez UE oraz środki budżetu państwa, Funduszu Kolejowego i środki własne PKP PLK. Finansowanie KPK środkami z budżetu państwa przyznawane jest w ramach limitu wydatków na dany rok, natomiast finansowanie środkami Funduszu Kolejowego udzielone zostaje w ramach limitu na dany rok określonego w Planie Finansowym Funduszu.

Główny cel KPK stanowi wzmocnienie roli transportu kolejowego w zintegrowanym systemie transportowym kraju poprzez stworzenie spójnej i nowoczesnej sieci linii kolejowych. Natomiast cele szczegółowe, które są komplementarne wobec celu głównego, obejmują:

- wzmocnienie efektywności transportu kolejowego;
- zwiększenie bezpieczeństwa funkcjonowania transportu kolejowego;
- poprawę jakości w przewozach pasażerskich i towarowych.

Realizacja celów programu pozwoli na podniesienie parametrów sieci kolejowej przez PKP PLK. Łączne wydatki na KPK w latach 2014-2030 wyniosą 170,2 mld zł. W ramach nowej perspektywy finansowej UE na lata 2021-2027 przyznane środki na realizację projektów kolejowych wynoszą łącznie 80 mld zł. Budżet KPK zakłada również przeznaczenie 11,1 mld zł z Krajowego Planu Odbudowy. Pozostała część środków w kwocie 79 mld zł dotyczy finansowania z poprzednich perspektyw finansowych UE, które zakończą się w 2025 roku.

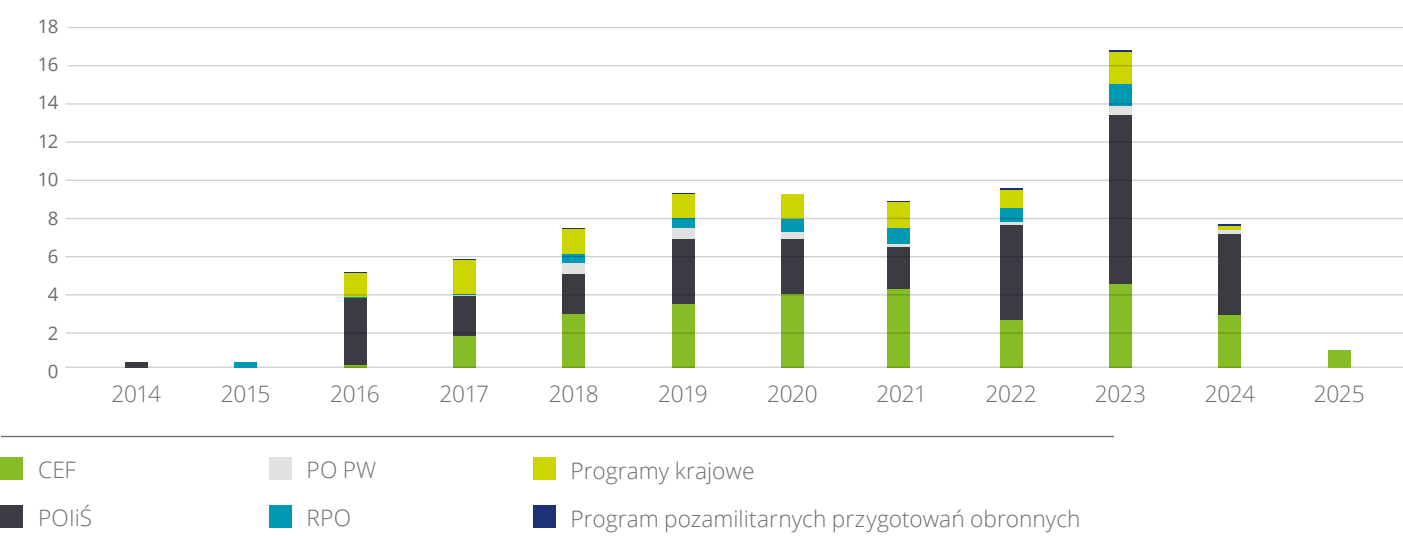
Realizacja budżetu KPK na rok 2022 wyniosła 75,4%, tj. wydatki wyniosły 9,3 mld zł wobec zaplanowanych 12,4 mld zł. W odniesieniu do planu pierwotnego, wykonanie osiągnęło poziom 311,3% (według KPK z 2015 roku zaplanowano 3,0 mld zł wydatków na rok 2022, podczas gdy łączna suma wydatków na lata 2014-2023 wynosiła 67,5 mld zł). Wykonanie w 2022 roku było najwyższe od początku funkcjonowania programu.

Ogółem od początku realizacji KPK do dnia 31 grudnia 2022 roku wydatki wyniosły 54,0 mld zł, czyli 70,3% wartości programu. Biorąc pod uwagę ramy finansowe KPK do 2030 roku wydatki stanowiły 31,7% wartości aktualnie obowiązującego programu.

Wykonanie wydatków w roku 2022 było istotnie wyższe niż w roku 2021, jednocześnie było niższe od planowanego zarówno w zakresie finansowania ze środków UE, jak i finansowania na poziomie krajowym. Na niższą niż planowano realizację nakładów inwestycyjnych miały wpływ:

- problemy organizacyjne i finansowe wykonawców robót związane m.in. ze wzrostem cen materiałów budowlanych oraz wybuchem wojny w Ukrainie;
- niższa niż planowano wypłata refundacji dla grupy projektów FS (POLiŚ) i PO PW spowodowane tym, że faktury wystawione w listopadzie i grudniu 2022 roku zostały opłacone (prefinansowane) już w roku 2023;
- niższe wykonanie w ramach Regionalnego Planu Operacyjnego, wynikające głównie z przesunięć płatności, co skutkowało niższymi wydatkami w ramach Europejskiego Funduszu Rozwoju Regionalnego i Funduszu Kolejowego.

Wydatki na inwestycje kolejowe PKP PLK w latach 2014-2022 oraz plan wydatków w ramach KPK w latach 2023-2025 [mld zł]



Źródło: Sprawozdanie z wykonania planu realizacji KPK za rok 2022.



Tomasz Żuchowski
Generalny Dyrektor Głównej Dyrekcji
Dróg Krajowych i Autostrad

“

Od początku roku, ogłosiliśmy nowe przetargi na budowę prawie 500 km nowych dróg, co skalą przypomina okres przygotowań do EURO 2012. Obecnie w postępowaniu przetargowym mamy ponad 40 zadań inwestycyjnych.

Warto podkreślić, że w obecnej perspektywie większość inwestycji drogowych jest współfinansowana ze środków UE, natomiast przyszła perspektywa, z uwagi na priorytety UE, ten poziom dofinansowania będzie miała nieco niższy. Pomimo wielu obiektywnych trudności, cieszę się, że podpisaliśmy już pierwsze umowy na projekty drogowe współfinansowane z CEF 2021-2027. Jednocześnie należy wskazać, że rynek budownictwa drogowego jest znacznie mniej uzależniony od Krajowego Planu Odbudowy niż inne gałęzie budownictwa, co nie oznacza, że środki UE są zbędne. Wynikiem tego w ostatnich miesiącach widzimy znacznie większe zainteresowanie przetargami skutkujące otrzymywaniem kilkunastu ofert na poszczególne zadania, zarówno od podmiotów polskich jak również zagranicznych. W trosce o zapewnienie odpowiedniej jakości i ciągłości realizacji zadań nierzadko wchodzimy w dialog z oferentami w celu lepszego zrozumienia ich podejścia do budżetowania oraz realizacji powierzonego zadania. Zakładamy, że sytuacja wzmożonego zainteresowania obszarem budownictwa drogowego potrwa przynajmniej do momentu odblokowania środków z KPO oraz zwiększenia liczby projektów w innych segmentach oraz inwestycjach samorządowych.

W 2023 roku realizacja planowanych inwestycji kolejowych powinna doprowadzić do osiągnięcia pod koniec roku poziomu 41,4% wykonania obowiązującego obecnie programu do 2030 roku (70,5 mld zł łącznie od początku trwania programu).

Wśród istotnych zagrożeń dla realizacji KPK wskazuje się ryzyko przekroczenia szacunkowych wartości zamówień w postępowaniach przetargowych, a także konieczność waloryzacji zawartych już umów. Wynika to z istotnego wzrostu cen materiałów i kosztów prowadzenia robót. Ponadto, w związku z wejściem w życie nowelizacji przepisów Prawa zamówień publicznych dotyczących waloryzacji wynagrodzenia wykonawcy, wprowadzono m.in. modyfikację postanowień umownych polegającą na powiększeniu limitu waloryzacji kontraktowej z poziomu 5% do 10% wartości zamówienia.

Warto dodać, że rok 2023 jest ostatnim rokiem kwalifikowalności wydatków w ramach inwestycji realizowanych w perspektywie 2014–2020. W związku z powyższym złożone zostały wnioski o zmianę etapowania projektów, które nie zostaną zrealizowane do końca 2023 roku.

Polski rynek budownictwa kolejowego jest w dużym stopniu uwarunkowany aktywnością inwestycyjną jednego zamawiającego – spółki PKP PLK. Spółka PKP PLK w 2022 roku zmodernizowała 669 km torów głównych zasadniczych i szlakowych. Ogółem od początku realizacji programu zmodernizowano 6 439,1 km torów, co stanowi 73% całego KPK. W ramach KPK prowadzone są również prace na torach stacyjnych, wobec czego łączna długość wszystkich robót torowych wyniosła 7 386 km. W 2022 roku w zakresie rzeczowym KPK została zakończona realizacja 19 projektów. Od początku realizacji programu w zakresie rzeczowym zakończono 168 projektów o łącznej wartości wydatków na poziomie 16,4 mld zł zrealizowanych do końca 2022 roku.

W 2022 roku zostały podpisane umowy na projekty ujęte w KPK na wartość 2,1 mld zł netto. Największe z nich to:

- Linie obronne realizowane zgodnie z Programem pozamilitarnych przygotowań obronnych (379,1 mln zł);
- Modernizacja linii kolejowej nr 4 – Centralna Magistrala Kolejowa (269,2 mln zł);
- Prace na linii kolejowej E 20 na odcinku Siedlce – Terespol, etap III – LCS Terespol (122,9 mln zł);
- Prace na linii kolejowej nr 25 na odcinku Skarżysko Kamienna – Sandomierz (117,5 mln zł).

Największą wartość podpisanych w 2022 roku umów stanowiły umowy na roboty budowlane (około 93%). Ponadto, blisko 37% wartości stanowiły umowy dla programów realizowanych z funduszy unijnych z perspektywy 2014–2020.

Program Uzupełnienia Lokalnej i Regionalnej Infrastruktury Kolejowej – Kolej + do 2029 roku

Głównym celem programu jest eliminacja wykluczenia komunikacyjnego, poprzez uzupełnienie sieci o połączenia kolejowe miejscowości o populacji powyżej 10 tys. osób, które nie posiadają dostępu do kolei pasażerskiej lub towarowej. Uchwała dotycząca programu w pierwotnym kształcie zakładała przeznaczenie na realizację projektów łącznie ok. 5,6 mld zł, jednakże z uwagi na znaczące zainteresowanie programem Kolej +, w 2022 roku zdecydowano się na zwiększenie budżetu programu do ponad 11 mld zł. Łącznie na realizację inwestycji przeznaczonych będzie 13,2 mld zł, z czego ok. 11,2 mld zł pochodzić będzie z dokapitalizowania spółki PKP PLK oraz ok. 2 mld zł stanowić będzie wkład własny jednostek samorządu terytorialnego.

W ramach programu pozytywną ocenę otrzymało 46 projektów, z czego do realizacji w ramach listy podstawowej zakwalifikowano 34 projekty dotyczące infrastruktury kolejowej na terenie 11 województw:

- 10 projektów dot. rewitalizacji linii kolejowej o długości ok. 315 km;
- 14 projektów dot. odbudowy lub rozbudowy linii kolejowej o długości ok. 516 km;
- 7 projektów dot. budowy nowych linii kolejowych o długości ok. 189 km;
- 3 projekty dokumentacyjne dot. ok. 183 km linii kolejowych.

Na liście rezerwowej znajduje się 12 projektów, których realizacja uzależniona będzie od dostępności środków w ramach programu.

Zgodnie ze sprawozdaniem z wykonania planu realizacji programu Kolej + za 2022 rok, spółka PKP PLK podpisała w 2022 roku 18 umów realizacyjnych o wartości ok. 7,9 mld zł.

Centralny Port Komunikacyjny

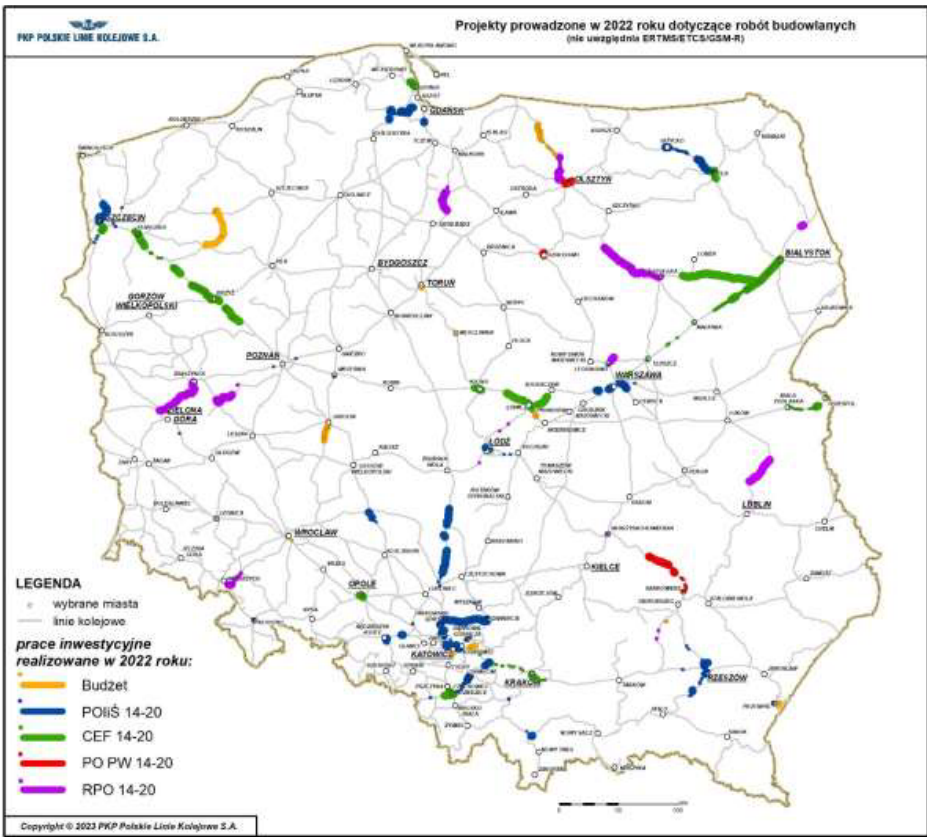
Wpływ na perspektywy branży budownictwa kolejowego ma także realizacja tzw. komponentu kolejowego Centralnego Portu Komunikacyjnego (CPK), zakładającego wykonanie 30 zadań inwestycyjnych obejmujących 1 981 km nowych linii kolejowych w latach 2020-2034. Pierwsze prace budowlane planowane są na koniec jesieni 2023 roku. Koszt realizacji pierwszego etapu CPK w latach 2020-2023 obejmującego wszystkie komponenty, w tym lotniczego, oszacowano na ok. 12,8 mld zł, finansowanych przede wszystkim z wyemitowanych na ten cel skarbowych papierów wartościowych.

Utrzymanie infrastruktury

Wraz z realizacją przedsięwzięć inwestycyjnych w zakresie budowy oraz rozbudowy sieci kolejowej będzie występować intensyfikacja zadań w sferze utrzymania infrastruktury kolejowej. Obecnie obowiązującym strategicznym programem na rynku kolejowym jest „Rządowy Program wsparcia zadań zarządców infrastruktury kolejowej, w tym w zakresie utrzymania i remontów, do 2023 roku”, w obecnym brzmieniu od listopada 2021 roku, który stanowi drugi po KPK główny program wspierający infrastrukturę kolejową.

Kluczowym celem programu jest wzmocnienie roli transportu kolejowego w zintegrowanym systemie transportowym kraju poprzez zahamowanie, a następnie odwrócenie tendencji spadkowej udziału transportu kolejowego w przewozach. Program jest skoncentrowany na realizacji przedsięwzięć w zakresie utrzymania oraz remontów istniejącej sieci kolejowej. Na jego realizację w latach 2019-2023 ze środków publicznych zostanie przeznaczane ok. 23,8 mld zł. Finansowanie programu obejmuje 16,3 mld zł pochodzące z budżetu państwa oraz 7,5 mld zł z Funduszu Kolejowego. Głównym beneficjentem programu jest PKP PLK. Pozostali zarządcy tj.: PKP Szybka Kolej Miejska w Trójmieście Sp. z o.o. (zarządca 32,7 km linii); Dolnośląska Służba Dróg i Kolei (zarządca 45,7 km linii); „Euroterminal Sławków” Sp. z o.o. (zarządca 5,5 km linii); CARGOTOR Sp. z o.o. (zarządca 11,4 km linii).

Prace prowadzone w 2022 roku dotyczące robót budowlanych



Źródło: Sprawozdanie z wykonania planu realizacji KPK za rok 2022.

Z uwagi na kończący się horyzont czasowy funkcjonowania programu, w 2023 roku przeprowadzone zostały konsultacje publiczne projektu programu wieloletniego

pn. „Rządowy Program wsparcia zadań zarządców infrastruktury kolejowej, w tym w zakresie utrzymania i remontów, do 2028 roku”.

2.8.3. Budownictwo energetyczne

Na rynku budownictwa energetycznego można wyróżnić trzy segmenty:

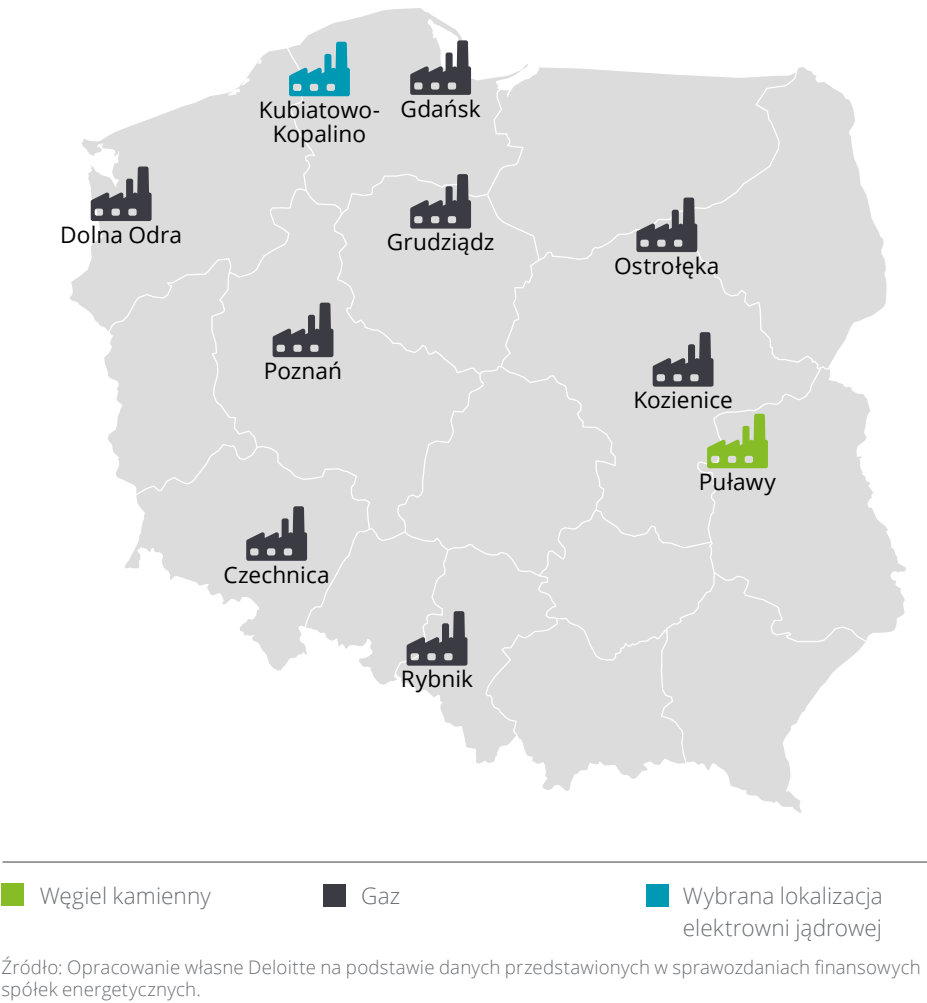
- wytwarzanie energii elektrycznej;
- przesył i dystrybucja energii elektrycznej;
- przesył i dystrybucja gazu.

Wytwarzanie energii elektrycznej

Zgodnie z danymi zawartymi w raporcie PTPIREE „Energetyka Dystrybucja Przesył” za rok 2022, szacowane przez przedsiębiorstwa energetyczne w Polsce, tj. spółki Energa Operator, Enea Operator, PGE Dystrybucja, Tauron Dystrybucja, PSE, Stoen Operator, łączne nakłady inwestycyjne wyniosły 9 256,2 mln zł. Ponad 81% wartości inwestycji obejmowało wydatki na przyłączenie nowych odbiorców oraz odtworzenie majątku. W zakresie budownictwa energetycznego wiodącym inwestorem w 2022 roku była spółka PGE Dystrybucja, która przeznaczyła na inwestycje w infrastrukturę energetyczną kwotę 2,6 mld zł, w tym znaczny odsetek obejmował środki na modernizację i rozwój sieci elektroenergetycznej średniego i niskiego napięcia, a także na proces przyłączania nowych odbiorców. Drugą pod względem wartości inwestycji była spółka Tauron Dystrybucja z nakładami inwestycyjnymi na poziomie 2,1 mld zł, z czego istotna część dotyczyła środków na przyłączenia nowych odbiorców i nowych źródeł oraz związaną z tym budowę sieci.

Aktualnie w Polsce przeważająca część realizowanych oraz planowanych bloków energetycznych na paliwo konwencjonalne bazuje na technologiach wykorzystujących gaz ziemny. Ostatnią inwestycją opartą na paliwie węglowym będzie blok energetyczny przy Zakładach Azotowych

Informacje o realizowanych i planowanych budowach i rozbudowach elektrowni/elektrociepłowni na paliwo konwencjonalne w Polsce



„Puławy” zapewniający Grupie Azoty własne dostawy energii elektrycznej oraz ciepła technologicznego. Jednak naczelnymi inwestorami w zakresie budowy nowych bloków na paliwo gazowe są PGE Polska Grupa Energetyczna S.A. (odpowiedzialna za budowę nowych bloków w Zespole

Elektrowni Dolna Odra oraz EC Czechnica i bloków parowo-gazowych w EC Bydgoszcz II i Elektrowni Rybnik), a także Energa S.A. planująca zakończenie budowy bloków parowo-gazowych w Grudziądzu, Gdańsku oraz Ostrołęce w latach 2025-2026.

Najważniejsze bloki energetyczne na paliwo konwencjonalne w fazie budowy w Polsce

Projekt	Moc	Paliwo	Kwota brutto (mld zł)	Inwestor	Faktyczny / planowany termin zakończenia
1 Blok energetyczny w Puławach	90 MWe + 250 MWt	węgiel kamienny	1,6	Grupa Azoty	IV kwartał 2023
2 Zespół Elektrowni Dolna Odra	1 400 MW	gaz	4,3	PGE	IV kwartał 2023
3 EC Czechnica	179 MWe + 315 MWt	gaz	1,2	PGE	II kwartał 2024
4 GCCT w EC Bydgoszcz II	53 MWe + 70 MWt	gaz	b.d.	PGE	I kwartał 2025
5 CCGT w Grudziądzu	563 MW	gaz	2,0	Energa	2025
6 CCGT Ostrołęka	745 MW	gaz	2,5	Energa	2025
7 CCGT w EC Karolin	200 MWe + 320 MWt	gaz	b.d.	Veolia	2025
8 CCGT w Łodzi	350 MWe + 200 MWt	gaz	b.d.	Veolia	2025
9 CCGT w Gdańsku	450 MW	gaz	2,5	Energa	2026
10 CCGT w Adamowie	600 MWe	gaz	2,5	ZE PAK	2026
11 CCGT w Rybniku	882 MWe	gaz	4,6	PGE	2027

Źródło: Opracowanie własne Deloitte.



Dariusz Blocher
Prezes zarządu, UNIBEP S.A.

“

Branża znajduje się w relatywnie trudnej sytuacji ze względu na uwarunkowania zarówno zewnętrzne takiej jak makroekonomia, sytuacja geopolityczna, ale też wewnętrzne związane z rosnącą konkurencją przy przetargach oraz niesprzyjającymi warunkami kontraktowymi. Te trendy mogą się odwrócić i wszyscy jako uczestnicy tego rynku na to liczymy. Jednak tak jak w przypadku realizacji kontraktu budowlanego z pewnością będzie to proces, który powinno się odpowiednio zaplanować. Z jednej strony jako generalni wykonawcy powinniśmy dobrze rozpoznać kluczowe ryzyka związane z danym kontraktem, aby odpowiednio je wkalkulować w kwotowanie. Z drugiej strony podaż projektów, szczególnie ze strony podmiotów publicznych, powinna być racjonalnie rozłożona na kolejne okresy, aby nie doprowadzić do sytuacji wyczerpania możliwości przerobowych, zarówno stricte operacyjno-osobowych jak i finansowych w zakresie dostępności do limitów gwarancyjnych, bankowych. W tym kontekście dalszy dialog ze stroną publiczną będzie kluczem do sukcesu, zwłaszcza w odniesieniu warunków kontraktowych, w tym parametrów waloryzacji kontraktów. Jako Grupa widzimy dla siebie kierunki do wzrostu, który poprzez dalszą dywersyfikację działań w drogownictwie, przemyśle czy energetyce, ale też dalsze sukcesy w sektorze mieszkaniowym, pozwoli nam zbudować solidny portfel zamówień na kolejne lata. Mamy nadzieję, że poprzez optymalizację procesów, standaryzację produktów jak i produkcji uda nam się szybko poprawić rentowność kontraktów.

Wartość planowanych nakładów inwestycyjnych koncernów energetycznych

Spółka	Łączne szacowane nakłady (w mld zł)	Inwestycje w segmencie wytwarzania (w mld zł)	Inwestycje w segmencie dystrybucji (w mld zł)	Inwestycje w segmencie wydobywania (w mld zł)	Realizowane projekty	Źródło
Energa	31,5	13,6	16,9	1,1	- Przebudowa/modernizacja sieci dystrybucyjnej - Budowa bloków gazowych w Grudziądzu, Gdańsku i Ostrołęce	Strategia na lata 2021-2030
Enea	69,3	20,6	42,5	6,2	- Modernizacja bloków w Elektrowni Kozienice - Rozwój odnawialnych źródeł energii	Strategia do 2030 roku z perspektywą do 2040 roku
PGE	75,0	b/d	b/d	b/d	- Modernizacja infrastruktury sieciowej - Budowa bloków 9 i 10 w Elektrowni Dolna Odra - Budowa niskoemisyjnych źródeł kogeneracyjnych	Strategia do 2030 roku z perspektywą do 2050 roku
Tauron	48,0	20,6	23,5	3,8	- Modernizacja infrastruktury sieciowej - Rozwój odnawialnych źródeł energii	Strategia na lata 2022-2030 z perspektywą do 2050
Razem	223,8	54,8	82,9	11,1		

Energetyka jądrowa

Energetyka jądrowa stanowi stabilne źródło energii elektrycznej. Możliwość magazynowania paliwa jądrowego przez długi czas, wpływa także na zwiększoną niezależność energetyczną kraju. Ponadto, elektrownia jądrowa może wspomóc Polskę w osiągnięciu celów klimatycznych Unii Europejskiej z uwagi na brak emisji CO2 oraz potencjał do zapewnienia dostaw energii na dużą skalę. Jednocześnie jądrowe bloki energetyczne wypełnią lukę w systemie elektroenergetycznym, która powstanie w momencie likwidacji starych bloków węglowych.

W 2020 roku przyjęta została uchwała w sprawie aktualizacji programu wieloletniego pt. „Program polskiej energetyki jądrowej”, którego celem jest budowa w Polsce od 6 do 9 GWe zainstalowanej mocy jądrowej w oparciu o sprawdzone, wielkoskalowe, wodne ciśnieniowe reaktory jądrowe. Harmonogram zakłada budowę i oddanie do eksploatacji dwóch elektrowni jądrowych po 3 reaktory każda. Rozpoczęcie budowy pierwszego reaktora ma nastąpić w 2026 roku, a jego uruchomienie w 2033 roku. Oddanie do eksploatacji ostatniego reaktora w drugiej elektrowni zaplanowane jest w 2043 roku.

W dniu 27 września 2023 roku podpisana została umowa na zaprojektowanie pierwszej polskiej elektrowni jądrowej. Prace projektowe oraz przygotowawcze poprowadzi spółka Polskie Elektroenergetyczne w ścisłej współpracy z konsorcjum amerykańskich spółek: Westinghouse Electric Company i Bechtel. Planowana elektrownia jądrowa, o mocy do 3 750 MWe, ma powstać w województwie pomorskim w gminie Choczewo.

Przesył i dystrybucja energii elektrycznej

Krajowy system elektroenergetyczny umożliwia realizację dostaw energii elektrycznej za pomocą sieci przesyłowej i dystrybucyjnej, które z uwagi na kwestie bezpieczeństwa energetycznego kraju oraz cele klimatyczno-energetyczne, wymagają dalszych wysoko nakładowych inwestycji.

W 2022 roku zużycie energii elektrycznej wyniosło 173,5 TWh, tj. o 0,5% mniej względem roku poprzedniego. W tym samym czasie produkcja energii wyniosła 175,2 TWh, co stanowi wzrost o 0,9% rok do roku.

W strukturze produkcji energii elektrycznej w 2022 roku największy odsetek stanowiły

elektrownie opalane węglem kamiennym (50,1%) oraz węglem brunatnym (26,8%). Niemniej jednak elektrownie wiatrowe i inne odnawialne źródła energii zwiększyły udział z 10,9% w 2021 roku do 15,8% w 2022 roku (odpowiednio 19,0 TWh i 27,6 TWh). Udział elektrowni gazowych i wodnych w wytwarzaniu energii w 2022 roku wynosił odpowiednio 5,7% i 1,6%.

W 2022 roku operatorzy energetyczni zrealizowali inwestycje o wartości 9,3 mld zł. Dotyczyły one przede wszystkim przyłączenia nowych odbiorców oraz modernizacji i odtworzenia majątku, stanowiąc łącznie ponad 90% ogólnej kwoty nakładów inwestycyjnych.

Suma nakładów przeznaczonych na innowacje w sektorze energetycznym w 2022 roku przez spółki Enea Operator, Energa Operator, PGE Dystrybucja, Stoen Operator i Tauron Dystrybucja wyniosła 455,3 mln zł.

Polskie Sieci Elektroenergetyczne S.A. (PSE), pełniące rolę Operatora Informacji Rynku Energii, realizują największy w historii program inwestycyjny związany z rozbudową sieci elektroenergetycznej, które posłużą m.in. wyprowadzeniu mocy z morskich farm wiatrowych.

Kwota zrealizowanych inwestycji przez operatorów energetycznych w 2022 roku [mln zł]

Operator	Kwota inwestycji wydana na przyłączenie nowych odbiorców i nowych źródeł oraz związana z tym budowa nowych sieci	Kwota inwestycji wydana na odtwarzanie majątku	Pozostałe nakłady inwestycyjne, m.in. na systemy IT	Łącznie
Enea Operator	702,8	650,5	78,3	1 431,6
Energa Operator	869,5	481,7	239,2	1 590,4
PGE Dystrybucja	1 137,0	1 345,8	90,8	2 573,6
STOEN Operator	155,6	147,7	58,6	361,9
Tauron Dystrybucja	1 141,8	864,2	140,2	2 146,2
PSE	b.d.*	b.d.	202,8	1 152,5
Łącznie	4 006,7	3 489,9	809,9	9 256,2

Źródło: Polskie Towarzystwo Przesyłu i Rozdziału Energii Elektrycznej.

*W raporcie PTPIREE „Energetyka Dystrybucja Przesył” za rok 2022 przedstawiono sumaryczną kwotę inwestycji na przyłączenie nowych odbiorców oraz na odtworzenie majątku w wysokości 949,7 mln zł.

Przesył i dystrybucja gazu

Dyrektywa Gazowa nałożyła obowiązek oddzielenia usług dystrybucji i przesyłu od obrotu gazem, który nadal obowiązuje. System gazowniczy obejmuje gazociągi przemysłowe, dystrybucyjne wraz z przyłączami oraz stacje gazowe (redukcyjne, zespoły i punkty gazowe na przyłączy, układy pomiarowe, instalacje uzdatniania gazu), tłocznie gazu (umiejscowione na gazociągach) oraz magazyny gazu. Poprzez infrastrukturę gazowniczą zasilani w gaz są zarówno odbiorcy komunalni, jak i odbiorcy przemysłowi.

W Polsce za przesył gazu ziemnego odpowiada wyznaczony decyzją Prezesa Urzędu Regulacji Energetyki (URE) operator GAZ-SYSTEM S.A, który zarządza majątkiem o wartości ponad 26,9 mld zł. Składają się na niego przede wszystkim komponenty systemu przesyłowego, tj. 11,8 tys. km gazociągów wysokiego ciśnienia, 15 tłocznii, 36 węzłów oraz 816 stacji gazowych.

Najważniejszą zrealizowaną inwestycją spółki w 2022 roku było uruchomienie dwukierunkowego gazociągu Baltic Pipe, którego założeniem było stworzenie nowego korytarza dostaw gazu ziemnego z Norwegii przez Danię do Polski. W ramach inwestycji wybudowano 275 km gazociągu podmorskiego pomiędzy Danią i Polską oraz 231 km gazociągów krajowych, rozbudowano tłocznie gazu w Goleniowie i Odolanowie oraz wybudowano

od podstaw tłocznię w Gustorzynie. Pełna przepustowość, wynosząca 10 mld metrów sześciennych gazu, została osiągnięta w styczniu 2023 roku. Kolejnym istotnym ukończonym przedsięwzięciem było wybudowanie połączenia międzysystemowego z Litwą i Słowacją w celu eliminacji tzw. „wysp energetycznych”, tj. regionów uzależnionych od dostaw gazu wyłącznie z jednego kierunku.

Dystrybucja gazu w Polsce odbywa się za pośrednictwem Polskiej Spółki Gazownictwa sp. z o.o. (PSG), wchodzącej w skład Grupy Kapitałowej PGNiG.

Rozwój infrastruktury Gaz-System - inwestycje planowane w latach 2022-2031



Źródło: Gaz-System, Krajowy Dziesięcioletni Plan Rozwoju Systemu Przemysłowego.

Spółka pełni również funkcję Narodowego Operatora Systemu Dystrybucyjnego Gazu. Prowadzi działalność na obszarze całej Polski z wykorzystaniem ponad 200 tys. km gazociągów, a także zarządza aktywami o wartości 17,6 mld zł, w tym 174 gazowniami. Ponadto, jest największym operatorem systemu dystrybucyjnego gazu na terytorium Europy. Wśród zadań PSG wyróżnia się przede wszystkim prowadzenie ruchu sieciowego, rozbudowę, konserwację oraz remonty sieci i urządzeń, dokonywanie pomiarów jakości i ilości transportowanego gazu.

Należy również wspomnieć o kierunkach transformacji systemu przesyłowego. Plan dalszego rozwoju spółki GAZ-SYSTEM do końca obecnej dekady zakłada realizację 30 projektów przekładających się na wydłużenie sieci przesyłowej do 13 tys. km oraz podwojenie mocy tłocznii funkcjonujących w ramach systemu przesyłowego. Obecnie spółka jest w trakcie realizacji kolejnych działań inwestycyjnych tj. budowa pływającego Terminalu LNG (FSRU), rozbudowa i modernizacja infrastruktury przesyłowej w okolicach Warszawy, a także budowa gazociągu Gustorzyn–Wronów o łącznej długości około 308 km.

2.8.4. Ochrona środowiska

Największym programem krajowym w UE pod względem wartości oraz liczby obszarów wsparcia jest program „Fundusze Europejskie na Infrastrukturę, Klimat, Środowisko” (FEnIKS) na lata 2021-2027, który zastąpił poprzednie edycje Programu Operacyjnego Infrastruktura i Środowisko (POLiŚ) w ramach perspektyw unijnych na lata 2007-2013 oraz 2014-2020. Program zakłada wsparcie działań związanych z budową, przebudową i remontem infrastruktury niezbędnej do zrealizowania zobowiązań, które wynikają z dyrektywy Rady 91/271/EWG z dnia 21 maja 1991 roku dotyczącej oczyszczania ścieków komunalnych (Dz. Urz. WE L 135/40 z 30.05.1991), tzw. dyrektywa ściekowa.



Jakub Chojnacki
Wiceprezes Zarządu, PORR S.A.

Gospodarka wodna i ściekowa

Wśród kierunków gospodarki wodno-ściekowej można wyróżnić podejmowanie działań w zakresie efektywnego gospodarowania zasobami wodnymi, tj. zabezpieczenie wód przed zanieczyszczeniami pochodzącymi z niedostatecznie oczyszczanych ścieków. Prawne ramy dotyczące zbierania, oczyszczania i odprowadzania ścieków komunalnych wyznacza wspomniana wyżej dyrektywa ściekowa.

W Polsce stopień realizacji wdrażania dyrektywy ściekowej dokumentuje Krajowy program oczyszczania ścieków komunalnych (KPOŚK) i jego aktualizacje (AKPOŚK). Od przyjęcia KPOŚK przeprowadzono sześć aktualizacji kolejno w latach: 2005, 2009, 2010, 2015, 2017 i 2022. Ostatnia z nich została przyjęta przez Radę Ministrów w dniu 5 maja 2022 roku. Zawiera ona listę zadań zaplanowanych przez samorządy do realizacji w latach 2021-2027.

W świetle VI AKPOŚK planowana jest budowa 8 022 km sieci kanalizacyjnej oraz modernizacja 3 173 km sieci. Ponadto, zakłada się również budowę 60 nowych oczyszczalni ścieków oraz realizację 978 innych inwestycji na istniejących oczyszczalniach.

Koszt inwestycji zaplanowanych przez aglomeracje i zgłoszonych do VI AKPOŚK wynosi 28,7 mld zł. Kwota obejmuje budowę i modernizację sieci kanalizacyjnej (15,4 mld zł), inwestycje związane z oczyszczalniami ścieków (13,4 mld zł), a także indywidualne systemy oczyszczania (24,4 mln zł).

“

W ciągu ostatnich kilkunastu miesięcy rynek budowlany nieco spowolnił, co jest związane ze słabnącą sytuacją makroekonomiczną zarówno w Polsce jak i w Europie. Sektor prywatny boryka się głównie z wysoką stopą bazową, natomiast w sektorze publicznym wyraźnie odczuwalny jest już brak środków z funduszu Unijnego. Największy sektor – infrastruktury, zarówno od strony drogownictwa jak i kolejnictwa dalej pozwala podmiotom rynkowym (w tym naszej grupie) na utrzymanie zaangażowania zasobów w ramach realizowanych kontraktów, aczkolwiek w stopniu niższym, niż to było w latach poprzednich. Liczymy na sukcesywne odblokowywanie środków unijnych dla Polski i możliwie równomierne rozłożenie inwestycji publicznych na kolejne lata, aby nie doprowadzić do nadmiernej kumulacji. Należy mieć również na względzie, że sytuacja za naszą wschodnią granicą może spotęgować efekt zarówno odpływu siły roboczej, jak i wzmożonego popytu na materiały oraz produkty, które będą potrzebne do prac budowlanych na terenie Ukrainy. Nasza grupa koncentruje swoje działania na lokalnym rynku, aby móc maksymalnie wykorzystać znaczący potencjał, który cały czas widzimy w obecnych oraz przyszłych kontraktach dla inwestorów zarówno publicznych jak i prywatnych.

Gospodarka odpadowa

Jednym z wyzwań środowiskowych jest odpowiednia gospodarka odpadami. Z uwagi na istotność zagadnienia oraz konieczność spełnienia wymogów Unii Europejskiej, podejmowane są działania mające na celu poprawę sytuacji w tym sektorze. Planowane inwestycje związane z zagospodarowaniem odpadów przedstawione są w Krajowym planie gospodarki odpadami 2028 (KPGO 2028) opracowanym przez Ministerstwo Klimatu i Środowiska, który został przyjęty uchwałą Rady Ministrów z dnia 12 lipca 2023 roku. Przedstawione w KPGO 2028 cele oraz zadania dotyczą lat 2022–2028 z perspektywą do 2035 roku.

W dokumencie przedstawiono inwestycje, które wymagają przeznaczenia istotnych nakładów, w tym:

- budowa nowych i modernizacja części istniejących Punktów Selektywnej Zbiórki Odpadów Komunalnych;
- budowa nowych instalacji do sortowania zautomatyzowanego selektywnie zebranych odpadów (papieru, tworzyw sztucznych, odpadów wielomateriałowych, metali);
- budowa nowych instalacji do przetwarzania bioodpadów w procesach tlenowych i beztlenowych (recykling organiczny).

W ramach KPGO 2028 oszacowano, że niezbędne będzie poniesienie nakładów inwestycyjnych łącznie na poziomie 17,4 mld zł do 2028 roku, natomiast w latach 2029 – 2034 będzie to kwota 5,4 mld zł.

Wydatki inwestycyjne województw zaplanowane w ramach Wojewódzkich Planów Gospodarki Odpadami na lata 2016-2022

Województwo	Kwota wydatku (mln zł)
Dolnośląskie	3 700
Kujawsko-Pomorskie	482
Lubelskie	433
Lubuskie	1 463
Łódzkie	13 976
Małopolskie	860
Mazowieckie	3 866
Opolskie	276
Podkarpackie	3 030
Podlaskie	614
Pomorskie	1 624
Śląskie	3 245
Świętokrzyskie	75
Warmińsko-Mazurskie	605
Wielkopolskie	2 376
Zachodniopomorskie	438
Łącznie	37 063

* Poszczególne WPGO obejmują różne horyzonty czasowe.
Źródło: Wojewódzkie Plany Gospodarki Odpadami na lata 2016-2022.

Za ustanawianie Planów Gospodarki Odpadami na szczeblu regionalnym odpowiadają województwa. W roku 2023 w żadnym województwie nie ustanowiono nowego Planu, wobec czego wydatki inwestycyjne zaplanowane w ramach

Wojewódzkich Planów Gospodarki Odpadami nie ulegają zmianie względem poprzednich lat. Poszczególne województwa są w trakcie opracowywania nowych planów, jednak data ich uchwalenia jest jeszcze nieznana.

2.8.5. Budownictwo handlowo-usługowe

Polski rynek nieruchomości handlowo-usługowych w 2022 roku mierzył się z trudnościami spowodowanymi zarówno wysoką inflacją i związanymi z nią wyższymi kosztami pracowniczymi, jak również skutkami wybuchu wojny w Ukrainie tj. kryzys na rynku surowcowym wpływający na wzrost cen materiałów i energii oraz odpływ pracowników budowlanych zza wschodniej granicy. Czynniki te miały istotny wpływ na nową podaż, która w roku 2022 wyniosła 319 tys. mkw. wobec 330 tys. mkw. w roku 2021 (spadek o 3,3%).

W pierwszej połowie 2023 roku zauważalne było ożywienie rynku, bowiem oddano do użytku 147 tys. mkw. powierzchni

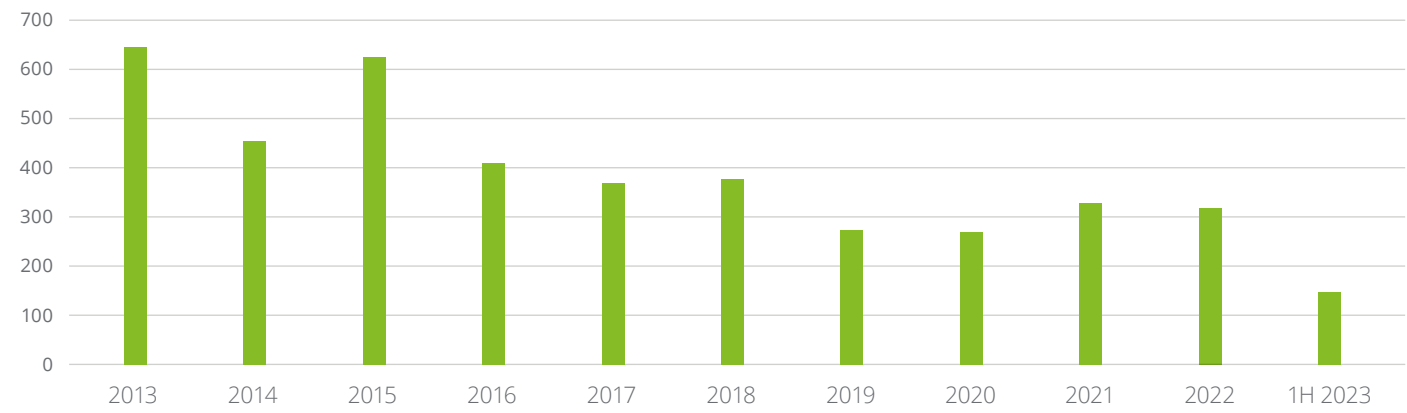
usługowo-handlowej, co stanowi wzrost o 36,1% względem analogicznego okresu roku poprzedniego. Większość powierzchni (103 tys. mkw.) stanowiły parki handlowe, natomiast pozostała część obejmowała dwa tradycyjne centra handlowe w Warszawie i Bełchatowie.

Na koniec czerwca 2023 roku całkowite zasoby nowoczesnej powierzchni handlowej osiągnęły prawie 12,8 mln mkw., z czego ponad 2 mln mkw. stanowiły obiekty o powierzchni 2-5 tys. mkw. W tym samym okresie w budowie było ok. 375 tys. mkw. powierzchni, z czego 227 tys. mkw. ma zostać oddane do użytku do końca bieżącego roku.

Głównym formatem budowanych obiektów są parki handlowe, stanowiące blisko 70% ogółu powierzchni na etapie budowy. Wśród największych obecnie realizowanych inwestycji można wymienić Koszalin Power Center (38 tys. mkw.), Karuzela Biała Podlaska (28 tys. mkw.) oraz Galerię Goplana w Lesznie (15,2 tys. mkw.).

Największym rynkiem powierzchni handlowej cechuje się aglomeracja warszawska (1,8 mln mkw.) oraz Metropolia Górnośląsko-Zagłębiowska (ok. 1,2 mln mkw.).

Roczna podaż* nowej powierzchni handlowo-usługowej w Polsce w latach 2013 - 1H 2023 [tys. mkw.]



*W tym rozbudowa powierzchni istniejących.
Źródło: Colliers.

2.8.6. Budownictwo mieszkaniowe

Rok 2022 był szczególnie trudny na rynku mieszkaniowym. Rosnące stopy procentowe oraz rekomendacje KNF w zakresie zasad wyliczenia zdolności kredytowej spowodowały ograniczoną dostępność kredytów hipotecznych, co w połączeniu z istotnym wzrostem kosztów prowadzenia działalności budowlanej przełożyło się na spadek sprzedaży mieszkań na rynku pierwotnym. **W całym 2022 roku w sześciu największych aglomeracjach w Polsce (Warszawa, Kraków, Wrocław, Trójmiasto, Poznań i Łódź) odnotowano spadek sprzedanych mieszkań o blisko 50% względem roku poprzedniego.**

Jednak wyniki deweloperów w 2023 roku wskazują na sprzyjającą koniunkturę, bowiem od początku roku rosła sprzedaż na rynku pierwotnym. W drugim kwartale 2023 roku sprzedano 15,5 tys. mieszkań, co oznacza wzrost o 68,5% w stosunku do analogicznego okresu poprzedniego roku (9,2 tys.). Jest to wynik również lepszy o 36,0% od pierwszego kwartału bieżącego roku. Należy dodać, iż sektor mieszkaniowy przeżywa obecnie ożywienie za sprawą programu „Bezpieczny kredyt 2%”, który wszedł w życie w lipcu 2023 roku.

Ministerstwo Finansów szacuje, że końca roku udzielonych zostanie ok. 50 tys. kredytów w ramach programu, co potencjalnie może skłonić do zakupu mieszkań na rynku pierwotnym i przełożyć się na polepszenie sytuacji tego segmentu budownictwa.

Według danych GUS/GUNB, na dzień 30 czerwca 2023 roku w Polsce oddano do użytkowania 111,9 tys. mieszkań, tj. o 2,5% więcej niż przed rokiem. Deweloperzy przekazali do eksploatacji 64,3 tys. mieszkań, co stanowi wzrost o 2,5% względem poprzedniego roku. Inwestorzy indywidualni oddali przez ten sam okres 45,7 tys. mieszkań, tj. o 2,0% więcej w stosunku do analogicznego okresu roku poprzedniego.

W pierwszej połowie 2023 roku wydano pozwolenia lub dokonano zgłoszenia budowy 111,9 tys. mieszkań, co oznacza spadek o 34,7% w porównaniu do pierwszej połowy 2022 roku. Pozwolenia na budowę największej liczby mieszkań otrzymali deweloperzy (76,6 tys., spadek o 37,6% r/r) oraz inwestorzy indywidualni (34,8 tys., spadek o 30,9%).

W okresie styczeń-czerwiec 2023 roku rozpoczęto budowę 85,6 tys. mieszkań, co stanowi spadek o 28,5% w stosunku do analogicznego okresu w ubiegłym roku. Deweloperzy rozpoczęli budowę 48,0 tys. mieszkań (o 33,0% mniej), a inwestorzy indywidualni 35,6 tys. (o 23,3% mniej). Według szacunków GUS, na koniec czerwca bieżącego roku 806,8 tys. mieszkań było w budowie, co stanowi spadek o 8,4% rok do roku. Najwyższe wartości dla mieszkań oddanych do użytkowania, mieszkań których budowę rozpoczęto oraz na których budowę wydano pozwolenia lub dokonano zgłoszenia z projektem budowlanym w pierwszej połowie 2023 roku, odnotowano w województwie mazowieckim (odpowiednio: 22,4 tys., 17,1 tys., 20,1 tys. mieszkań). Wysokie wartości zanotowano również w województwie wielkopolskim (22,4 tys., 17,1 tys., 20,1 tys.) i małopolskim (10,5 tys., 8,7 tys. i 12,0 tys.).

Rynek mieszkaniowy od lat charakteryzuje się trendem wzrostowym w zakresie średnich cen mieszkań oferowanych na rynku pierwotnym.

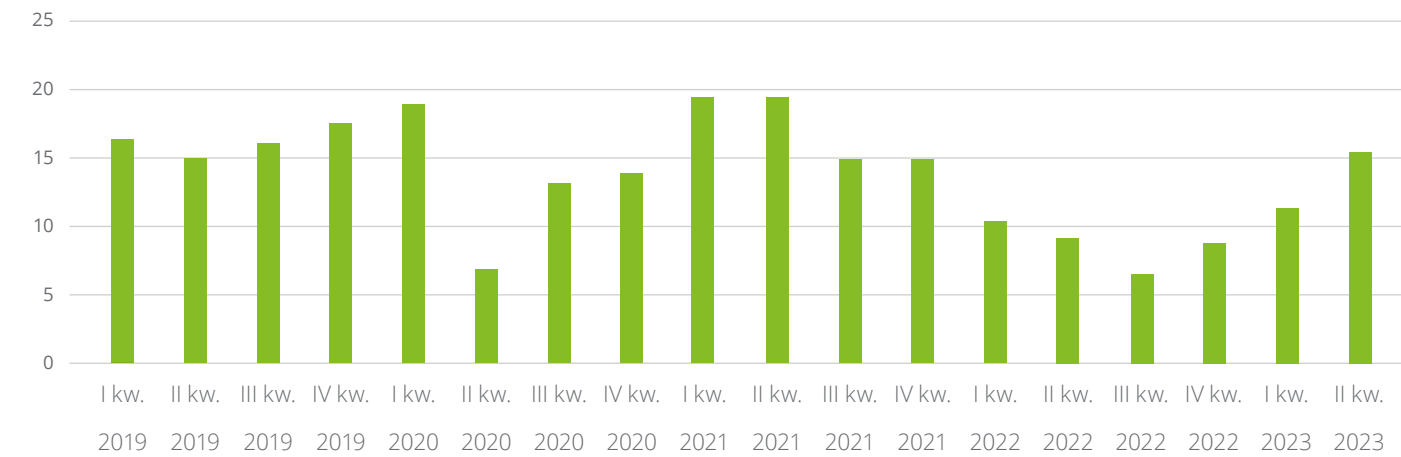
Według danych NBP nominalna średnia cena transakcyjna mkw. nowych mieszkań na podstawie analizy 6 największych polskich miast (Warszawa, Kraków, Poznań, Wrocław, Katowice, Gdańsk) na koniec drugiego kwartału 2023 roku wynosiła 11 146 zł, co stanowi wzrost o 5,0% w porównaniu z analogicznym okresem poprzedniego roku (10 611 zł).

Najdroższym miastem po raz kolejny okazała się Warszawa, gdzie średnio należało zapłacić 13 135 zł/mkw. Wysokie ceny nieruchomości są wynikiem wielu czynników. Relatywnie mała ilość nowych projektów deweloperskich wraz rosnącym zapotrzebowaniem obserwowanym na rynku od końca roku 2022 przekłada się na wzrost cen mieszkań ze względu na wyczerpanie oferty tańszych mieszkań, co skutkuje podwyżką cen lokali wprowadzanych na rynek. Ponadto wysokie koszty surowców i materiałów zużywanych do budowy budynków mieszkalnych

(stali, betonu, drewna) oraz rosnące koszty zatrudnienia stanowią czynnik determinujący wzrost cen mieszkań.

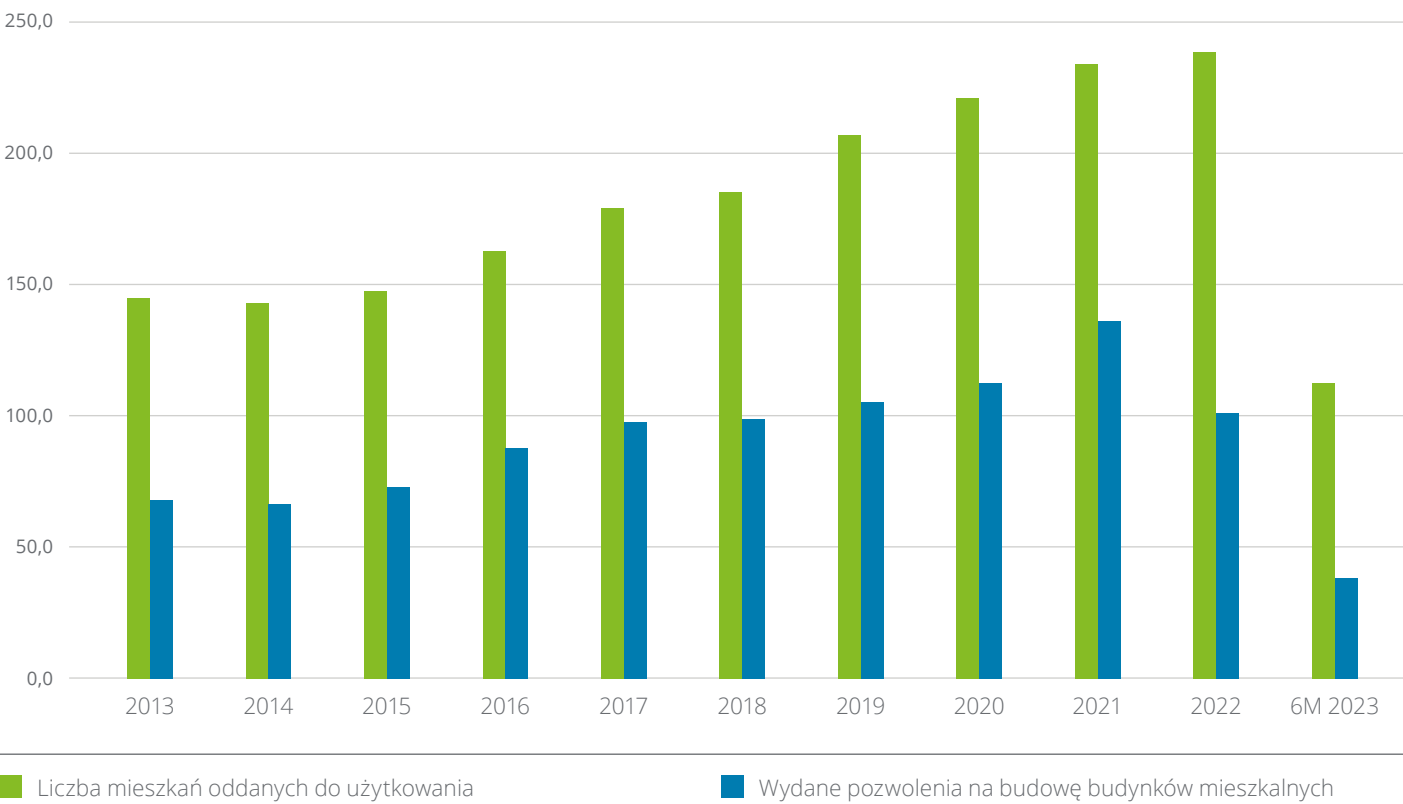
Polski rynek mieszkaniowy ponownie znalazł się w europejskiej czołówce wybudowanych mieszkań na 1 000 mieszkańców. W 2022 roku było to 6,31 nowych mieszkań na 1 000 mieszkańców. Większą liczbę w Europie osiągnęła jedynie Francja (7,09). W przypadku większości europejskich krajów wartość ta wyniosła od 3 do 5 nowych mieszkań na 1 000 mieszkańców.

Liczba sprzedanych mieszkań w sześciu największych miastach w Polsce [tys. szt.]



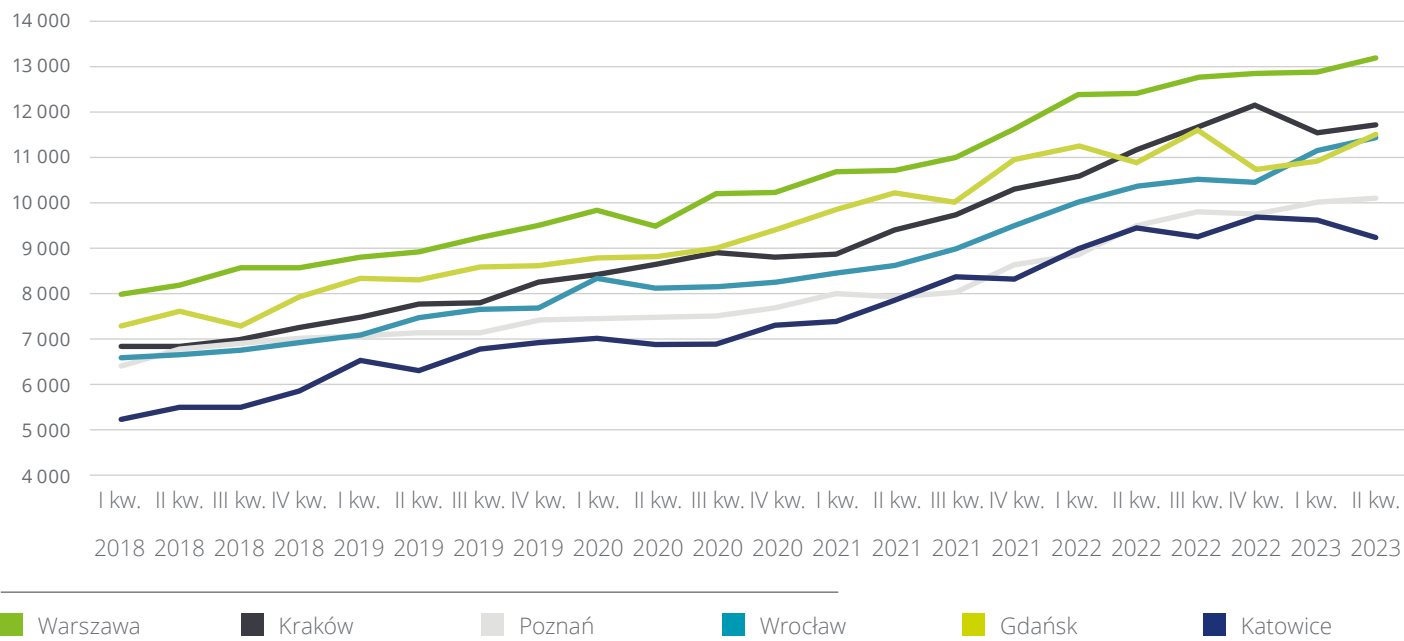
Źródło: JLL.

Liczba oddanych do użytkowania mieszkań oraz wydanych pozwoleń na budowę [tys. szt.]



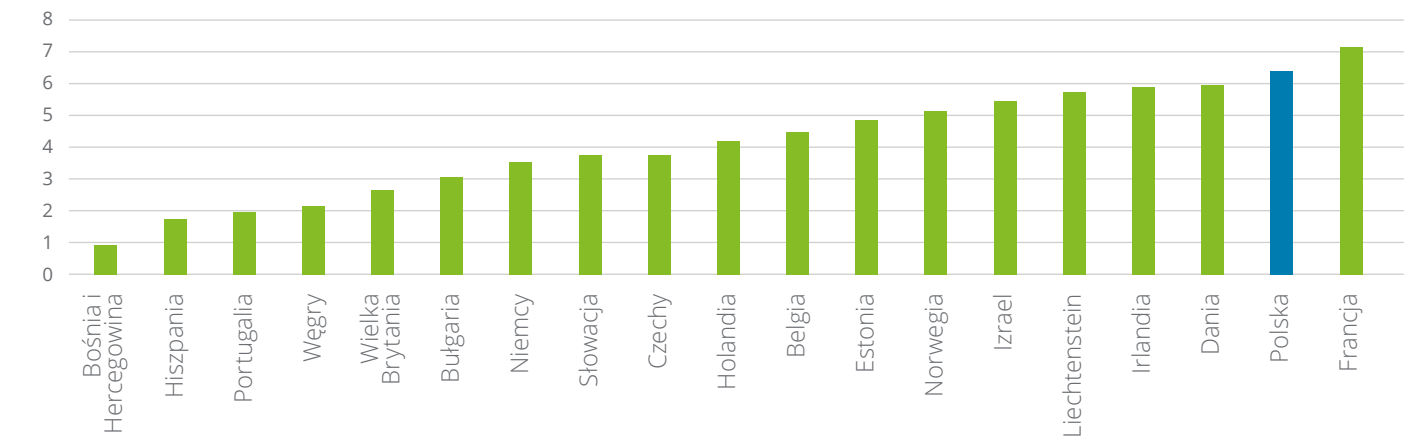
Źródło: Generalny Urząd Nadzoru Budowlanego, GUS.

Średnia cena mkw. w transakcjach na rynku pierwotnym [zł]



Źródło: NBP.

Liczba wybudowanych mieszkań na 1 000 mieszkańców w 2022 roku [sztuki]



Źródło: Deloitte.

Czynniki popytowe na rynku budownictwa mieszkaniowego

Kluczowym czynnikiem wspierającym popyt na rynku budownictwa mieszkalnego jest obecnie program “Bezpieczny kredyt 2%”, który wszedł w życie w lipcu 2023 roku. Szacuje się, że z programu skorzysta ok. 155 tys. osób do końca 2027 roku.

Przy malejącej dostępności powierzchni mieszkaniowej oraz wzmożonym popycie, konsumenci obawiający się o silne wzrosty cen również decydowali się na zakup mieszkań zarówno na cele własne, jak i inwestycyjne.

Kolejny czynnik oddziałujący na rynek mieszkaniowy stanowi rządowy program wsparcia Mieszkanie Plus, mający

na celu zwiększenie liczby mieszkań przypadających na tysiąc mieszkańców. Program zakłada zbudowanie ok. 150 tys. lokali mieszkalnych w latach 2019-2025, z czego w 2022 roku zbudowano 18,4 tys. lokali oraz 24,6 tys. było w budowie. Całość programu zostanie sfinansowana wsparciem rządowym w wysokości 6 mld zł.

Czynniki podażowo-cenowe na rynku mieszkaniowym

W związku z utrzymującymi się wysokimi kosztami finansowania, aktywność inwestorów wyhamowała. **W drugim kwartale 2023 roku wprowadzono na rynek 10,2 tys. kontraktów na budowę mieszkań, co stanowi spadek o 52,6% względem analogicznego okresu poprzedniego roku.** Wysoka sprzedaż w połączeniu z nienadążającą podażą może skutkować szybkim wzrostem cen nieruchomości. Dodatkowo, czynniki tj. brak dopłat do oprocentowania kredytów dla deweloperów czy wysokie koszty materiałów budowlanych i zatrudnienia, nie wpłyną na obniżenie cen. Ponadto, koncepcja zrównoważonego według wymogów unijnych budownictwa może przyczynić się do kolejnych zmian w segmencie mieszkaniowym, wpływających na wzrost cen.

Pozostałe istotne czynniki determinujące rynek mieszkaniowy

Czynnikiem hamującym popyt w ostatnich latach był wysoki poziom stóp procentowych. Po raz pierwszy od 3 lat,

Rada Polityki Pieniężnej podjęła decyzję o obniżeniu poziomu stóp procentowych, obniżając stopę referencyjną o 0,75 p.p. we wrześniu 2023 roku. Kolejna decyzja RPP o obniżce stóp procentowych miała miejsce w październiku 2023 roku, kiedy to główna stopa referencyjna została zredukowana o 0,25 p.p. do poziomu 5,75%. Wpłynie to na zwiększoną zdolność kredytową, co może przełożyć się na pobudzenie rynku budownictwa mieszkalnego.

Według raportu AMRON SARFiN na koniec drugiego kwartału 2023 roku liczba czynnych umów hipotecznych wyniosła 2 302,7 tys. sztuk (-1,1% względem pierwszego kwartału br.), natomiast całkowity stan zadłużenia osiągnął 478,6 mld zł (-1,4%).

W tym samym okresie liczba nowo zawartych umów wyniosła 30 789, co oznacza wzrost o 40,2% względem poprzedniego kwartału. Wartość tych umów wyniosła łącznie 11,3 mld zł, co stanowi wzrost o 51,2% w porównaniu do poprzedniego kwartału.

Należy dodać, iż program “Bezpieczny kredyt 2%” przełoży się dalszy na wzrost

ilości udzielonych kredytów hipotecznych w kolejnych kwartałach.

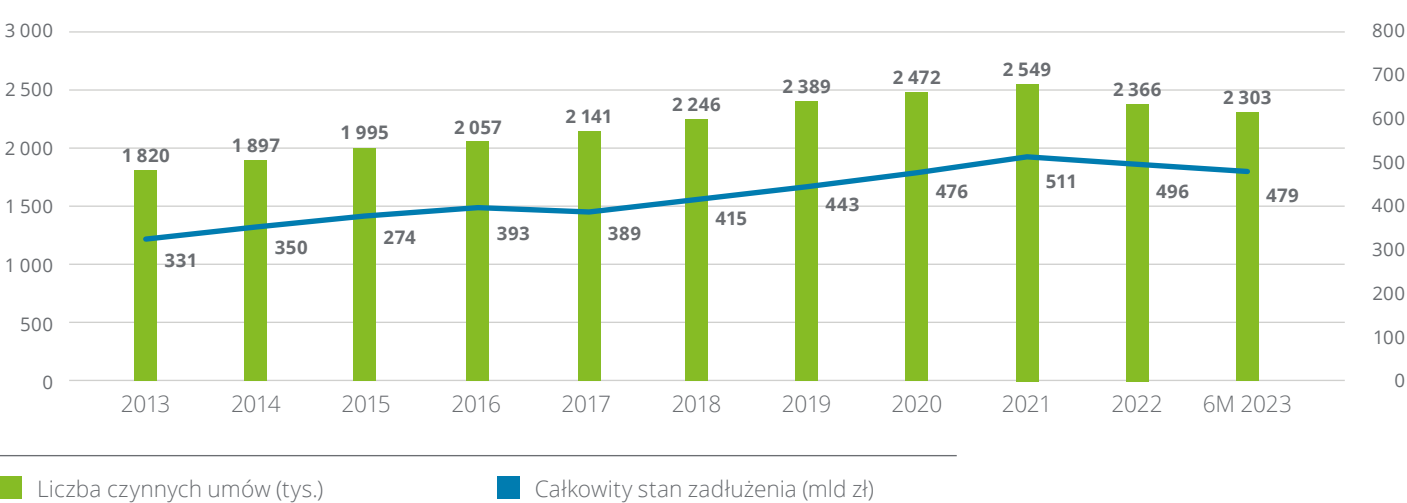
Kolejnym czynnikiem determinującym sytuację na rynku mieszkaniowym jest poziom inflacji w Polsce. W drugim kwartale 2023 roku inflacja w Polsce spadła o 1,9% względem pierwszego kwartału br., co w perspektywie długoterminowej wpływa korzystnie na nastroje konsumentów.

Determinantą jest także utrzymujący się niski poziom bezrobocia. Stopa bezrobocia rejestrowanego na koniec drugiego kwartału 2023 roku wyniosła 5,0%, co stanowi spadek o 0,4 p.p. w porównaniu z poprzednim kwartałem.

Wpływ na sektor mieszkaniowy ma również niższe tempo wzrostu cen materiałów budowlanych. Ceny na koniec drugiego kwartału br. były wyższe względem analogicznego okresu 2022 roku o 3,6%.

Powyższe czynniki niosą ze sobą zmniejszenie niepewności na rynku, co może przełożyć się na ożywienie na rynku kredytów hipotecznych oraz wzrost aktywności deweloperów.

Kredyty hipoteczne w Polsce w latach 2013 – 1H 2023



Źródło: Związek Banków Polskich.

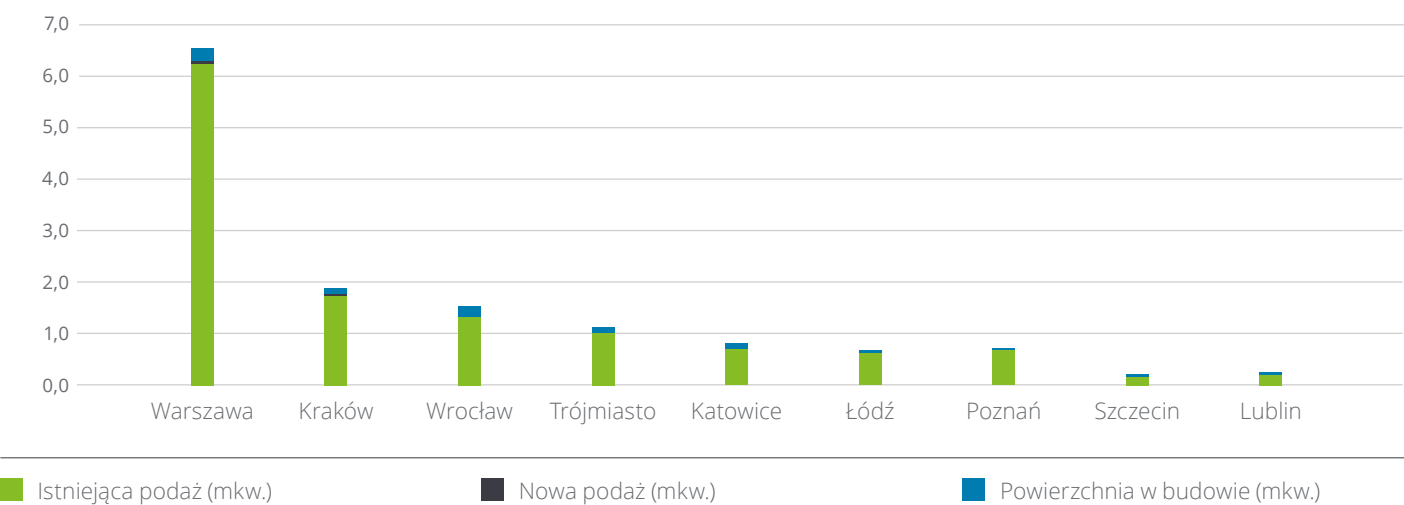
2.8.7. Budownictwo biurowe

Na rynku obserwowane jest wyraźne spowolnienie aktywności deweloperskiej w segmencie powierzchni biurowej. Obecna przez ostatnie 3 lata fala podażowa dobiegła końca. Jednymi z głównych czynników malejącej podaży w ostatnim okresie była wysoka inflacja oraz wysokie

koszty finansowania w związku z restrykcyjną polityką pieniężną NBP. Rynek nieruchomości biurowych doświadcza również presji na czynsze wywoławcze oraz opłaty eksploatacyjne. Jednym z głównych wyzwań rynku będzie znalezienie oszczędności w związku

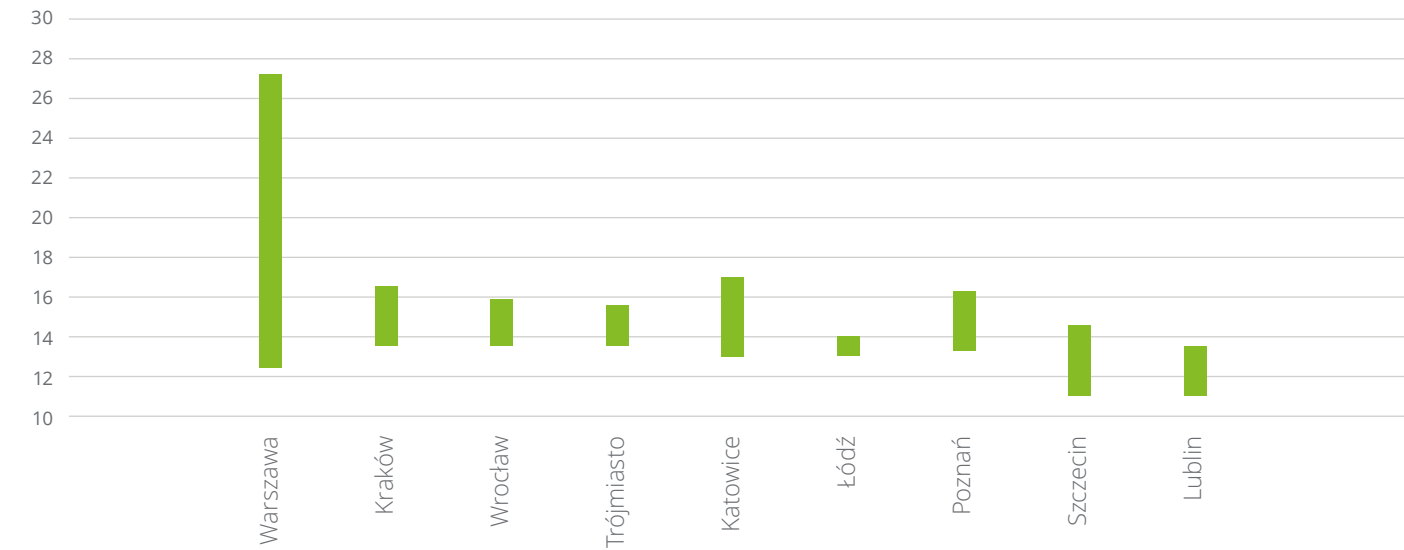
z rosnącymi kosztami eksploatacyjnymi. Zmiana modelu pracy i funkcji biurowych jest istotnym czynnikiem, który wpływa na rynek. Wielu wynajmujących zmieniło aranżację przestrzeni biurowej tak aby lepiej dostosować się do środowisk operujących w hybrydowym modelu pracy.

Podaż powierzchni biurowych wg stanu na 30.06.2023 [mln mkw.]



Źródło: Colliers Market Insights.

Średnie stawki czynszu w 1H 2023 roku [EUR/mkw/miesiąc]



Źródło: Colliers, Market Insights.

Podaż powierzchni biurowej pod koniec pierwszego półrocza 2023 roku w dziewięciu największych miastach w Polsce wyniosła 12,8 mln mkw., co oznacza wzrost względem analogicznego okresu 2022 roku o 2,0% (12,6 mln mkw. na koniec pierwszego półrocza 2022 roku). W pierwszej połowie 2023 roku zostało oddane do użytku 135 tys. mkw. powierzchni biurowej, jest to o 70% mniej niż w analogicznym okresie 2022 roku. **W 2023 roku rynek nieruchomości biurowych w Warszawie odnotował pierwszy od 15 lat kwartał, w którym nie został oddany do użytku żaden nowy projekt.** W pierwszej połowie 2023 roku liderem podaży wśród miast regionalnych był Kraków z powierzchnią sięgającą prawie 42,6 tys. mkw.

Na większości rynków można zaobserwować lukę w nowej podaży powierzchni biurowej. Według stanu na koniec czerwca 2023 roku w budowie znajdowało się około 850 tys. mkw. nowoczesnej powierzchni biurowej, co stanowi wynik o 9% lepszy niż w analogicznym okresie roku poprzedniego.

W pierwszym półroczu 2023 roku popyt na powierzchnię biurową wyniósł w sumie 325,7 tys. mkw., co stanowi spadek o 32% w stosunku do pierwszego półrocza 2022 roku. Popyt na rynkach regionalnych w pierwszej połowie 2023 roku. wyniósł 343 tys. mkw., co stanowiło wynik zbliżony do analogicznego okresu 2022 roku. Wśród miast regionalnych najwięcej powierzchni biurowej wynajęto we Wrocławiu (88,1 tys. mkw.) oraz w Krakowie (82,6 tys. mkw.)

Liderem stawek czynszowych bez zmian od lat pozostaje Warszawa, gdzie za metr kwadratowy powierzchni biurowej trzeba zapłacić od 12,5 euro do 27,5 euro miesięcznie. W miastach regionalnych stawki wynajmu mieszczą się w przedziale 11,0-16,95 euro.

Według stanu na dzień 30.06.2023 roku, średni wskaźnik pustostanów biurowych w dziewięciu największych miastach Polski wyniósł 14,3% (co oznacza wzrost o 0,9 p.p. względem pierwszego półrocza 2022 roku). W czerwcu 2023 roku, analogicznie jak w roku 2022, największy współczynnik pustostanów odnotowało miasto Łódź (23,4%), natomiast najmniejszy Szczecin (4,4%).

Największe transakcje najmu w 1H 2023 roku

Najemca	Powierzchnia (mkw.)	Budynek	Miasto
BNY Mellon	20 300	Centrum Południe 3	Wrocław
Sii	10 100	Olivia Prime	Trójmiasto
Accenture	8 830	Proximo II	Warszawa
DPD	8 700	DPD HQ	Warszawa
Lionbridge Poland	7 100	Taifun	Warszawa
Klient poufny	7000	P180	Warszawa
Boeing	6 000	SkyRes	Rzeszów
Państwowa Inspekcja Pracy	6 000	Barska 28/30	Warszawa
PEKAO S.A. - spółki bankowe	6 000	Forest Tower	Warszawa
Klient poufny	5 900	Warsaw Spire A	Warszawa
Urząd Regulacji Energetyki	5 7000	Towarowa 25a	Warszawa

Źródło: Colliers Market Insights.

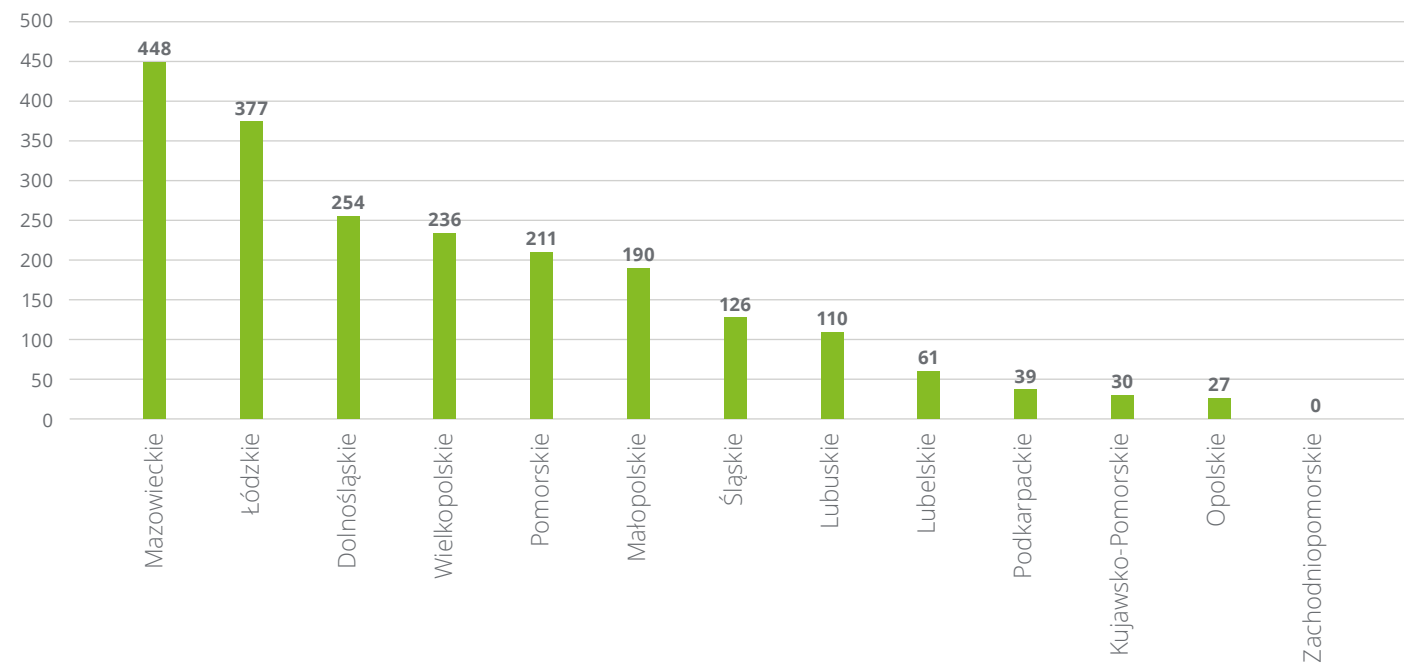
2.8.8. Budownictwo magazynowe

W pierwszej połowie 2023 roku całkowity popyt na powierzchnię magazynową w Polsce wyniósł 2,3 mln mkw., co stanowiło najniższy wynik odnotowany w ostatnich 4 latach. W analogicznym okresie 2022 roku popyt na powierzchnię magazynową wynosił 3,8 mln mkw. W pierwszym półroczu 2023 roku nastąpiła również zmiana w strukturze umów najmu, 50% popytu stanowiły nowe umowy, a 40% renegocjacje. Natomiast w pierwszej połowie 2022 roku stosunek ten wynosił odpowiednio 62% i 31%. Liderem wśród najemców powierzchni magazynowej były następujące branże: Third Party Logistics – 40%, e-commerce – 8% i elektronik – 7%.

Wraz z końcem czerwca 2023 roku, zasoby powierzchni przemysłowo-logistycznej przekroczyły poziom 30 mln mkw. Wskaźnik pustostanów w Polsce na koniec czerwca 2023 roku wynosił 6,6% i była to najwyższa wartość wskaźnika jaką odnotowaną od drugiego kwartału 2020 roku. W analogicznym okresie 2022 roku wskaźnik pustostanów utrzymywał się na rekordowo niskim poziomie 3,3%. W pierwszej połowie 2023 roku najwyższy współczynnik powierzchni niewynajętej odnotowano w województwach: świętokrzyskim (12,8%), lubuskim (10,7%) i lubelskim (9,4%), natomiast najniższy w małopolskim (1,2%), pomorskim (1,6%) oraz kujawsko-pomorskim (4,4%).

W pierwszej połowie 2023 roku rozpoczęto budowę prawie 1,5 mln mkw. nowoczesnej powierzchni magazynowej. W czerwcu 2023 roku w budowie znajdowało się około 2,1 mln mkw. nowoczesnej powierzchni magazynowej, z czego większość inwestycji ma charakter spekulacyjny (prawie 60%). Od połowy 2022 roku można zaobserwować redukcję wolumenu powierzchni w realizacji, której spadek wydaje się stabilizować w przedziale 2,0-2,5 mln mkw.

Powierzchnia magazynowa w budowie w 1H 2023 [tys. mkw.]



Źródło: Cushman & Wakefield Marketbeat Industrial.

2.9 Podsumowanie

Podsumowanie wielkości planowanych wybranych kategorii inwestycji w poszczególnych segmentach rynku budowlanego

		Lata	Wielkość planowanych inwestycji	Źródło	Komentarz
Budownictwo drogowe	Drogi ekspresowe i autostrady	do 2030 z perspektywą do 2033	294,4 mld zł	Program Budowy Dróg Krajowych do 2030 r. (z perspektywą do 2033 r.)	
	Sieć dróg krajowych	do 2030 roku	58,3 mld zł	Program Wzmocnienia Krajowej Sieci Drogowej do 2030 roku	Program realizowany przez Ministerstwo Infrastruktury, przyjęty przez Radę Ministrów w październiku 2022 roku.
	Obwodnice krajowe	do 2030 roku	28,0 mld zł	Program budowy 100 obwodnic na lata 2020 - 2030	
Budownictwo szynowe	Koleje	2015-2023	170,2 mld zł	Krajowy Program Kolejowy do 2023 roku	Aktualizacja przyjęta przez Radę Ministrów w dniu 16 sierpnia 2023 roku.
Budownictwo energetyczne	Segment wytwarzania	2021-2030 z perspektywą do 2050	54,8 mld zł	Energa, Enea, PGE, Tauron	Nakłady inwestycyjne w sektorze wytwarzania, bez uwzględnienia nakładów na budowę elektrowni jądrowej.
	Segment dystrybucji	2021-2030 z perspektywą do 2051	82,9 mld zł	Energa, Enea, PGE, Tauron	
	Segment wydobycia	2021-2030 z perspektywą do 2052	11,1 mld zł	Energa, Enea, PGE, Tauron	
Ochrona środowiska	Systemy kanalizacyjne i oczyszczanie ścieków	2016-2033	37,1 mld zł	Wojewódzkie Plany Gospodarki Odpadami na lata 2016-2022 (do 2032)	Z uwzględnieniem nowych planów obejmujących różny horyzont czasowy.

Źródło: Analiza Deloitte.



Rozdział 3.

Profile największych spółek budowlanych w Polsce

Grupa Budimex

budimex

Budimex S.A. jest spółką przekształconą z utworzonej w 1968 roku Centrali Handlu Zagranicznego Budownictwa Budimex, powołaną w celu prowadzenia eksportu usług budowlanych, zwłaszcza na rynki krajów rozwijających się w Azji i Afryce, a także krajów ówczesnego obozu socjalistycznego.

Na przełomie lat 80-tych i 90-tych Budimex stał się czołową firmą wykonawczą na rynku polskim.

W 1992 roku przedsiębiorstwo zostało sprywatyzowane, a dwa lata później przekształcone w spółkę akcyjną. Od 1995 roku spółka notowana jest na warszawskiej Giełdzie Papierów Wartościowych.

Struktura akcjonariatu spółki na koniec 2022 roku przedstawiała się następująco: Ferrovial Construction International SE - 50,1%, Nationale-Nederlanden OFE - 9,2%, Drugi Allianz OFE - 8,5% oraz pozostali akcjonariusze - 32,1%.

Przedmiotem działalności Grupy Budimex są szeroko rozumiane usługi budowlane - montażowe wykonywane w systemie generalnego wykonawstwa w kraju i zagranicą. Spółka oferuje usługi budowlane w następujących sektorach budownictwa: drogowe, kolejowe, lotniskowe, ogólne, energetyczne, przemysłowe i środowiskowe. W ciągu ostatnich kilku lat Budimex systematycznie dywersyfikuje swoją działalność, zarówno poprzez poszukiwanie i pozyskiwanie projektów w specjalistycznych branżach budownictwa (projekty hydrotechniczne oraz militarne), jak również poprzez udział w nowych obszarach działalności, takich jak partnerstwo publiczno-prywatne.

Od 3 lipca 2019 roku Budimex S.A. jest właścicielem 100% akcji FBSerwis, spółki świadczącej usługi w zakresie gospodarki odpadami oraz utrzymania budynków i infrastruktury. W sektorze odpadów, FBSerwis koncentruje się na rozwoju w kierunku szerokiego łańcucha przetwarzania odpadów.

Potencjał produkcyjny oraz synergie w ramach grupy wspiera także inna spółka zależna – Mostostal Kraków, która zajmuje się budową konstrukcji stalowych. Mostostal Kraków posiada potencjał wytwórczy na poziomie 17 tys. ton rocznie, co stanowi nie tylko wsparcie dla budów Budimeksu, ale również jest mocnym atutem w kontekście planowanych inwestycji w elektrownie atomowe w Polsce.

Plany strategiczne spółki obejmują ekspansję działalności budowlanej do krajów ościennych, rozwój segmentu gospodarki odpadami w spółce FBSerwis oraz udział w transformacji energetycznej Polski poprzez inwestycje w OZE. Budimex wspólnie z Ferrovial powołali nową spółkę joint-venture BXF Energia, której celem będzie rozwój w sektorze odnawialnych źródeł energii.

Przychody Grupy Budimex w 2022 roku wzrosły o 8,9% w porównaniu z rokiem 2021. Głównym rynkiem, na którym działa Grupa Budimex jest Polska odpowiadająca za 96% wygenerowanych przychodów. Ponad 90% wszystkich przychodów ze sprzedaży osiągniętych w 2022 roku pochodziło z działalności budowlanej. Porównując dane do 2021 roku sprzedaż w tym segmencie wzrosła o 9,4% i osiągnęła wartość ponad 7,8 mld zł.

Grupa Budimex wypracowała EBIT na poziomie 562,4 mln zł utrzymując stabilny poziom w porównaniu z rokiem ubiegłym. Wynik netto zmniejszył się o 44,4% z poziomu 986,5 mln zł w 2021 roku do prawie 548,1 mln zł w 2022 roku, co jest spowodowane sprzedażą Spółki Budimex Nieruchomości w ubiegłym roku.

Ogólny poziom zadłużenia netto wzrósł o 1,9% na koniec 2022 roku w porównaniu do poprzedniego okresu. Nakłady inwestycyjne na niefinansowe aktywa trwale poniesione w 2022 roku były większe niż w ubiegłym roku i wyniosły 222 mln złotych.

W 2022 roku spółki Grupy Budimex podpisały kontrakty budowlane o łącznej wartości 7,9 mld zł. Portfel zamówień Grupy Budimex na dzień 31 grudnia 2022 roku wyniósł prawie 13,3 mld zł tym samym odnotowując niewielki wzrost w porównaniu do 31 grudnia 2021 roku, kiedy to wynosił 13 mld zł.

Najistotniejsze kontrakty Grupy zawarte w 2022 roku to:

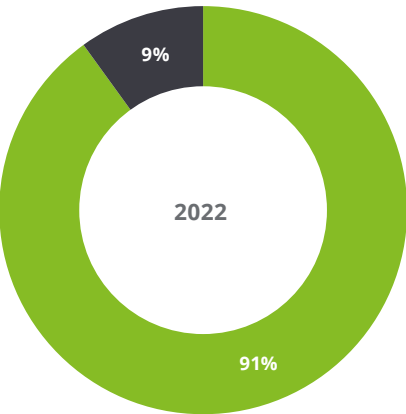
- zaprojektowanie i rozbudowa Terminala Kontenerowego DCT w Gdańsku;
- budowa trasy tramwaju szybkiego do Wilanowa;
- wykonanie budowy D1 Bratysława - Triblavina;
- projekt i budowa drogi ekspresowej S17 Piaski - Hrebenne, odc.9 Tomaszów Lubelski – Hrebenne oraz odcinka nr 6: węzeł Zamość Wschód – węzeł Zamość Południe;
- zaprojektowanie i wykonanie drogi S1 Kosztowy – Bielsko-Biała;
- budowa szpitala dla potrzeb bloku operacyjnego, oddziałów szpitalnych i zaplecza diagnostyczno-rehabilitacyjnego w Krakowie.



Grupa Budimex: Wiadukt i most kolejowy na rzece Regalica

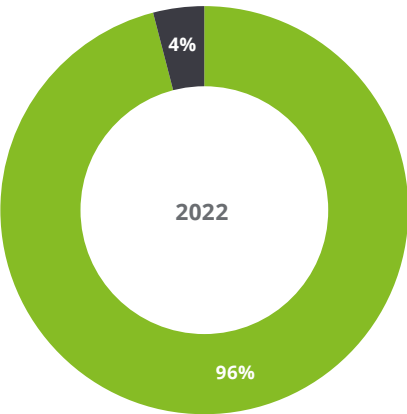
Podstawowe dane (w tys. zł)	2022	2021	2020	Zmiana procentowa '22 vs '21
Aktywa				
Aktywa trwałe	1 818 134	1 672 413	1 536 267	8,7%
Aktywa obrotowe	5 569 074	5 190 905	5 925 973	7,3%
Aktywa przeznaczone do sprzedaży	0	0	0	0,0%
Aktywa ogółem	7 387 208	6 863 318	7 462 240	7,6%
Pasywa				
Kapitał własny	1 299 455	1 361 007	1 187 271	-4,5%
Rezerwy na zobowiązania	1 767 395	1 433 759	1 130 950	23,3%
Zobowiązania długoterminowe, w tym rezerwa z tytułu podatku odroczonego	402 695	407 343	546 337	-1,1%
Zobowiązania krótkoterminowe, w tym rozliczenia krótkoterminowe bierne	3 917 663	3 661 209	4 597 682	7,0%
Pasywa ogółem	7 387 208	6 863 318	7 462 240	7,6%
Rachunek zysków i strat				
Przychody	8 619 054	7 911 192	7 709 106	8,9%
Sprzedaż krajowa	8 290 101	7 567 382	7 330 159	9,6%
Sprzedaż zagraniczna	328 953	343 810	378 947	-4,3%
Działalność budowlana	7 804 252	7 133 841	7 101 015	9,4%
Pozostała działalność	814 802	777 351	608 091	4,8%
EBITDA	714 814	733 692	584 957	-2,6%
EBIT	562 427	587 085	447 433	-4,2%
Wynik netto	548 129	986 454	471 394	-44,4%
Inne dane				
Zadłużenie netto	2 838 384	2 786 516	3 890 571	1,9%
Zadłużenie/suma bilansowa	82,4%	80,2%	84,1%	2,8%
Nakłady inwestycyjne/przychody	2,58%	2,00%	2,51%	28,7%
Kapitalizacja rynkowa	7 250 548	5 795 332	7 850 505	25,1%

Struktura rzeczowa sprzedaży w roku 2022



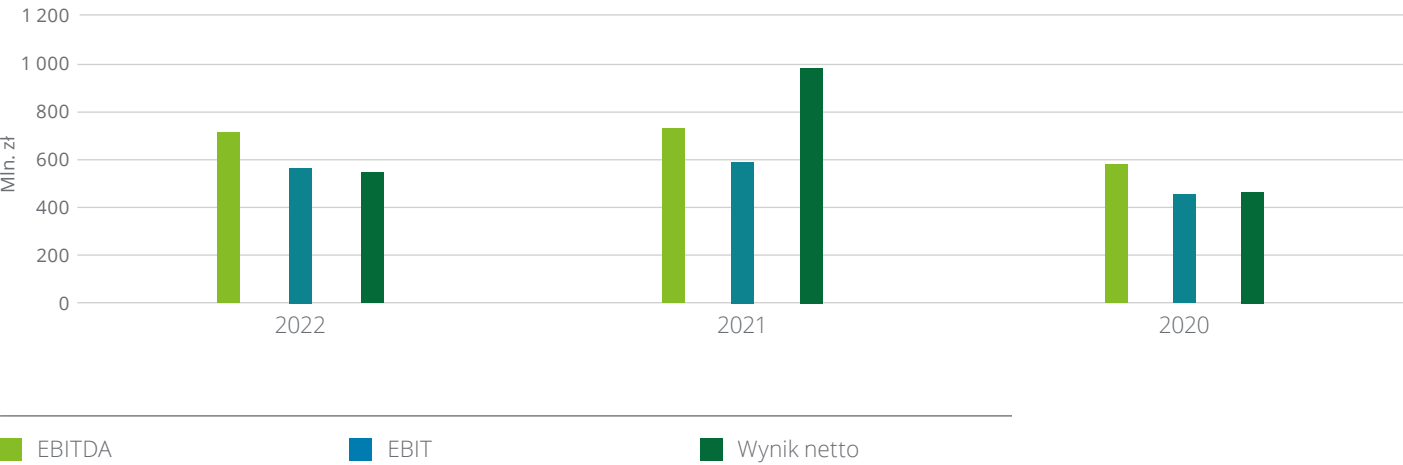
- Działalność budowlana
- Pozostała działalność

Struktura geograficzna sprzedaży w roku 2022



- Sprzedaż krajowa
- Sprzedaż zagraniczna

Poziom EBITDA, EBIT oraz wyniku netto w latach 2022 - 2020



- EBITDA
- EBIT
- Wynik netto

STRABAG

STRABAG

STRABAG jest obecny na polskim rynku budowlanym od 1987 roku i realizuje najbardziej zaawansowane technologicznie inwestycje w segmentach budownictwa ogólnego, infrastrukturalnego i inżynierskiego, a także projekty samorządowe w całej Polsce. Firma jest częścią europejskiego koncernu budowlanego STRABAG SE, lidera w zakresie wdrażania innowacyjnych technologii. STRABAG SE działa na rynku międzynarodowym, zatrudnia ponad 79 tys. pracowników.

STRABAG jest generalnym wykonawcą inwestycji, który oferuje swoje usługi w zakresie infrastruktury drogowej, kolejowej, lotniskowej, budownictwa kubaturowego, hydrotechnicznego, energetycznego, przemysłowego i ochrony środowiska. Laboratoria należące do koncernu czuwają nad utrzymaniem najwyższych standardów jakości, prowadząc prace badawcze i wdrażając innowacyjne technologie. Grupa działa również w branży deweloperskiej oraz usług facility management. STRABAG posiada rozwiniętą sieć wytwórni mieszanek asfaltowych, własne wytwórnie betonu oraz własne kopalnie kruszyw. Dysponuje wysoko wykwalifikowaną kadrą specjalistów i najnowszej generacji parkiem maszynowym. W Polsce Grupa STRABAG zatrudnia ponad 4,5 tys. osób.

Kluczową rolę wśród wyspecjalizowanych podmiotów gospodarczych działających pod marką STRABAG odgrywają dwie Spółki: STRABAG Sp. z o.o. i STRABAG Infrastruktura Południe Sp. z o.o. Sprawozdania finansowe polskich spółek Grupy STRABAG nie są konsolidowane na szczeblu lokalnym.

Grupa STRABAG pracuje przy realizacji blisko 600 projektów rocznie na terenie całego kraju, nie tylko tych największych i najbardziej zaawansowanych

technologicznie, lecz także tych mniejszych, o dużym znaczeniu dla regionów i jednostek samorządowych. STRABAG działa lokalnie, zatrudniając pracowników i firmy podwykonawcze na budowach w poszczególnych regionach, angażuje się także w inicjatywy wspierające lokalne społeczności. STRABAG Sp. z o.o. w swej działalności operacyjnej koncentruje się głównie na realizacji inwestycji infrastrukturalnych i kubaturowych. Specjalizuje się również w budownictwie kolejowym, modernizacji i budowie nabrzeży portowych, budownictwie przemysłowym oraz energetycznym.

W 2022 roku Strabag Sp. z o.o. jako największa spółka Grupy w Polsce zatrudniał 4 233 osób. Spółka utrzymuje podobny poziom generowanych przychodów względem roku poprzedniego zbliżając się do wartości 4,4 mld zł. Wygenerowała dodatni EBIT w wysokości 160,8 mln zł oraz dodatni wynik netto na poziomie 167,2 mln zł, który jest większy o 78% względem roku poprzedniego.

Spółki z Grupy STRABAG swoje potrzeby gotówkowe realizują głównie poprzez grupowy system cash pool.

Spółka prowadziła realizację wielu inwestycji infrastrukturalnych i kubaturowych w tym:

- projekt i budowę S1 - Obwodnica Bierunia wraz z DK44;
- projekt i budowę S12 - Obwodnica Chelma;
- projekt i budowę S19 na odc. Bielsk Podlaski - Boćki i Boćki - Malewice;
- projekt i budowę S19 Międzyrzec Podl - granica woj. mazowieckiego i lubelskiego;
- projekt i budowę II jezdni S19 Sokołów Małopolski Północ - Jasionka;
- projekt i budowę Autostrady A2 - Siedlce Zachodnie - Malinowiec;

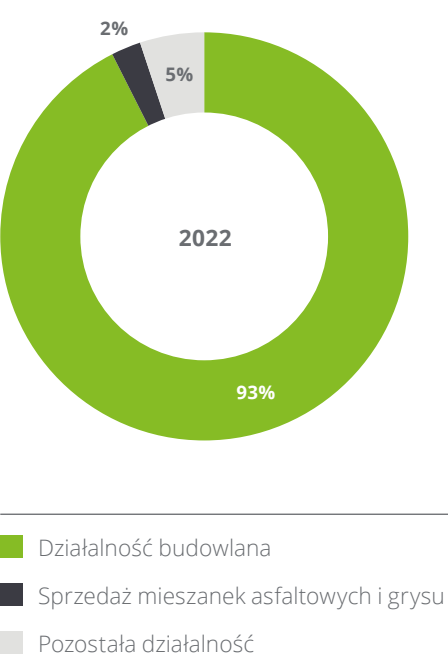
- budowę Hali Lekkoatletycznej Ślęży Wrocław;
- projekt i budowę obwodnicy Pułtusk DK61;
- projekt i budowę obwodnicy Wąchocka DK74;
- budowę obwodnicy Tarnobrzega DW 871;
- budowę obwodnicy Nałęczowa DW 830;
- rozbudowę Zakładów Produkcyjnych KAN w Białymstoku;
- budowę biurowca CRAFT w Katowicach
- rozpoczęcie budowy biurowca Upper One w Warszawie;
- budowę Bloku R oraz szpitalnego węzła kuchennego i pralni Szpitala Wojewódzkiego w Lublinie;
- szkoły Podstawowej przy ul. Strzałowej oraz dwóch parkingów P&R w Toruniu;
- budowę Liceum Ogólnokształcącego im. T. Kościuszki w Pruszkowie;
- budowę trasy tramwajowej wzdłuż ul. Kasprzaka i Wolskiej w Warszawie;
- budowę Placu 5 Rogów w Warszawie;
- budowę tunelu pod dworcem PKP wraz z przebudową ul. Zwycięstwa w Białymstoku;
- budowę Trasy Górnej w Łodzi;
- przebudowę ul. Batorego i Warszawskiej w Rzeszowie;
- prace na linii kolejowej E59 Poznań - Szczecin odcinki Wronki - Krzyż i Dobiegniew – Słonice;
- prace na linii kolejowej E30 Kraków Gł - Rudzice z budową trzech mostów na rz. Wisła.



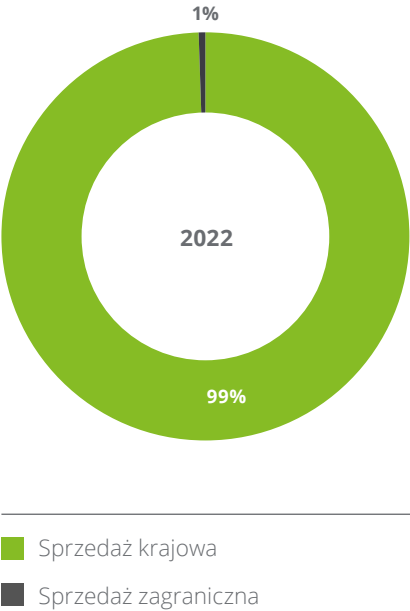
STRABAG: Mosty kolejowe w Krakowie

Podstawowe dane (w tys. zł)	2022	2021	2020	Zmiana procentowa '22 vs '21
Aktywa				
Aktywa trwałe	951 119	906 766	944 413	4,9%
Aktywa obrotowe	2 306 458	2 026 657	2 372 152	13,8%
Aktywa ogółem	3 257 577	2 933 423	3 316 565	11,1%
Pasywa				
Kapitał własny	766 832	599 607	805 664	27,9%
Rezerwy na zobowiązania	389 880	476 654	490 253	-18,2%
Zobowiązania długoterminowe, w tym rezerwa z tytułu podatku odroczonego	0	0	0	0,0%
Zobowiązania krótkoterminowe, w tym rozliczenia krótkoterminowe bierne	2 100 865	1 857 162	2 020 648	13,1%
Pasywa ogółem	3 257 577	2 933 423	3 316 565	11,1%
Rachunek zysków i strat				
Przychody				
Sprzedaż krajowa	4 375 448	4 437 613	4 468 388	-1,4%
Sprzedaż zagraniczna	22 359	6 926	3 293	222,8%
Działalność budowlana	4 068 354	4 253 812	4 304 661	-4,4%
Pozostała działalność	329 452	190 727	167 019	72,7%
EBITDA	278 409	258 670	273 919	7,6%
EBIT	160 778	146 662	171 353	9,6%
Wynik netto	167 224	93 943	155 681	78,0%
Inne dane				
Nakłady inwestycyjne/przychody	1,7%	2,3%	2,7%	-26,3%

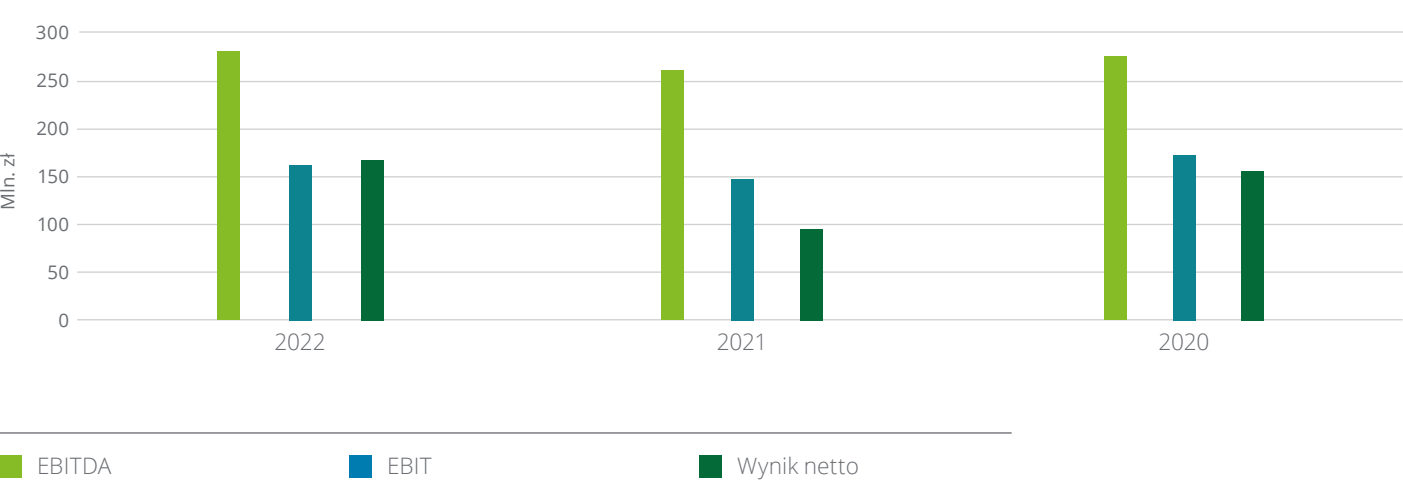
Struktura rzeczowa sprzedaży w roku 2022



Struktura geograficzna sprzedaży w roku 2022



Poziom EBITDA, EBIT oraz wyniku netto w latach 2022 - 2020



Strabag Infrastruktura Południe Sp. z o.o.

STRABAG

STRABAG Infrastruktura Południe Sp. z o.o. Jedna z kluczowych spółek Grupy STRABAG w Polsce. Prowadzi działalność w branży budownictwa drogowego, głównie na południu i południowym zachodzie kraju w zakresie dużych projektów infrastrukturalnych oraz średnich i małych projektów regionalnych. Na polskim rynku spółka działa od ponad 25 lat.

Dysponując specjalistycznym zapleczem umożliwiającym budowę nawierzchni bitumicznych i betonowych, STRABAG Infrastruktura Południe ("SIP") zajmuje się projektowaniem i budową autostrad, dróg ekspresowych, obwodnic - miast oraz lotnisk

W 2022 roku SIP zatrudniał 560 osoby. Spółka generuje swoje przychody w 100% w Polsce. W 2022 roku przychody spółki wyniosły 670,5 mln zł, czyli wzrosły o 5,1% względem roku poprzedniego. EBIT oraz wyniki netto wyniosły odpowiednio 33,9 mln zł oraz 32 mln zł. Spółka tym sposobem wypracowała w 2022 roku zysk wyższy o 92% w porównaniu z poprzednim okresem sprawozdawczym.

Spółka finansuje się przede wszystkim w ramach cash pool od podmiotów powiązanych z Grupy STRABAG.

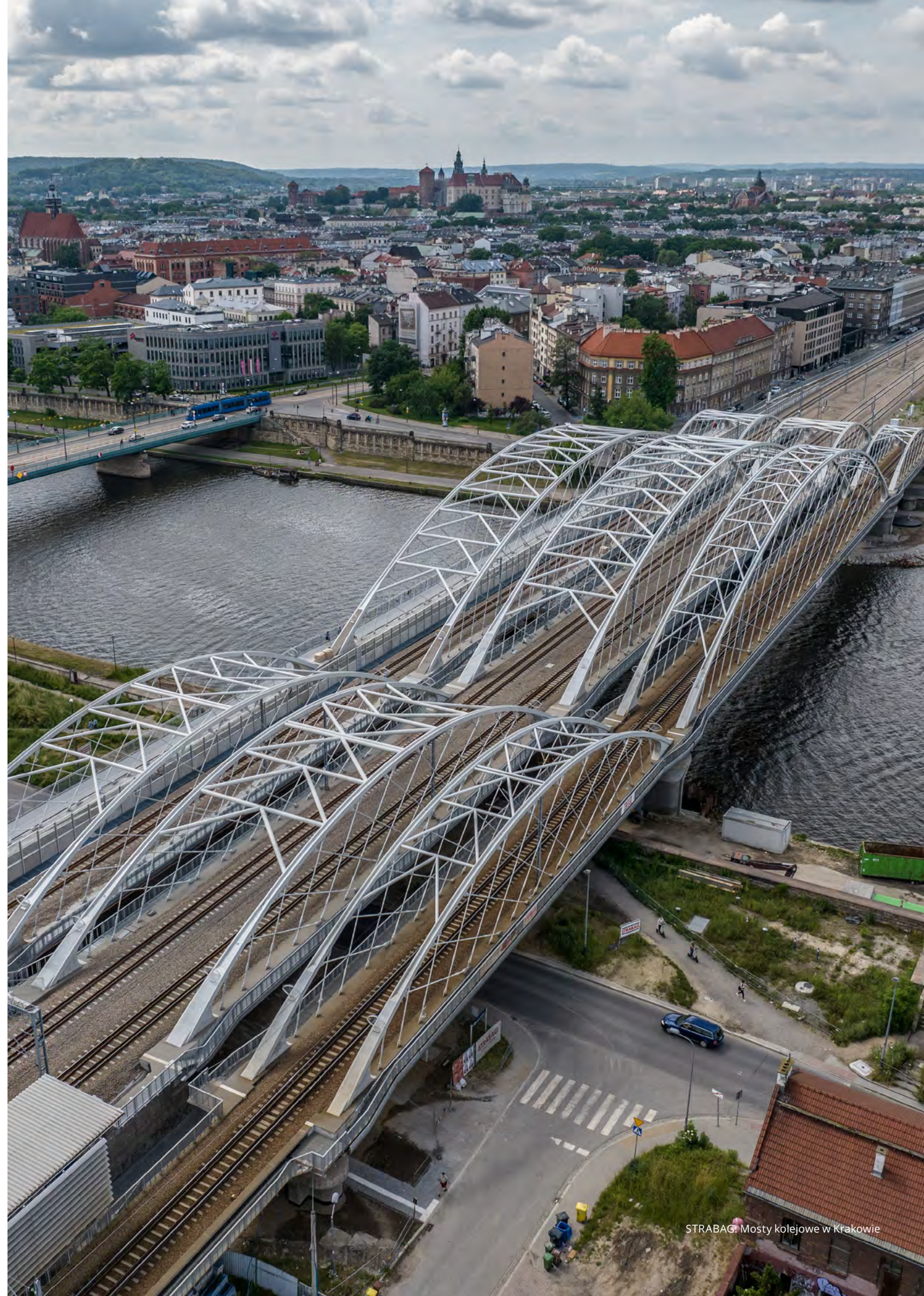
Portfel zamówień na 2023 rok i lata następne według stanu na koniec lutego 2023 roku wynosi ponad 715 mln zł.

Ważniejsze pozostałe kontrakty pozyskane w 2022 roku i przechodzące na lata następne:

- przebudowa i rozbudowa licznych odcinków dróg krajowych i wojewódzkich, w tym:
 - dojazd do lotniska Pyrzowice w ciągu DW 913;
 - DW 934 Bieruń - Imielin;
 - DW 948 Kety - Żywiec;
- projekt i budowa obwodnicy Kędzierzyna Koźła DK46;
- budowa południowej obwodnicy Zielonej Góry;
- projekt i budowa obwodnicy Góry w ciągu DW 323.



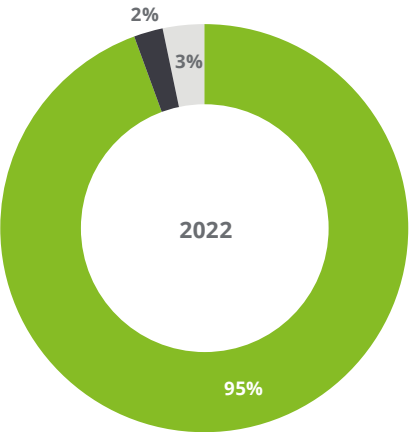
STRABAG: Obwodnica Zielonej Góry



STRABAG: Mosty kolejowe w Krakowie

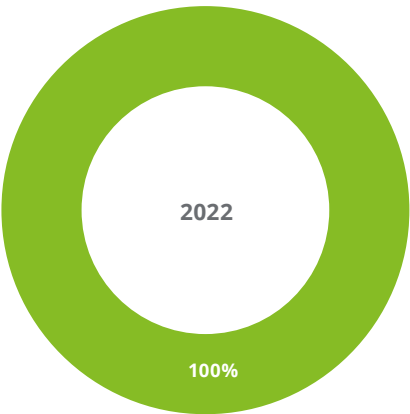
Podstawowe dane (w tys. zł)	2022	2021	2020	Zmiana procentowa '22 vs '21
Aktywa				
Aktywa trwałe	53 301	69 257	79 227	-23,0%
Aktywa obrotowe	360 386	255 959	220 324	40,8%
Aktywa ogółem	413 687	325 216	299 551	27,2%
Pasywa				
Kapitał własny	139 967	107 923	91 230	29,7%
Rezerwy na zobowiązania	73 139	65 764	50 700	11,2%
Zobowiązania długoterminowe, w tym rezerwa z tytułu podatku odroczonego	0	0	0	0,0%
Zobowiązania krótkoterminowe, w tym rozliczenia krótkoterminowe bierne	200 581	151 529	157 621	32,4%
Pasywa ogółem	413 687	325 216	299 551	27,2%
Rachunek zysków i strat				
Przychody				
Sprzedaż krajowa	670 474	638 211	714 760	5,1%
Sprzedaż zagraniczna	0	0	355	0,0%
Działalność budowlana	633 846	608 700	619 430	4,1%
Pozostała działalność	36 628	29 511	95 685	24,1%
EBITDA	51 264	39 423	78 870	30,0%
EBIT	33 863	20 713	59 847	63,5%
Wynik netto	32 044	16 693	48 013	92,0%
Inne dane				
Nakłady inwestycyjne/przychody	1,3%	2,2%	1,6%	-39,1%

Struktura rzeczowa sprzedaży w roku 2022



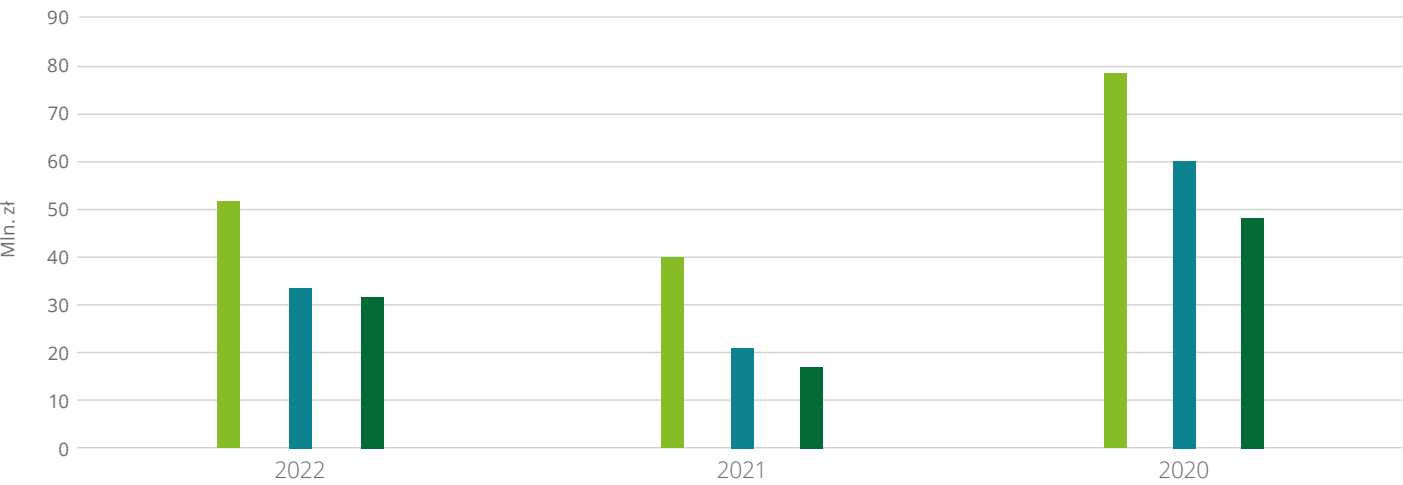
- Usługi budowlane
- Sprzedaż mieszanek asfaltów i grysów
- Pozostałe

Struktura geograficzna sprzedaży w roku 2022



- Sprzedaż krajowa
- Sprzedaż zagraniczna

Poziom EBITDA, EBIT oraz wyniku netto w latach 2022 - 2020



- EBITDA
- EBIT
- Wynik netto

Grupa PORR



Koncern PORR istnieje na rynku budowlanym od 1869 roku i jest jednym z największych przedsiębiorstw budowlanych w Austrii i wiodących w Europie. PORR skupia się przede wszystkim na podstawowym zakresie swojej działalności, to jest na budownictwie m.in. poprzez inteligentny rozwój, cyfryzację oraz wzrost innowacyjności.

Zgodnie ze strategią inteligentnego rozwoju Koncern PORR koncentruje się, świadcząc pełen wachlarz usług budowlanych, na rynkach macierzystych w Austrii, Niemczech, Polsce, Szwajcarii, Czechach, Słowacji oraz Rumunii. Ponadto, Koncern PORR działa selektywnie świadcząc usługi w zakresie budowy tuneli, kolei oraz inżynierii lądowej na wybranych rynkach zagranicznych.

W Polsce Koncern PORR prowadzi działalność budowlaną od 1987 roku. Obecnie reprezentowany jest przez spółkę „PORR S.A.” (w której posiada 100% udziałów) oraz jej spółki-córki. PORR oferuje na polskim rynku kompleksowy zakres usług. Zasadniczymi obszarami kompetencyjnymi (segmentami działalności) są budownictwo infrastrukturalne (budownictwo drogowo- mostowe, hydrotechniczne), kolejowe kubaturowe oraz przemysłowe.

Green and Lean

W ramach strategii „Green and Lean” PORR chce aktywnie kształtować zmiany prowadzące do neutralności klimatycznej. Dąży do promowania neutralnych dla klimatu projektów budowlanych, inteligentnych technologii oraz partnerstw bazujących na modelu kompleksowej współpracy. Stara się zarządzać swoją działalnością opierając się na założeniach LEAN, a przy realizacji projektów na LEAN Design and Construction.

Wiodąca pozycja PORR jako jednego z najlepszych w branży pod kątem zarządzania zrównoważonym rozwojem i czynnikami ESG została po raz kolejny w roku 2022 potwierdzona przez agencję ratingową ISS, która przyznała mu status Prime. Agencja ISS przyznaje status Prime firmom uznanym za liderów w swojej branży. Analizowanych jest ponad 100 kryteriów w filarach: Środowisko (E), Społeczna odpowiedzialność (S) i Ład korporacyjny (G). PORR otrzymał bardzo wysoką ocenę branżową C+ znacznie wyprzedzając inne firmy budowlane.

Wyniki i sytuacja finansowa PORR S.A.

Wartość przychodów Spółki w porównaniu do roku ubiegłego wzrosła o 14% i wyniosła 3,92 mld zł, z czego ok. 98% są to przychody wygenerowane na terenie kraju. Spółka osiąga blisko 94% przychodów z działalności budowlanej. W ramach działalności Grupa PORR realizowała na terenie Polski ponad 40 różnych projektów o przychodach powyżej 10 mln zł.

Z roku na rok Spółka konsekwentnie coraz bardziej dywersyfikuje swoją działalność. W 2022 roku projekty z zakresu budownictwa infrastrukturalnego wypracowały niecałe 42% przychodów z działalności budowlanej, projekty kolejowe 23%, projekty kubaturowe 24%, zaś budownictwo przemysłowe 10%. Na szczególną uwagę zasługuje znaczny wzrost obrotów budownictwa przemysłowego do poziomu 369 mln zł w 2022 roku, które stało się kolejnym istotnym filarem działalności Grupy PORR. Nakłady inwestycyjne na środki trwałe Spółki wzrosły w porównaniu do 2021 roku z 42 mln zł do ponad 47 mln zł w roku 2022.

W roku 2022 Spółka ponownie znacznie zwiększyła rentowność swojej działalności i kolejny rok z rzędu osiągnęła dodatnią EBITDA na poziomie 141,3 mln zł. Pomimo trudnej sytuacji na polskim rynku budowlanym, sytuacja finansowa PORR S.A. poprawiła się w trakcie ostatnich lat. Wskazują na to m.in. wygenerowany zysk netto w wysokości 96,8 mln zł, wzrost kapitału własnego do poziomu 485,6 mln zł, stabilny i wysoki poziom przychodów, wysoki stan środków pieniężnych na poziomie 394,3 mln zł. Spółka nie ma zaciągniętych pożyczek ani kredytów oraz dysponuje niewykorzystanymi wysokimi liniami kredytowymi i gwarancyjnymi. Dodatkowo, bardzo wysoki poziom i dywersyfikacja portfela zamówień Spółki (na poziomie równym dwukrotności rocznych przychodów) oraz silne wsparcie 100% akcjonariuszy potwierdzają dobre i stabilne perspektywy finansowe PORR SA.

Realizowane przez PORR S.A. projekty w roku 2022:

1. W obszarze budownictwa infrastrukturalnego – to m.in.:

 - roboty budowlane w ramach dróg ekspresowych: S1, S3, S7, S16, S19 czy S61;
 - wykonanie ochrony brzegów morskich w rejonie Półwyspu Helskiego;
 - rozbudowa części morskiej Terminalu regazyfikacyjnego skroplonego gazu ziemnego w Świnoujściu.
2. W obszarze budownictwa kolejowego to m.in.:

 - modernizacja systemów torowych wraz z infrastrukturą towarzyszącą na linii kolejowej E59 na odcinku Krzyż - Dobiegniew;
 - modernizacja linii kolejowych E30 czy nr 93 czy 131 na wybranych odcinkach.
3. W obszarze budownictwa kubaturowego to m.in.:

 - budynki biurowe: LIXA C i SKY SAWA w Warszawie, Andersia Silver w Poznaniu;
 - budynki hotelowe: Infinity Zieleniec, Horizon w Szklarskiej Porębie;
 - zabudowa mieszkalno - usługowa: Horizon Gdańsk Letnica, kompleks przy ul. Kościelnej 23 i 25 w Poznaniu.
4. W obszarze budownictwa przemysłowego to m.in.:

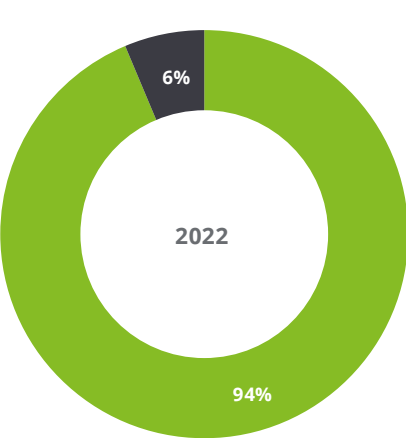
 - roboty budowlane w ramach rozbudowy Terminalu LNG w Świnoujściu;
 - roboty budowlane w ramach gazociągu Polska-Litwa.



PORR S.A.: Centrum Badawczo-Rozwojowe firmy Selvita

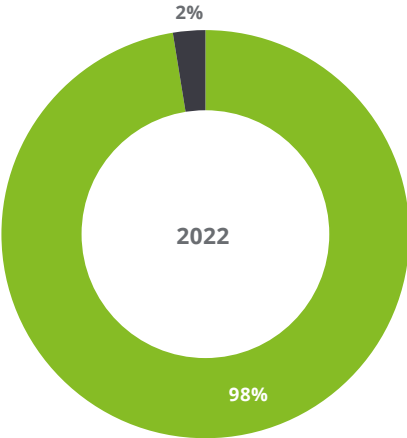
Podstawowe dane (w tys. zł)	2022	2021	2020	Zmiana procentowa '22 vs '21
Aktywa				
Aktywa trwałe	411 166	371 687	376 924	11%
Aktywa obrotowe	1 666 105	1 516 261	1 474 437	10%
Aktywa ogółem	2 077 271	1 887 948	1 851 361	10%
Pasywa				
Kapitał własny	485 576	389 414	308 673	25%
Rezerwy na zobowiązania	122 609	110 096	67 925	11%
Zobowiązania długoterminowe, w tym rezerwa z tytułu podatku odroczonego	109 727	112 684	192 921	-3%
Zobowiązania krótkoterminowe	1 145 100	1 116 016	1 163 138	3%
Rozliczenia międzyokresowe	214 258	159 738	118 704	34%
Pasywa ogółem	2 077 271	1 887 948	1 851 361	10%
Rachunek zysków i strat				
Przychody	3 918 733	3 497 545	2 687 950	12%
W tym koszt wytworzenia produktów na potrzeby własne jednostki:	43	22	9	95%
Przychody	3 918 690	3 497 523	2 687 941	12%
Sprzedaż krajowa	3 827 059	3 347 436	2 518 564	14%
Sprzedaż zagraniczna	91 630	150 087	169 377	-39%
Działalność budowlana	3 671 286	3 315 704	2 484 840	11%
Pozostała działalność	247 404	181 819	203 101	36%
EBITDA	141 336	120 434	59 058	17%
EBIT	102 445	84 630	26 156	21%
Wynik netto	96 841	79 298	22 386	22%
Inne dane				
Zadłużenie netto	1 197 414	1 205 016	1 188 230	-1%
Zadłużenie/suma bilansowa	76,6%	79,4%	83,3%	-3%
Nakłady inwestycyjne/przychody	1,21%	1,20%	1,42%	1%

Struktura rzeczowa sprzedaży w roku 2022



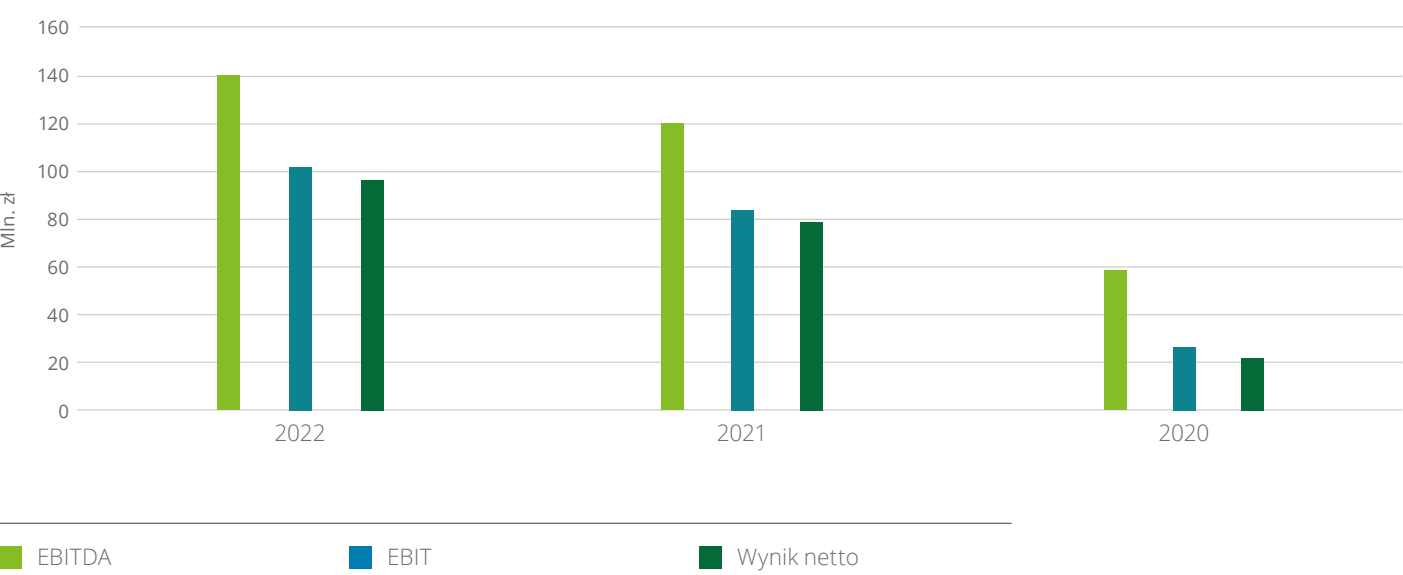
- Działalność budowlana
- Pozostała działalność

Struktura geograficzna sprzedaży w roku 2022



- Sprzedaż krajowa
- Sprzedaż zagraniczna

Poziom EBITDA, EBIT oraz wyniku netto w latach 2022 - 2020



- EBITDA
- EBIT
- Wynik netto

Grupa Erbud



Historia ERBUD-u zaczyna się w 1990 roku w małym domu jednorodzinnym w Toruniu. Po 30 latach to już czwarta największa niezależna firma budowlana w Polsce z siedzibą główną w obsypanym nagrodami Royal Wilanów – biurowcu klasy A+, który wybudował ERBUD. Grupa ma ponadto kilkanaście oddziałów, biur technicznych i spółek w całej Polsce i w Niemczech, realizuje kontrakty także m.in. w Belgii, Holandii czy Norwegii. Do flagowych realizacji ERBUD-u należą m.in. Galeria Młociny – największa galeria handlowa w Warszawie, prestiżowa stołeczna Hala Koszyki, wielokrotnie nagradzany biurowiec Neuca w Toruniu czy najwyższy budynek biurowy w Łodzi – kompleks Hi Piotrkowska.

ERBUD oferuje również usługi serwisu dla przemysłu oraz realizuje specjalistyczne obiekty „pod klucz”. Spółka ERBUD Industry wybudowała w Koninie pierwszą w Polsce zeroemisyjną spalarnię śmieci, a w Elektrociepłowni Gdańsk kotły elektrodowe, które umożliwią regulację mocy ciepłej w niespotykanym dotąd w Polsce zakresie. Ekologia i zrównoważony rozwój to wyraźny kierunek rozwoju firmy – spółka ONDE specjalizuje się w budowie farm wiatrowych i fotowoltaicznych, w 2022 roku rozpoczął produkcję ekologicznych modułów drewnianych start-up MOD21.

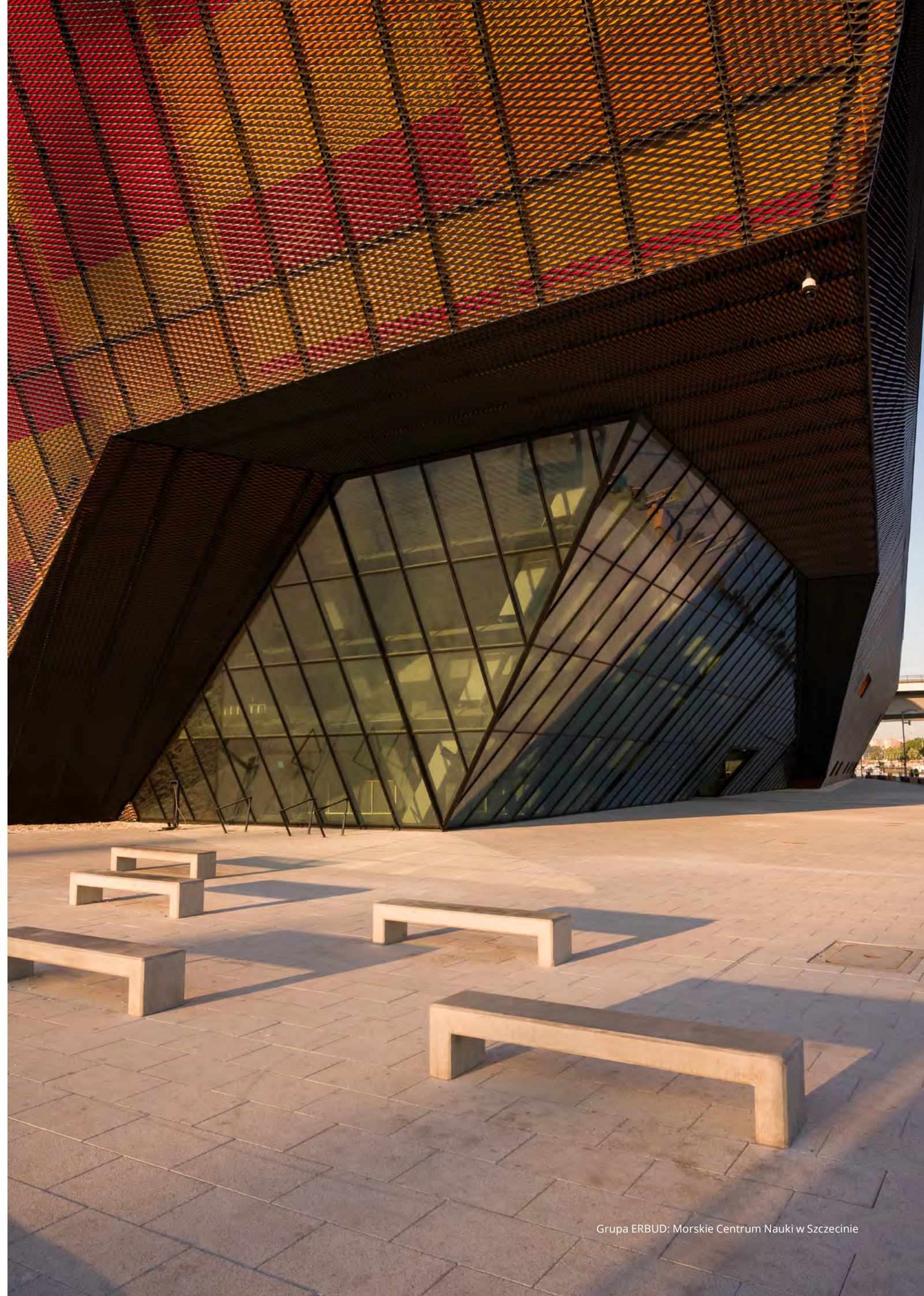
Od 2007 roku ERBUD jest spółką publiczną, notowaną na Giełdzie Papierów Wartościowych w Warszawie i wchodzi w skład indeksu spółek budowlanych WIG Budownictwo. Jest także członkiem Porozumienia dla Bezpieczeństwa w Budownictwie zrzeszającym 17 największych Generalnych Wykonawców w Polsce. Przy firmie z wielkimi sukcesami działa również Fundacja ERBUD Wspólne Wyzwania, która pomaga wychowankom domów dziecka w wejściu w dorosłość. ERBUD jest sponsorem tytularnym akademickiej ligi esportowej ERBUD University Esports EDU, będącej częścią ligi europejskiej.

W 2022 roku Grupa osiągnęła przychody w wysokości 3,9 mln zł, oznacza to wzrost w stosunku do roku poprzedniego o 24,3%. Ponad 87% przychodów Grupy pochodzi ze sprzedaży krajowej. Grupa realizuje głównie projekty budownictwa kubaturowego (54%), inżynierijno- drogowego (28%) czy budownictwa przemysłowego (17%).

W badanym okresie wartość wskaźników EBITDA i EBIT zmalała w porównaniu do 2021 roku osiągając odpowiednio wyniki 54 mln zł (EBITDA) oraz 20,9 mln zł (EBIT). Wynik netto Grupy osiągnął poziom 11 mln zł.

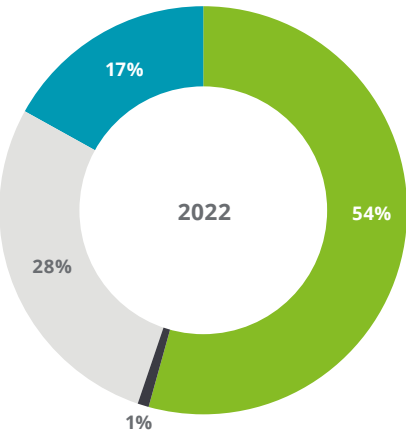
W 2022 roku Grupa zawarła umowę m.in. na:

- projekt HBO Grupy Lotos - roboty budowlane;
- budowę centrum logistycznego w Nadarzynie;
- budowę kompleksu penitencjarnego w Chmielowie;
- realizację czwartego etapu inwestycji pod nazwą Port Popowice;
- Generalne Wykonawstwo w formule zaprojektuj i wybuduj 2 budynków mieszkalnych wielorodzinnych wraz z infrastrukturą we Wrocławiu.



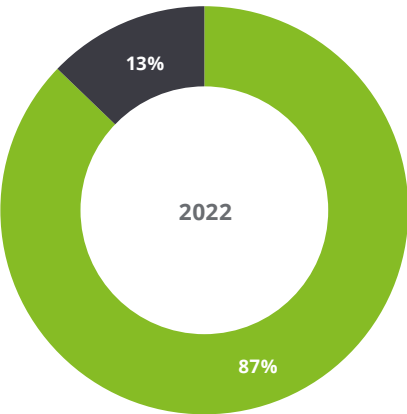
Podstawowe dane (w tys. zł)	2022	2021	2020	Zmiana procentowa '22 vs '21
Aktywa				
Aktywa trwałe	442 555	329 472	209 723	34,3%
Aktywa obrotowe	1 573 713	1 503 718	990 140	4,7%
Aktywa ogółem	2 016 268	1 833 190	1 199 863	10,0%
Pasywa				
Kapitał własny	665 478	684 733	310 493	-2,8%
Rezerwy na zobowiązania	56 402	57 232	51 838	-1,5%
Zobowiązania długoterminowe, w tym rezerwa z tytułu podatku odroczonego	221 547	181 612	52 907	22,0%
Zobowiązania krótkoterminowe, w tym rozliczenia krótkoterminowe bierne	1 072 841	909 613	784 625	17,9%
Pasywa ogółem	2 016 268	1 833 190	1 199 863	10,0%
Rachunek zysków i strat				
Przychody	3 855 649	3 102 095	2 228 344	24,3%
Sprzedaż krajowa	3 360 333	2 688 583	1 848 736	25,0%
Sprzedaż zagraniczna	495 316	413 512	379 608	19,8%
Działalność budowlana	3 833 319	3 079 758	2 228 344	24,5%
Pozostała działalność	22 330	22 337	0	0,0%
EBITDA	53 986	118 463	93 559	-54,4%
EBIT	20 858	90 814	70 618	-77,0%
Wynik netto	10 994	21 338	50 373	-48,5%
Inne dane				
Zadłużenie netto	1 186 829	785 247	596 782	51,1%
Zadłużenie/suma bilansowa	67,0%	62,6%	74,1%	6,9%
Nakłady inwestycyjne/przychody	1,45%	2,74%	0,60%	-47,1%
Kapitalizacja rynkowa	409 467	657 176	342 227	-37,7%

Struktura rzeczowa sprzedaży w roku 2022



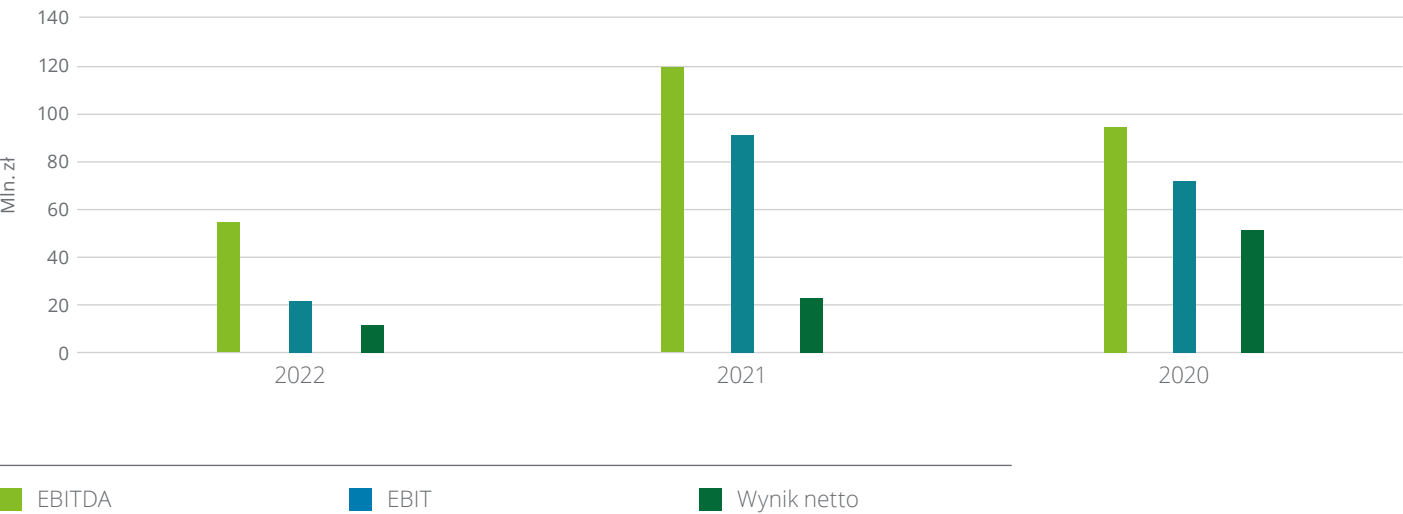
- Działalność budowlana - budownictwo kubaturowe
- Działalność pozostała
- Działalność budowlana - inżynierijno drogowa
- Budownictwo przemysłu

Struktura geograficzna sprzedaży w roku 2022



- Sprzedaż krajowa
- Sprzedaż zagraniczna

Poziom EBITDA, EBIT oraz wyniku netto w latach 2022 - 2020



- EBITDA
- EBIT
- Wynik netto

Grupa Polimex Mostostal



Grupa Kapitałowa Polimex Mostostal zalicza się do grupy największych polskich grup inżynieryjno-budowlanych w Europie. Przedsiębiorstwo realizuje specjalistyczne inwestycje w Polsce i za granicą dla branży energetycznej, petrochemicznej, gazowej oraz ochrony środowiska.

Jest liczącym się w Europie producentem i eksporterem konstrukcji stalowych i krat pomostowych. Zajmuje się również cynkowaniem i malowaniem konstrukcji stalowych.

Firma działa na rynku od 1945 roku i jest notowana na GPW w Warszawie. Grupa Kapitałowa Polimex Mostostal jest jednym z liderów w zakresie specjalistycznych usług, portfela zamówień, zdobytego doświadczenia, profesjonalizmu wykonywanych zleceń i posiadanych referencji na polskim rynku budownictwa.

Grupa Kapitałowa Polimex Mostostal składa się ze spółek prawa handlowego zależnych i stowarzyszonych o profilach: produkcyjnym, handlowym i usługowym. Jednostką dominującą w Grupie Kapitałowej jest Polimex Mostostal S.A.

Działalność Spółek z Grupy Kapitałowej skupia się głównie na segmentach:

- energetyka – realizacja projektów energetycznych w formule „pod klucz”, kompleksowe usługi od projektowania,

kompletacji dostaw, robót budowlano-montażowych, uruchomienia, aż do przeprowadzenia niezbędnych prób i testów, Spółka oferuje również usługi serwisowe;

- nafta-chemia-gaz – realizacja usług specjalistycznych, inwestycyjnych, modernizacyjnych i remontowych dla przemysłu petrochemicznego -rafineryjnego, chemicznego, magazynowania ropy, gazu i ochrony środowiska;
- budownictwo - kompleksowe usługi w sektorze budownictwa przemysłowego i ogólnego, budownictwa kubaturowego oraz instalacji OZE m.in. realizacja projektów budowy zakładów produkcyjnych, hal magazynowych i obiektów ochrony środowiska, a w zakresie budownictwa ogólnego budynków administracyjnych i biurowych, centrów handlowych i multipleksów, hal i stadionów sportowych, farm fotowoltaicznych i wiatrowych;
- infrastruktura – realizacja projektów w obszarze infrastruktury drogowej, mostowej i hydrotechnicznej, projektowanie i budowa obiektów kubaturowych, pełnienie kompleksowej usługi nadzoru nad realizacją robót oraz zarządzanie kontraktem (konsultant, inwestor zastępczy);
- produkcja – produkcja i dostawa konstrukcji i wyrobów stalowych, w tym krat pomostowych, różnorodnych

palet transportowych oraz inne usługi związane z wyrobami stalowymi jak. np.: zabezpieczenia antykorozyjne konstrukcji stalowych w tym metodą cynkowania ogniowego.

Grupa Kapitałowa Polimex Mostostal produkuje piece rafineryjne oferując usługę montażu i uruchomienia, a następnie serwisowanie i przeglądy okresowe w miejscu ich przeznaczenia. Poza jednostką dominującą do Grupy Kapitałowej Polimex Mostostal należą m.in.: Polimex Energetyka, Naftoremont-Naftobudowa, Mostostal Siedlce, Polimex Budownictwo, Polimex Infrastruktura, Polimex Operator, Stalfa, Instal-Lublin czy Energomontaż Północ-Bełchatów.

Rok 2022 Grupa Kapitałowa zakończyła z przychodami ze sprzedaży w wysokości 3,8 mld zł, które wzrosły o ponad 64% w stosunku do 2021 roku. Najwyższe przychody osiągnęła z projektów związanych z budownictwem energetycznym – ponad 1,6 mld zł, podczas gdy budownictwo przemysłowe wygenerowało 387 mln zł. Ponad 73% przychodów zrealizowanych w 2022 roku pochodziło ze sprzedaży krajowej. EBITDA Grupy Kapitałowej za 2022 rok wyniosła 207 mln zł i jest wyższa o 43 mln zł w porównaniu do 2021 roku. Wynik netto Grupy Kapitałowej za 2022 rok jest wyższy od wyniku za 2021 rok o prawie 51% i wynosi na koniec 2022 roku 131 mln zł.

Grupa Kapitałowa Polimex Mostostal ma największe doświadczenie w budowie jednostek energetycznych w Polsce i dla przykładu w 2022 roku realizowała następujące kontrakty strategiczne w segmencie energetyki:

- dla Grupy Azoty Zakłady Azotowe „Puławy” S.A. projekt budowy kompletnego Bloku energetycznego ciepłowniczo-kondensacyjnego w oparciu o paliwo węglowe. Wynagrodzenie za wykonanie zadania jest zryczałtowane i wynosi 1,2 mld zł netto, z czego na Grupę przypada ok. 99%;
- realizacja kontraktu dla PGE Górnictwo i Energetyka Konwencjonalna S.A. w konsorcjum z General Electric, budowy w formule „pod klucz” dwóch bloków gazowo-parowych, kompletnych zespołów urządzeń wytwórczych oraz niezbędnych instalacji w Elektrowni Dolna Odra należącej do PGE Górnictwo i Energetyka Konwencjonalna S.A.; wynagrodzenie to 1,5 mld zł netto;
- realizacja kontraktu zawartego z Zespołem Elektrociepłowni Wrocławskich Kogeneracja S.A. (część grupy PGE), a konsorcjum spółek Polimex Mostostal S.A. (Lider) oraz Polimex Energetyka (partner), na budowę w formule „pod klucz” elektrociepłowni gazowo-parowej w Siechnicach (EC Czechnica); wynagrodzenie to 1,2 mld zł netto;

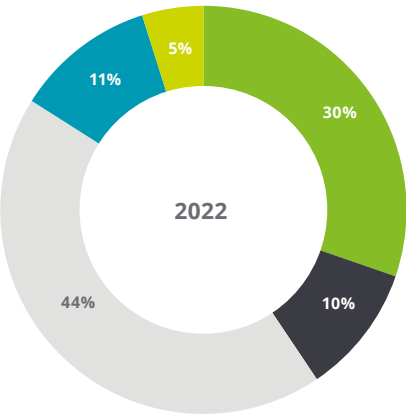
- realizacja umowy z PGE Energia Ciepła a konsorcjum Polimex Mostostal i Polimex Energetyka podpisały na budowę „pod klucz” źródła kogeneracyjnego na paliwo gazowe o mocy min. 50 MWe opartego o silniki gazowe oraz źródła ciepłownicze rezerwowo-szczytowego w PGE EC S.A. Oddział Elektrociepłownia w Bydgoszczy; wynagrodzenie 359 mln zł netto.

W segmencie infrastruktury w 2022 roku Grupa realizowała m. in. projekt rozbudowy linii tramwajowych w Olsztynie; wynagrodzenie 210 mln zł oraz budowę budynku magazynowego PANATTONI BTS Zakroczym, wynagrodzenie 140 mln zł.

W 2022 roku spółka Polimex Mostostal podpisała porozumienia o współpracy przy budowie elektrowni jądrowych z największymi graczami w tym segmencie energetyki, czyli z Westinghouse, Bechtel, EDF i Korea Hydro & Nuclear Power. Grupa Kapitałowa Polimex Mostostal ma ogromny potencjał, doświadczenie, dobrze wykwalifikowane kadry, liczne referencje i uzupełniające się kompetencje Spółek zależnych, co w naturalny sposób pozwala jej na zwiększenie portfela zamówień w kolejnych latach o projekty z tego segmentu rynku.

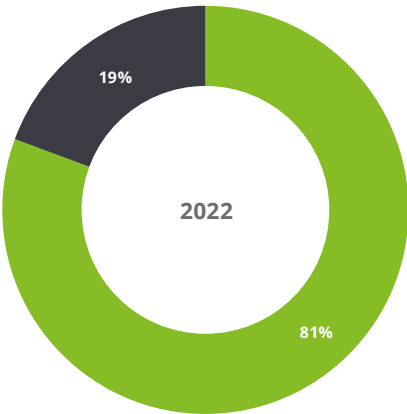
Podstawowe dane (w tys. zł)	2022	2021	2020	Zmiana procentowa '22 vs '21
Aktywa				
Aktywa trwałe	777 414	763 266	738 389	1,9%
Aktywa obrotowe	1 950 810	1 586 793	1 173 775	22,9%
Aktywa przeznaczone do sprzedaży	503	36 838	26 890	-98,6%
Aktywa ogółem	2 728 727	2 386 897	1 939 054	14,3%
Pasywa				
Kapitał własny	1 037 570	901 230	788 121	15,1%
Rezerwy na zobowiązania	63 186	44 403	52 381	42,3%
Zobowiązania długoterminowe, w tym rezerwa z tytułu podatku odroczonego	238 789	244 998	194 601	-2,5%
Zobowiązania krótkoterminowe, w tym rozliczenia krótkoterminowe bierne	1 389 182	1 196 266	903 951	16,1%
Zobowiązania bezpośrednio związane z aktywami przeznaczonymi do sprzedaży	0	0	0	0,0%
Pasywa ogółem	2 728 727	2 386 897	1 939 054	14,3%
Rachunek zysków i strat				
Przychody	3 784 203	2 304 000	1 615 320	64,2%
Sprzedaż krajowa	3 050 460	1 682 395	1 072 626	81,3%
Sprzedaż zagraniczna	733 743	621 605	542 694	18,0%
Działalność budowlana	2 632 557	1 584 689	1 083 657	66,1%
Pozostała działalność	1 151 646	719 311	531 663	60,1%
EBITDA	207 252	164 360	126 876	26,1%
EBIT	167 098	127 504	89 532	31,1%
Wynik netto	131 053	87 025	63 210	50,6%
Inne dane				
Zadłużenie netto	715 201	652 289	148 735	9,6%
Zadłużenie/suma bilansowa	62,0%	62,2%	59,4%	-0,4%
Nakłady inwestycyjne/przychody	0,5%	0,9%	0,7%	-36,7%
Kapitalizacja rynkowa	1 084 207	922 813	880 222	17,5%

Struktura rzeczowa sprzedaży w roku 2022



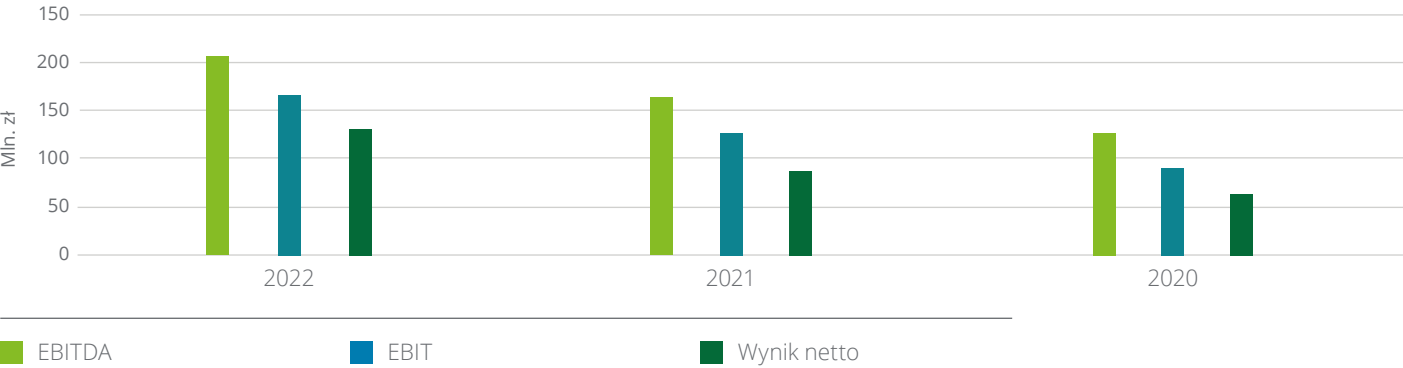
- Produkcja
- Budownictwo przemysłowe
- Energetyka
- Nafta, gaz, chemia
- Budownictwo infrastrukturalne

Struktura geograficzna sprzedaży w roku 2022



- Sprzedaż krajowa
- Sprzedaż zagraniczna

Poziom EBITDA, EBIT oraz wyniku netto w latach 2022 - 2020



MIRBUD S.A.



MIRBUD S.A. funkcjonuje na rynku budowlanym od 1988 roku. Począwszy od 2002 roku Spółka realizuje kontrakty budowlane z zakresu budownictwa przemysłowego, budownictwa obiektów użyteczności publicznej, mieszkaniowego - wyłącznie jako Generalny Wykonawca. Od 2004 roku działalność Spółki została poszerzona o projekty z zakresu infrastruktury drogowej. W 2006 roku Spółka zmieniła formę prawną funkcjonowania, kontynuując swoją działalność budowlaną jako spółka akcyjna. 28 grudnia 2008 roku (po 20 latach działalności) Spółka z sukcesem zadebiutowała na Warszawskiej Giełdzie Papierów Wartościowych.

Obecnie Spółka ma za sobą 35 - letnie doświadczenie oraz około 1000 zakończonych projektów inwestycyjnych w zakresie budownictwa: przemysłowego, komercyjnego, inżynieryjno-drogowego, mieszkaniowego oraz użyteczności publicznej. Grupa Kapitałowa MIRBUD zatrudnia ponad 1200 pracowników (w przeważającej części inżynierowie z uprawnieniami budowlanymi), wśród których znajduje się wysoko wykwalifikowana kadra inżynierska o różnorodnych specjalizacjach w branży budowlanej. Atutem Spółki jest również nowoczesny park maszynowy zapewniający wykonywanie większości prac na bazie własnego zaplecza.

W segmencie budownictwa drogowego, MIRBUD S.A., w konsorcjum ze spółką zależną z Grupy – KOBYLARNIA S.A. realizuje wiele kontraktów drogowych plasując się w pierwszej trójce największych generalnych wykonawców zaangażowanych w budowę dróg i autostrad w kraju. W ostatnich latach konsorcjum MIRBUD S.A./KOBYLARNIA S.A. z sukcesem realizuje budowę odcinków m.in. autostrad A1 i A18, dróg ekspresowych S1, S3, S5, S6 i S11, a także wielu obwodnic miast, odcinków dróg krajowych i wojewódzkich.

Dalszą dywersyfikację przychodów całej Grupy Kapitałowej MIRBUD zapewniają takie spółki jak JHM DEVELOPMENT S.A. czy MARYWILSKA 44 Sp. z o.o. Pierwsza z nich to prężnie rozwijająca się spółka deweloperska, która prowadzi inwestycje na terenie całego kraju, skupiając się na działalności w dużych miastach, takich jak: Gdańsk, Łódź, Katowice, Poznań czy Bydgoszcz, jak również w mniejszych ośrodkach miejskich. MARYWILSKA 44 to jeden z największych obiektów handlowych w Warszawie, który rocznie odwiedza ponad 5 milionów klientów. Ponadto, spółka prowadzi działalność w zakresie wynajmu powierzchni komercyjnych w należącym do niej Parku Magazynowo - Logistycznym w Ostródzie.

Najważniejsze umowy o roboty budowlane w 2022 roku to m.in.:

- zaprojektowanie i wykonanie robót budowlanych dla odcinka drogi ekspresowej S74 Przełom/Mniów-Kielce;
- zaprojektowanie i budowa drogi ekspresowej S10 Bydgoszcz-Toruń;
- przebudowa drogi krajowej nr 91 na odcinku Terespol-Stolno;
- budowa drogi S6 Koszalin-Słupsk;
- budowa obiektu usługowego „Krakowskie Centrum Muzyki” w Krakowie;
- budowa szkoły na terenie osiedla Chrzanów Dzielnicy Bemowo w Warszawie;
- rozbudowa zakładu produkcji sprzętu wojskowego dla spółki z Polskiej Grupy Zbrojeniowej PIT RADWAR;
- inne liczne projekty budów czy modernizacji dróg ekspresowych, wojewódzkich czy krajowych w Polsce.

W roku 2022 Grupa MIRBUD uzyskała 3,3 mld przychodów, osiągając tym samym ponad 32% wzrost w odniesieniu do przychodów roku poprzedniego. Jest to rekordowy wynik w dotychczasowej historii Grupy. Całość sprzedaży GK MIRBUD zrealizowała na rynku krajowym.

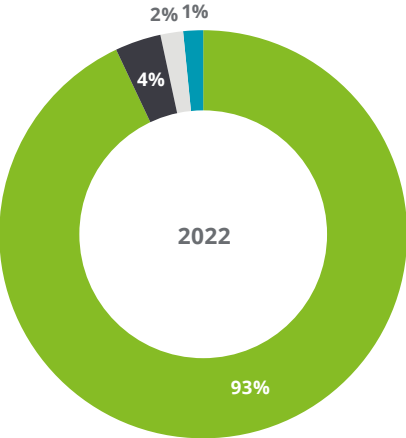
EBIT Grupy w 2022 roku wyniósł 178 mln zł i wzrósł o 2,2% w porównaniu do roku poprzedniego. W 2022 roku Grupa wygenerowała zysk netto niższy o 6,9%, w stosunku do roku 2021, wynoszący 119,2 mln zł. Zadłużenie netto w 2022 roku wynosi ok. 1 mld zł i wzrosło rok do roku o 12,5%.



MIRBUD S.A.: Budowa Stadionu Miejskiego im. Kazimierza Górskiego w Płocku

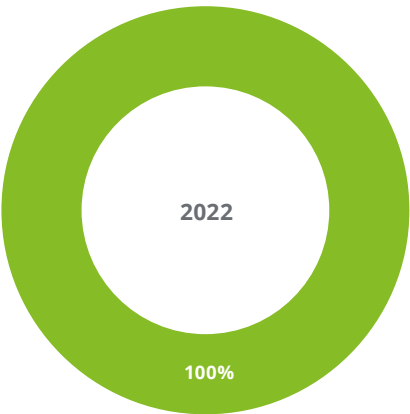
Podstawowe dane (w tys. zł)	2022	2021	2020	Zmiana procentowa '22 vs '21
Aktywa				
Aktywa trwałe	729 720	714 745	677 902	2,1%
Aktywa obrotowe	1 518 326	1 325 860	861 227	14,5%
Aktywa ogółem	2 248 046	2 040 605	1 539 129	10,2%
Pasywa				
Kapitał własny	681 989	582 281	461 610	17,1%
Rezerwy na zobowiązania	12 030	11 631	11 774	3,4%
Zobowiązania długoterminowe, w tym rezerwa z tytułu podatku odroczonego	641 166	662 225	601 434	-3,2%
Zobowiązania krótkoterminowe, w tym rozliczenia krótkoterminowe bierne	912 861	734 468	464 311	24,3%
Pasywa ogółem	2 248 046	1 990 605	1 539 129	12,9%
Rachunek zysków i strat				
Przychody	3 319 329	2 505 568	1 242 903	32,5%
Sprzedaż krajowa	3 319 329	2 505 568	1 242 903	32,5%
Sprzedaż zagraniczna	0	0	0	0,0%
Działalność budowlana	3 088 477	2 245 136	1 079 993	37,6%
Pozostała działalność	230 852	260 432	162 910	-11,4%
EBITDA	194 439	187 903	98 406	3,5%
EBIT	178 372	174 474	84 409	2,2%
Wynik netto	119 195	128 010	58 193	-6,9%
Inne dane				
Zadłużenie netto	1 058 497	940 548	788 522	12,5%
Zadłużenie/suma bilansowa	69,7%	69,0%	70,0%	0,9%
Nakłady inwestycyjne/przychody	0,22%	0,11%	0,78%	88,0%
Kapitalizacja rynkowa	412 849	360 555	307 343	14,5%

Struktura rzeczowa sprzedaży w roku 2022



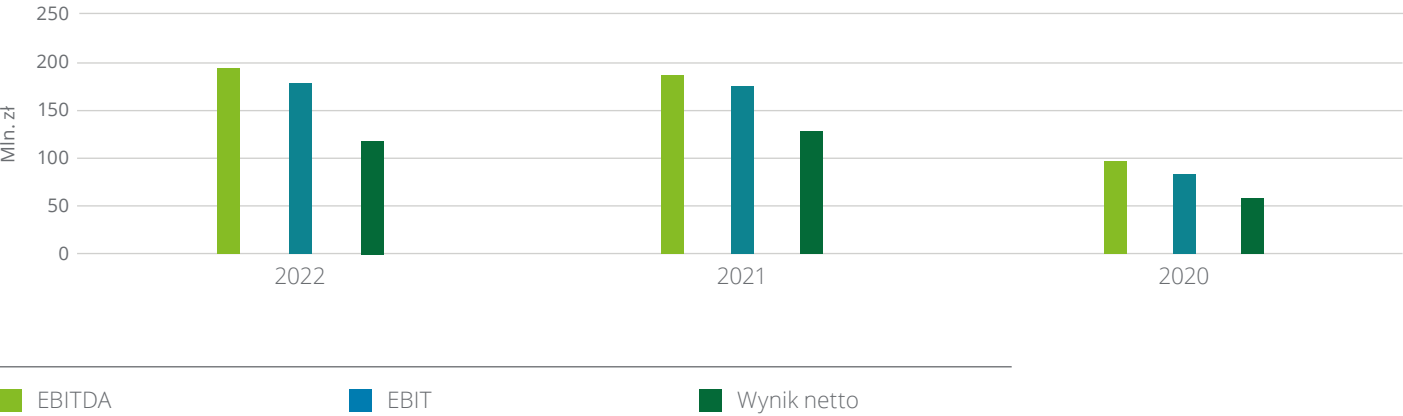
- Działalność budowlano-montażowa
- Działalność deweloperska
- Działalność związana z najmem nieruchomości inwestycyjnej
- Pozostałe

Struktura geograficzna sprzedaży w roku 2022



- Sprzedaż krajowa
- Sprzedaż zagraniczna

Poziom EBITDA, EBIT oraz wyniku netto w latach 2022 - 2020



- EBITDA
- EBIT
- Wynik netto

Grupa Unibep



Historia Grupy Unibep sięga blisko 75 lat wstecz, kiedy to zostało założone Budowlane Przedsiębiorstwo Powiatowe w Bielsku Podlaskim. Do 1998 roku funkcjonowało jako przedsiębiorstwo państwowe. Firma została następnie przekształcona w spółkę z ograniczoną odpowiedzialnością, a w roku 2006 w spółkę akcyjną. W roku 2008 Unibep S.A. zadebiutowała na Giełdzie Papierów Wartościowych w Warszawie.

Unibep S.A. to obecnie jedna z czołowych firm branży budowlanej w kraju i jest w gronie największych polskich eksporterów usług budowlanych. Działalność Grupy Unibep jest zdywersyfikowana. Grupa działa w różnych segmentach branży budowlanej. Jest generalnym wykonawcą obiektów kubaturowych i działa w obszarze budownictwa energetyczno-przemysłowego (od grudnia 2021 r.), realizuje drogi i obiekty inżynierskie w szeroko pojętej infrastrukturze, głównie na terenie Polski północno-wschodniej, posiada jedną z największych w Polsce fabrykę domów modułowych (Unihouse S.A.). Prowadzi również działalność deweloperską (Unidevelopment S.A.) w Warszawie, Poznaniu, Trójmieście i Radomiu. Należy podkreślić, że decyzja o powołaniu obszaru budownictwa energetyczno – przemysłowego jest odpowiedzią na potrzeby rynku, związane z koniecznością transformacji polskiej energetyki. W roku 2022 Unibep S.A. – z powodu wojny w Ukrainie – została zawieszona działalność na rynkach wschodnich, ale we Lwowie funkcjonuje przedstawicielstwo spółki, natomiast obecnie na Białorusi realizowany jest jeden kontrakt – rozbudowa Ambasady Polskiej w Mińsku. Inwestorem jest Skarb Państwa.

Głównym przedmiotem działalności Grupy Unibep jest budownictwo ogólne. Działalność budowlana kubaturowa stanowi 44% wszystkich przychodów za rok 2022. W tym obszarze realizowana jest m.in. Akademia Muzyczna w Bydgoszczy, kilka inwestycji związanych z obronnością kraju oraz osiedli mieszkaniowych w największych miastach Polski.

Kolejnym segmentem generującym najwyższy przychód jest obszar infrastruktury, która odpowiada za 20% przychodów. Dzięki dużym inwestycjom infrastrukturalnym na wschodzie Polski można spodziewać się rozwoju tego segmentu działalności Grupy Unibep. W 2022 roku została zakończona budowa drogi S61 stanowiącej część międzynarodowej trasy Via Baltica.

Grupa Unibep realizuje cele biznesowe z poszanowaniem środowiska naturalnego oraz z myślą o przyszłych pokoleniach, stawiając na rozwój zrównoważony. Grupa stara się minimalizować oddziaływanie inwestycji na otoczenie przy realizacji danej budowy. Każda inwestycja realizowana jest w oparciu o postanowienia decyzji środowiskowych, ale także wewnętrznie ustalone procedury postępowania, których celem jest zapewnienie bezpiecznych dla środowiska warunków realizacji robót budowlanych.

Unidevelopment S.A., spółka deweloperska z Grupy Unibep, prowadzi działalność przede wszystkim w segmencie wielorodzinnego budownictwa mieszkaniowego. W 2022 roku zawarła 635 umów deweloperskich. Rozszerzyła również swoją działalność na rynek trójmiejski, gdzie rozpoczęła przygotowanie do realizacji pierwszej inwestycji deweloperskiej. Posiadany bank ziemi umożliwia spółce budowę ok. 5 tys. mieszkań.

W ciągu całego 2022 roku w obszarze budownictwa energetyczno-przemysłowego Grupa pozyskała kilkanaście zamówień i uzyskała sprzedaż o wartości 312,2 mln zł, co stanowi 13% osiągniętych jej przychodów. Portfel zleceń na rok 2023 i lata kolejne wynosi obecnie ok. 980 mln zł, a do najważniejszych kontraktów należą m.in. umowa z Mondi Warszawa na realizację przebudowy i rozbudowy hali magazynowo-produkcyjnej w Mszczonowie czy Viessmann Technika Grzewcza na realizację zakładu produkcji pomp ciepła w Legnicy.

Pozostałe 9% przychodów pochodzi z budownictwa modułowego. Unihouse S.A. (od 2019 roku jest to samodzielna firma) należy do czołowych dostawców tego typu technologii w Europie. Dotychczas kluczowym rynkiem, na którym działał Unihouse S.A. była Norwegia. Przychody z tego rynku stopniowo będą zastępowane większą sprzedażą na obiecującym rynku niemieckim oraz polskim. Warto dodać, że produkty Unihouse S.A. wpisują się w ogólnosiątkowy trend dotyczący rozwoju budownictwa ekologicznego, gdyż budynki wielorodzinne są wykonywane w technologii modułowej drewnianej. Grupa Unibep jest gotowa, by w pełni skorzystać z europejskiego Zielonego Ładu – programu wsparcia budownictwa ekologicznego i energooszczędnego.

Ponad 91% wszystkich przychodów generowane jest na terenie kraju. Pozostałe 9% przypada na działalność zagraniczną Grupy Unibep.

Grupa nieustannie prowadzi aktywną akwizycję w różnych segmentach budownictwa.

Grupa Unibep na koniec 2022 roku wygenerowała przychody w wysokości prawie 2,3 mld zł, co oznacza wzrost o 31,8 % wobec roku 2021. Poziom generowanych przychodów jest stabilny i – od 2017 roku - z wyraźnie zaznaczonym trendem wzrostowym. EBIT na koniec 2022 roku wyniósł 63,8 mln zł, natomiast wynik netto osiągnął poziom 31,9 mln zł.

Grupa Unibep w 2022 roku podpisała umowy, m.in. na:

- realizację kampusu Akademii Muzycznej w Bydgoszczy;
- wykonanie hali magazynowo-produkcyjnej w Tusznynie;
- „Projekt i budowę obwodnicy Bielska Podlaskiego w ciągu drogi krajowej nr 66 na odcinku od istn. DK19 do istn. DK66”;
- realizację w technologii modułowej I etapu inwestycji pn. „Solfast Park” na rynku norweskim.

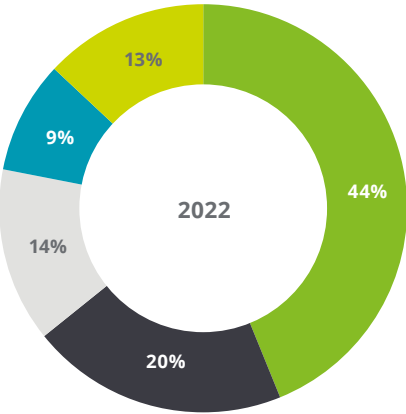
W maju 2023 roku nowym prezesem Grupy Unibep został Dariusz Blocher. Aktualna struktura i skład większego, 6-osobowego zarządu pozwalają działać firmie jeszcze efektywniej, co stwarza przestrzeń do pełnego wykorzystania szans rynkowych i skutecznego mierzenia się z wyzwaniami.



Grupa UNIBEP: Droga ekspresowa S61 – odcinek Szczuczyn – Elk Południe

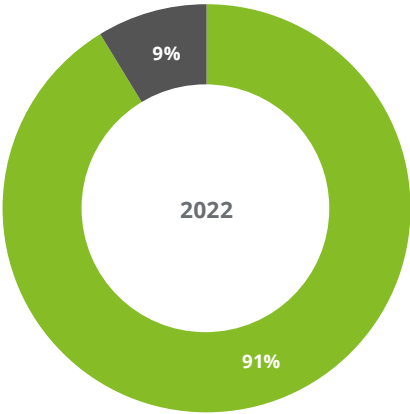
Podstawowe dane (w tys. zł)	2022	2021	2020	Zmiana procentowa '22 vs '21
Aktywa				
Aktywa trwałe	401 088	331 801	294 404	20,9%
Aktywa obrotowe	1 412 115	1 203 682	932 919	17,3%
Aktywa ogółem	1 813 203	1 535 484	1 227 323	18,1%
Pasywa				
Kapitał własny	383 954	371 993	330 736	3,2%
Rezerwy na zobowiązania	308 852	235 167	189 842	31,3%
Zobowiązania długoterminowe, w tym rezerwa z tytułu podatku odroczonego	233 537	210 802	163 637	10,8%
Zobowiązania krótkoterminowe, w tym rozliczenia krótkoterminowe bierne	886 859	717 521	543 108	23,6%
Pasywa ogółem	1 813 203	1 535 484	1 227 323	18,1%
Rachunek zysków i strat				
Przychody				
Sprzedaż krajowa	2 058 937	1 381 276	1 238 721	49,1%
Sprzedaż zagraniczna	199 375	332 742	443 616	-40,1%
Działalność budowlana	1 926 314	1 429 109	1 440 816	34,8%
Pozostała działalność	331 998	284 909	241 521	16,5%
EBITDA	89 333	77 069	78 285	15,9%
EBIT	63 751	55 111	59 792	15,7%
Wynik netto	31 861	42 113	37 153	-24,3%
Inne dane				
Zadłużenie netto	977 533	644 273	431 945	51,7%
Zadłużenie/suma bilansowa	78,8%	75,8%	73,1%	4,0%
Nakłady inwestycyjne/przychody	2,12%	2,21%	1,01%	-4,3%
Kapitalizacja rynkowa	287 800	361 228	291 086	-20,3%

Struktura rzeczowa sprzedaży w roku 2022



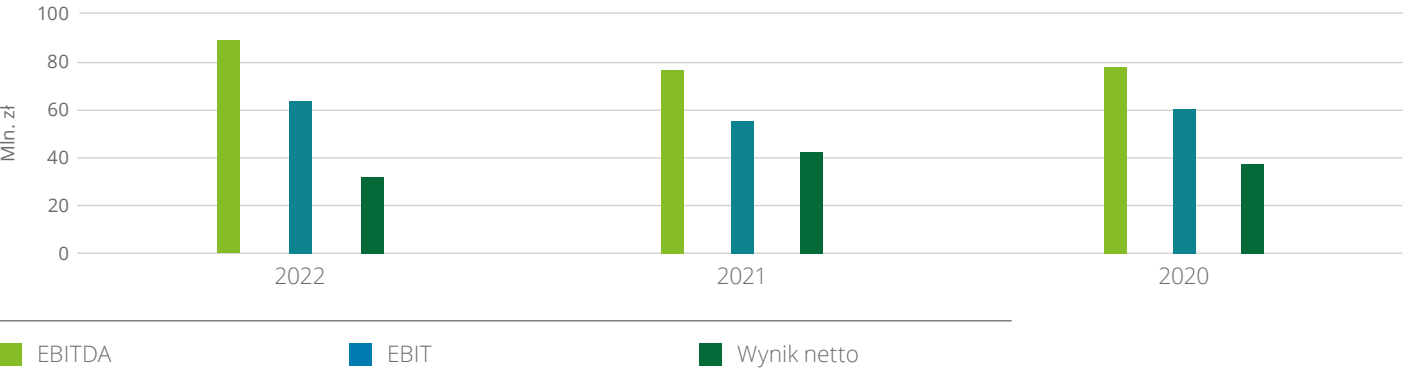
- Budownictwo kubaturowe
- Infrastruktura
- Działalność deweloperska
- Budownictwo modułowe
- Budownictwo energetyczno-przemysłowe

Struktura geograficzna sprzedaży w roku 2022



- Sprzedaż krajowa
- Sprzedaż zagraniczna

Poziom EBITDA, EBIT oraz wyniku netto w latach 2022 - 2020



- EBITDA
- EBIT
- Wynik netto

GOLDBECK



Firma GOLDBECK w Polsce jest częścią międzynarodowej grupy GOLDBECK, jednej z największych firm budowlanych w Europie, do dziś zarządzanej przez jej założycieli - rodzinę Goldbeck.

Na polskim rynku spółka jest obecna od 1997 roku. Strategia działania opiera się na decentralizacji. Oddziały regionalne generalnego budownictwa GOLDBECK posiada obecnie w Poznaniu, Wrocławiu, Łodzi i Krakowie. Zakłady produkcyjne elementów konstrukcyjnych są zlokalizowane w Łuźmierzu/Łodzi, Toruniu i Rakowicach Małych.

W okresie 26 lat funkcjonowania w Polsce GOLDBECK zrealizował dla swoich Klientów ponad 600 projektów w tym hale produkcyjne, hale logistyczne, wielopoziomowe parkingi, budynki biurowe. Powierzchnia zrealizowanych obiektów przekracza 11 mln mkw.

GOLDBECK oferuje swoim Klientom innowacyjne, kompleksowe usługi w formule Design & Build. Dostarcza kompleksową obsługę całego procesu realizacji obiektu budowlanego od etapu projektowania aż do uzyskania pozwolenia na użytkowanie.

Cały proces realizacji inwestycji prowadzony jest przez własny zespół GOLDBECK dzięki czemu skrócony jest czas realizacji, komunikacja jest optymalna, a Klient ma jednego partnera.

Filozofia GOLDBECK zakłada maksymalne wykorzystanie do realizacji budynków elementów prefabrykowanych, które to wytwarzane są we własnych zakładach. Dzięki temu czas realizacji inwestycji przenosi się z placu budowy do nowoczesnych, dobrze wyposażonych zakładów produkcyjnych. Jakość elementów konstrukcyjnych jest wyższa co wpływa znacząco na bezpieczeństwo użytkowania jak i na trwałość obiektów. GOLDBECK zapewnia swoim Klientom wysoką jakość techniczną budynków oraz ich dużą funkcjonalność i elastyczność. System GOLDBECK eliminuje do minimum błędy montażowe, co wpływa znacząco na obniżenie kosztów i szybkość realizacji obiektu.

Wyzwania, które są przed GOLDBECK to wdrażanie na rynek nowych produktów – wielopoziomowe parkingi, modułowe budownictwo mieszkaniowe, dalsza digitalizacja procesów oraz budownictwo zrównoważone.

W omawianym okresie Grupa odnotowała wzrost przychodów ze sprzedaży produktów i usług w porównaniu do poprzedniego okresu, w którym przychody ze sprzedaży wyniosły 1,6 mld zł. Przychód netto ze sprzedaży wyniósł bowiem w bieżącym okresie blisko 2,1 mld zł, co daje wzrost o ok. 38,5%.

Rok obrotowy Grupa zamknęła zyskiem netto w wysokości 184,5 mln zł.

Spółka wykonuje swoje usługi przede wszystkim na rynku krajowym, przy ponad 95% udziale. Na najbliższy rok finansowy planowane jest dalsze prowadzenie działalności przez Spółkę. Jak informuje CEO Grupy Robert Gabrysiak GOLDBECK dąży do dalszego umocnienia swojej pozycji rynkowej. Ponadto Spółka ma na celu zawarcie możliwie dużej liczby kontraktów przy jednoczesnym utrzymaniu rentowności i wysokiego poziomu zadowolenia Klienta.



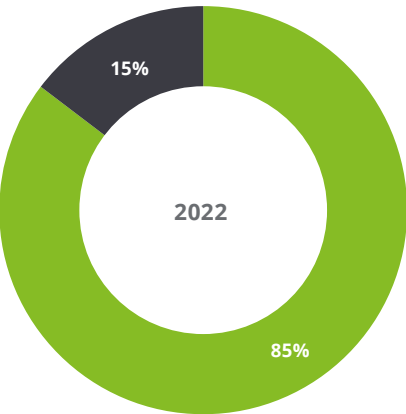
GOLDBECK: Hala OTTO, Iłowa



GOLDBECK: Parking wielopoziomowy dla Uniwersytetu Medycznego w Lublinie

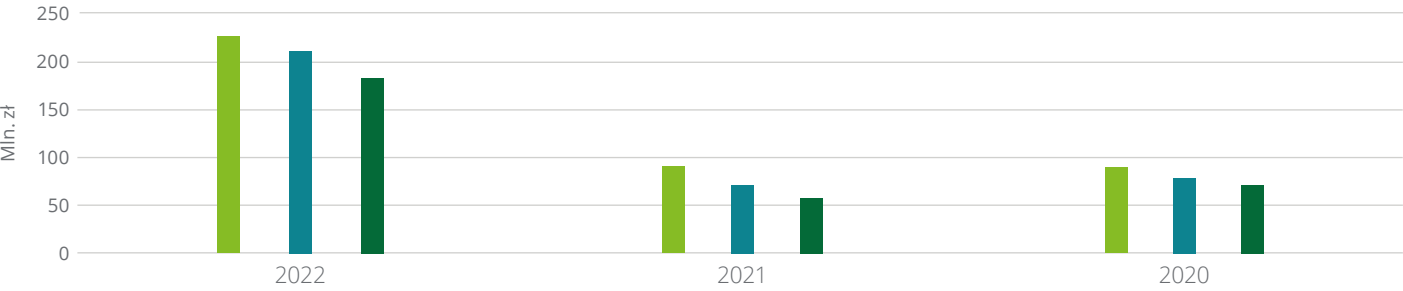
Podstawowe dane (w tys. zł)	2022	2021	2020
Aktywa			
Aktywa trwałe	568 296	165 475	140 488
Aktywa obrotowe	830 236	863 606	683 758
Aktywa ogółem	1 398 532	1 029 082	824 246
Pasywa			
Kapitał własny	764 836	580 287	521 952
Rezerwy na zobowiązania	14 699	13 193	7 384
Zobowiązania długoterminowe, w tym rezerwa z tytułu podatku odroczonego	12 678	18 325	3 868
Zobowiązania krótkoterminowe, w tym rozliczenia krótkoterminowe bierne	606 318	417 276	291 043
Pasywa ogółem	1 398 532	1 029 082	824 247
Rachunek zysków i strat			
Przychody	2 157 725	1 558 229	995 481
Sprzedaż krajowa	1 841 206	1 403 623	837 580
Sprzedaż zagraniczna	316 519	154 606	157 902
Działalność budowlana	2 156 561	1 557 068	994 720
Pozostała działalność	1 164	1 162	761
EBITDA	227 406	90 269	90 664
EBIT	212 615	72 324	78 508
Wynik netto	184 550	58 335	71 892
Inne dane			
Zadłużenie/suma bilansowa	45,3%	43,6%	36,7%
Nakłady inwestycyjne/przychody	2,0%	1,5%	1,2%

Struktura geograficzna sprzedaży w roku 2022



- Sprzedaż krajowa
- Sprzedaż zagraniczna

Poziom EBITDA, EBIT oraz wyniku netto w latach 2022 - 2020



- EBITDA
- EBIT
- Wynik netto

Kajima Poland



Kajima Poland należy do międzynarodowej korporacji budowlanej. W swoim portfolio ma ponad 130 obiektów zrealizowanych dla renomowanych polskich i międzynarodowych marek. Trzonem usług firmy jest generalne wykonawstwo w formacie design & build. Kajima Poland oferuje też usługi projektowe (również w technologii BIM), opracowanie budżetu, techniczne wsparcie przy wyborze lokalizacji inwestycji, jak również nadzór nad certyfikacjami BREEAM, LEED oraz WELL. Ponadto spółka specjalizuje się w krótkich terminach budowy, a także w prowadzeniu rozbudowy funkcjonujących obiektów bez zakłócania ich aktywności produkcyjnej bądź logistycznej.

Kajima Poland buduje swoją silną pozycję rynkową zgodnie z wytycznymi zrównoważonego rozwoju. Z roku na rok coraz bardziej angażuje się w trzy filary z obszaru ESG: środowisko, społeczność oraz ład korporacyjny. Swoje działania w tym zakresie poddaje regularnej ewaluacji w systemie ISO 14001 oraz na międzynarodowej i uznanej platformie EcoVadis. Kajima Poland, zgodnie z japońskim DNA organizacji oraz zasadami odpowiedzialności społecznej, ze wszystkimi partnerami biznesowymi buduje długotrwałe i stabilne relacje oparte na szacunku oraz uznaniu wzajemnych interesów.

W 2022 roku Kajima Poland zrealizowała szereg obiektów dla branży logistycznej i przemysłowej. Były to m.in.: Panattoni Park Ruda Śląska III (Hala A, Hala B), P3 Błonie Park (Hala DC17), 7R Park Beskid II (Hala DC5), rozbudowa zakładu produkcyjnego Nestle Purina w Nowej Wsi Wrocławskiej oraz EQT Exeter Park Świebodzin (Hala Obi).

Spółka odnotowała wzrost przychodów o 50,2% względem roku poprzedniego, osiągając poziom 1,8 mld zł na koniec 2022 roku. EBIT Spółki za 2022 rok wyniósł 75,8 mln zł względem 126,1 mln zł w 2021 roku, co oznacza spadek o prawie 40%. EBITDA wyniosła w 2022 roku 76,2 mln zł i spadła o ponad 40% w stosunku do 2021 roku. Natomiast wynik netto za rok 2022 kształtował się na poziomie 50,2 mln zł i spadł o 39,5% w stosunku do roku poprzedniego.



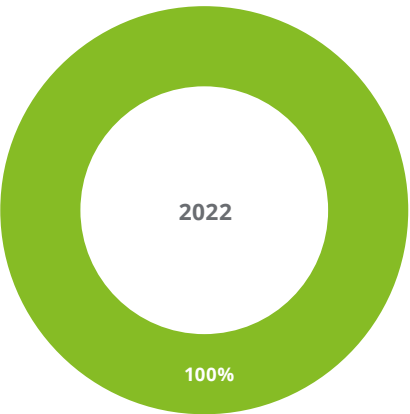
Kajima Poland: Panattoni Park Ruda Śląska III



Kajima Poland: 7R Park Łódź East I

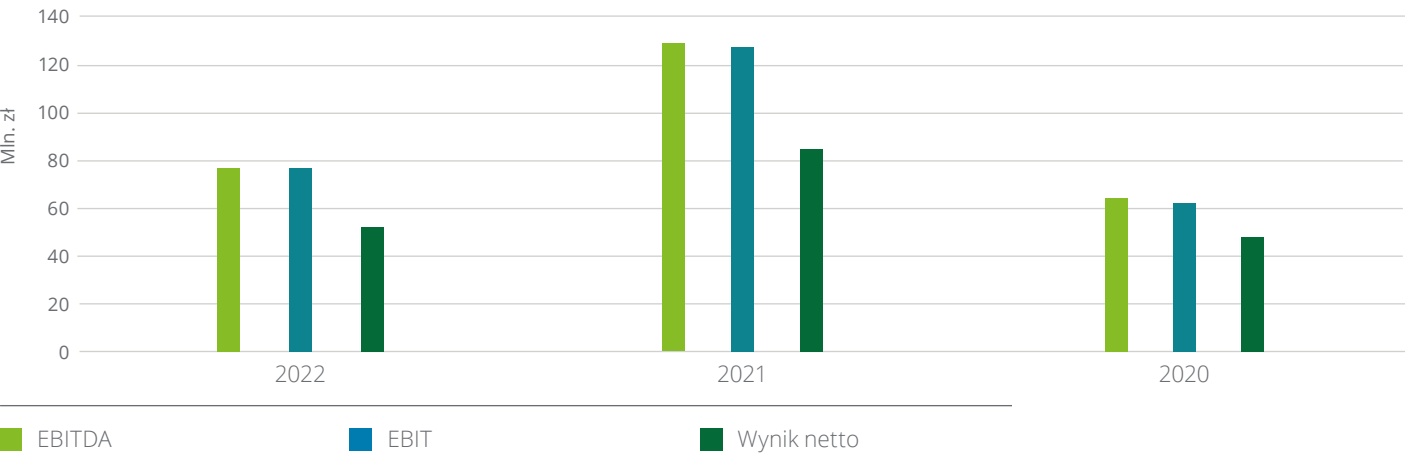
Podstawowe dane (w tys. zł)	2022	2021	2020	Zmiana procentowa '22 vs '21
Aktywa				
Aktywa trwałe	23 956	12 867	22 670	86,2%
Aktywa obrotowe	805 484	650 538	529 647	23,8%
Aktywa ogółem	829 440	663 405	552 317	25,0%
Pasywa				
Kapitał własny	300 009	249 944	183 982	20,0%
Rezerwy na zobowiązania	17 253	13 725	14 761	25,7%
Zobowiązania długoterminowe, w tym rezerwa z tytułu podatku odroczonego	68 325	53 876	48 742	26,8%
Zobowiązania krótkoterminowe, w tym rozliczenia krótkoterminowe bierne	443 853	345 859	304 832	28,3%
Pasywa ogółem	829 440	663 405	552 317	25,0%
Rachunek zysków i strat				
Przychody	1 802 512	1 200 245	879 309	50,2%
Sprzedaż krajowa	1 802 512	1 200 245	879 309	50,2%
Sprzedaż zagraniczna	0	0	0	0,0%
Działalność budowlana	n/d	n/d	n/d	n/d
Pozostała działalność	n/d	n/d	n/d	n/d
EBITDA	76 227	127 991	62 770	-40,4%
EBIT	75 784	126 083	61 063	-39,9%
Wynik netto	50 224	82 990	47 103	-39,5%
Inne dane				
Zadłużenie netto	315 515	301 708	149 911	4,6%
Zadłużenie/suma bilansowa	63,8%	62,3%	66,7%	2,4%
Nakłady inwestycyjne/przychody	0,02%	0,06%	0,06%	-58,9%

Struktura geograficzna sprzedaży w roku 2022



- Sprzedaż krajowa
- Sprzedaż zagraniczna

Poziom EBITDA, EBIT oraz wyniku netto w latach 2022 - 2020



Intercor

Przedsiębiorstwo Usług Technicznych „INTERCOR” Sp. z o.o. działa na rynku od 1990 roku. Firma wywodząca się ze środowiska studenckiego, przejęła jego cechy tj. kreatywność, dynamikę działania, umiejętność podejmowania ryzyka. Początkowo działalność firmy ograniczała się jedynie do wykonywania usług antykorozyjnych oraz drobnych robót wykończeniowych i skoncentrowała się na rynku lokalnym. Dynamiczny rozwój firmy pozwolił na rozszerzenie działalności na teren całego kraju, kilkakrotny wzrost zatrudnienia oraz rozszerzenie pakietu świadczonych usług. Dziś Przedsiębiorstwo Usług Technicznych „INTERCOR” Sp. z o.o. to firma posiadająca w swojej ofercie kompleksowe wykonawstwo oraz remonty mostów i wiaduktów drogowych i kolejowych, jedno i wieloprzęstowych, łukowych, kratowych, estakad, kładek dla pieszych oraz obiektów specjalnych. Powiększając doświadczenie, podnosząc umiejętności pracowników oraz współpracując z firmami wprowadzającymi na rynek budowlany nowe technologie i materiały. Intercor stał się firmą mogącą w dziedzinie budownictwa mostowego sprostać najtrudniejszym zadaniom i wymaganiom stawianym przez inwestora. Spółka jest jednym z czołowych podmiotów działających na rynku budownictwa infrastruktury drogowej i kolejowej. Głównym przedmiotem działalności jest kompleksowa realizacja w formule

generalnego wykonawstwa usług lub lidera konsorcjum wykonawców w przypadku realizacji kompleksowych, wielobranżowych projektów, w zakresie budowy, modernizacji oraz remontu układów drogowych oraz kolejowych wraz z infrastrukturą towarzyszącą, świadczenia usług rewitalizacji linii kolejowych polegających na przywróceniu im parametrów początkowych. Pozostałe obszary działalności odnoszą się do wykonywania i remontu konstrukcji stalowych i usług sprzętem budowlanym. Wszystkie prace łącznie z dostawą i montażem wykonywane są przez zespół wykwalifikowanych pracowników przy współpracy z renomowanymi dostawcami przy użyciu specjalistycznego sprzętu i maszyn, co gwarantuje terminowość i wysoką jakość realizowanych prac. Dzięki oferowaniu kompleksowych usług Spółka posiada pozycję wykonawcy samodzielnie realizującego kontrakty budowlane.

W 2022 roku Spółka zrealizowała przychody ze sprzedaży o 36% wyższe niż w roku ubiegłym, które wyniosły 1,7 mld zł. Największe przychody osiągnęła ze sprzedaży usług budowlanych, niemal 100%.

Rok 2022 zakończył się zyskiem w wysokości prawie 151,5 mln zł. EBIT w 2022 roku był dodatni i wyniósł ponad 49,7,5 mln zł.

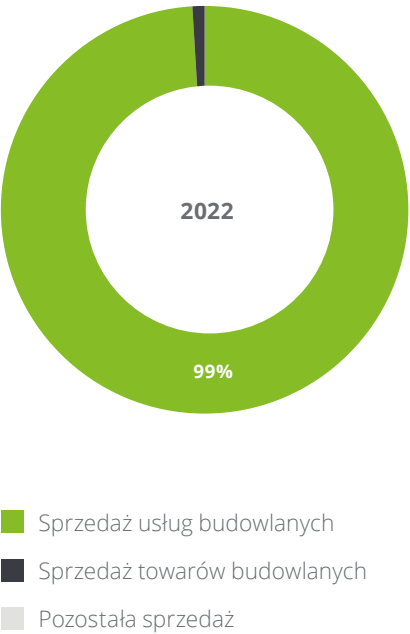
Spółka wykonuje swoje usługi przede wszystkim na rzecz jednostek publicznych. W 2022 roku PUT „Intercor” pozyskało do realizacji 4 kontrakty z 23 postępowań przetargowych, zarówno drogowych jak i kolejowych:

- podpisanie umowy na „Zaprojektowanie i budowę drogi ekspresowej S19 na odcinku węzeł Babica – Jawornik o dł. ok. 11,6 km”;
- podpisanie umowy na „Zaprojektowanie i budowę drogi ekspresowej S10 na odcinku Bydgoszcz – Toruń”;
- podpisanie umowy na „Projekt i budowę drogi ekspresowej S61 Ostrów Mazowiecka – Szczuczyn na odc. Łomża Zachód – węzeł Kolno o dł. ok. 12,9 km”;
- podpisanie umowy na realizację zadania „Remont wiaduktu stalowego, kolejowego, trzyprzęstowego linii kolejowej nr 65 na terenie działania Sekcji Drogowej Sędziszów”.

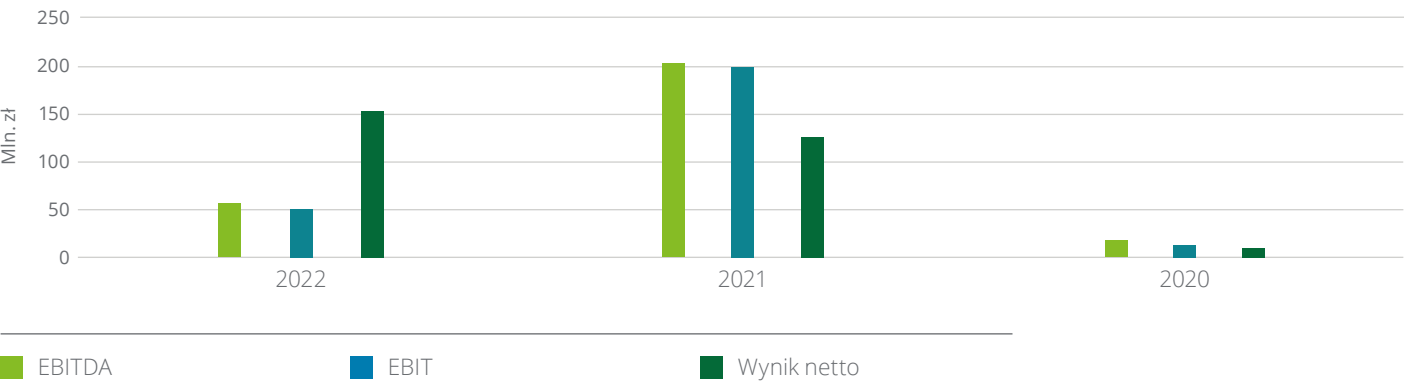
Na datę sporządzenia sprawozdania Spółka posiada portfel zamówień na podstawie podpisanych umów pozwalający na prowadzenie prac do roku 2027.

	2022	2021	2020	Zmiana procentowa '22 vs '21
Podstawowe dane (w tys. zł)				
Aktywa				
Aktywa trwałe	30 304	27 539	29 679	10,0%
Aktywa obrotowe	789 697	734 950	503 693	7,4%
Aktywa ogółem	820 002	762 489	533 372	7,5%
Pasywa				
Kapitał własny	315 932	300 890	175 898	5,0%
Rezerwy na zobowiązania	1 341	1 307	937	2,6%
Zobowiązania długoterminowe, w tym rezerwa z tytułu podatku odroczonego	13 839	12 340	6 079	12,1%
Zobowiązania krótkoterminowe, w tym rozliczenia krótkoterminowe bierne	488 889	447 952	350 457	9,1%
Pasywa ogółem	820 002	762 489	533 372	7,5%
Rachunek zysków i strat				
Przychody	1 683 229	1 237 895	803 534	36,0%
- w tym zmiana stanu produktów	32 980	20 797	-132 150	58,6%
Sprzedaż krajowa	brak danych	brak danych	brak danych	brak danych
Sprzedaż zagraniczna	brak danych	brak danych	brak danych	brak danych
Działalność budowlana	1 634 495	1 210 355	914 624	35,0%
Pozostała działalność	15 754	6 743	21 060	133,7%
EBITDA	55 108	202 407	16 049	-72,8%
EBIT	49 726	197 445	11 470	-74,8%
Wynik netto	151 454	124 992	8 604	21,2%
Inne dane				
Zadłużenie netto	256 881	172 802	175 458	48,7%
Zadłużenie/suma bilansowa	61,5%	60,5%	67,0%	1,5%
Nakłady inwestycyjne/przychody	0,5%	0,4%	0,3%	4,5%

Struktura rzeczowa sprzedaży w roku 2022



Poziom EBITDA, EBIT oraz wyniku netto w latach 2022 - 2020



Pekabex



Spółka została założona w 1972 roku jako Poznański Kombinat Budowy Domów. W 1991 roku został on przekształcony w jednoosobową spółkę Skarbu Państwa, funkcjonującą pod nazwą Poznańska Korporacja Budowlana Pekabex S.A. 30 grudnia 1991 roku Spółka została zarejestrowana w dziale „B” Rejestru Handlowego prowadzonego przez Sąd Rejonowy w Poznaniu, a następnie do KRS 29 kwietnia 2002 roku.

Grupa posiada pięć zakładów produkcyjnych na terenie Polski i jeden na terenie Niemiec oraz posiada oddziały poza Polską - na terenie Szwecji i Danii, należące do Pekabex Bet S.A. oraz oddział w Niemczech, należący do Pekabex Pref S.A. Grupa oferuje kompleksowe usługi w zakresie betonowych konstrukcji prefabrykowanych: projektowania,

produkcji, dostawy oraz montażu prefabrykatów oraz elementów żelbetowych i sprężonych.

Ponadto Grupa realizuje usługi generalnego wykonawstwa kontraktów budowlanych głównie w zakresie obiektów kubaturowych, w tym hal. Grupa jest również silnie obecna na rynku budownictwa mieszkaniowego współpracując w tym zakresie z czołowymi spółkami deweloperskimi w Polsce i krajach skandynawskich. W ramach rozwoju działalności deweloperskiej na własny rachunek Grupa prowadzi przy pomocy spółek celowych inwestycje na terenie Polski i Niemczech. Od 8 lipca 2015 roku akcje Pekabex S.A. są notowane na rynku podstawowym Giełdy Papierów Wartościowych w Warszawie w systemie notowań ciągłych pod nazwą skróconą „PEKABEX” i oznaczeniem „PBX”.

W 2022 roku Pekabex osiągnął przychód z podstawowej działalności operacyjnej w wysokości 1,7 mld zł, odnotowując wzrost sprzedaży o 12% względem poprzedniego roku. Grupa charakteryzuje się dużym zróżnicowaniem struktury przychodów ze sprzedaży. 62% to realizacja kontraktów dotyczących prefabrykacji, 36% usług budowlanych, a 2% to pozostałe tj.: usługi produkcyjne czy realizacja projektów deweloperskich.

EBIT Spółki za 2022 rok przekroczył 100 mln zł, względem 57,8 mln zł w 2021 roku, oznaczając wzrost o ponad 73%. EBITDA wyniosła w 2022 roku 127,7 mln zł i wzrosła o ponad 51% w stosunku do 2021 roku. Wynik netto za rok 2022 kształtował się na poziomie 67,3 mln zł i wzrósł o 66% w stosunku do roku poprzedniego.

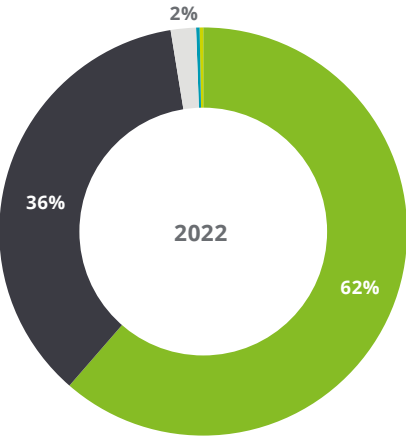


PEKABEX: Osiedle mieszkaniowe we Włocławku przy ul. Celulozowej wybudowane w Systemie Pekabex® Budynki Mieszkalne

Podstawowe dane (w tys. zł)	2022	2021	2020	Zmiana procentowa '22 vs '21
Aktywa				
Aktywa trwałe	460 718	452 810	420 445	1,7%
Aktywa obrotowe	864 192	767 529	484 919	12,6%
Aktywa ogółem	1 324 910	1 220 339	905 364	8,6%
Pasywa				
Kapitał własny	482 495	405 622	361 721	19,0%
Rezerwy na zobowiązania	53 846	54 214	46 141	-0,7%
Zobowiązania długoterminowe, w tym rezerwa z tytułu podatku odroczonego	199 286	208 841	197 142	-4,6%
Zobowiązania krótkoterminowe, w tym rozliczenia krótkoterminowe bierne	589 283	551 662	300 360	6,8%
Pasywa ogółem	1 324 910	1 220 339	905 364	8,6%
Rachunek zysków i strat				
Przychody	1 677 945	1 504 862	952 327	11,5%
Sprzedaż krajowa	1 233 829	1 062 304	738 516	16,1%
Sprzedaż zagraniczna	444 116	442 558	213 811	0,4%
Działalność budowlana	1 632 678	1 453 938	913 993	12,3%
Pozostała działalność	45 267	50 924	38 334	-21,06%
EBITDA	127 683	84 492	89 454	51,1%
EBIT	100 013	57 767	69 455	73,1%
Wynik netto	67 255	40 641	57 900	65,5%
Inne dane				
Zadłużenie netto	722 919	700 069	438 846	3,3%
Zadłużenie/suma bilansowa	63,5%	66,8%	60,0%	-4,8%
Nakłady inwestycyjne/przychody	0,63%	1,09%	0,71%	-42,0%
Kapitalizacja rynkowa	353 778 *	595 836	419 568	-40,6%

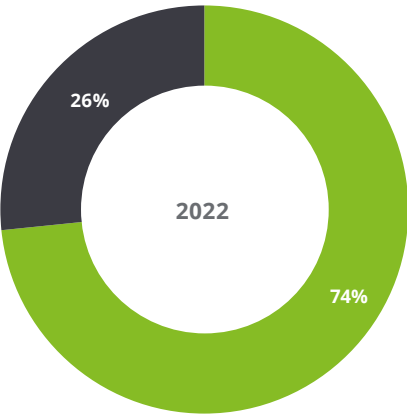
* wartość akcji z dnia 30 grudnia 2022 14,3 = 355 019

Struktura rzeczowa sprzedaży w roku 2022



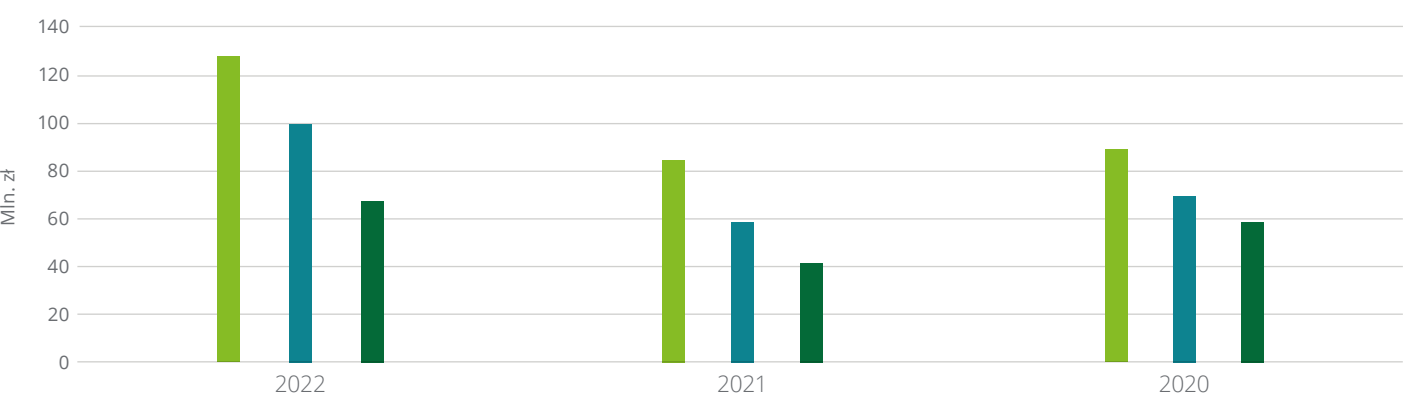
- Realizacja kontraktów - prefabrykacja
- Realizacja kontraktów - usługi budowlane
- Usługi produkcyjne
- Realizacja projektów deweloperskich
- Usługi najmu

Struktura geograficzna sprzedaży w roku 2022



- Sprzedaż krajowa
- Sprzedaż zagraniczna

Poziom EBITDA, EBIT oraz wyniku netto w latach 2022 - 2020



- EBITDA
- EBIT
- Wynik netto

Atlas Ward Polska



Atlas Ward Polska będąc liderem segmentu budownictwa obiektów przemysłowych i magazynowych należy do grona największych generalnych wykonawców budowlanych w Polsce. W swojej 25-letniej historii Spółka zrealizowała blisko 800 inwestycji budowlanych o łącznej powierzchni wzniesionych budowli przekraczającej 5,5 mln mkw. Spółką zarządzają polscy założyciele, Atlas Ward Polska posiada 100% kapitału polskiego. Kluczową kompetencją Atlas Ward Polska jest kompleksowa realizacja inwestycji budowlanych w modelu zaprojektuj i wybuduj, poczynając od doradztwa na etapie koncepcji, poprzez projektowanie i wykonawstwo, kończąc na montażach technologicznych, pracach wykończeniowych i odbiorach przekazywanych do użytkowania obiektów. Atlas Ward Polska to również jedna z najbardziej doświadczonych firm na rynku w zakresie budowy hal i konstrukcji stalowych.

Ponad 650 ekspertów budownictwa, w tym 150 specjalistów spółki instalacyjnej Inplag, na każdym etapie procesu inwestycyjnego dba o jakość, terminowość i bezpieczeństwo realizowanych budów. Wykorzystując unikalny model operacyjny Atlas Ward Polska jest jednym z najefektywniejszych Generalnych Wykonawców, a oddawane obiekty powstają w rekordowo krótkim czasie.

Spółka preferuje nowoczesne podejście do budownictwa stawiając na optymalizację, cyfryzację oraz zrównoważone budownictwo. Duży nacisk kładzie również na metodykę BIM tak w projektowaniu jak i w zarządzaniu procesem budowlanym. W metodyce BIM obecnie pracuje ponad kilkudziesięciu inżynierów i projektantów Atlas Ward Polska.

Atlas Ward Polska posiada ponadto własną jednostkę certyfikującą BREEAM. Realizowane obiekty uzyskują regularnie oceny na poziomie BREEAM Excellent i BREEAM Outstanding. Pierwszy przemysłowy obiekt w Polsce z certyfikatem BREEAM Outstanding zrealizowany został przez Atlas Ward Polska.

Na tle branży spółkę wyróżniają szybkość reakcji i podejmowania decyzji, wyraźna orientacja na potrzeby Klientów oraz zdyscyplinowanie operacyjne. W efekcie Atlas Ward może pochwalić się szeroką bazą referencji oraz silnym portfelem powracających Klientów.

Pozycja rynkowa przedsiębiorstwa stale się umacnia. Dynamiczny rozwój firmy, widoczny np. w rankingach gospodarczych i raportach branżowych, plasuje ją w czołówce znaczących graczy rynkowych, odnotowujących najwyższe wzrosty przychodów i najszybciej zwiększających swoją wartość. Spółka instalacyjna Inplag - powiązana z Atlas Ward Polska jest w gronie TOP 5 firm instalacyjnych działających w Polsce.

W 2022 roku Atlas Ward osiągnął przychód w wysokości 1.7 mld zł z podstawowej działalności operacyjnej, odnotowując znaczny wzrost sprzedaży tj. o ponad 104% względem wcześniejszego roku.

EBITDA Spółki wyniosła w 2022 roku 174,1 mln zł i wzrosła o 170% w stosunku do 2021 roku. Natomiast wynik netto za rok 2022 kształtował się na poziomie 153,5 mln zł i wzrósł o 248% w stosunku do roku poprzedniego.

Na przestrzeni lat 2022 i 2023 Spółka realizuje kilkadziesiąt inwestycji, m.in.:

- budowę zakładu produkcji chemii gospodarczej Persan, Wróblowice;
- obiekt produkcyjno-magazynowy producenta części samochodowych Joysonquin Automotive Systems w Wałbrzychu;
- nowoczesne centrum logistyczne DHL DSC E-COM Distribution Center w Gorzowie Wielkopolskim;
- kompleks logistyczno-przemysłowy o powierzchni 112 tys. mkw. Wrocław Campus 39 dla Panattoni;
- zakład produkcji opakowań kartonowych Rawibox Międzyrzecze Górne;
- budowę zakładu produkcji obudów baterii samochodowych dla Minh w Szprotawie;
- zakład przetwórstwa metali rzadkich Elemental Strategic Metals Zawiercie;
- mroźnię wysokiego składu dla New Cold w Kutnie i Nowym Modlinie;
- magazyn o powierzchni 79 tys. mkw. dla ECE w Kątach Wrocławskich;
- konstrukcję stalową dla PGZ Stocznia Wojenna w Gdyni;
- Park logistyczny P3 w miejscowości Lesznowola.



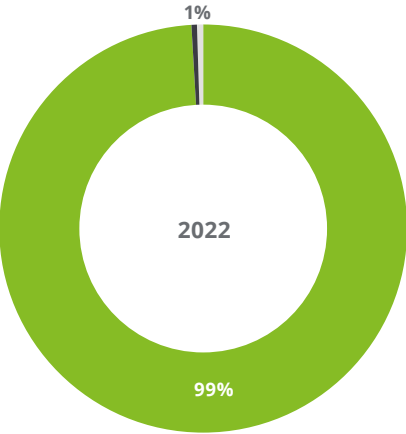
Atlas Ward Polska: Kompleks produkcyjny GTHR - Wszemirów



Atlas Ward Polska: Persan Polska S.A. - Wróblowice

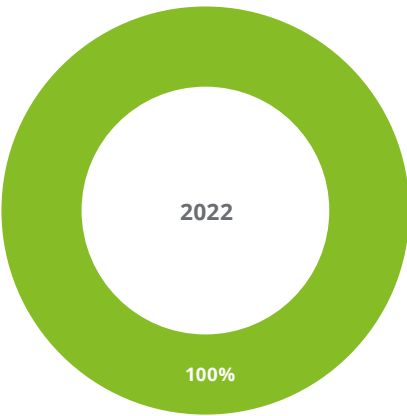
Podstawowe dane (w tys. zł)	2022	2021	2020	Zmiana procentowa '22 vs '21
Aktywa				
Aktywa trwałe	38 177	24 446	20 938	56,2%
Aktywa obrotowe	718 539	462 459	260 412	55,4%
Aktywa ogółem	756 716	486 904	281 350	55,4%
Pasywa				
Kapitał własny	268 326	114 790	70 685	133,8%
Rezerwy na zobowiązania	20 292	2 312	700	777,5%
Zobowiązania długoterminowe, w tym rezerwa z tytułu podatku odroczonego	8 151	4 465	5 468	82,5%
Zobowiązania krótkoterminowe, w tym rozliczenia krótkoterminowe bierne	459 947	365 337	204 497	25,9%
Pasywa ogółem	756 716	486 904	281 350	55,4%
Rachunek zysków i strat				
Przychody	1 674 341	819 161	452 815	104,4%
Sprzedaż krajowa	1 674 341	819 161	452 812	104,4%
Sprzedaż zagraniczna	0	0	3	0,0%
Działalność budowlana	1 662 588	801 663	450 840	0,0%
Pozostała działalność	11 752	17 498	1 975	0,0%
EBITDA	174 145	64 497	34 676	170%
EBIT	168 834	60 875	31 959	177,3%
Wynik netto	153 537	44 105	22 520	248,1%
Inne dane				
Zadłużenie netto	391 011	282 086	143 730	38,6%
Zadłużenie/suma bilansowa	64,5%	76,4%	74,9%	-15,5%
Nakłady inwestycyjne/przychody	0,52%	0,22%	0,11%	133,4%

Struktura rzeczowa sprzedaży w roku 2022



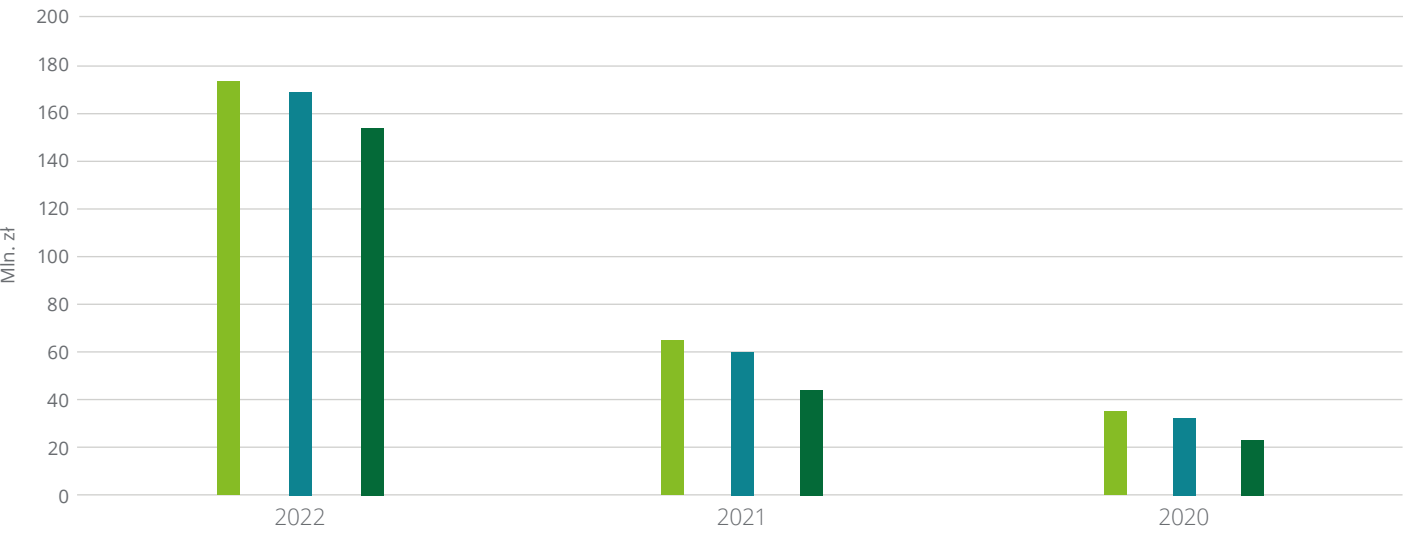
- Usługi budowlane
- Przychody ze sprzedaży materiałów i towarów
- Pozostałe przychody

Struktura geograficzna sprzedaży w roku 2022



- Sprzedaż krajowa
- Sprzedaż zagraniczna

Poziom EBITDA, EBIT oraz wyniku netto w latach 2022 - 2020



- EBITDA
- EBIT
- Wynik netto

Grupa Mostostal Warszawa



Przedsiębiorstwo Mostostal Warszawa powstało w 1945 roku i jako jedno z niewielu prowadziło projekty inwestycyjne w ramach powojennej odbudowy kraju. Działalność na rynkach zagranicznych Mostostal Warszawa rozpoczął w 1973 roku. W 1991 roku przedsiębiorstwo zostało przekształcone w spółkę akcyjną i sprywatyzowane.

Debiut Spółki na Giełdzie Papierów Wartościowych w Warszawie miał miejsce w 1993 roku. Mostostal Warszawa S.A. jest obecnie głównym udziałowcem kilku przedsiębiorstw tworzących Grupę Kapitałową Mostostal Warszawa. W 1999 roku Spółka połączyła się również kapitałowo z hiszpańską Grupą Acciona.

Na koniec 2022 roku głównym akcjonariuszem Mostostalu Warszawa pozostawała spółka hiszpańskiego koncernu – Acciona Construcción S.A., która posiadała 62,13% akcji. Znaczący udział w kapitale zakładowym Spółki posiadał również Otwarty Fundusz Emerytalny PZU „Złota Jesień” (19,13% akcji).

Działalność Mostostalu Warszawa dzieli się na dwa główne segmenty: inżynieryjno-przemysłowy i ogólnobudowlany.

Najważniejsze realizowane inwestycje w 2022 roku to m.in.:

- budowa zbiorników magazynowych dla PERN;
- elektrociepłownia dla Synthos;
- budowa drogi S11 Koszalin – Szczecinek;
- budowa drogi S19 Rzeszów Południe – Babica;
- budowa drogi S61 Szczuczyn – Budzisko;
- budowa Obwodnicy Praszki;
- budowa budynku biurowo-hotelowego B10;
- budowa Kampusu Ochota UW Psychologia;
- budowa osiedla Nowa Myśliwska w Krakowie.

Skonsolidowane przychody Mostostalu Warszawa za 2022 rok osiągnęły wartość 1,6 mld zł i praktycznie w całości wynikały z działalności budowlanej. Wśród kontraktów budowlanych dominowały umowy z zakresu inżynieryjno-przemysłowego oraz ogólnobudowlanego.

Przychody za 2022 rok kształtowały się na poziomie 23,7% wyższym niż w roku poprzednim, przy czym około 97% całkowitych przychodów ze sprzedaży zostało wygenerowane na terenie Polski. Rok 2022 Grupa zakończyła zyskiem netto w wysokości prawie 19,3 mln zł, odnotowując tym samym spadek o 22% względem roku poprzedniego. EBIT wygenerowany za rok 2022 wyniósł 36,4 mln zł, co oznacza około 8,8% spadek w stosunku do 2021 roku.

Poziom zadłużenia netto na koniec 2022 roku wynosi 736,9 mln zł i jest większy o 22,7% w porównaniu z 2021 roku. Nakłady inwestycyjne w 2022 roku osiągnęły wartość 31,9 mln zł i były wyższe niż w poprzednim roku finansowym.

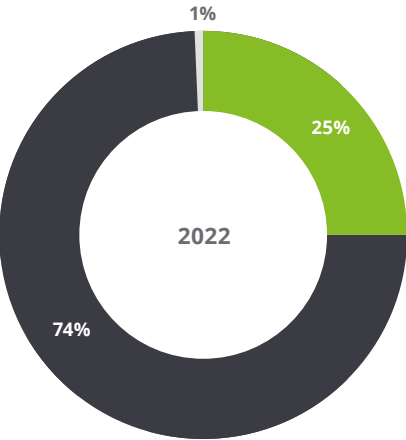
W ciągu 2022 roku przeciętne zatrudnienie w Grupie Mostostal Warszawa wyniosło ponad 1,5 tys. osób i w porównaniu z 2021 rokiem wzrosło o niecałe 2%.

Portfel zleceń Mostostalu Warszawa S.A. na koniec grudnia 2022 roku wyniósł 3,9 mld zł, natomiast Grupy Kapitałowej wyniósł 4,1 mld zł. Wypełniają go kontrakty z sektora infrastrukturalnego, energetycznego, przemysłowego oraz ogólnobudowlanego.



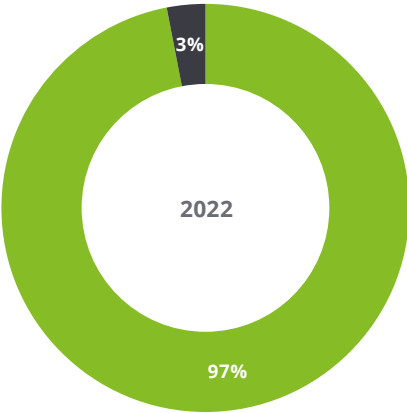
Podstawowe dane (w tys. zł)	2022	2021	2020	Zmiana procentowa '22 vs '21
Aktywa				
Aktywa trwałe	206 323	130 571	130 705	58,0%
Aktywa obrotowe	832 225	791 580	832 459	5,1%
Aktywa ogółem	1 038 548	922 151	963 164	12,6%
Pasywa				
Kapitał własny	95 974	80 711	56 263	18,9%
Rezerwy na zobowiązania	27 660	30 409	28 919	-9,0%
Zobowiązania długoterminowe, w tym rezerwa z tytułu podatku odroczonego	173 678	86 040	101 175	101,9%
Zobowiązania krótkoterminowe, w tym rozliczenia krótkoterminowe bierne	741 236	724 991	776 807	2,2%
Pasywa ogółem	1 038 548	922 151	963 164	12,6%
Rachunek zysków i strat				
Przychody	1 614 337	1 305 030	1 365 481	23,7%
Sprzedaż krajowa	1 568 305	1 274 272	1 349 305	23,1%
Sprzedaż zagraniczna	46 032	30 758	16 176	49,7%
Działalność budowlana	1 605 032	1 288 606	1 355 545	24,6%
Pozostała działalność	9 305	16 424	9 936	-43,3%
EBITDA	58 611	57 579	50 570	1,8%
EBIT	36 413	39 905	33 912	-8,8%
Wynik netto	19 263	24 708	8 080	-22,0%
Inne dane				
Zadłużenie netto	736 900	600 679	723 612	22,7%
Zadłużenie/suma bilansowa	90,8%	91,2%	94,2%	-0,5%
Nakłady inwestycyjne/przychody	2,0%	0,8%	1,0%	142,6%
Kapitalizacja rynkowa	112 000	129 200	100 800	-13,3%

Struktura rzeczowa sprzedaży w roku 2022



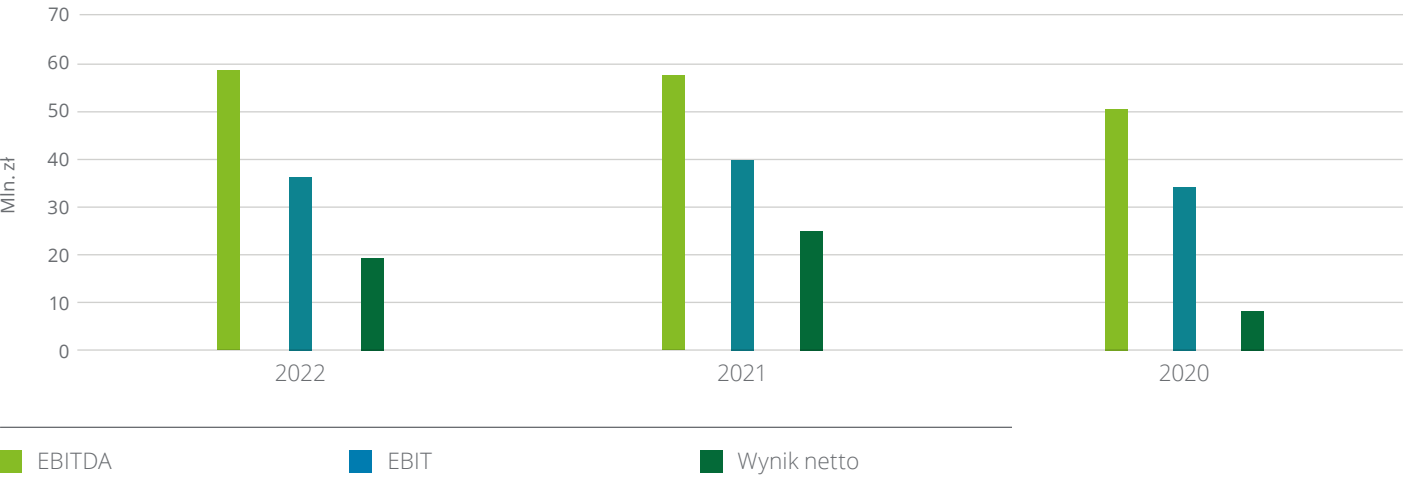
- Segment inżynieryjno-przemysłowy
- Segment ogólnobudowlany
- Pozostała działalność

Struktura geograficzna sprzedaży w roku 2022



- Sprzedaż krajowa
- Sprzedaż zagraniczna

Poziom EBITDA, EBIT oraz wyniku netto w latach 2022 - 2020



- EBITDA
- EBIT
- Wynik netto

Adamietz

ADAMIETZ

Firma Adamietz powstała w 1994 roku, początkowo jako rodzinna, lokalna i specjalistyczna firma. Na przestrzeni lat w wyniku dynamicznego rozwoju przekształciła się w spółkę budowlaną zdolną podjąć się realizacji każdego projektu budowlanego w Polsce i za granicą.

Co roku firma ADAMIETZ w wyniku konsekwentnego rozwoju pnie się w branżowych rankingach, podnosząc kompetencje w realizacji i obsłudze inwestycji budowlanych, co widać w zwiększających się obrotach firmy. Atutem ADAMIETZ jest kompleksowe podejście do realizowanych inwestycji, profesjonalny serwis i zaangażowanie na każdym etapie współpracy. Firma specjalizuje się m.in. w generalnym

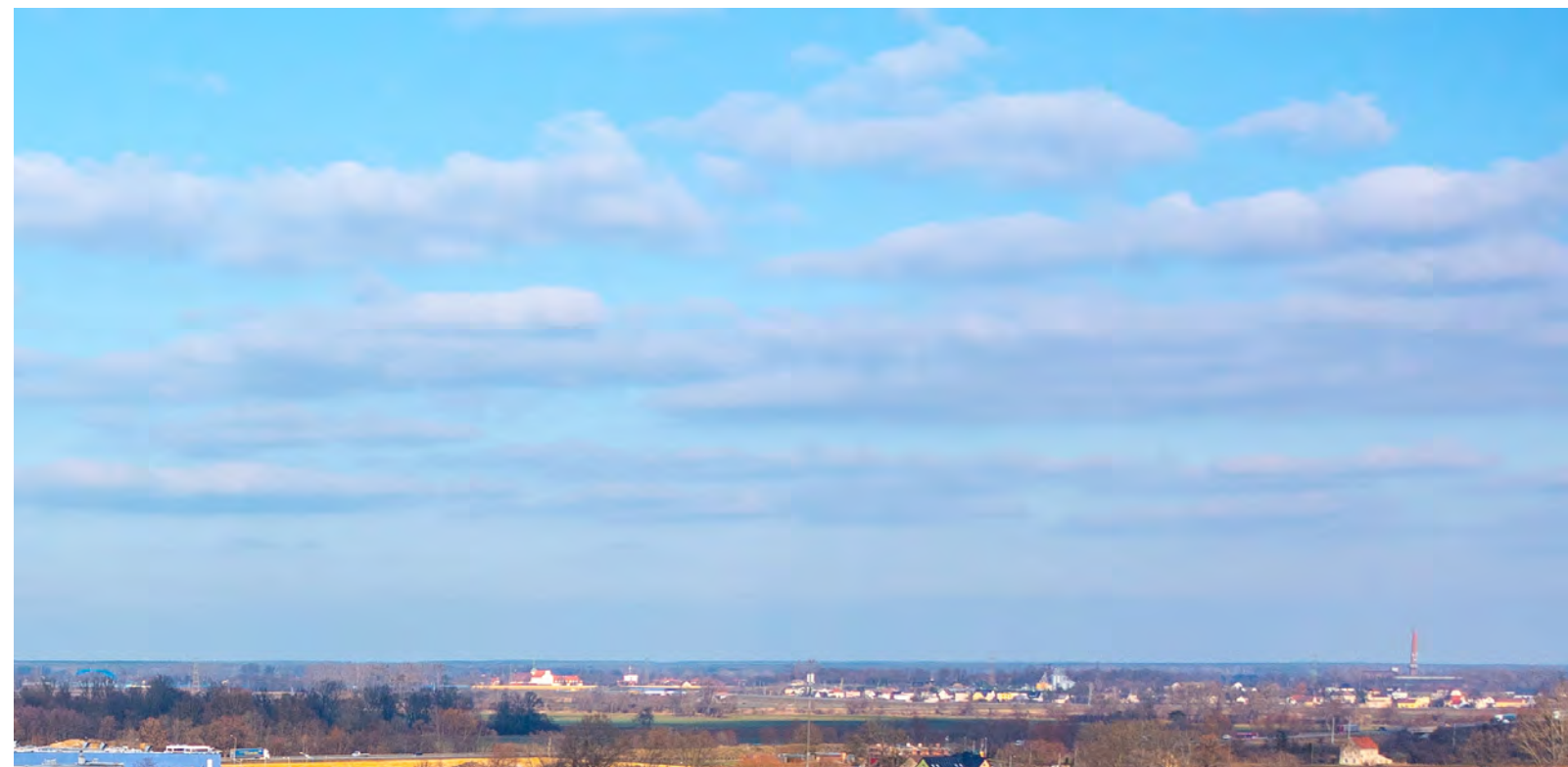
wykonawstwie obiektów kubaturowych dla budownictwa ogólnego, przemysłowego i specjalistycznego, a także w projektowaniu oraz produkcji płyt warstwowych i profili żimnogiętych. Innowacje są od początku aspektem kluczowym rozwoju firmy. Grupa Adamietz opiera się obecnie na silnym zapleczu produkcyjnym w skali niespotykanej na polskim rynku.

W połączeniu z doświadczoną kadrą managerską i inżynierską, dysponując własnymi brygadami w zakresie prac żelbetonowych, montażu konstrukcji, obudowy dachów oraz ścian, a także współpracując z gronem wykwalifikowanych podwykonawców, spółka stała się jednym z liderów swojej branży. Podejmuje się realizacji projektów inwestycyjnych:

od hal magazynowych, logistycznych, poprzez obiekty użyteczności publicznej, do kompletnych, specjalistycznych zakładów przemysłowych realizowanych także w systemie „zaprojektuj i wybuduj”.

Spółka zanotowała wzrost przychodów o 38,9% względem roku poprzedniego osiągając poziom ponad 1,5 mld zł. Większość (75%) przychodów osiągnięto ze sprzedaży krajowej.

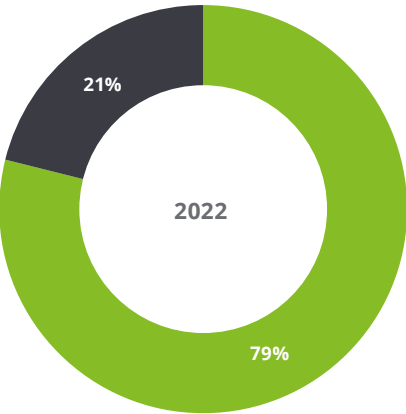
Grupa wygenerowała dodatni EBIT w wysokości 67 mln zł oraz dodatni wynik netto na poziomie 38,9 mln zł, znacznie poprawiając swoje wyniki w porównaniu z poprzednim okresem sprawozdawczym.



ADAMIETZ: Budynek produkcyjno-biurowy dla ifm ecolink w Opolu

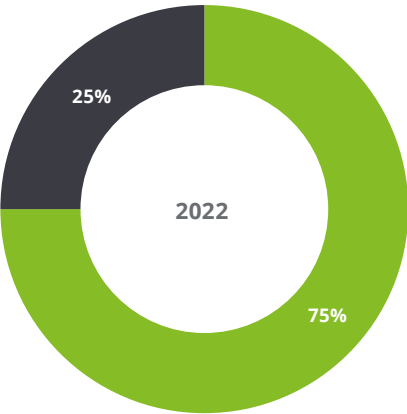
Podstawowe dane (w tys. zł)	2022	2021	2020	Zmiana procentowa '22 vs '21
Aktywa				
Aktywa trwałe	135 637	113 225	93 455	19,8%
Aktywa obrotowe	461 708	431 619	229 231	7,0%
Aktywa ogółem	597 345	544 844	322 686	9,6%
Pasywa				
Kapitał własny	127 440	91 909	70 191	38,7%
Rezerwy na zobowiązania	8 322	9 800	6 076	-15,1%
Zobowiązania długoterminowe, w tym rezerwa z tytułu podatku odroczonego	51 265	63 424	31 992	-19,2%
Zobowiązania krótkoterminowe, w tym rozliczenia krótkoterminowe bierne	410 318	379 711	214 426	8,1%
Pasywa ogółem	597 345	544 844	322 686	9,6%
Rachunek zysków i strat				
Przychody	1 529 662	1 101 004	746 356	38,9%
- w tym zmiana stanu produktów i koszt wytworzenia prod. na własne potrzeby:	-9 935	26 644	-23 927	-137,3%
Sprzedaż krajowa	1 156 686	586 769	515 806	97,1%
Sprzedaż zagraniczna	382 911	487 592	254 477	0,0%
Działalność budowlana	1 216 655	815 038	602 422	0,0%
Pozostała działalność	322 942	259 323	167 861	0,0%
EBITDA	75 985	44 179	46 947	72,0%
EBIT	67 143	36 799	40 607	82,5%
Wynik netto	38 919	22 307	28 015	74,5%
Inne dane				
Zadłużenie netto	452 885	445 128	242 564	1,7%
Zadłużenie/suma bilansowa	78,7%	83,1%	78,2%	-5,4%
Nakłady inwestycyjne/przychody	0,59%	1,36%	0,62%	-56,3%

Struktura rzeczowa sprzedaży w roku 2022



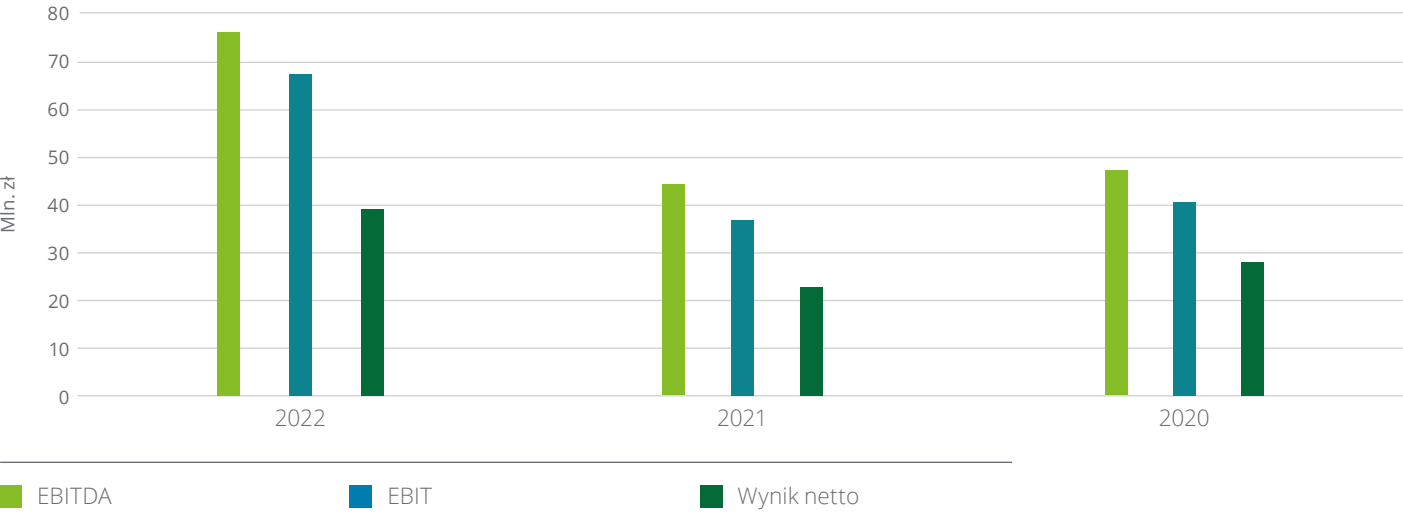
- Usługi budowlane
- Przychody ze sprzedaży materiałów i towarów
- Pozostałe przychody

Struktura geograficzna sprzedaży w roku 2022



- Sprzedaż krajowa
- Sprzedaż zagraniczna

Poziom EBITDA, EBIT oraz wyniku netto w latach 2022 - 2020



- EBITDA
- EBIT
- Wynik netto

Grupa Trakcja



Grupa Trakcja jest jednym z czołowych podmiotów na polskim i litewskim rynku budownictwa infrastruktury kolejowej, tramwajowej i drogowej. Grupa zatrudnia ponad 2 tysiące osób. Jednostką dominującą Grupy jest Trakcja S.A. z siedzibą w Warszawie.

Trakcja, spółka dominująca Grupy w 2008 roku zadebiutowała na Gieldzie Papierów Wartościowych w Warszawie. W roku 2009 i 2011 Trakcja przejęła odpowiednio dwie jednostki – PRK 7 S.A. oraz Tiltra Group, co pozwoliło rozszerzyć zakres działalności Grupy w Polsce, a także włączyć do Grupy jedną z największych litewskich spółek budowlanych świadczącą usługi w zakresie budownictwa infrastrukturalnego (drogi, mosty, tunele, lotniska i porty) oraz modernizacji linii kolejowych.

Głównym przedmiotem działalności Grupy jest kompleksowa realizacja robót związanych z szeroko rozumianą infrastrukturą kolejową i drogową w oparciu o własną wykwalifikowaną kadrę oraz kompleksowy potencjał specjalistycznego sprzętu towarowego, sieciowego i drogowego. Grupa specjalizuje się w świadczeniu usług inżynieryjno-budowlanych w zakresie: projektowania, budowy i modernizacji linii kolejowych i tramwajowych, sieci elektrotrakcji kolejowej i tramwajowej, linii elektroenergetycznych oraz budowy mostów, wiaduktów, estakad, przepustów, tuneli, przejść podziemnych, ścian oporowych, dróg i towarzyszących elementów infrastruktury kolejowej i drogowej. Poza tym Grupa Trakcja może wykonywać prace ogólnobudowlane

z zakresu przygotowania terenów pod budowy, wznoszenia i modernizowania budowli, a także instalacje budowlane i prace wykończeniowe. Istotnym elementem oferty jest budownictwo kubaturowe, zarówno na potrzeby infrastruktury kolejowej, jak i budownictwa ogólnego (mieszkaniowego i biurowego). Uzupełnieniem usług jest budowa systemów elektroenergetycznych oraz systemów sterowania zdalnego. Na dzień 31 grudnia 2022 roku dwoma głównymi akcjonariuszami Jednostki dominującej Grupy byli: PKP PLK S.A. z 74,31% akcji oraz Agencja Rozwoju Przemysłu z 16,09%.

W 2022 roku Grupa uzyskała przychody ze sprzedaży wynoszące ponad 1,5 mld zł, co stanowiło wzrost o około 5,4% w stosunku do roku ubiegłego. Sprzedaż Grupy w segmencie krajowym wzrosła w 2022 roku do 917 mln zł. Podobnie sprzedaż na rynku zagranicznym wzrosła do 585 mln zł i stanowiła 39% sprzedaży ogółem, w dużym stopniu dzięki kontraktom realizowanym dla Litewskiej Administracji Drogowej. Na rynku polskim głównym odbiorcą usług Grupy jest PKP PLK S.A. Największy udział w strukturze sprzedaży Grupy mają roboty kolejowe (31%), a następnie roboty drogowe (27%).

Nakłady inwestycyjne kształtowały się na poziomie 33,2 mln zł. Wartość środków pieniężnych na koniec roku obrotowego wyniosła 97,9 mln zł.

Portfel zamówień Grupy na dzień 31 grudnia 2022 roku wyniósł 3 096 mln zł. W 2022 roku Grupa podpisała kontrakty budowlane o łącznej wartości 1 442 mln zł.

Realizowane kontrakty w 2022 roku to m.in.:

- wykonanie robót budowlanych w obszarze LCS Łowicz – odc. Sochaczew – Żychlin i odc. Placencja – Łowicz Główny w ramach projektu pt.: „Prace na linii kolejowej E20”;
- zaprojektowanie i wykonanie robót w ramach projektu budowy Szczecińskiej Kolei Metropolitalnej;
- zaprojektowanie i wykonanie robót budowlanych na linii kolejowej E20 Siedlce – Terespol;
- wykonanie prac projektowych i robót budowlanych w ramach projektu pn.: „Rewitalizacja linii kolejowych nr 694/157/190/191”.

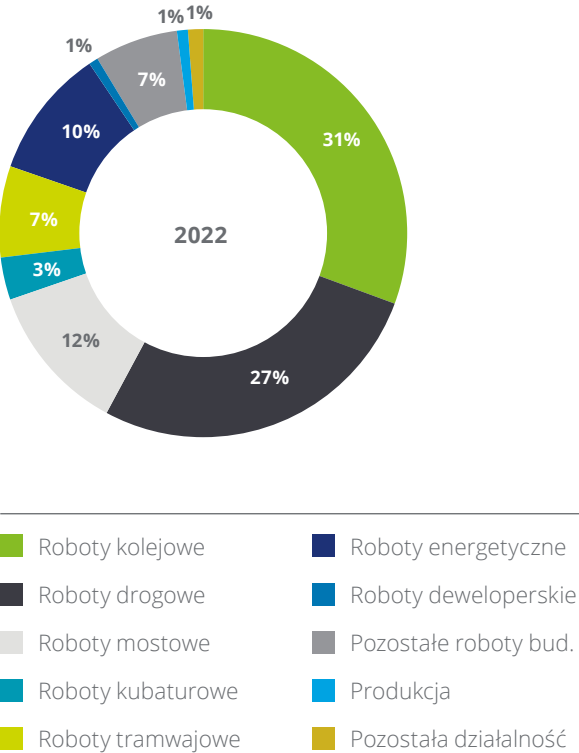
EBIT Grupy za 2022 rok wyniósł -289 mln zł (2021: 22 mln zł). Wynik netto Grupy za rok 2022 ukształtował się na poziomie -311,1 mln zł i od 2018 roku stanowi kontynuację ujemnego wyniku finansowego. Największy wpływ na zaistniałą sytuację miała wycena kontraktu kolejowego realizowanego w formule „projektuj i buduj”, na którym po wykonaniu znacznej części prac projektowych i badań geotechnicznych rozpoznano odstępstwa od warunków prezentowanych przez Zamawiającego w specyfikacji przetargowej, co spowodowało konieczność wykonania nieprzewidzianych wcześniej prac oraz dokonanie odpisów aktualizujących wartość firmy.



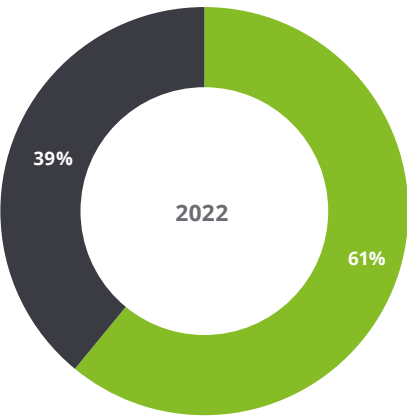
Grupa Trakcja: Fragment trasy Via Baltica: droga ekspresowa S61, odcinek Elk Południe - Wysokie

Podstawowe dane (w tys. zł)	2022	2021	2020	Zmiana procentowa '22 vs '21
Aktywa				
Aktywa trwałe	497 068	560 778	581 319	-11,4%
Aktywa obrotowe	895 351	817 784	896 437	9,5%
Aktywa ogółem	1 392 419	1 378 562	1 477 756	1,0%
Pasywa				
Kapitał własny	210 069	320 100	337 116	-34,4%
Rezerwy na zobowiązania	193 311	50 944	75 061	279,5%
Zobowiązania długoterminowe, w tym rezerwa z tytułu podatku odroczonego	85 738	342 795	319 492	-75,0%
Zobowiązania krótkoterminowe, w tym rozliczenia krótkoterminowe bierne	903 301	664 723	746 087	35,9%
Pasywa ogółem	1 392 419	1 378 562	1 477 756	1,0%
Rachunek zysków i strat				
Przychody	1 501 957	1 424 841	1 338 982	5,4%
Sprzedaż krajowa	916 781	885 662	766 609	3,5%
Sprzedaż zagraniczna	585 176	539 179	572 373	8,5%
Działalność budowlana	1 363 471	1 382 977	1 313 043	-1,4%
Pozostała działalność	138 486	41 864	25 939	230,8%
EBITDA	-180 629	59 283	-13 700	-404,7%
EBIT	-289 110	22 154	-90 163	-1405,0%
Wynik netto	-311 078	-11 583	-109 986	2585,6%
Inne dane				
Zadłużenie netto	1 084 452	931 516	1 004 462	16,4%
Zadłużenie/suma bilansowa	84,9%	76,8%	77,2%	10,6%
Nakłady inwestycyjne/przychody	2,21%	1,99%	1,77%	10,8%
Kapitalizacja rynkowa	528 228	165 986	184 141	218,2%

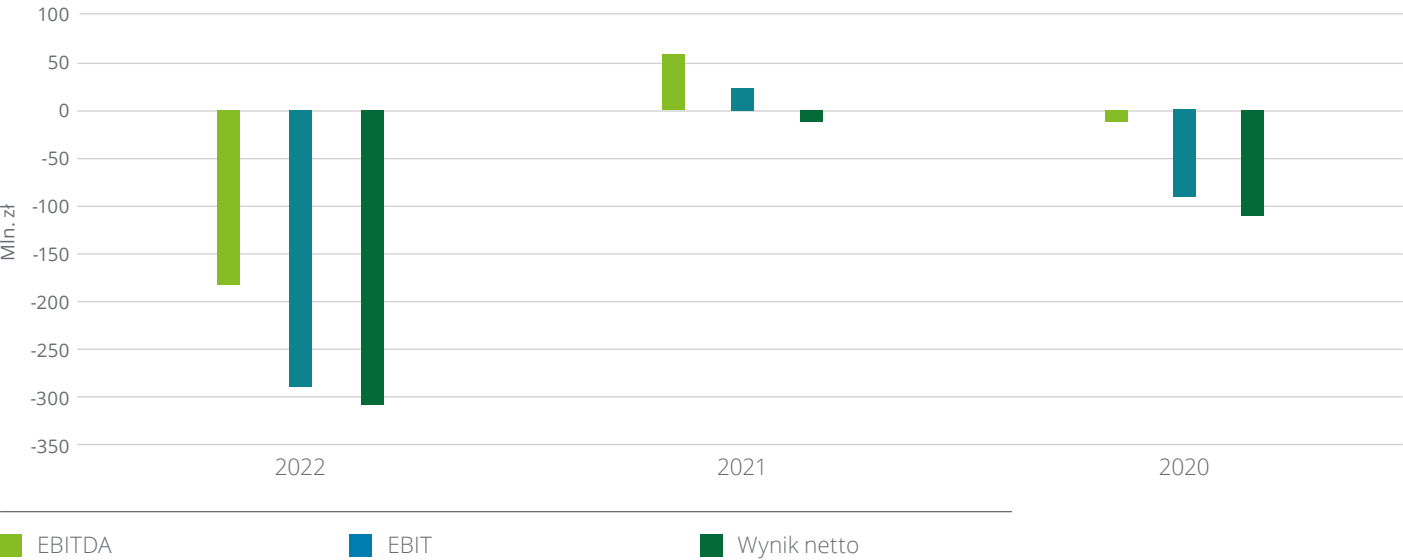
Struktura rzeczowa sprzedaży w roku 2022



Struktura geograficzna sprzedaży w roku 2022



Poziom EBITDA, EBIT oraz wyniku netto w latach 2022 - 2020





MIRBUD S.A.: Budowa drogi ekspresowej S1 odc. Przybędza - Miłówka (tzw. Obejście Węgierskiej Górki)

Załącznik 1.

Odpowiedzialne podejście sektora
budowlanego do aspektów ESG

ESG w sektorze budowlanym

Branża budowlana jest coraz częściej wzywana przez przepisy, obowiązki raportowania i wymagania klientów do zajęcia się społecznymi i środowiskowymi skutkami ich działalności. W wielu europejskich krajach obowiązują coraz bardziej rygorystyczne wymagania dotyczące budowania obiektów. Dodatkowo powstają kolejne krajowe, unijne czy ogólnoświatowe regulacje dotyczące dekarbonizacji budownictwa, liczenia śladu węglowego budynków czy osiągnięcia neutralności klimatycznej w tym sektorze.

1. Wpływ sektora budowlanego na środowisko

Sektor budowlany odpowiada za **37%** globalnej emisji dwutlenku węgla oraz **36%** światowego zużycia energii, a dodatkowo przewiduje się wzrost powierzchni zabudowania o ok. **75%** w horyzoncie czasowym 2020-2050 ¹. W związku z tym, spółki budowlane w znaczący sposób powinny koncentrować się na środowiskowych czynnikach zrównoważonego rozwoju, skupiając

się na dekarbonizacji projektów oraz dążąc do osiągnięcia **zerowej emisji netto na świecie do 2050 roku**.

Dodatkowo budownictwo wpływa w znaczący sposób na zużycie wody – pochłania 33% światowych zasobów wody ², odpowiedzialne jest również za 35% wygenerowanych na świecie odpadów ³ oraz za 40-50% globalnego wydobycia

surowców ⁴. Wypracowanie standardów, polityk i strategii, związanych z kwestiami środowiskowymi, społecznymi oraz ładu korporacyjnego uzależnione jest od konkretnej działalności spółek budowlanych m.in. realizacji typów budynków, faz projektu budowlanego, a przede wszystkim od tego czy spółka zajmuje się realizacją nowych projektów czy renowacjami budynków już istniejących.

2. Regulacje dotyczące sektor budowlany

Istotny wpływ na spółki budowlane mogą mieć zarówno krajowe jak i wprowadzane w ramach Unii Europejskiej regulacje oraz oczekiwania klientów i inwestorów dotyczące dekarbonizacji aktywów, których celem jest wypełnienia zobowiązań klimatycznych. Do najważniejszych regulacji można zaliczyć: Europejski Zielony Ład, pakiet Fit for 55, Taksonomia EU czy CSRD.

Europejski Zielony Ład jest kluczowym dokumentem strategicznym przyczyniającym się do osiągnięcia celu neutralności klimatycznej w Europie do 2050 roku. W ramach tego strategicznego dokumentu, 27 krajów UE zobowiązało się do ograniczenia emisji gazów cieplarnianych o co najmniej 55% do roku 2030, w stosunku do poziomu emisji z roku 1990. Akt prawny wyznacza ambitne cele klimatyczne, dla sektora budownictwa, są to m.in.:

- Nowy plan działania dotyczący gospodarki o obiegu zamkniętym z 2020 roku ⁵, uwzględniający gospodarkę o obiegu zamkniętym w całym cyklu życia budynku, cyfrowy dziennik budowy;
- Fala renowacji z 2020 roku ⁶, dokument nakładający na kraje członkowskie obowiązek opracowania i wdrożenia długoterminowych strategii renowacji. Polska opracowała strategię w lutym 2022 ⁷.

Pakiet regulacji Fit for 55 to pakiet składający się z zestawu propozycji przeglądu i aktualizacji prawodawstwa UE oraz wdrożenia nowych inicjatyw, których celem jest zapewnienie zgodności polityk UE z celami klimatycznymi UE. Fit for 55 odnosi się do celu Unii Europejskiej, jakim jest redukcja emisji gazów cieplarnianych netto o co najmniej 55% do 2030 roku. Celem pakietu jest wzmocnienie pozycji UE jako światowego lidera klimatycznego oraz wprowadzenie zmian transformacyjnych niezbędnych do osiągnięcia neutralności klimatycznej Europy do 2050 roku.

Planowane inicjatywy wpływające na branżę budowlaną uwzględniają: unijny system handlu emisjami gazów cieplarnianych, opodatkowanie energii, energię odnawialną oraz efektywność energetyczną. Dla sektora budowlanego do najistotniejszych regulacji należą:

- **Dyrektywa w sprawie odnawialnych źródeł energii z 2021 roku ⁸**, określająca „zwiększenie poziomu produkcji energii ze źródeł odnawialnych do 40% do 2030 roku, w tym udział energii odnawialnych w budynkach do poziomu 49%”, „zwiększenie wykorzystania energii odnawialnej w ogrzewaniu i chłodzeniu o 1,1 pp rocznie, w tym w ogrzewaniu i chłodzeniu budynków o 2,1 pp rocznie”;
- **Dyrektywa w sprawie efektywności energetycznej z 2021 roku ⁹**, określająca stopień „poprawy efektywności energetycznej o 36% w przypadku zużycia energii końcowej i 39% w odniesieniu do zużycia energii pierwotnej do 2030” oraz „wzrost tempa renowacji - konieczność corocznej renowacji co najmniej 3% powierzchni budynków instytucji publicznej, tzw. „Fala renowacji”.

CBAM to mechanizm mający zastosowanie przy imporcie wybranych towarów do Unii Europejskiej. Rozporządzenie przewiduje obecnie objęcie mechanizmem CBAM importu wybranych towarów, m.in. żelaza i stali, aluminium czy cementu. Regulacja ta wpłynie na podniesienie cen głównych materiałów budowlanych, z uwagi na obłożenie podatkami importowanych materiałów i surowców niezbędnych do budowy budynków, jak również pośrednio wpłynie również na podniesienie cen maszyn budowlanych, rusztowań i elementów wyposażenia budynków.

Taksonomia Unii Europejskiej przedstawia system klasyfikacji, obejmujący różne rodzaje działalności, zapewniający jednolite podejście do identyfikacji zrównoważonej działalności gospodarczej. W sektorze budowlanym Taksonomia wprowadza kryteria dotyczące renowacji i modernizacji obiektów, nabywania i posiadania budynków oraz nowych budynków, dla których należy m.in.

- Określić zapotrzebowanie na energię pierwotną PED, określonego na podstawie wskaźnika EP obliczonego zgodnie z metodyką wyznaczania świadectw charakterystyki energetycznej (w przypadku nowych budynków, zapotrzebowanie na energię pierwotną powinno być o 10 % mniejsze niż próg określony dla budynków o niemal zerowym zużyciu energii);
- Przeprowadzić badanie szczelności powietrznej i integralności cieplnej w przypadku budynków powierzchni powyżej 5 000 m²;
- Obliczyć współczynnik globalnego ocieplenia dla budynków o powierzchni powyżej 5 000 m², na podstawie przeprowadzonej analizy LCA w okresie badania wynoszącym 50 lat.

CSRD (Corporate Sustainability Reporting Directive) jest częścią pakietu legislacyjnego dotyczącego zrównoważonego rozwoju przedsiębiorstw, którego celem jest osiągnięcie przez UE neutralności klimatycznej do 2050 roku. Główne założenia:

- Wymaga od wszystkich firm (publicznych i prywatnych) zatrudniających ponad 250 pracowników i spełniających określone kryteria finansowe raportowania kwestii ESG (środowiskowych, społecznych i ładu korporacyjnego) począwszy od 2025 roku (za rok 2024);
- Raportowanie ma być przeprowadzone zgodnie z jednolitym europejskim standardem raportowania ESG, który jest opracowywany na poziomie UE przez grupę zadaniową EFRAG;
- Zwiększy to przejrzystość informacji dotyczących zrównoważonego rozwoju dostarczanych przez firmy zainteresowanym stronom. Docelowo dane będą audytowane w taki sam sposób, jak sprawozdania finansowe.

Spółki budowlane powinny zwrócić uwagę na transparentność i procesy zbierania danych dotyczących kwestii niefinansowych, aby przygotować się do nadchodzącego obowiązku raportowania ESG. Istotnie zwiększy się ilość obowiązkowych danych pozafinansowych wymagających raportowania, jednocześnie należy ocenić i ujawnić wpływ danych pozafinansowych ESG na wyniki finansowe przedsiębiorstwa. Raporty finansowe i pozafinansowe muszą być spójne w tym zakresie.

Wpływ regulacji dla sektora budowlanego.

Powyżej wspomniane regulacje będą miały wiele konsekwencji biznesowych dla branży w tym dla istniejących i nowych budynków:

- Zaostrzone wymogi dla nowych budynków oraz renowacji – wprowadzono standard tzw. zeroemisyjny (zaostrzone wymagania w zakresie maksymalnego zapotrzebowania na energię pierwotną dla budynków nowych i podlegających istotnej renowacji);
- Przyspieszenie tempa renowacji – minimalne normy efektywności energetycznej dla istniejących budynków (oczekiwana renowacja sektora

publicznego na poziomie 3% rocznie „najgorszych energetycznie” budynków oraz stopniowe podnoszenie klas energetycznych portfela budynków);

- Rozpoczęcie systemowego śledzenia emisji wbudowanych w celu redukcji śladu węglowego obiektu w całym cyklu życia, a nie tylko w fazie eksploatacyjnej;
- Podniesienie kosztów energetycznych w zakresie inwestycji i użytkowania budynków: wykorzystanie paliw kopalnych (gaz, olej opałowy, węgiel, i pośrednio również ciepło sieciowe) oraz emisyjnych materiałów budowlanych będzie istotnie droższe z uwagi na wprowadzenie dodatkowych podatków węglowych w tym dla materiałów importowanych (regulacje CBAM);

- Potrzeba zwiększenia nadzoru nad wpływami pozafinansowymi w łańcuchu wartości oraz zapewnienia zasobów ludzkich i systemowych (IT) do obowiązkowego zbierania i raportowania danych pozafinansowych (CSRD);
- Potrzeba oceny wpływu na elementy ESG, oceny ryzyka ESG i ryzyk klimatycznych, oceny wpływu na klimat, zasoby, różnorodność biologiczną, kwestie społeczne itp. (CSRD);
- Potrzeba policzenia emisji w zakresie 1, 2 i 3 (wg GHG Protocol) i określenia strategii dekarbonizacji zgodnie z wymaganiami Porozumienia Paryskiego oraz wymaganiami inwestorów, klientów i przepisów (CSRD).

3. Jak spółki budowlane powinny przygotować się do opracowania strategii dekarbonizacji zgodnej ze ścieżką 1,5°C

Dyrektywa sprawozdawczości przedsiębiorstw w zakresie zrównoważonego rozwoju CSRD ¹⁰ określa, że przedsiębiorstwa powinny być zobowiązane „do ujawniania wszelkich planów służących zapewnieniu zgodności ich modelu biznesowego i strategii biznesowej z przejściem na zrównoważoną gospodarkę oraz z celami ograniczenia globalnego ocieplenia do 1,5 °C zgodnie z Porozumieniem paryskim i osiągnięcia neutralności klimatycznej do 2050 r.”.

Przedsiębiorstwa chcące opracować ścieżkę redukcji emisji, zgodną z Porozumieniem Paryskim, w celu ograniczenia globalnego ocieplenia do 1,5°C na koniec roku 2100 w porównaniu do poziomu temperatur średniej sprzed epoki przedindustrialnej (ok. 1900 r.), powinny w pierwszym kroku określić źródła emisji gazów cieplarnianych na podstawie ich inwentaryzacji w organizacji, określić swoje granice operacyjne oraz organizacyjne oraz obliczyć ślad węglowy w Zakresie 1, 2 oraz 3.

Zgodnie z wytycznymi Science-Based Target initiative, przedsiębiorstwa powinny wypracować swoje cele dekarbonizacyjne w Zakresie 1 i 2 oraz w Zakresie 3, a następnie na podstawie opracowanego scenariusza rozwoju spółki – tzw. scenariusza Business as Usual, organizacje powinny wypracować projekty dekarbonizacyjne i wybrać ścieżkę umożliwiając osiągnięcie wypracowanych celów dekarbonizacji.



Agnieszka Głowacka
Wiceprezesa zarządu, ERBUD GROUP



W celu utrzymania pozycji jednego z kluczowych graczy na rynku, stale inwestujemy w rozwój naszych pracowników zarówno obecnych jak i przyszłych poprzez działania employer brandingowe. Obszar szeroko pojętego ESG znalazł się także na liście naszych priorytetów na nadchodzące lata, co znajdzie swoje odzwierciedlenie w transformacji całej organizacji oraz sposobie realizacji kontraktów budowlanych odpowiadając tym samym na rosnące oczekiwania wszystkich interesariuszy.



ERBUD Group: Fabryka MOD21

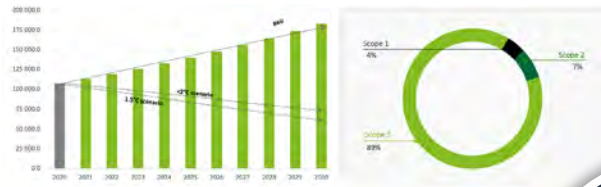
Podejście do Dekarbonizacji

Kalkulacja poziomu bazowego emisji na podstawie którego określone zostaną cele dekarbonizacyjne.

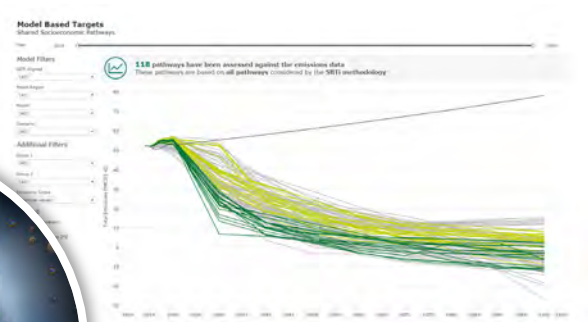
Opracowanie celów strategii dekarbonizacji zgodnych z ambicją 1,5°C i Porozumieniem Paryskim.

Określenie metod dekarbonizacji i zobowiązanie się do realizacji wyznaczonych celów klimatycznych (SBTi).

Kalkulacja emisji CO2 i prognoz wzrostu



Dekarbonizacja potencjalnych trajektorii



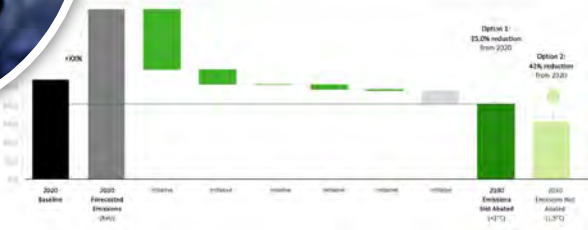
Ambitne zobowiązanie klimatyczne i zgodność z przepisami



SCIENCE
BASED
TARGETS



Plan dekarbonizacji



4. Inicjatywy wpływające na ograniczenie emisji w odniesieniu do etapu projektu budowlanego

Wybudowany obiekt wpływa na środowisko naturalne w całym cyklu życia, dlatego niezwykle istotne jest skupienie się na każdym z etapów procesu powstawania budynków. Należy świadomie podejmować decyzje dotyczące odpowiedzialnego projektowania już od pierwszej fazy koncepcji i planowania, przez fazy projektowania, budowy, eksploatacji jak również fazy remontu i ewentualnej rozbiórki. Obecnie największy udział zużycia

różnego rodzaju energii występuje w fazie eksploatacyjnej budynku, jednak wraz z rozwojem technologii i wprowadzaniem nowych regulacji prawnych zużycie energii w tej fazie jest stopniowo ograniczane, co skutkuje zmniejszającym się udziałem operacyjnego śladu węglowego, na rzecz rosnącego znaczenia wbudowanego śladu węglowego, dlatego niezwykle ważne jest zwracanie uwagi na to, jak projektowane są budynki i z jakich materiałów się je buduje.

Największy potencjał redukcji emisji możliwy jest do osiągnięcia w początkowej fazie koncepcyjnej - na etapie planowania, ponieważ możliwe jest wtedy podjęcie alternatywnych podejść do osiągnięcia pożądanego rezultatu projektu, np. wybór odpowiedniej technologii wykonania budynku, biorąc pod uwagę czynniki środowiskowe, dobór bardziej przyjaznych środowisku materiałów, czy samo zaprojektowanie obiektu, uwzględniając np. kryteria budownictwa pasywnego, przyczyniające się do ograniczenia zapotrzebowania na energię.

Spółki realizujące projekty budowlane, powinny się skupić na wdrożeniu zasad zgodnych ze zrównoważonym rozwojem zarówno w proces realizacji projektów, jak również w proces powstawania budynków.

Faza planowania i działania podjęte na tym etapie mają największe znaczenie w kontekście realizacji projektów w sposób zrównoważony jak również jego końcowego wpływu na środowisko. Faza ta umożliwia osiągnięcie największych redukcji emisji gazów cieplarnianych (związanych ze śladem węglowym wbudowanym oraz operacyjnym obiektu jak również śladem węglowym przedsiębiorstwa), ponieważ wszystkie decyzje podjęte na tym etapie, wpływają na każdy następny. W fazie tej należy podjąć odpowiedzialne decyzje dotyczące doboru interdyscyplinarnego zespołu projektowego, który rozumie ważność implementacji zrównoważonych rozwiązań oraz świadomego kwestii klimatycznych, wyboru właściwej lokalizacji oraz rozwiązań, które powinny zostać wdrożone w dalszych fazach realizacji projektu, które znacząco przyczynią się do zmniejszenia śladu węglowego i negatywnego wpływu na środowisko zarówno projektu jak i produktu rozumianego jako nowopowstały obiekt.

Faza przygotowania projektu wiąże się w głównej mierze z przemyślanym i w pełni świadomym zaprojektowaniem budynku. Wszystkie działania podjęte na tym etapie wpływają na dostarczenie „zrównoważonego produktu”, tzn. zaprojektowanego z myślą o jego wpływie na środowisko w całym cyklu życia (od wydobycia surowców niezbędnych do jego wybudowania aż po zakończenie cyklu życia obiektu). Projektując obiekt należy wziąć pod uwagę najlepsze praktyki związane ze zrównoważonym rozwojem,

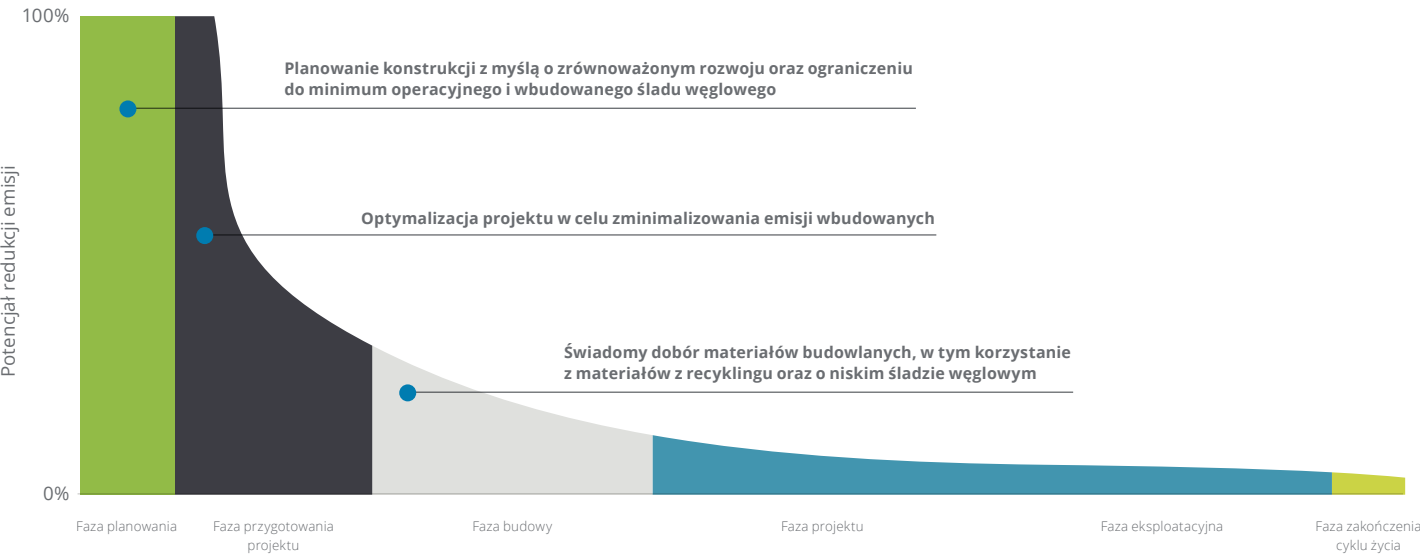
bazując zarówno na regulacjach wymaganych obecnie do spełnienia przez przedsiębiorstwa jak np. Warunki Techniczne ¹¹, jak również na dobrowolnych inicjatywach np. wdrożenie zasad budownictwa pasywnego (przyczyniających się bezpośrednio do zmniejszenia zapotrzebowania budynku na energię), zaprojektowanie już teraz obiektu skupiając się na przyszłych wymaganiach stawianym budynkom np. w oparciu o regulacje jak np. Europejski Zielony Ład.

Na etapie planowania należy uwzględnić odpowiedni dobór systemów w budynkach, najlepiej niewykorzystujących paliw kopalnych, skupiając się na pozyskiwaniu energii z odnawialnych źródeł (należy wziąć pod uwagę pojawiające się regulacje np. Fit for 55 ⁸, (mówiące o orientacyjnym minimalnym udziale energii odnawialnej w budynkach, który od 2030 roku ma wynosić 49%)). W celu odejścia od paliw kopalnych należy rozważyć implementację alternatywnych rozwiązań w projekcie, np. pomp ciepła. Na etapie projektowania należy opracować możliwości związane z końcem życia budynku, skupiając się na wdrożeniu wszelkich możliwych inicjatyw przyczyniających się do ograniczenia start i niewykorzystanych zasobów. Do jednego z najważniejszych aspektów zrównoważonego rozwoju, można wyróżnić świadomy wybór materiałów i rozwiązań technologicznych z myślą o środowisku jak i użytkownikach i sąsiadach projektowanego obiektu, skupiając się na ograniczeniu ilości wykorzystywanych materiałów.

Faza budowy ma niezwykle duży wpływ na środowisko oraz społeczność. W fazie tej bardzo istotny jest monitoring całego procesu budowlanego (zarówno weryfikacja zużyć, jak np. wykorzystania energii elektrycznej, paliw energetycznych,

transportowych, wody czy ilości powstałych odpadów i sposobu ich zagospodarowania czy transportów, ale również wpływu na bioróżnorodność, wdrożenia ustalonych polityk czy kwestii społecznych jak np. wypadki w miejscu pracy, wskaźnik rotacji oraz zadowolenie pracowników), odpowiedni dobór dostawców (skupiając się nie tylko na aspektach kosztowych, ale również środowiskowych) czy etyczne postępowanie i utrzymywanie dobrych relacji ze wszystkimi interesariuszami. W fazie budowy, kwestie społeczne dotyczą zarówno pracowników jak i najbliższych społeczności. W kontekście pracowników niezbędne jest zadbanie o ich zdrowie i bezpieczeństwo, jak również stabilne miejsce pracy. W kwestii społeczności – przedsiębiorstwa realizujące projekt powinny skupić się na zaangażowaniu lokalnej społeczności, dołożenia wszelkich starań, aby podczas prowadzenia budowy zminimalizować negatywny wpływ i oddziaływanie prowadzonych prac na życie pobliskich mieszkańców. Kwestie środowiskowe wymagają rozpatrzenia możliwości korzystania z lokalnych dostawców oraz zasobów naturalnych, ograniczenia do minimum transportu poprzez wypracowanie podejścia do jego optymalizacji Świadome podejmowanie decyzji na temat używanych materiałów ma znaczący wpływ na oddziaływanie budynku na środowisko, dlatego właśnie należy korzystać z ekologicznych rozwiązań, np. pochodzących z recyklingu bądź posiadających deklaracje środowiskowe. W fazie budowy należy w miarę możliwości korzystać z energooszczędnych technologii, do których można zaliczyć np. korzystanie z niskoemisyjnych urządzeń i maszyn wykonujących prace budowlane.

Rysunek 2. Potencjał redukcji emisji w zależności od fazy projektu





Kajima Poland: Panattoni Park Bydgoszcz IV (Aldi)

Podsumowanie

Aby osiągnąć neutralność klimatyczną, która jest celem stawianym przed krajami Unii Europejskiej, w tym Polski, do 2050 roku budownictwo, odpowiedzialne za blisko 40% globalnej antropogenicznej emisji, musi przejść proces transformacji. W związku z tym, wszystkie działania firm budowlanych oraz przedsiębiorstw działających w sektorze Real Estate powinny być realizowane z nastawieniem na osiągnięcie zerowego operacyjnego śladu węglowego (tzw. Scope 1+2 wg GHG Protocol) oraz ograniczenia do minimum wbudowanego śladu węglowego (tzw. Scope 3 wg GHG Protocol). Obecny poziom ambicji w zakresie redukcji emisji wynosi ok. 50% do roku 2030 względem poziomu bazowego. Dlatego też proces projektowania każdego nowego obiektu powinien obejmować ograniczenie

do minimum zapotrzebowania na energię, a następnie całkowity brak wykorzystania paliw kopalnych. Istotnym czynnikiem będzie również zasilanie budynków w 100% ze źródeł energii odnawialnej, wybudowania obiektu z materiałów z recyklingu czy odzysku oraz zaplanowanie ich ostatniego cyklu życia zgodnie z zasadami gospodarki cyrkularnej. Jednocześnie, w dobie rosnącej konkurencji, w nowych „przyjaznych klimatowi” uwarunkowaniach otoczenia rynkowego i regulacyjnego, niezbędne jest przemyślenie bieżącej strategii biznesowej w kontekście jej wpływu obecnego i przyszłego na elementy środowiskowe, społeczne i ładu korporacyjnego. Będą się one przekładały na stworzenie tzw. Strategii i Celów ESG, określenie nowych ról i nadzoru nad czynnikami pozafinansowymi (tzw. Governance). Zapewnią również zasoby

i systemy do zbierania i obowiązkowego raportowania danych pozafinansowych (CSRD), które będą podlegały już wkrótce niezależnej ocenie audytorów. Jednocześnie należy mieć na względzie fakt, że dokonanie opisanej transformacji nie powinno być sterowane jedynie chęcią dostosowania się do nowych przepisów, ale powinno definiować ramy funkcjonowania w nowej rzeczywistości klientów i instytucji finansujących oraz inwestorów nastawionych na zrównoważony rozwój i klimat. Strategia ESG w połączeniu z właściwym modelem biznesowym powinna zapewnić firmie możliwość pozytywnego oddziaływania na wszystkich kluczowych interesariuszy w tym pracowników i łańcuch dostaw, przez co będzie miała kluczowy wpływ na obecne wyniki finansowe, wizerunek, budowanie trwałych relacji biznesowych a tym samym na przyszłe możliwości rozwoju firmy.



Załącznik 2.

Barometr budowlany - Ankieta Deloitte

Badanie ankietowe zostało zrealizowane w ramach przygotowania niniejszego raportu. Ankieta była skierowana do podmiotów z branży budowlanej działających w Polsce. Celem badania było poznanie opinii osób pracujących w branży w zakresie możliwości rozwoju koniunktury branży budowlanej, wpływu dywersyfikacji usług oraz oceny najważniejszych ryzyk i szans w kontekście działalności firm w kolejnych latach. Niniejszym prezentujemy wyniki ankiety za 2023 rok wraz z porównaniem odpowiedzi uzyskanych w badaniu w roku poprzednim.

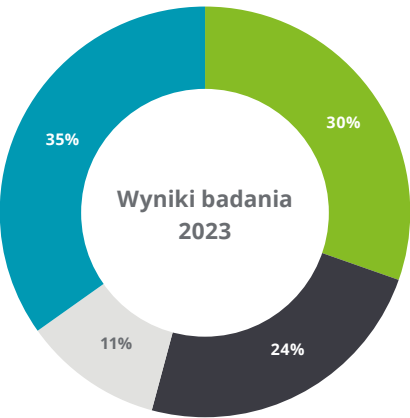
1. Charakterystyka respondentów

W przeprowadzonej ankiecie udział wzięło kilkanaście podmiotów z branży budowlanej, z czego 54% respondentów to małe i bardzo małe przedsiębiorstwa, które w 2022 roku osiągnęły przychody

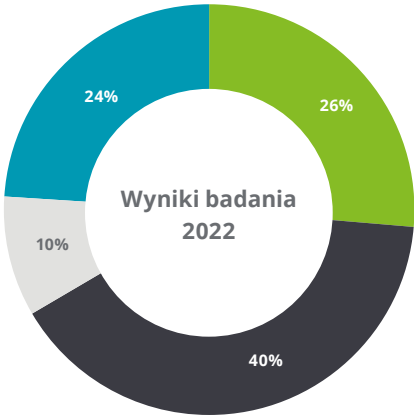
mniejsze niż 100 mln zł oraz w przedziale 100 mln zł a 500 mln zł. Największy udział stanowiły bardzo duże przedsiębiorstwa o wartości przychodów powyżej 1 mld PLN (35%). Najmniejsza

grupa stanowiła 11% całości i były to firmy, których przychody osiągnęły przychody w przedziale pomiędzy 500 mln zł a 999 mln zł.

Jakie przychody w przybliżeniu osiągnęła Państwa firma w ostatnim roku?



- Mniej niż 100 mln zł
- Pomiędzy 100 a 500 mln zł
- Pomiędzy 500 a 999 mln zł
- 1 mld zł lub więcej



- Mniej niż 100 mln zł
- Pomiędzy 100 a 500 mln zł
- Pomiędzy 500 a 999 mln zł
- 1 mld zł lub więcej

1.1 Rozwój koniunktury

Pierwsze dwa zagadnienia dotyczyły rozwoju koniunktury w branży budowlanej w perspektywie krótkoterminowej (6-24 miesiące) oraz średnio i długoterminowej (powyżej 24 miesięcy).

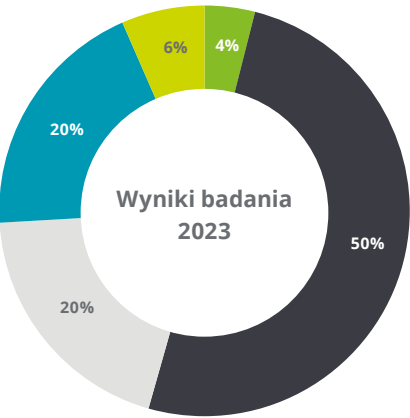
W przypadku krótkoterminowej prognozy wyników za 2023 rok najwięcej respondentów (50%) wskazało, że rozwój koniunktury nieznacznie się poprawi, natomiast zaledwie 6% respondentów stwierdziło, że rozwój znacznie się pogorszy.

Najrzadziej wybierano odpowiedzi wskazujące na znaczne polepszenie sytuacji na rynku (4% respondentów). Natomiast 20% procent ankietowanych twierdzi, że rozwój koniunktury nie zmieni się. Dla porównania, wyniki ankiety za 2022 rok prezentowały się bardziej pesymistycznie. Respondenci nie identyfikowali znacznego polepszenia, tylko 9% ankietowanych uważało, że istnieje nawet szansa na poprawę.

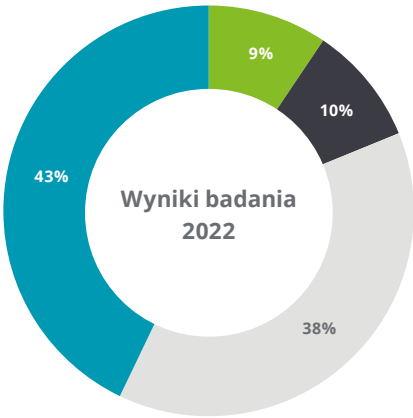
Ankietowani najczęściej wybierali odpowiedź „nieznacznie się pogorszy” (43%) oraz „nie zmieni się” (38%).

Na wyniki tegorocznej ankiety z pewnością ma utrzymująca się duża ilość realizowanych projektów infrastrukturalnych z zakresu budownictwa drogowego i kolejowego.

Jak oceniacie Państwo rozwój koniunktury w branży budowlanej w okresie krótkoterminowym 6-24 miesiące?

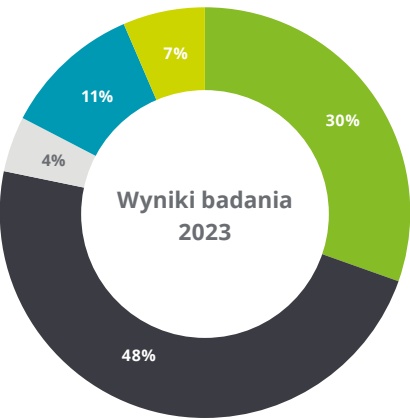


- Znacznie się poprawi
- Nieznacznie się poprawi
- Nie zmieni się
- Nieznacznie się pogorszy
- Znacznie się pogorszy



- Znacznie się poprawi
- Nieznacznie się poprawi
- Nie zmieni się
- Nieznacznie się pogorszy
- Znacznie się pogorszy

Jak oceniacie Państwo rozwój koniunktury w branży budowlanej w okresie średnio i długoterminowym powyżej 24 miesięcy?

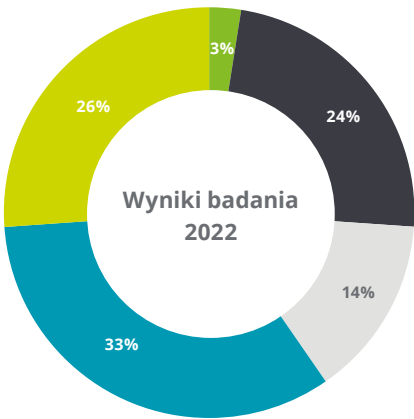


- Znacznie się poprawi
- Nieznacznie się poprawi
- Nie zmieni się
- Nieznacznie się pogorszy
- Znacznie się pogorszy

W badaniu w 2023 roku, 48% firm uważa, że koniunktura w okresie powyżej 24 miesięcy „nieznacznie się poprawi”, z kolei 30% respondentów uważa, że sytuacja „znacznie się poprawi”.

Obecna sytuacja gospodarcza sprawia, że pojawiła się niepewność wśród Spółek działających w branży budowlanej, co do przyszłej koniunktury i rozwoju. 18% ankietowanych wskazało, że znacznie się pogorszy oraz pogorszy.

Natomiast 4% twierdzi, że sytuacja „nie zmieni się”. Porównując odpowiedzi do wyników badania za rok 2022, około 60% ankietowanych twierdziło, że nastąpi pogorszenie sytuacji. Ponad 25% respondentów twierdziło, że w koniunktura w branży budowlanej ulegnie poprawie.



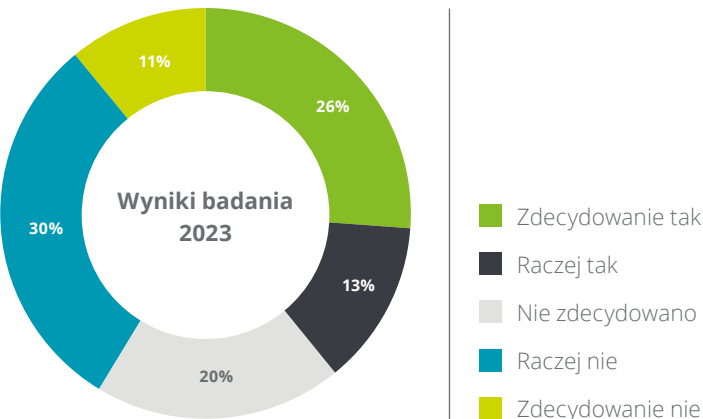
- Znacznie się poprawi
- Nieznacznie się poprawi
- Nie zmieni się
- Nieznacznie się pogorszy
- Znacznie się pogorszy

1.2. Dywersyfikacja geograficzna usług

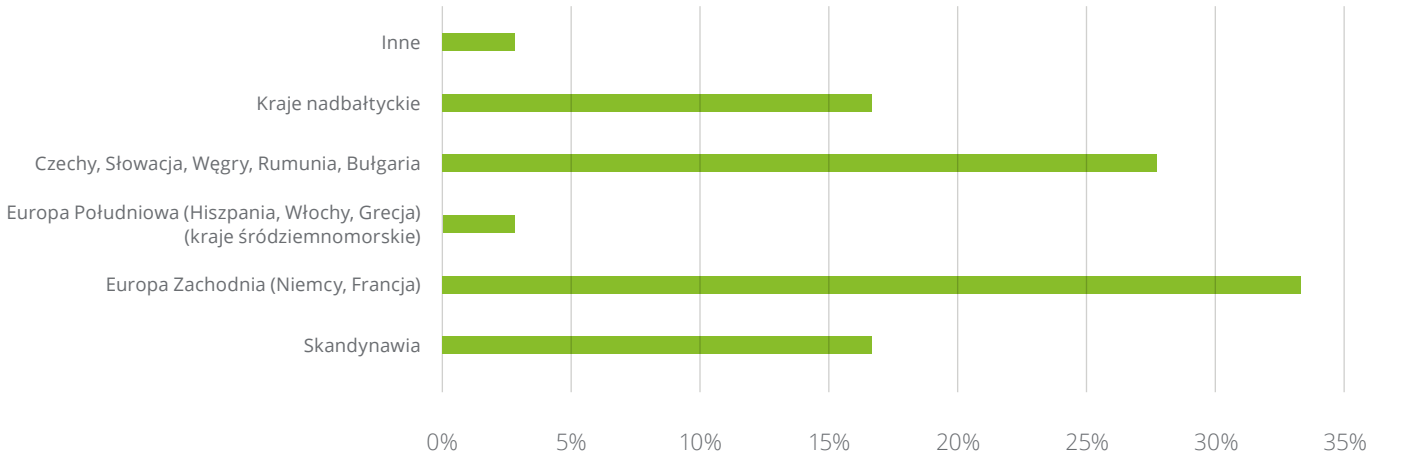
W kolejnych pytaniach ankiety za 2023 rok poproszono podmioty o ocenę wpływu

dywersyfikacji usług oraz dywersyfikacji geograficznej na rozwój ich firmy.

Czy w najbliższej przyszłości (do 24 miesięcy) planują Państwo rozszerzenie działalności na rynki zagraniczne?



Obszary dywersyfikacji geograficznej wskazane przez respondentów



Wyniki ankiety w 2023 roku wskazują, że w najbliższej przyszłości, zdecydowana większość ankietowanych podmiotów nie planuje dywersyfikacji geograficznej i rozszerzenia swojej działalności na rynki zagraniczne. Aż 41% wybrało odpowiedzi „raczej nie” lub „zdecydowanie nie”.

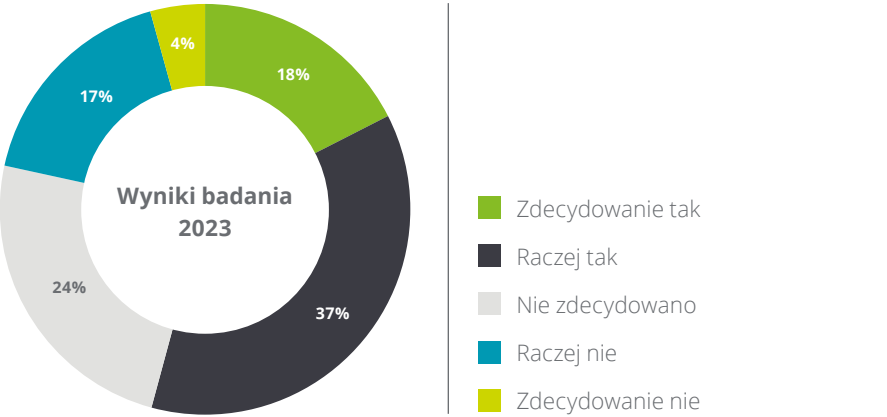
Około 26% badanych jest zdecydowana na ekspansję zagraniczną, a 13% respondentów wykazuje taki zamiar. Firmy planujące rozwój, na swój celownik biorą przede wszystkim kraje Europy Zachodniej (Niemcy, Francja) oraz Środkowo-Wschodniej (Czechy, Słowacja,

Węgry, Rumunia, Bułgaria) – 61% ankietowanych wskazało na te kierunki rozwoju, 17% respondentów wskazało na kraje nadbałtyckie, taki sam procent ankietowanych wskazał kraje skandynawskie.



Grupa UNIBEP: Pracownia Przewrotu Kopernikańskiego w Warszawie

Czy w najbliższej przyszłości (do 24 miesięcy) planują Państwo rozszerzenie dywersyfikacji usług?

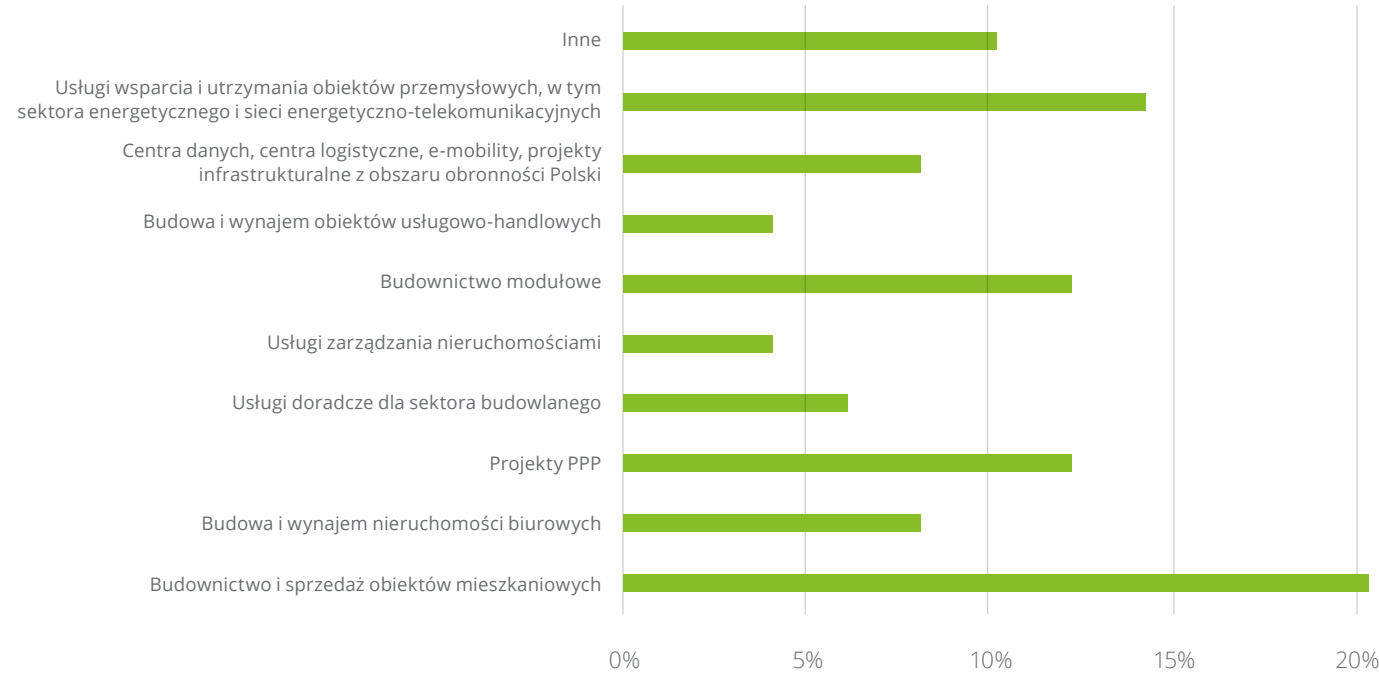


Jak wynika z powyższego wykresu najczęściej wskazań w 2023 roku, w przypadku dywersyfikacji usług, uzyskała odpowiedź „raczej tak”- 37%. Liczną grupę stanowiły firmy, które nie podjęły decyzji co do zmian w strukturze oferowanych usług.

„Zdecydowane nie” oraz „raczej nie” odpowiedziało odpowiednio 4% i 17% respondentów. Największy procentowy udział wskazuje głównie na rozwój usług związanych z budownictwem mieszkaniowym (20%),

a także centra danych czy logistyczne (14%). 10% ankietowanych wskazało na inne formy dywersyfikacji, są to m.in. odnawialne źródła energii.

Obszary dywersyfikacji usług wskazane przez respondentów

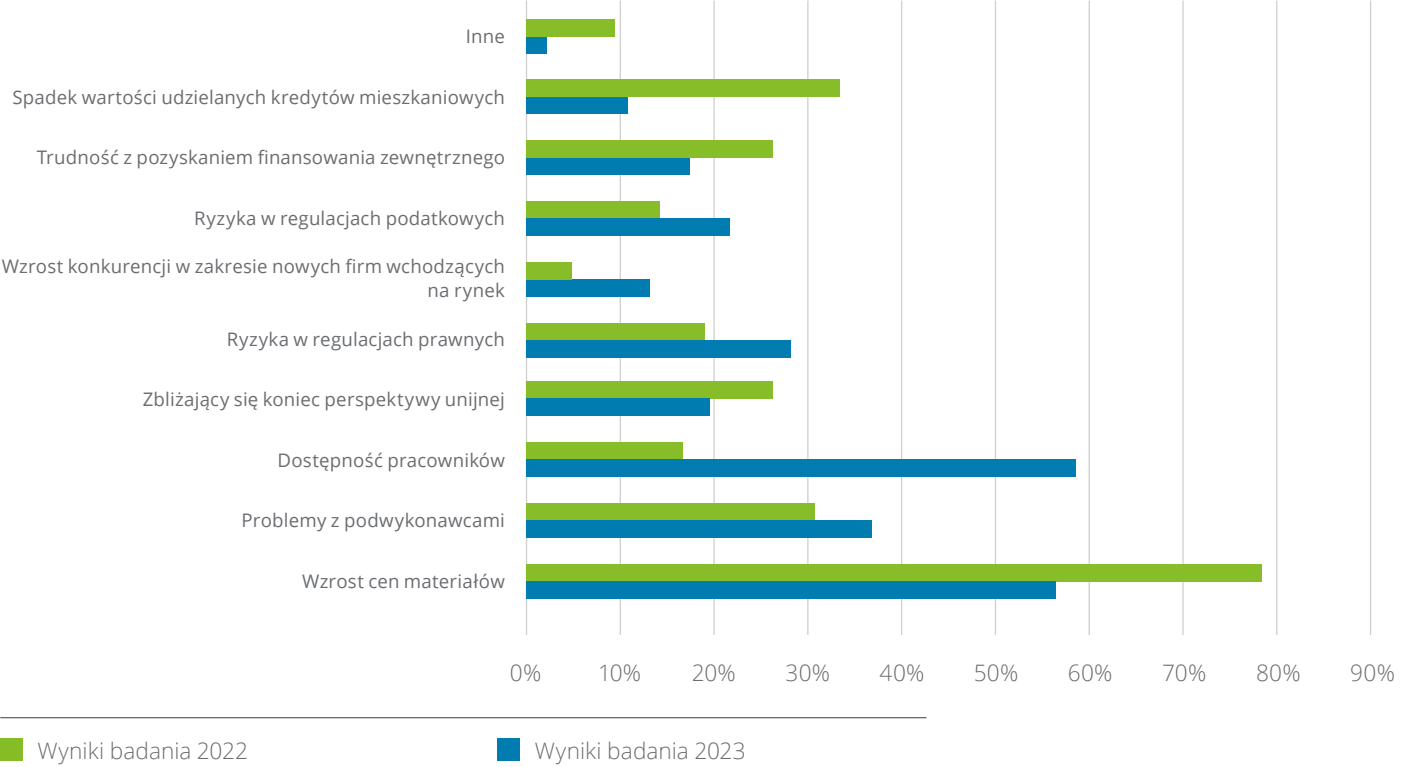


1.3 Najważniejsze ryzyka i szanse w kontekście działalności firm w najbliższych latach

Kolejne pytania miały na celu identyfikację najważniejszych ryzyk i szans w kontekście działalności firm z branży budowlanej

w najbliższych latach. Respondenci spośród kilkunastu opcji mogli wybrać do trzech odpowiedzi.

Które z poniższych ryzyk są Państwa zdaniem najważniejsze w kontekście działalności Państwa firmy w najbliższej przyszłości?

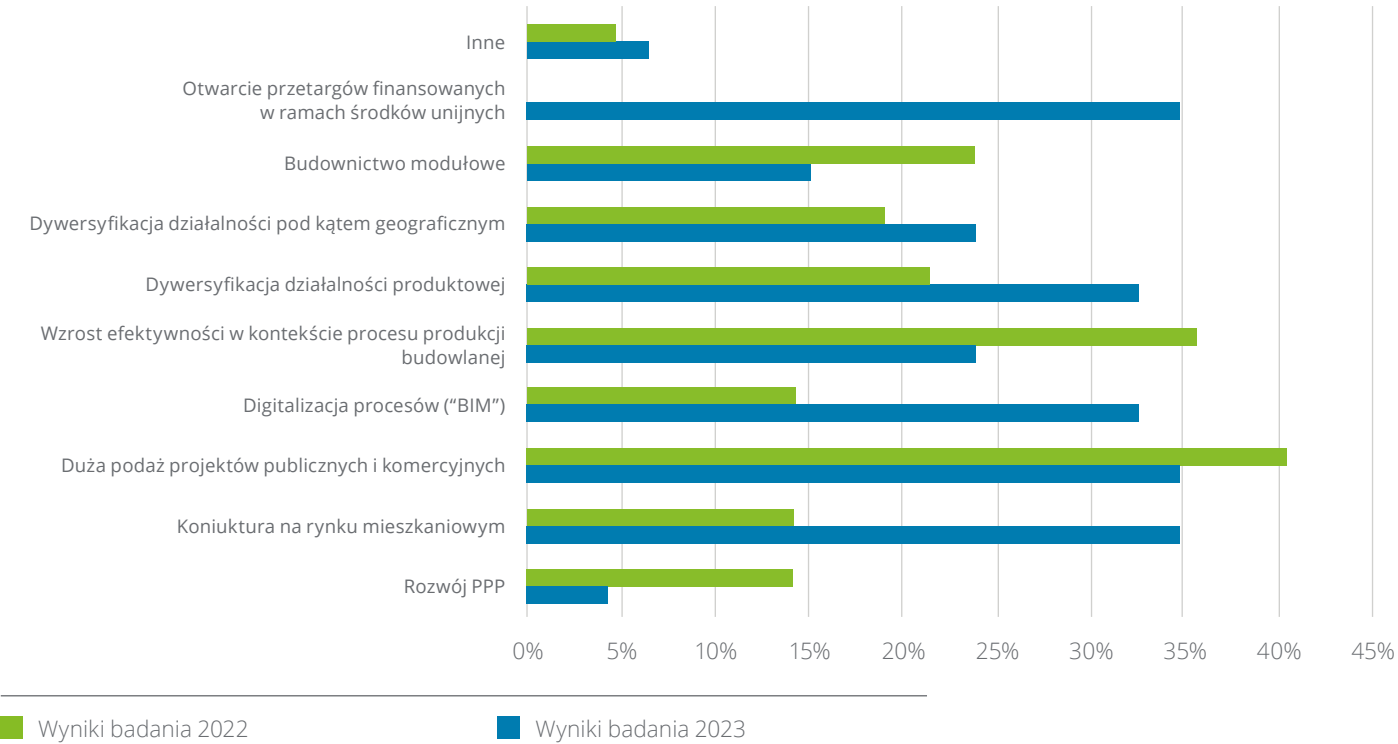


Jak wynika z powyższego wykresu, wyniki badania w 2023 roku wskazują, że największy wpływ na działalność firm w najbliższych latach będą mieć trzy obszary: dostępność pracowników (59%), wzrost cen materiałów (57%), czy problemy z podwykonawcami (37%). Warto zauważyć, że w zeszłorocznym badaniu aż 79% respondentów również wskazywało wzrost cen materiałów jako jeden z czynników, 17% wskazało na problemy z dostępnością pracowników, oraz 31% wskazało na problemy z podwykonawcami.

Dodatkowo, odpowiednio 28% i 22% odpowiedzi wskazało jako zagrożenie „ryzyka w regulacjach prawnych” oraz „ryzyka w regulacjach podatkowych”, które w ubiegłorocznym badaniu wskazało mniej niż 20% respondentów. Spośród ankietowanych 20% wybrało ryzyko z kończącą się perspektywą unijną. Jako inne zagrożenia ankietowani wskazali głównie na zapaść inwestycyjną, czy spadek popytu spowodowany brakiem dostępności kredytów dla nabywców (ok. 17%). Uczestnicy ankiety zidentyfikowali także największe szanse mające wpływ na działalność firmy w najbliższych latach.

Przedstawia je poniższy wykres. W 2023 roku najczęściej wybieraną odpowiedzią była „duża podaż projektów publicznych i komercyjnych”, „koniunktura na rynku mieszkaniowym” oraz „otwarcie przetargów finansowych w ramach UE” (po 35%). Kolejnymi odpowiedziami, wskazanymi po równo przez 33% ankietowanych to „digitalizacja procesów” oraz „dywersyfikacja działalności produktowej”. Respondenci wskazali także „wzrost efektywności w kontekście procesu produkcji budowlanej” czy „dywersyfikację pod kątem geograficznym”.

Które z poniższych szans są Państwa zdaniem najważniejsze w kontekście działalności Państwa firmy w najbliższej przyszłości?



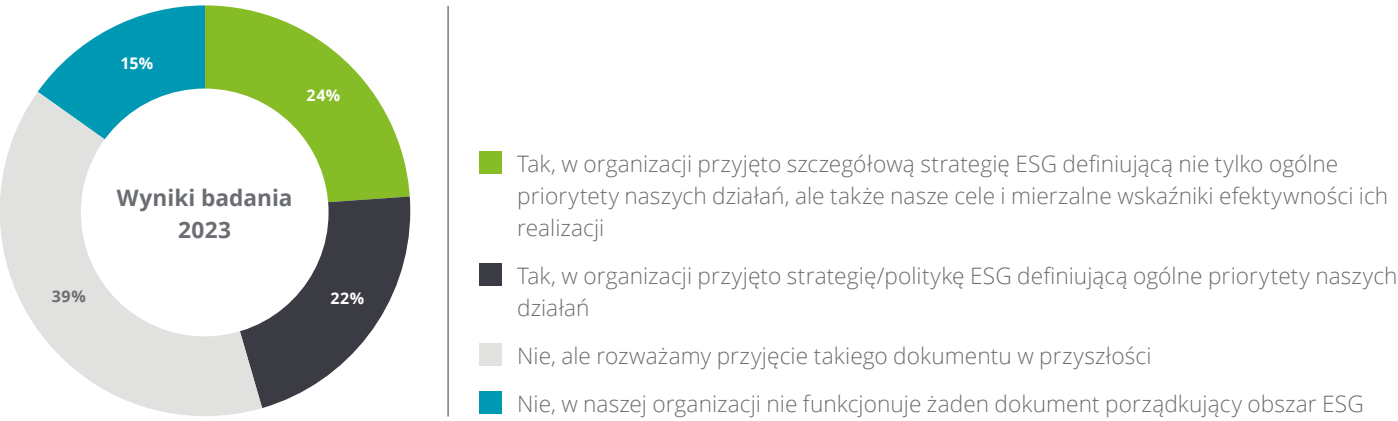
1.4 Wpływ mikro i makro otoczenia na bieżącą sytuację branży budowlanej

W tegorocznej edycji przeprowadzanego badania, zapytano respondentów czy posiadają jasno zdefiniowaną strategię i politykę działania w odniesieniu do czynników środowiskowych,

społecznych i zarządczych. Ideą strategii ESG (Environmental, Social and Corporate Governance) jest troska przedsiębiorstwa nie tylko o swój interes ekonomiczny, lecz także o lokalne społeczności czy środowisko, co pozwala jej na zrównoważony rozwój i stabilizację.

Dane wskazują, że 22% ankietowanych przyjęło opisaną strategię definiującą ogólne priorytety podejmowanych działań, natomiast 24% odpowiedzi wskazuje na szczegółowo zdefiniowaną strategię ESG. 15% ankietowanych nie posiada wdrożonej koncepcji, a 39% planuje jej przygotowanie w przyszłości.

Czy Państwa spółka ma jasno zdefiniowaną strategię i politykę działania w odniesieniu do czynników środowiskowych, społecznych, zarządczych?

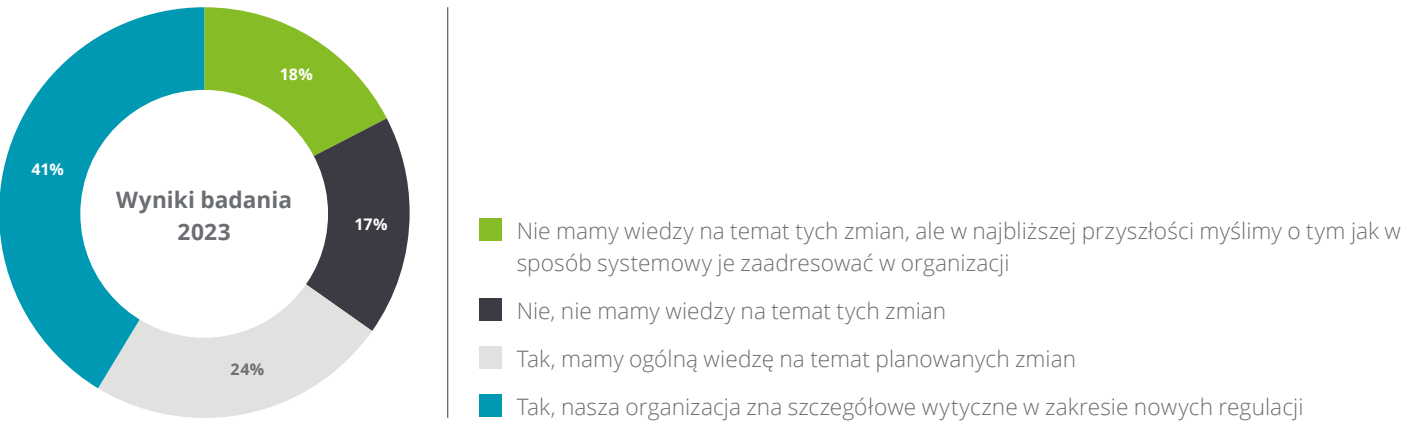


W kwestii zmian regulacyjnych związanych z wdrażaniem przez Unię Europejską Planu działania na rzecz finansowania zrównoważonego wzrostu gospodarczego

w odniesieniu do sektora budowlanego, około 65% odpowiedzi wskazuje na świadomość i wiedzę na temat planowanych zmian. Około 35% nie posiada

takiej znajomości, z czego 18% jest gotowa na zapoznanie się z nią, a pozostałe 17% nie ma wiedzy na ten temat. Wyniki badania zaprezentowano na poniższym wykresie.

Czy Państwa organizacja jest świadoma zmian regulacyjnych związanych z wdrażaniem przez Unię Europejską Planu działania na rzecz finansowania zrównoważonego wzrostu gospodarczego, w tym w szczególności konkretnych zmian, kryteriów i obowiązków jakie nakłada na spółki Rozp. 2020/852 w sprawie ustanowienia ram ułatwiających zrównoważone inwestycje (rozporządzenie dot. Taksonomii) również w odniesieniu do sektora budowlanego?

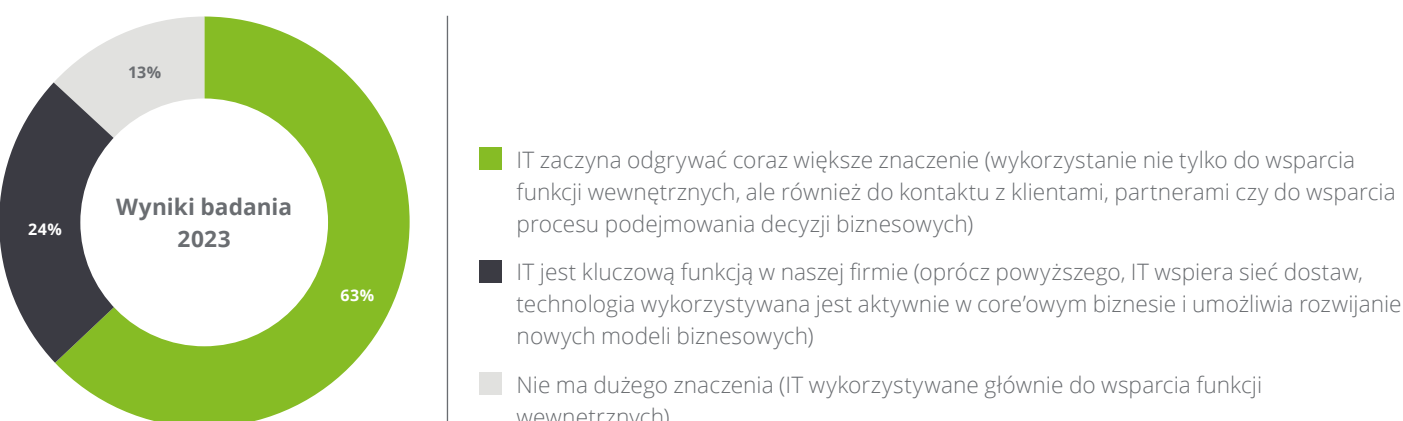


Dodatkowo, w ramach badania w bieżącym roku zapytaliśmy sektor o rolę i ocenę technologii informatycznych wdrażanych w podmiotach. Jak wynika z udzielonych odpowiedzi, rola IT zaczyna odgrywać

coraz większe znaczenie w procesach biznesowych (63%). W 24% przypadkach rola ta jest dla przedsiębiorstw kluczowa i wspiera sieć dostaw czy rozwój nowych modeli biznesowych.

Co ciekawe, dla 13% respondentów z branży budowlanej technologie informatyczne nie mają dużego znaczenia.

Jak oceniają Państwo rolę technologii informatycznej (IT) w Państwa firmie?

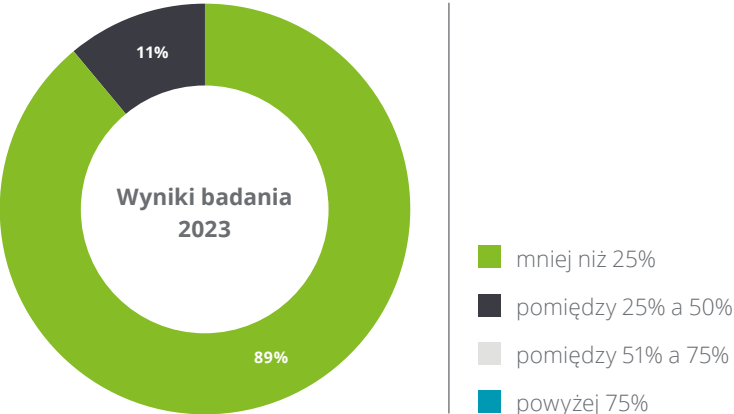


Zgodnie z wynikami przeprowadzonej ankiety, skala inwestycji w obszar technologii informatycznej w stosunku do rocznych inwestycji nie przekracza poziomu 25% w aż 89% w ankietowanych przedsiębiorstwach.

Jedynie 11% ankietowanych wskazało na inwestycje na poziomie powyżej 25-50%. W porównaniu do ubiegłorocznego badania, żaden z respondentów nie wskazał na inwestycje powyżej 51% rocznych inwestycji.

Wyniki badania zaprezentowano na poniższym wykresie.

Ile wynosi skala inwestycji w obszar technologii informatycznej (IT) w Państwa firmie (prośba o podanie procentowego udziału inwestycji IT w sumie rocznych inwestycji)?

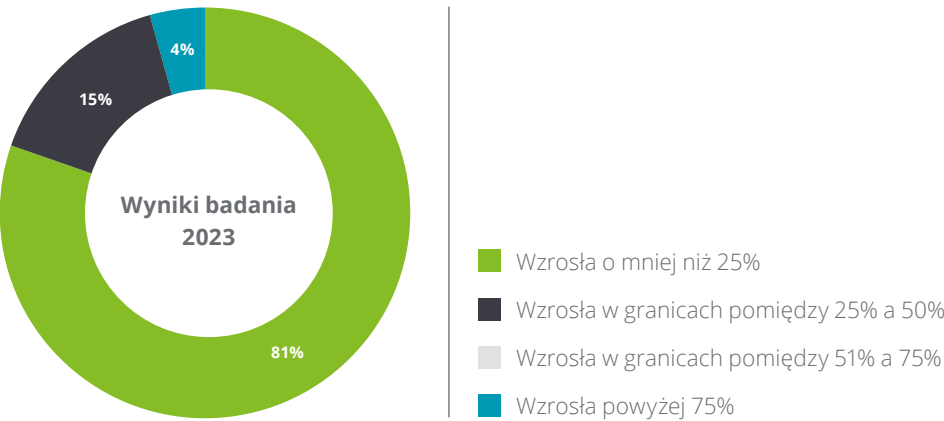


Jak pokazuje poniższy wykres, najmniejszą skalę wzrostu inwestycji w stosunku do ubiegłego roku (poniżej 25%) wykazało

aż 81% ankietowanych. 15% głosów uzyskała odpowiedź wskazująca na wzrost w przedziale pomiędzy 25% a 50%,

natomiast jedynie 4% uzyskała odpowiedź powyżej 75%.

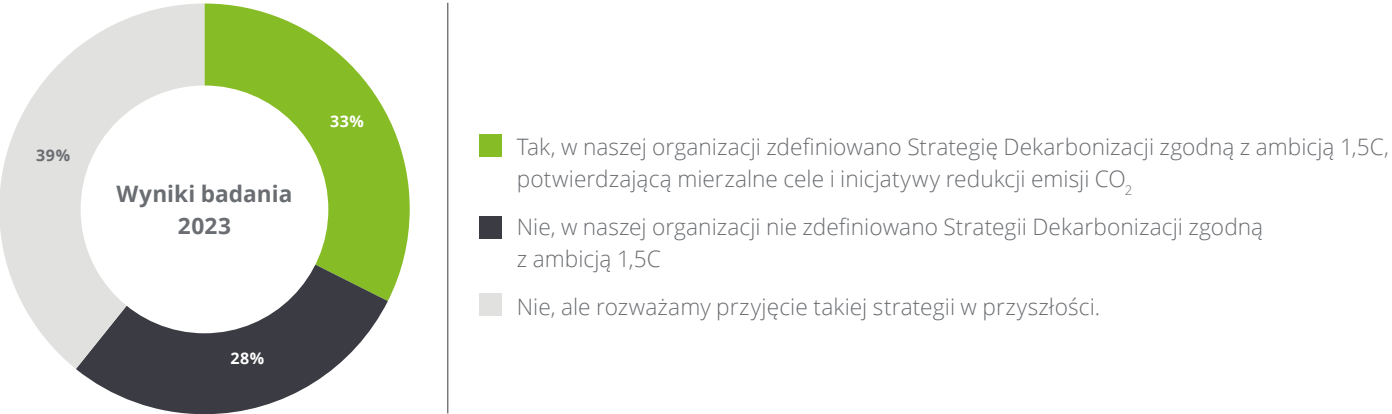
W jakim stopniu zmieniła się skala inwestycji w IT w przeciągu ostatniego roku (prośba o wskazanie procentowej zmiany w budżecie na technologie niebudowlane w 2022 roku w porównaniu do roku poprzedniego)?



W tegorocznej wersji ankiety zapytano także respondentów o Strategię Dekarbonizacji.

Wyniki wskazują, że tylko 33% organizacji zdefiniowało strategię, aż 39% rozważa jej przyjęcie w przyszłości.

Czy Państwa organizacja zdefiniowała Strategię Dekarbonizacji zgodną z ambicją 1,5°C, potwierdzającą mierzalne cele i inicjatywy redukcji emisji CO² zgodnie z Porozumieniem paryskim i EU Green Deal?



Bibliografia

1. Bank Gospodarstwa Krajowego, Krajowy Fundusz Drogowy, www.bgk.pl/instytucje-publiczne

2. Coface, Raport roczny: Niewypłacalności firm w Polsce w 2022 r., www.coface.pl

3. Coface, Raport: Niewypłacalności w Polsce w I półroczu 2023 r., www.coface.pl

4. Colliers, Market Insights Polska, Raport I połowa 2023 r., www.colliers.com/pl-pl

5. Colliers, Market Insights Polska, Raport Roczny 2023, www.colliers.com/pl-pl

6. Deloitte, Property Index: Overview of European Residential Markets 12th edition, August 2023, <https://www2.deloitte.com/>

7. Economic Intelligence Unit, <https://www.eiu.com/n/>

8. Główny Urząd Nadzoru Budowlanego, Ruch budowlany w 2022 roku, www.gunb.gov.pl

9. Główny Urząd Nadzoru Budowlanego, Ruch budowlany w I półroczu 2022 roku, www.gunb.gov.pl

10. Główny Urząd Nadzoru Budowlanego, Ruch budowlany w I półroczu 2023 roku, www.gunb.gov.pl

11. Główny Urząd Statystyczny, Biuletyn Statystyczny Nr 7/2022, www.stat.gov.pl

12. Główny Urząd Statystyczny, Budownictwo mieszkaniowe w okresie styczeń-czerwiec 2023 roku, www.stat.gov.pl

13. Główny Urząd Statystyczny, Budownictwo w I półroczu 2023 roku, www.stat.gov.pl

14. Główny Urząd Statystyczny, Budownictwo w 2022 roku, www.stat.gov.pl

15. Główny Urząd Statystyczny, Komunikat w sprawie średniorocznego wskaźnika cen towarów i usług konsumpcyjnych ogółem w 2022 r., www.stat.gov.pl

16. Główny Urząd Statystyczny, Koniunktura w przetwórstwie przemysłowym, budownictwie, handlu i usługach 2000-2023 (wrzesień 2023), www.stat.gov.pl

17. Główny Urząd Statystyczny, Mały Rocznik Statystyczny Polski 2022, www.stat.gov.pl

18. Główny Urząd Statystyczny, Stopa bezrobocia rejestrowanego w latach 1990-2023, www.stat.gov.pl

19. Główny Urząd Statystyczny, Wskaźniki cen produkcji budowlano-montażowej, www.stat.gov.pl

20. Główny Urząd Statystyczny, Wskaźniki cen towarów i usług konsumpcyjnych w grudniu 2022 roku, www.stat.gov.pl

21. Główny Urząd Statystyczny, Wstępny szacunek produktu krajowego brutto w II kwartale 2023 roku, www.stat.gov.pl

22. Główny Urząd Statystyczny, Zatrudnienie i wynagrodzenia w gospodarce narodowej w 2022 roku, www.stat.gov.pl

23. Główny Urząd Statystyczny, Zatrudnienie i wynagrodzenia w gospodarce narodowej w pierwszym półroczu 2023 roku, www.stat.gov.pl

24. JLL, Rynek mieszkaniowy w Polsce, I kwartał 2023 r., www.jll.pl

25. JLL, Rynek mieszkaniowy w Polsce, II kwartał 2023 r., www.jll.pl

26. Komisja Europejska, Plan utworzenia jednolitego europejskiego obszaru transportu: dążenie do osiągnięcia konkurencyjnego i zasobooszczędnego systemu transportu, <https://eur-lex.europa.eu/>

27. Komisja Europejska, Unijna polityka spójności: Komisja przyjmuje umowę o partnerstwie z Polską na lata 2021–2027 o wartości 76,5 mld euro, https://ec.europa.eu/regional_policy/pl/

28. Międzynarodowy Fundusz Walutowy, World Economic Outlook Update, Lipiec 2023, <https://www.imf.org/>

29. Ministerstwo Finansów, Strategia zarządzania długiem sektora finansów publicznych w latach 2024-2027, www.gov.pl/web/finanse

30. Ministerstwo Funduszy i Polityki Regionalnej, Baza zawartych umów PPP (stan na 30.06.2023), www.ppp.gov.pl

31. Ministerstwo Funduszy i Polityki Regionalnej, Lista projektów realizowanych z Funduszy Europejskich w Polsce w latach 2014-2020 (stan na 03.09.2023), www.funduszeuropejskie.gov.pl

32. Ministerstwo Funduszy i Polityki Regionalnej, Polityka Rządu w zakresie rozwoju partnerstwa publiczno-prywatnego do roku 2030, www.ppp.gov.pl

33. Ministerstwo Funduszy i Polityki Regionalnej, Postępy w realizacji programów na lata 2014-2020 (stan na 11.09.2023), www.funduszeuropejskie.gov.pl

34. Ministerstwo Funduszy i Polityki Regionalnej, Raport z rynku PPP za II kwartał 2023 r., www.ppp.gov.pl

35. Ministerstwo Funduszy i Polityki Regionalnej, Umowa Partnerstwa dla Realizacji Polityki Spójności 2021-2027 w Polsce, czerwiec 2022 roku, www.funduszeuropejskie.gov.pl

36. Ministerstwo Infrastruktury, Gospodarka ściekowa, www.gov.pl/web/infrastruktura

37. Ministerstwo Infrastruktury, Krajowy Program Kolejowy, www.gov.pl/web/infrastruktura

38. Ministerstwo Infrastruktury, Pomoc w zakresie finansowania kosztów zarządzania infrastrukturą kolejową, w tym jej utrzymania i remontów do 2023 roku, www.gov.pl/web/infrastruktura

39. Ministerstwo Infrastruktury, Program budowy 100 obwodnic na lata 2020 – 2030, www.gov.pl/web/infrastruktura

40. Ministerstwo Infrastruktury, Program Wzmocnienia Krajowej Sieci Drogowej do 2030 roku, www.gov.pl/web/infrastruktura

41. Ministerstwo Infrastruktury, Rządowy Program Budowy Dróg Krajowych do 2030 r. (z perspektywą do 2033 r.), www.gov.pl/web/infrastruktura

42. Ministerstwo Inwestycji i Rozwoju, Mieszkanie Plus, www.gov.pl/web/archiwum-inwestycje-rozwoj

43. Ministerstwo Klimatu i Środowiska, Fundusze Europejskie na Infrastrukturę, Klimat, Środowisko 2021-2027 (FENKS), www.gov.pl/web/klimat

44. Ministerstwo Klimatu i Środowiska, Krajowy Plan Gospodarki Odpadami, <https://bip.mos.gov.pl>

45. Ministerstwo Klimatu i Środowiska, Program polskiej energetyki jądrowej, www.gov.pl/web/klimat

46. Ministerstwo Rozwoju i Technologii, Bezpieczny Kredyt 2%, <https://www.gov.pl/web/rozwoj-technologia>

47. Ministerstwo Rozwoju i Technologii, Waloryzacja wynagrodzeń wykonawców w zamówieniach publicznych, <https://www.gov.pl/web/rozwoj-technologia>

48. Narodowy Bank Polski, Informacja o cenach mieszkań i sytuacji na rynku nieruchomości mieszkaniowych i komercyjnych w Polsce w I kwartale 2023 r., <https://nbp.pl>

49. Narodowy Bank Polski, Informacja o cenach mieszkań i sytuacji na rynku nieruchomości mieszkaniowych i komercyjnych w Polsce w II kwartale 2023 r., <https://nbp.pl>

50. Narodowy Bank Polski, Informacja o cenach mieszkań i sytuacji na rynku nieruchomości mieszkaniowych i komercyjnych w Polsce w IV kwartale 2022 r., <https://nbp.pl>

51. Narodowy Bank Polski, Komunikat z posiedzenia Rady Polityki Pieniężnej w dniach 5-6 września 2023 r., <https://nbp.pl>

52. Narodowy Bank Polski, Projekcja inflacji i wzrostu gospodarczego NBP na podstawie modelu NECMOD - lipiec 2023, <https://nbp.pl>

53. Narodowy Bank Polski, Raport o inflacji - lipiec 2023, <https://nbp.pl>

54. Polskie Towarzystwo Przesyłu i Rozdziału Energii Elektrycznej, Raport „Energetyka Dystrybucja Przesył” 2023, <http://www.ptpiree.pl>

55. Strona internetowa Generalnej Dyrekcji Dróg Krajowych i Autostrad: www.gov.pl/web/gddkia oraz <https://drogi.gddkia.gov.pl>

56. Strona rządowa, O Krajowym Planie Odbudowy, <https://www.gov.pl/web/planodbudowy>

57. Urząd Transportu Kolejowego, Linie kolejowe w 2022 r., <https://utk.gov.pl>

58. Urząd Transportu Kolejowego, Zarządcy Infrastruktury, <https://utk.gov.pl>

59. Związek Banków Polskich, Raport AMRON-SARFIN, 2/2023, www.amron.pl

60. Związek Banków Polskich, Raport AMRON-SARFIN, 4/2022, www.amron.pl

Informacje oraz artykuły prasowe, strony internetowe:

61. <https://www.bankier.pl/wiadomosc/Inflacja-w-Polsce-wrzesien-2023-r-finalne-dane-8628475.html>

62. <https://biznes.pap.pl/en/news/listings/info/3486841.moody%E2%80%99s-forgoes-review-of-poland-s-sovereign-rating>

63. <https://biznes.pap.pl/pl/news/pap/info/3469672.pfr-do-konca-roku-moze-uruchomic-prefinansowanie-kpo-na-ponad-20-mld-zl---borys--pfr>

64. <https://bzg.pl/poradnik/artikul/nowe-przepisy-zwiazane-z-waloryzacja-wynagrodzen-wykonawcow-w-zamowieniach-publicznych/id/30326>

65. <https://ceo.com.pl/deweloperzy-obnizka-stop-procentowych-sprzyja-popytowi-na-mieszkania-ale-nie-jest-wystarczajaca-66337>

66. <https://cohesiondata.ec.europa.eu/2014-2020/ESIF-2014-2020-FINANCES-PLANNED-DETAILS/e4v6-qrrq>

67. <https://nieruchomosci.infor.pl/wiadomosci/5780218.komunikat-mf-50-000-kredytow-hipotecznych-na-2-w-2023-r-koszt-doplaty-z-budzetu-1-mld-zl.html#:~:text=Ministerstwo%20Finans%C3%B3w%20spodziewa%20si%C4%99%2C%20%C5%BCe%20liczba%20kredyt%C3%B3w%20udzielonych,tym%20roku%20wyniesie%20nieco%20poni%C5%BCej%201%20mld%20z%C5%82>

68. <https://pzpb.com.pl/wp-content/uploads/2023/09/PZPB-komentarz-do-sytuacji-w-sektorze-budownictwa-09.2023.pdf>

69. <https://pzpb.com.pl/material-prasowy-po-konferencji-pzpb-szanse-i-zagrozenia-dla-polskiego-budownictwa-czy-grozi-nam-zapasc-w-branzy-budowlanej-i-widmo-upadlosci-firm/>

70. <https://pzpb.com.pl/pzpb-szybka-waloryzacja-kontraktow-moze-zapobiec-zapasci-branzy-budowlanej/>

71. <https://pzpb.com.pl/wp-content/uploads/2023/01/PZPB-podsumowanie-2022-prognozy-na-2023.pdf>

72. <https://raport.gaz-system.pl/o-firmie/wyniki-finansowe/>

73. <https://stacjachelm.pse.pl/krajowy-system-elektroenergetyczny/>

74. <https://stoog.pl/q/d/?s=wig&c=0&d1=20140101&d2=20190801>

75. https://stoog.pl/q/d/?s=wig_budow&c=0&d1=20140101&d2=20190801

76. <https://www.colliers.com/pl-pl/news/parki-handlowe-i-przebudowy-tworza-nowa-podaz>

77. <https://www.cpk.pl/pl/inwestycja/kolej>

Bibliografia cd.

78. https://www.funduszeuropejskie.gov.pl/media/109502/Ulotka_UP_30062022.pdf

79. <https://www.funduszeuropejskie.gov.pl/strony/o-funduszach/fundusze-2021-2027/umowa-partnerstwa/>

80. <https://www.gaz-system.pl/pl/system-przesylowy/infrastruktura-przesylowa/krajowy-system-przesylowy.html>

81. <https://www.gov.pl/web/gddkia/podsumowanie-2022-roku>

82. <https://www.gov.pl/web/gddkia/przygotowanie-drog-krajowych---mapa-pdf>

83. <https://www.gov.pl/web/gddkia/ogolne-informacje-o-sieci-drog-krajowych>

84. <https://www.gov.pl/web/gddkia/skutecznie-inwestujemy-fundusze-na-budowe-drog>

85. <https://www.gov.pl/web/polski-atom/aktualizacja-programu-program-polskiej-energetyki-jadrowej>

86. <https://www.gov.pl/web/premier/uchwala-w-sprawie-ustanowienia-programu-wieloletniego--program-inwestycyjny-centralny-port-komunikacyjny-etap-i-2020-2023>

87. <https://www.gov.pl/web/premier/uchwala-zmieniajaca-uchwale-w-sprawie-ustanowienia-programu-wieloletniego-pod-nazwa-rzadowy-program-budowy-drog-krajowych-do-2030-r-z-perspektywa-do-2033-r>

88. <https://www.gov.pl/web/premier/umowa-na-pierwsza-elektrownie-jadrowa-w-polsce-podpisana--jestesmy-coraz-bliziej-budowy>

89. <https://www.nieruchomosci-online.pl/porady/podsumowanie-roku-2022-na-rynku-pierwotnym-23852.html>

90. <https://www.plk-sa.pl/o-spolce/o-pkp-polskich-liniach-kolejowych-sa/czym-sie-zajmujemy>

91. https://www.pse.pl/dane-systemowe/funkcjonowanie-kse/raporty-roczne-z-funkcjonowania-kse-za-rok/raporty-za-rok-2022#t6_1

92. <https://www.psgaz.pl/>

93. <https://www.rp.pl/banki/art38686861-kredyt-2-wszystko-co-trzeba-wiedziec-o-bezpiecznym-kredycie-2-proc>

94. <https://www.rp.pl/budownictwo/art38221491-brak-cudzoziemcow-moze-wyhamowac-polskie-budowy>

95. <https://www.rynek-kolejowy.pl/wiadomosci/cpk-uzupelnimy-brakujace-ogniwa-europejskiej-kolei-115296.html>

96. <https://www.wnp.pl/kogeneracja/wiadomo-gdzie-powstanie-pierwsza-elektrownia-atomowa-w-polsce.753073.html>

97. <https://wysokienapiecie.pl/81307-najwiekszy-blok-gazowy-w-polsce-za-46-mld-zl-przetarg-rozstrzygniety/>

98. Science Based Target Initiative, Decarbonizing the building sector: opportunities and challenges, <https://sciencebasedtargets.org/blog/decarbonizing-the-building-sector-opportunities-and-challenges>

99. Polskie Stowarzyszenie Budownictwa Ekologicznego, Szacowanie Śladu Węglowego Budynków, <https://plgbc.org.pl/wp-content/uploads/2022/11/Szacowanie-sladu-weglowego-budynkow.pdf>

100. Polskie Stowarzyszenie Budownictwa Ekologicznego, Szacowanie Śladu Węglowego Budynków, <https://plgbc.org.pl/wp-content/uploads/2022/11/Szacowanie-sladu-weglowego-budynkow.pdf>

101. Ministerstwo Środowiska, Krajowy Program Ochrony Powietrza do roku 2020 (z perspektywą do 2030), <https://powietrze.gios.gov.pl/pjp/documents/download/102161>

102. Nowy plan działania UE dotyczący gospodarki o obiegu zamkniętym na rzecz czystszej i bardziej konkurencyjnej Europy, vol. 1. 2020

103. Fala renowacji na potrzeby Europy –ekologizacja budynków, tworzenie miejsc pracy, poprawa jakości życia.

104. Długoterminowa strategia renowacji budynków Wspieranie renowacji krajowego zasobu budowlanego

105. Rozporządzenie Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) 2020/852 z dnia 18 czerwca 2020 r. w sprawie ustanowienia ram ułatwiających zrównoważone inwestycje, zmieniające rozporządzenie (UE) 2019/2088.

106. Dyrektywa Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) 2018 z dnia 30 maja 2018 r. zmieniająca dyrektywę 2010/31/UE w sprawie charakterystyki energetycznej budynków i dyrektywę 2012/27/UE

107. CSRD, <https://eur-lex.europa.eu/legal-content/PL/TXT/HTML/?uri=CELEX:32022L2464&from=PL#d1e1483-15-1>

108. Obwieszczenie Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 15 kwietnia 2022 r. w sprawie ogłoszenia jednolitego tekstu rozporządzenia Ministra Infrastruktury w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie, Dz.U. 2022 poz. 1225

Kontakt



Łukasz Michorowski
Deloitte
Partner, dział Audit & Assurance
Ekspert usług doradczych dla sektora
budowlanego i nieruchomości
lmichorowski@deloitteCE.com



Maciej Niemierka
Deloitte
Wicedyrektor,
Dział Doradztwa finansowego
mniemierka@deloittece.com



Piotr Domański
Deloitte
Dyrektor, Dział Doradztwa finansowego
Zespół wycen i modeli
pdomanski@deloitteCE.com

Raport „Polskie spółki budowlane 2023” jest autorską publikacją Deloitte Polska przygotowaną przez ekspertów Deloitte.

Autorzy:
Łukasz Michorowski
Maciej Niemierka
Piotr Domański
Paulina Egzmont
Justyna Chadzyńska
Dawid Majda
Mikołaj Przybylski
Wiktoria Sowińska



Nazwa Deloitte odnosi się do jednego lub kilku podmiotów Deloitte Touche Tohmatsu Limited („DTTL”), jej firm członkowskich oraz ich podmiotów powiązanych (zwanym łącznie organizacją Deloitte”). DTTL (zwana również „Deloitte Global”), każda z jej firm członkowskich i podmiotów z nimi powiązanych są prawnie odrębnymi, niezależnymi podmiotami, które nie mogą podejmować decyzji ani zobowiązań za inne podmioty wobec osób trzecich. DTTL, każda z jej firm członkowskich i podmiotów powiązanych ponoszą odpowiedzialność wyłącznie za własne działania i zaniechania, a nie za działania i zaniechania innych firm członkowskich i podmiotów powiązanych. DTTL nie świadczy usług na rzecz klientów. Zapraszamy na stronę www.deloitte.com/pl/onas w celu uzyskania dalszych informacji.

W Polsce usługi na rzecz klientów świadczą: Deloitte Advisory spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp.k., Deloitte Poland sp. z o.o., Deloitte Audyt sp. z o.o., Deloitte Audyt Sp. z o.o. sp.k., Deloitte Doradztwo Podatkowe Dąbrowski i Wspólnicy sp.k., Deloitte PP sp. z o.o., Deloitte Advisory sp. z o.o., Deloitte Consulting S.A., Deloitte Legal, Ostrowski, Gizicki i Wspólnicy sp.k., Deloitte Services sp. z o.o., Deloitte CE Business Services Sp. z o.o., Deloitte Digital Sp. z o.o., Deloitte Digital BPO Sp. z o.o., Lakepath sp. z o.o. w likwidacji, Lakepath spółka z ograniczoną odpowiedzialnością w likwidacji sp.k., Fundacja Deloitte Polska, Deloitte UA sp. z o.o., Deloitte Assurance sp. z o.o., Deloitte CE GPS Technology sp. z o.o., Deloitte Assurance Polska sp. z o.o. będące jednostkami powiązanymi z Deloitte Central Europe Holdings Limited. Deloitte Polska jest jedną z wiodących firm doradczych w kraju, świadczącą usługi profesjonalne w obszarach: audytu, doradztwa podatkowego, konsultingu, zarządzania ryzykiem, doradztwa finansowego oraz prawnego za pośrednictwem ponad 2500 profesjonalistów z Polski i zagranicy.

Więcej informacji o Deloitte Polska: www.deloitte.com/pl/onas

Deloitte to wiodąca, międzynarodowa firma świadcząca klientom usługi obejmujące m.in. audyt, konsulting, doradztwo finansowe, zarządzanie ryzykiem, doradztwo podatkowe.

Nasza globalna sieć firm członkowskich i podmiotów powiązanych (zwana łącznie „organizacją Deloitte”) obejmuje ponad 150 krajów i terytoriów i świadczy usługi na rzecz czterech na każde pięć spółek z rankingu Fortune Global 500®. Aby dowiedzieć się, w jaki sposób około 312 000 pracowników Deloitte realizuje misję firmy, zachęcamy do odwiedzenia strony: www.deloitte.com.