



Polskie spółki budowlane 2021

- najważniejsi gracze, kluczowe czynniki wzrostu
i perspektywy rozwoju branży

Listopad 2021 r.



PORR Budowa wieżowca SKYSAWA w Warszawie

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 2020 roku	8
1.2. Ranking największych spółek budowlanych w Polsce pod względem osiągniętego wyniku ze sprzedaży w roku 2020	10
1.3. Ranking największych spółek budowlanych w Polsce pod względem osiągniętego wyniku netto w roku 2020	12
1.4. Analiza zadłużenia największych spółek budowlanych w roku 2020	15
1.5. Relacja nakładów inwestycyjnych do sprzedaży osiągananej przez największe spółki budowlane w roku 2020	16
1.6. Struktura geograficzna i rodzajowa przychodów największych spółek budowlanych w roku 2020	18
1.7. Kapitalizacja rynkowa największych spółek budowlanych notowanych na Giełdzie Papierów Wartościowych	26
1.8. Wpływ COVID-19 na sprawozdania finansowe	33
1.9. Podsumowanie dziewięciu edycji raportu.	34
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	45
2.4. Rynek Partnerstwa Publiczno-Prywatnego	47
2.5. Zatrudnienie i wynagrodzenia w sektorze budowlanym	49
2.6. Upadłości w budownictwie	52
2.7. Zagrożenia dla sektora budowlanego	53
2.8. Perspektywy rozwoju poszczególnych segmentów rynku budowlanego w Polsce	55
2.9. Podsumowanie	81
Rozdział 3. Profile największych spółek budowlanych w Polsce	83
Załącznik 1. Odpowiedzialne podejście sektora budowlanego do aspektów ESG	135
Załącznik 2. Barometr budowlany - Ankieta Deloitte	143
Bibliografia	158
Kontakt	160



Warbud Skyliner fot. Archiwum Warbud

Wstęp

Szanowni Państwo,

Mam wielką przyjemność oddać w Państwa ręce raport „**Polskie spółki budowlane 2021 – najważniejsi gracze, kluczowe czynniki wzrostu i perspektywy rozwoju branży**” już po raz dziewiąty.

Mimo niepewnej sytuacji i bezprecedensowego kryzysu zdrowotnego wywołanego pandemią koronawirusa, rok 2020 był bardzo owocny dla polskiego sektora budowlanego. Łączne przychody piętnastu największych spółek budowlanych w 2020 roku przekroczyły poziom osiągnięty w poprzednim roku i wyniosły prawie 33,3 mld zł.

Tak dobry wynik sektora budowlanego był spowodowany przede wszystkim kontynuacją realizacji publicznych projektów infrastrukturalnych, głównie z zakresu budownictwa drogowego i kolejowego. Pomimo wyhamowania projektów w sektorze komercyjnym biur i galerii handlowych duże znaczenie miała również dobra koniunktura na rynku budownictwa magazynowego jak i mieszkaniowego.

Wybuch pandemii koronawirusa nie spowodował w Polsce zamknięcia budów ani wstrzymania na nich prac tak jak miało to miejsce w wybranych krajach w Europie. Pandemia nie przyczyniła się też do istotnego spowolnienia w realizacji inwestycji. Nie oznacza to jednak, że nie wpłynęła ona na ten sektor. Z punktu widzenia kolejnych lat, bardzo ważne dla firm budowlanych będzie wypełnienie swoich portfeli projektami pochodzącymi z programów inwestycji publicznych, szczególnie tych związanych z finansowaniem z Unii Europejskiej. Dodatkowo, planując przyszłe realizacje trzeba uwzględnić ryzyka generowane przez zakłócenia w łańcuchach dostaw, które wpływają na realizacje projektów np. dostępność i wzrost cen materiałów

budowlanych, robocizny a także samych pracowników.

Ważnymi elementami dla sektora budowlanego stają się także aspekty związane z ESG (*Environmental, Social, Governance*) i wynikającą z nich gospodarką cyrkularną jak i digitalizacja i nowe technologie na placu budowy. Powyższe kwestie nabierają na znaczeniu i zaczynają odgrywać dużą rolę w strategii rozwoju nie tylko poszczególnych spółek budowlanych, ale i całego sektora.

W niniejszej publikacji tradycyjnie przedstawiamy analizę kondycji piętnastu największych pod względem uzyskiwanych przychodów spółek budowlanych obecnych na polskim rynku. Opiszemy także perspektywy rozwoju rynku w podziale na jego kluczowe sektory.

Podobnie jak w poprzednich edycjach, w pierwszej części niniejszego raportu przedstawiamy analizę finansową spółek sektora budowlanego w Polsce w oparciu o piętnaście podmiotów, które wypracowały najsilniejszą pozycję na rynku w 2020 roku. Aby wyłonić firmy, które znalazły się w rankingu, dokonaliśmy analizy przychodów, wyniku ze sprzedaży, wyniku netto, zadłużenia, struktury geograficznej oraz rodzajowej przychodów.

Druga część raportu skupia się na analizie perspektyw rozwoju branży w horyzoncie krótko i średnioterminowym. Poza prezentacją planowanych nakładów finansowych w poszczególnych segmentach rynku budowlanego, przeczytacie Państwo także o zatrudnieniu w budownictwie czy zjawisku upadłości. Dodatkowo, dzięki współpracy z **Kompassem Inwestycji** i udostępnieniu nam danych z sektora budowlanego mogliśmy w ciekawy sposób przyjrzeć się inwestycjom i przeanalizować je pod kątem ich etapu realizacji w podziale na poszczególne segmenty rynku. Tę część raportu zamyka podsumowanie obecnej

sytuacji oraz kluczowych czynników wzrostu w sektorze z perspektywy przedstawicieli największych spółek budowlanych w Polsce oraz kluczowych inwestorów publicznych.

Ostatni rozdział poświęcony jest 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 oraz przy współpracy z **Kompassem Inwestycji**. W badaniu nie zostały uwzględnione podmioty działające w ramach spółek celowych lub projektowych ze względu na brak możliwości wskazania skonsolidowanych danych dla Polski.

Dodatkowo w ramach załączników do naszego raportu przedstawiamy Państwu wyniki badania, które przeprowadziliśmy wśród podmiotów z sektora budowlanego. Analiza była ukierunkowana na wskazanie określonych trendów, oraz identyfikację kluczowych szans i ryzyk z jakimi będzie się musiała zmierzyć branża w niedalekiej przyszłości. Poruszymy też wcześniej wspomniane zagadnienie związane z ESG.

Mamy nadzieję, że ta edycja raportu „Polskie spółki budowlane 2021 – najważniejsi gracze, kluczowe czynniki wzrostu i perspektywy rozwoju branży” będzie pomocnym narzędziem i przybliży Państwu aktualną sytuację na polskim rynku budowlanym, pokazując szanse oraz wyzwania stojące przed sektorem, inwestorami oraz spółkami budowlanymi w nadchodzących latach.



Mirbud budowa stadionu miejskiego Wisły Płock w Płocku

Rozdział 1. Analiza finansowa największych spółek budowlanych

1.1. Ranking największych spółek budowlanych w Polsce według wartości przychodów osiągniętych w 2020 roku

W 2020 roku przychody największych piętnastu spółek budowlanych osiągnęły poziom prawie 33,3 mld zł, co stanowiło wzrost o 4,3% w stosunku do roku ubiegłego. Liderem rankingu podobnie jak w latach 2018 i 2019 została Grupa Budimex, której przychody wyniosły 8,4 mld zł, co oznacza 10,7% wzrost w porównaniu do 2019 roku. Na drugim miejscu znalazła się Grupa Strabag z przychodami na poziomie 5,2 mld zł (wzrost o około 12,6% w stosunku do 2019 roku). Miejsce trzecie zajęła Grupa PORR realizując przychody na poziomie 2,6 mld zł. Ostatnie miejsce w rankingu zajęła debiutująca w raporcie Grupa Dekpol notując przychody na poziomie 1,1 mld zł, co jednocześnie oznacza wzrost o 36,6% w stosunku do roku poprzedniego.

Największy wartościowy wzrost przychodów uzyskały w 2020 roku Grupa Budimex i Grupa Strabag (wzrost o odpowiednio 813 mln zł i 580 mln zł) co pozwoliło im utrzymać te same pozycje w rankingu, które zajmowały w 2019 roku. Największy procentowy wzrost przychodów uzyskały w 2020 roku Mota-Engil Central Europe, Grupa Dekpol oraz Grupa Mirbud. Wzrosty te wyniosły odpowiednio 46,6% (373,4 mln zł), 36,6% (282,9 mln zł) i 31% (293,8 mln zł). Tak istotne zmiany w przychodach pozwoliły na powrót do naszego rankingu Mota-Engil Central Europe i Grupie Mirbud, w którym były obecne w latach 2017 i 2018. Grupa Dekpol natomiast debiutuje w tegorocznej edycji. Spółki uplasowały się odpowiednio na 13., 11. i 15. miejscu z przychodami oscylującymi na poziomie 1,1 – 1,2 mld zł.

Mimo tego, że niektóre ze Spółek odnotowały spadek w przychodach, większości z nich udało się utrzymać pozycję z poprzedniego roku również w tegorocznej edycji rankingu.

Największy wartościowy i procentowy spadek przychodów (-895 mln zł, co daje spadek o 43,4%) zanotowała Spółka Skanska, co spowodowało jej znaczny spadek w rankingu z 5 miejsca w 2019 roku na miejsce 14 w bieżącym rankingu. Ponadto spadki wygenerowanych przychodów w 2020 r. w porównaniu z rokiem 2019 zanotowała Grupa Torpol (-212 mln zł), Grupa Trakcja (-102 mln zł) oraz Erbud (-85 mln zł). Pomimo tak znaczących spadków podmiotom tym udało zachować te same miejsca w rankingu jak w poprzednim roku – odpowiednio 8., 10. oraz 4. miejsce.

Tabela 1.1: Ranking największych spółek budowlanych w Polsce pod względem przychodów w roku 2020 (w tys. zł)

Lp.	Nazwa firmy		Przychody 2020	Przychody 2019	Zmiana nominalna	Zmiana procentowa
1	Grupa Budimex	↔	8 382 240	7 569 663	812 577	10,7%
2	Grupa Strabag	↔	5 186 796	4 606 711	580 085	12,6%
3	Grupa PORR	↔	2 590 326	2 332 432	257 894	11,1%
4	Grupa Erbud	↔	2 228 344	2 313 363	-85 019	-3,7%
5	Grupa Unibep	↑	1 682 337	1 661 974	20 363	1,2%
6	Warbud S.A.	↑	1 634 766	1 641 026	-6 260	-0,4%
7	Grupa Polimex - Mostostal	↑	1 615 320	1 589 430	25 890	1,6%
8	Grupa Torpol	↔	1 392 203	1 604 420	-212 217	-13,2%
9	Grupa Mostostal Warszawa	↑	1 365 481	1 269 534	95 947	7,6%
10	Grupa Trakcja	↔	1 338 982	1 440 774	-101 792	-7,1%
11	Grupa Mirbud	↑	1 242 903	949 104	293 799	31,0%
12	Grupa PBG	↓	1 217 134	1 285 147	-68 013	-5,3%
13	Mota-Engil Central Europe	↑	1 175 364	802 013	373 352	46,6%
14	Skanska S.A.	↓	1 169 800	2 065 100	-895 300	-43,4%
15	Grupa Dekpol	↑	1 054 978	772 119	282 859	36,6%
Suma			33 276 974	31 902 809	1 374 165	4,3%
Średnia			2 218 465	2 126 854	91 611	4,3%

 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 2020

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 2020. Wykorzystane dane finansowe zostały pozyskane z ogólnodostępnych sprawozdań finansowych, udostępnionych do informacji publicznej. Wyjątek stanowi Grupa Strabag, która potwierdziła nam skonsolidowane dane spółek w Polsce.

Do rankingu weszły trzy nowe podmioty, o których wspomniano wcześniej, Grupa Mirbud, Mota-Engil Central Europe oraz Grupa Dekpol, które ze względu na istotny wzrost działalności w 2020 roku znalazły się wśród największych piętnastu spółek budowlanych w Polsce.

Za poziom przychodów odpowiada w znacznej mierze realizacja dużej ilości publicznych projektów infrastrukturalnych, głównie z zakresu budownictwa drogowego i kolejowego. Wzrost nastąpił również w zakresie budownictwa mieszkaniowego oraz specjalistycznego - szczegóły dotyczące poszczególnych segmentów zostały przedstawione w rozdziale II.

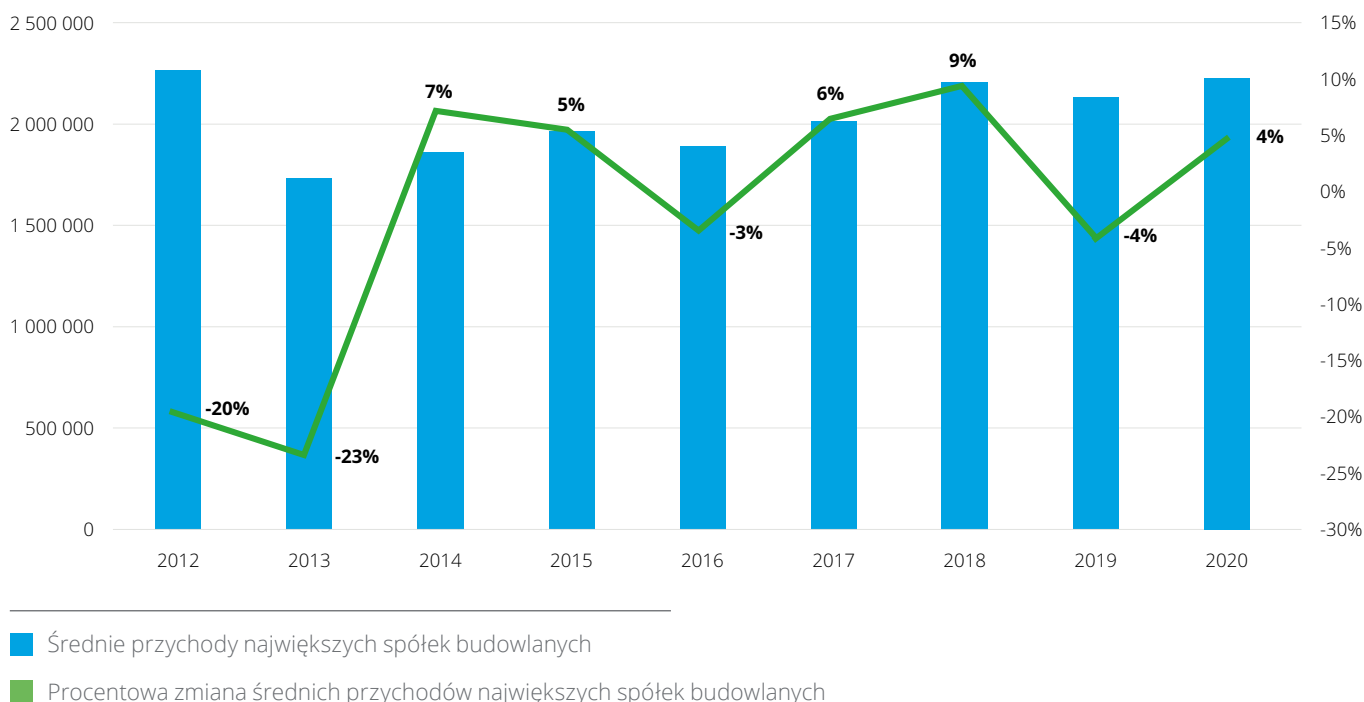
Poniższy wykres prezentuje, jak zmieniały się średnie przychody największych spółek budowlanych na przestrzeni ostatnich lat - od momentu pierwszej publikacji raportu.

Średnie przychody podmiotów opisywanych w naszych rankingach oscylują w przedziale 1,7 mld zł – 2,3 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 r. wzrostu przychodów spółek budowlanych w ujęciu rok do roku w 2019 zanotowaliśmy nieznaczny spadek o 4%, natomiast w 2020 roku poziom ten się ponownie zwiększył, wyrównując poziom z ostatnich lat.

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 osiągniętych przychodów w każdym roku ujętym na wykresie.

Wykres 1.1: Procentowa zmiana średnich przychodów podmiotów z rankingów w latach 2012 - 2020 (w tys. zł) r/r



Na podstawie opublikowanych do tej pory raportów największych spółek budowlanych w Polsce raporty Deloitte: Polskie Spółki Budowlane 2012-2020

1.2. Ranking największych spółek budowlanych w Polsce pod względem osiągniętego wyniku ze sprzedaży w 2020 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 największych 15 spółek budowlanych średnia marża operacyjna wzrosła o 76 mln zł (84,5% w ujęciu rocznym).

Najwyższym wynikiem ze sprzedaży mogła pochwalić się Grupa Budimex (937 mln zł – największy wzrost nominalny o ponad 385 mln zł) oraz Grupa Strabag (198 mln zł – największy wzrost procentowy o niemalże 720%).

Powyższy stan rzeczy jest odzwierciedleniem ówczesnej sytuacji rynkowej. W ostatnich latach rynek musiał się zmierzyć z istotnym wzrostem kosztów materiałów oraz pracy, co skłaniało przedsiębiorców do podnoszenia cen za wykonywane usługi - szczegóły zostały przedstawione w rozdziale II. Osiągnięcie tej równowagi w połączeniu realizacją

dużych programów infrastrukturalnych na rzecz drogownictwa i kolei oraz zmiana zasad waloryzacji kontraktów budowlanych, pozwoliły na wypracowanie dobrych wyników finansowych w 2020 roku.

Spośród spółek z rankingu tylko Warbud S.A. i Skanska S.A. nie zdołały poprawić wyniku ze sprzedaży w stosunku do ubiegłego roku.

Tylko jeden podmiot w rankingu odnotował ujemny wynik i jest to grupa PBG, która przechodzi proces restrukturyzacji.

Tabela 1.2: Wynik ze sprzedaży 15 największych spółek w ujęciu nominalnym (w tys. zł)

Lp.	Nazwa firmy		Wynik ze sprzedaży 2020	Wynik ze sprzedaży 2019	Zmiana nominalna	Zmiana procentowa	Procentowa zmiana marży operacyjnej (p.p.)
1	Grupa Budimex	↔	937 033	551 552	385 481	69,9%	3,89
2	Grupa Strabag	↑	197 920	-31 959	229 879	719,3%	4,51
3	Grupa Erbud	↑	193 516	146 699	46 817	31,9%	2,34
4	Grupa Polimex - Mostostal	↑	181 123	107 323	73 800	68,8%	4,46
5	Grupa Unibep	↔	138 727	128 181	10 546	8,2%	0,53
6	Grupa Dekpol	↗	137 361	83 321	54 040	64,9%	2,23
7	Grupa Mirbud	↗	137 306	100 572	36 734	36,5%	0,45
8	Skanska S.A.	↓	136 200	163 700	-27 500	-16,8%	3,72
9	Warbud S.A.	↓	134 706	164 949	-30 243	-18,3%	-1,81
10	Grupa Mostostal Warszawa	↔	101 909	51 910	49 999	96,3%	3,37
11	Grupa Torpol	↓	99 889	75 376	24 513	32,5%	2,48
12	Mota-Engil Central Europe	↗	60 161	39 021	21 140	54,2%	0,25
13	Grupa PORR	↑	15 270	-163 898	179 168	109,3%	7,62
14	Grupa Trakcja	↔	11 306	-70 907	82 213	115,9%	5,77
15	Grupa PBG	↓	-178	-269	91	33,8%	0,01
Średnia			165 483	89 705	75 779	84,5%	
Średnia procentowa marża na sprzedaży			7,5%	4,2%			
Średnia procentowa marża na sprzedaży (bez PBG)			7,7%	4,4%			

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

Źródło: Sprawozdania finansowe za lata 2018 - 2019

Średnia marża procentowa na sprzedaży dla największych spółek budowlanych z rankingu była dodatnia i wyniosła 7,5% w 2020 roku. Oznacza to wzrost o 3,3 p.p. w porównaniu do 4,2% osiągniętych w 2019 roku.

Najwyższy procentowy wynik operacyjny uzyskały Grupa Dekpol i Skanska S.A. z marżą operacyjną na poziomie 13% i 11,6%. Pomimo tego, że obie wyżej wspomniane spółki osiągnęły wysokie wyniki to Grupa PORR zanotowała największy procentowy wzrost marży brutto w porównaniu z rokiem poprzednim - o 7,62 p.p.

W roku 2020 w zestawieniu nie odnotowano podmiotów wykazujących ujemną procentową marżę brutto.

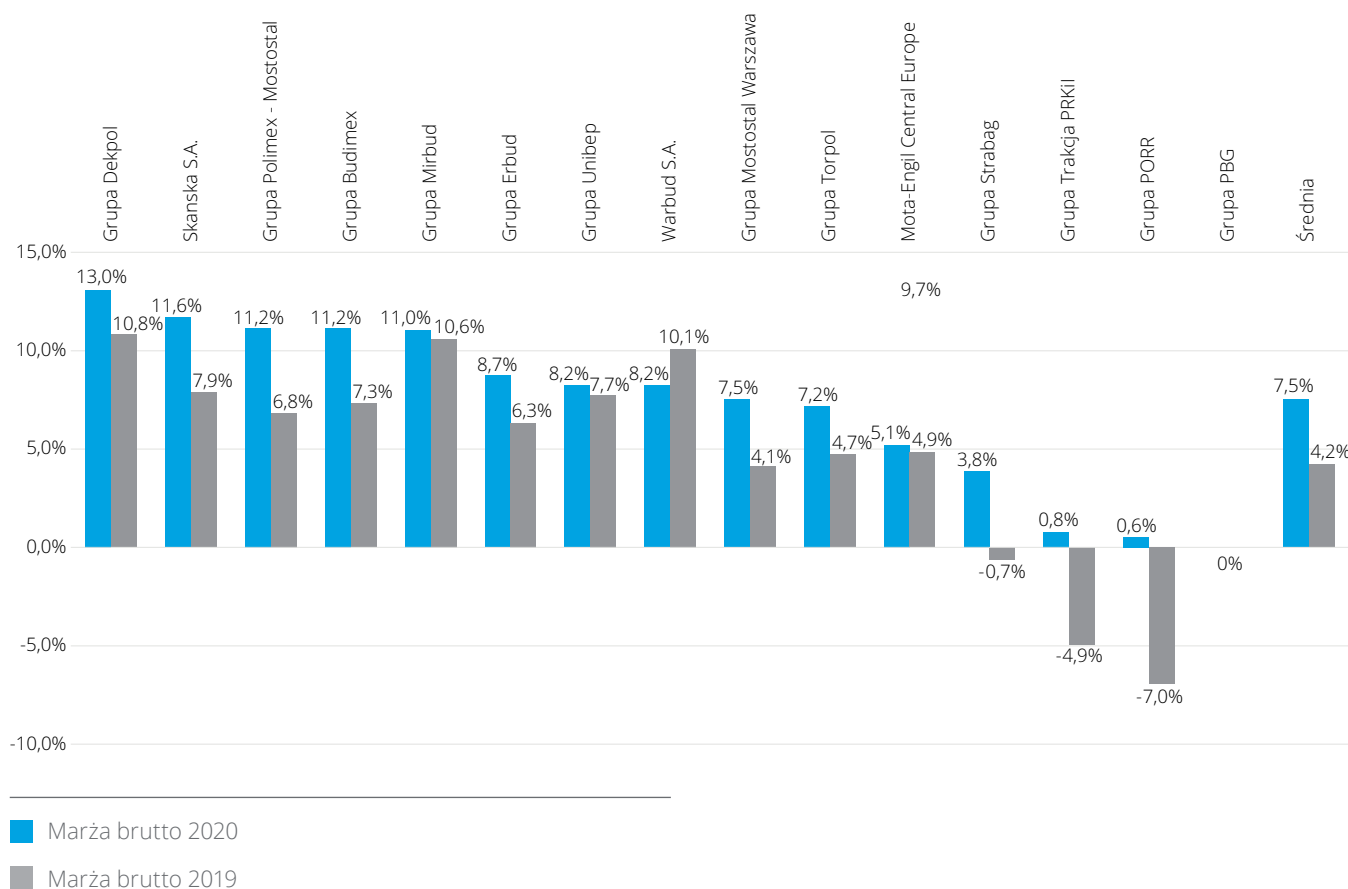
Najistotniejszy spadek procentowej marży operacyjnej odnotował Warbud S.A. (spadek o ponad 1,8 p.p.), podczas gdy w 2019 uplasował się na pierwszym miejscu pod względem procentowej marży brutto.

Wśród podmiotów charakteryzujących się najniższą marżą operacyjną znalazła się Grupa Trakcja oraz Grupa PORR (odpowiednio 0,8% i 0,6%). Warto zaznaczyć, iż pomimo tak niskiego poziomu, obu grupom udało się poprawić wyniki, podczas gdy w 2019 roku ich marże operacyjne były ujemne.

Pozytywnie na kondycję branży wpływają utrzymujący się wysoki poziom zamówień infrastrukturalnych (realizacja programu budowy dróg i szlaków kolejowych). Wysoki poziom realizacji prac w tym sektorze

pozwoił skompensować spadek podaży projektów w sektorze prywatnym (w wyniku pandemii COVID-19, podaż projektów komercyjnych w sektorze biurowym, handlowym istotnie się zmniejszyła). W najbliższych latach, planowane są również dalsze inwestycje dotyczące budowy i realizacji nowych programów drogowych oraz np. realizacji projektu pt. Centralny Port Komunikacyjny. Należy jednak podkreślić, iż od końca 2020 roku obserwujemy istotny wzrost kosztów materiałów i robocizny, a więc marże w kolejnych latach znajdują się ponownie pod dużą presją warunków rynkowych pomimo wprowadzenia klauzul waloryzacyjnych w kontraktach publicznych w 2019 roku.

Wykres 1.2: Marża operacyjna w ujęciu procentowym największych spółek budowlanych



Źródło: Sprawozdanie finansowe 2020

1.3. Ranking największych spółek budowlanych w Polsce pod względem osiągniętego wyniku netto w roku 2020

Kolejnym wskaźnikiem odzwierciedlającym kondycję największych spółek budowlanych jest wynik netto. Średni wynik netto piętnastu największych spółek był dodatni i wyniósł 23,7 mln zł, co oznacza znaczny wzrost w porównaniu do ujemnego wyniku za rok 2019. Warto również podkreślić, że gdyby ze średniego wyniku netto wyłączyć Grupę PBG, która osiągnęła ponadprzeciętną stratę w porównaniu do reszty podmiotów w zestawieniu, średni wynik netto byłby dodatni i wyniósłby

68,8 mln zł. Oznacza to wzrost o ponad 47,3 mln zł (średnia bez grupy PBG w roku poprzednim wynosiła 21,5 mln zł). Ze względu na charakter działalności Grupy PBG i jej kluczowych spółek zależnych (Grupa Rafako) uwzględniliśmy ją w naszym rankingu i analizach.

Wśród spółek prezentowanych w naszym rankingu większość osiągnęła zysk netto, a dwie poniosły stratę.

Na pierwszym miejscu, czwarty rok z rzędu, uplasowała się Grupa Budimex z zyskiem netto w wysokości 471,4 mln zł, osiągając

tym samym jego największa nominalną zmianę (wzrost o 242,5 mln zł). Swoją pozycję w rankingu utrzymała również Grupa Strabag z wynikiem 203,7 mln zł. Podium uzupełnia Grupa Polimex-Mostostal z wynikiem 63,2 mln zł.

Na drugim miejscu (za Budimexem) pod względem największej zmiany nominalnej osiągniętego wyniku netto jest Grupa Trakcja, która tym samym pomniejszyła stratę w porównaniu z ubiegłorocznym wynikiem (wzrost o 175 mln zł). Trzecie miejsce zajęła Grupa PORR (wzrost o 117,7 mln zł).

Tabela 1.3: Wynik netto największych spółek budowlanych w ujęciu nominalnym (w tys. zł)

Lp.	Nazwa firmy		Wynik netto 2020	Wynik netto 2019	Zmiana nominalna	Zmiana procentowa	Procentowa zmiana marży netto (p.p.)
1	Grupa Budimex	↔	471 394	228 851	242 543	106,0%	2,60
2	Grupa Strabag	↔	203 694	166 419	37 275	22,4%	0,31
3	Grupa Polimex - Mostostal	↑	63 210	50 654	12 556	24,8%	0,73
4	Grupa Mirbud	↗	58 193	28 124	30 069	106,9%	1,72
5	Grupa Dekpol	↗	52 771	50 788	1 983	3,9%	-1,58
6	Grupa Erbud	↔	50 373	35 044	15 329	43,7%	0,75
7	Grupa Torpol	↔	48 587	29 146	19 441	66,7%	1,67
8	Grupa Unibep	↔	37 227	28 984	8 243	28,4%	0,47
9	Skanska S.A.	↑	24 400	23 400	1 000	4,3%	0,95
10	Grupa PORR	↑	22 386	-95 350	117 736	123,5%	4,95
11	Warbud S.A.	↓	21 609	37 292	-15 683	-42,1%	-0,95
12	Mota-Engil Central Europe	↗	11 402	2 325	9 077	390,5%	0,68
13	Grupa Mostostal Warszawa	↓	8 080	-3	8 083	269433,3%	0,59
14	Grupa Trakcja	↔	-109 986	-285 048	175 062	61,4%	11,57
15	Grupa PBG	↔	-607 305	-4 873 690	4 266 385	87,5%	329,34
Średnia			23 736	-304 871			
Średnia bez Grupy PBG			68 810	21 473			
Średnia procentowa marża netto			1,1%	-14,3%			
Średnia procentowa marża netto bez Grupy PBG			3,0%	1,0%			

↗ Nowa spółka w rankingu

↑ Wzrost

↓ Spadek

↔ Bez zmian

Największą stratę netto w wysokości 607,3 mln zł uzyskała Grupa PBG. Zarząd Grupy w sprawozdaniu z działalności wyjaśnia, że sytuacja w znacznej mierze wynikała z faktu, iż Jednostka dominująca znajduje się w trakcie postępowania sankcyjnego, a jej bieżąca działalność operacyjna została wstrzymana i planowane jest jej docelowe wygaszenie, natomiast podstawowe aktywa Grupy zostały przeznaczone do sprzedaży.

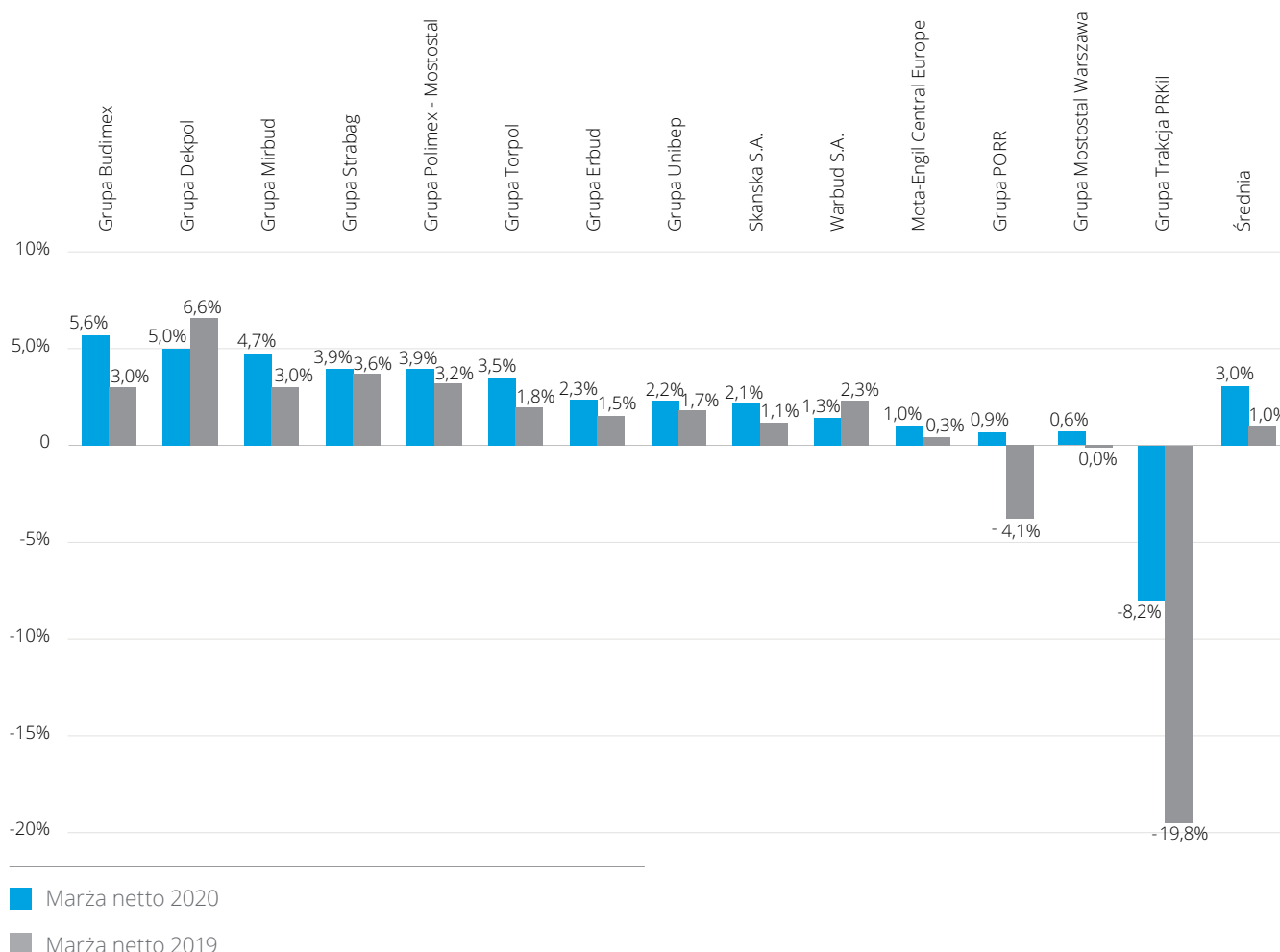
Analizując średnią procentową marżę netto można zauważyć, iż w 2020 roku była ona wyższa o ok. 13,3 p.p. niż w poprzednim roku i wyniosła 1,1%, podczas gdy w 2019 roku wynosiła -14,3%. Warto dodać, że poziom średniej procentowej marży bez Grupy Kapitałowej PBG

w 2020 roku kształtowałyby się na poziomie 3%, co w praktyce podniosłoby poziom w porównaniu rok do roku po wyłączeniu wyników Grupy PBG o ponad 2 p.p.. Poniżej na wykresie zaprezentowano wyniki oraz średnią marżę netto z wyłączeniem Grupy PBG. Liderem pod względem procentowej marży netto została Grupa Budimex z wynikiem 5,6% (wzrost o 2,6 p.p.). Na drugim miejscu uplasowała się debiutująca w rankingu Grupa Dekpol z marżą netto na poziomie 5% (spadek o 1,6 p.p.). Na trzecim miejscu z marżą 4,7% znalazła się powracająca do zestawienia Grupa Mirbud, która poprawiła swój wynik z zeszłego roku o 1,7 p.p.

Spośród podmiotów z rankingu, tylko dwa odnotowały obniżenie procentowej marży netto w 2020 r. Poprawę wskaźnika osiągnęło 13 Spółek. Największy procentowy wzrost dotyczył Grupy Trakcja (11,6 p.p.) oraz Grupy PORR (4,95 p.p.).

W 2020 roku znaczący wzrost procentowego poziomu marży netto zanotowała również Grupa PBG (329,3 p.p.). W roku 2019 Grupa PBG zanotowała procentowy poziom marży netto w wysokości -379,2%. Poziom ten znacząco odbiegał od wyników pozostałych podmiotów, dlatego informację o nim zamieściliśmy pod wykresem. Pomimo znaczącego wzrostu marży netto Grupy PBG, podmiot nadal wykazuje stratę netto na koniec okresu sprawozdawczego.

Wykres 1.3: Marża netto w ujęciu procentowym największych spółek budowlanych



* Marża netto dla Grupy PBG wynosi odpowiednio dla 2020 roku -49,9%, a dla 2019 -379,2%.

Źródło: Sprawozdanie finansowe 2020

Spadki zanotował Warbud S.A. (0,95 p.p) oraz Grupa Dekpol (1,58p.p.). Przyczyną ogólnego pogorszenia wyników spółek jest spiętrzenie robót budowlanych. Dynamiczny wzrost kosztów materiałów i płac, dotyczący głównie kontraktów wygranych w ostatnich latach, nie został pokryty przez waloryzację kontraktów, co przyczyniło się do zmniejszenia rentowności w branży.

W 2020 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) wzrosła w porównaniu do ubiegłego roku. Jednakże, gwałtowny i nieprzewidywalny wzrost kosztów materiałów budowlanych, w szczególności stali, drewna, cementu oraz pozostałych materiałów, który rozpoczął się w IV kwartale 2020 roku osłabił oczekiwaną rentowność. Pomimo wyzwań, podmioty z branży budowlanej poprawiły rentowność netto w stosunku do roku ubiegłego. Istotny wzrost poziomu kosztów realizacji będzie miał zapewne

wpływ na wyniki spółek budowlanych w kolejnych okresach.

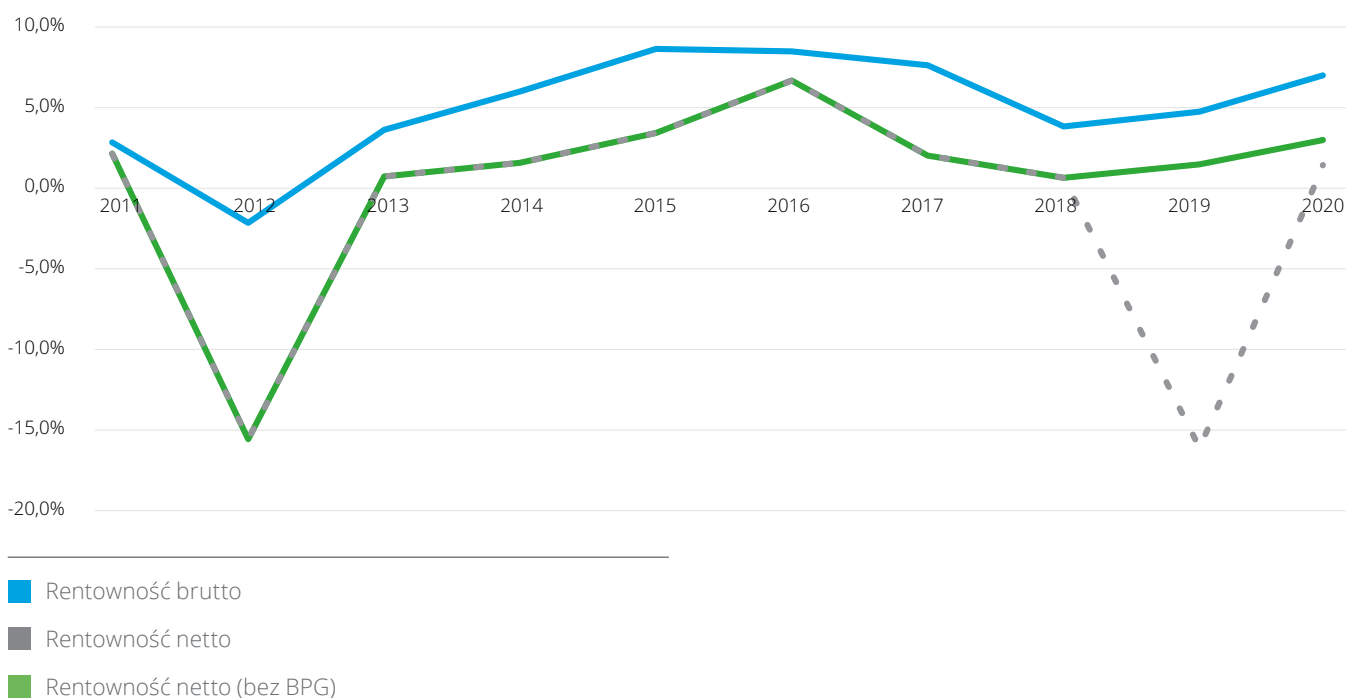
Historycznie w latach od 2012 (kiedy to został ujęty wynik rozliczeń nierentownych kontraktów infrastrukturalnych realizowanych w ramach poprzedniej perspektywy finansowej uchwalonej przez Parlament Europejski na lata 2007 – 2013), do 2016 obserwowaliśmy systematyczną poprawę rentowności realizowanych projektów i wyników netto osiąganym 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 robocizny oraz materiałów. Pomimo utrzymującego się wzrostu cen w 2019, średnia rentowność wzrosła. W trzech pierwszych kwartałach roku 2020 ceny ustabilizowały się – było to związane z wystąpieniem pandemii COVID-19 i zarządzanymi ograniczeniami gospodarczymi. Jednakże, od czwartego kwartału 2020, obserwujemy dynamiczny wzrost kosztów materiałów, co jest spowodowane trwającą koniunkturą

w sektorze, ale także zakłóceniami w łańcuchach dostaw oraz trendami makroekonomicznymi na świecie.

Duże wolumeny realizowanej produkcji budowlanej, niskie bezrobocie, ograniczone zasoby materiałowe powodują ponadproporcjonalny wzrost kosztów realizacji kontraktów. Znaczący udział w zwiększonej wartości inwestycji publicznych będą miały w kolejnych latach realizacja dużych programów infrastrukturalnych oraz powrót do realizacji inwestycji w sektorze komercyjnym (obecnie dominują inwestycje mieszkaniowe, parki logistyczne).

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 - 2020 (w tys. zł)



Na podstawie opublikowanych do tej pory raportów największych spółek budowlanych w Polsce raporty Deloitte: Polskie Spółki Budowlane 2012-2019

1.4. Analiza zadłużenia największych spółek budowlanych w roku 2020

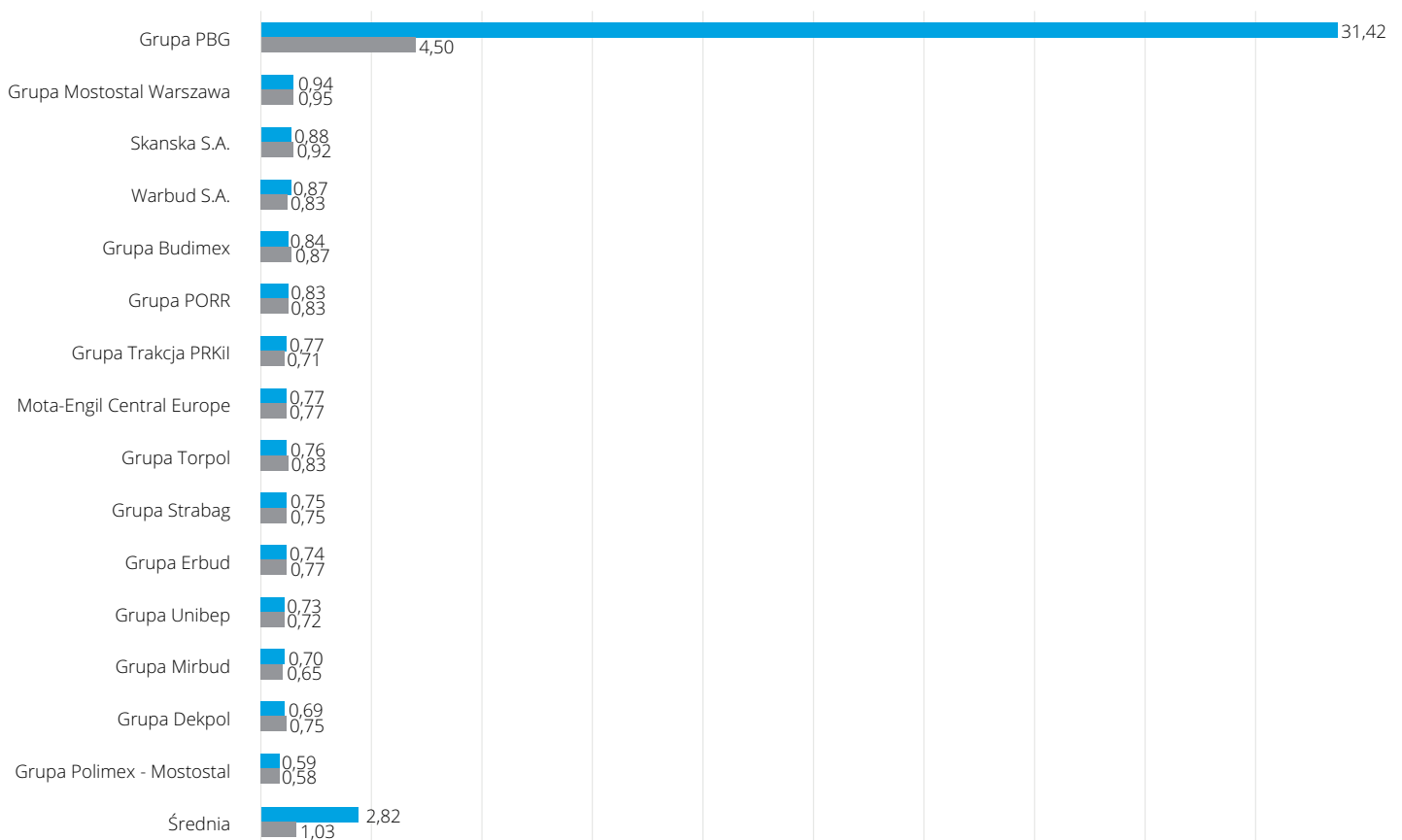
Analiza wskaźników zadłużenia największych spółek budowlanych pokazuje, iż w roku 2020 wzrósł on w porównaniu do poprzedniego roku. Warto dodać, że poziom zadłużenia rok do roku z wyłączeniem Grupy PBG, utrzymałby się na identycznym średnim poziomie 0,78.

We wspomnianym okresie zauważalna jest dodatnia korelacja zmiany procentowej marży netto oraz zmiana poziomu zadłużenia podmiotu.

Przedsiębiorstwa, które odnotowały największy wartościowy wzrost rentowności, najbardziej zwiększyły swój poziom zadłużenia. W największym stopniu swój poziom zadłużenia zwiększyła Grupa PBG z 4,5 do 31,4 (co stanowi zmianę o 2 692 p.p.). Równocześnie odnosząc wzrost procentowej marży netto o 329 p.p. Jednocześnie Grupa PBG w 2019 złożyła wniosek o otwarcie postępowania sankcyjnego oraz wniosek o uchylenie Układu zawartego w 2015 roku z wierzycielami, co ma znaczny wpływ na prezentowane wyniki Grupy. Innymi podmiotami, które wyraźnie zwiększyły

poziom zadłużenia to Grupa Trakcja (wzrost o 5,85 p.p.) i Grupa Mirbud (wzrost o 5,36 p.p.). Spośród uczestników rankingu, swoje zadłużenie najsukuteczniej zmniejszyła Grupa Torpol, która odnotowała spadek o 6,66 p.p. do poziomu 76%, podczas gdy w 2019 roku zanotowała jeden z najwyższych wzrostów.

Wykres 1.4: Stopa zadłużenia w latach 2019 - 2020 r.



■ Wskaźnik ogólnego zadłużenia 2020

■ Wskaźnik ogólnego zadłużenia 2019

Źródło: Sprawozdanie finansowe 2020

1.5. Relacja nakładów inwestycyjnych do sprzedaży osiągniętej przez największe spółki budowlane w roku 2020

Spółki działające w sektorze budowlanym mają zwykle stosunkowo niski wskaźnik udziału nakładów inwestycyjnych w porównaniu do sprzedaży, ze względu na wysoki wolumen sprzedaży oraz stosunkowo niewielki poziom nakładów inwestycyjnych niezbędnych do świadczenia usług o charakterze budowlanym. W roku 2020 łączne nakłady inwestycyjne

największych podmiotów wyniosły 516,2 mln zł i były o 23% niższe niż w 2019 roku. Średni poziom nakładów inwestycyjnych dla podmiotów z rankingu wyniósł w 2020 roku 34,4 mln zł.

W roku 2020, liderem pod względem poniesionych nakładów w ujęciu nominalnym były spółki z Grupy Budimex, których łączne nakłady inwestycyjne w 2020 roku wyniosły ponad 193 mln zł i wzrosły o 35 mln zł w porównaniu do 2019 roku. Na drugimi i trzecim miejscu znalazły się odpowiednio

Grupa Strabag z nakładami w kwocie 131 mln zł (spadek o 38,8 % w porównaniu do roku 2019) oraz Grupa PORR z nakładami w wysokości 38 mln zł (wzrost o 71,8% w porównaniu do roku 2019).

Tabela 1.5: Nakłady inwestycyjne 15 największych spółek w ujęciu nominalnym (w tys. zł)

Lp.	Nazwa firmy		Nakłady inwestycyjne 2020	Nakłady inwestycyjne 2019	Zmiana nominalna	Zmiana procentowa
1	Grupa Budimex	↑	193 625	158 334	35 291	22,3%
2	Grupa Strabag	↓	131 516	214 759	-83 243	-38,8%
3	Grupa PORR	↑	38 090	22 172	15 918	71,8%
4	Grupa Trakcja PRKiI	↑	23 680	18 096	5 584	30,9%
5	Grupa Torpol	↓	23 311	46 568	-23 257	-49,9%
6	Warbud S.A.	↔	18 150	29 438	-11 288	-38,3%
7	Grupa Unibep	↑	17 064	7 224	9 840	136,2%
8	Mota-Engil Central Europe	↘	14 217	55 679	-41 462	-74,5%
9	Grupa Mostostal Warszawa	↔	13 864	18 619	-4 755	-25,5%
10	Grupa Erbud	↑	13 415	12 440	975	7,8%
11	Grupa Polimex - Mostostal	↑	11 716	15 101	-3 385	-22,4%
12	Grupa Mirbud	↘	9 676	20 509	-10 833	-52,8%
13	Grupa Dekpol	↘	6 288	15 510	-9 222	-59,5%
14	Skanska S.A.	↓	1 600	35 800	-34 200	0,0%
15	Grupa PBG	↔	0	0	0	0,0%
Razem			516 212	670 249	-154 037	-23%
Średnia			34 414	44 683	-10 269	-23%

↗ Nowa spółka w ranking

↑ Wzrost

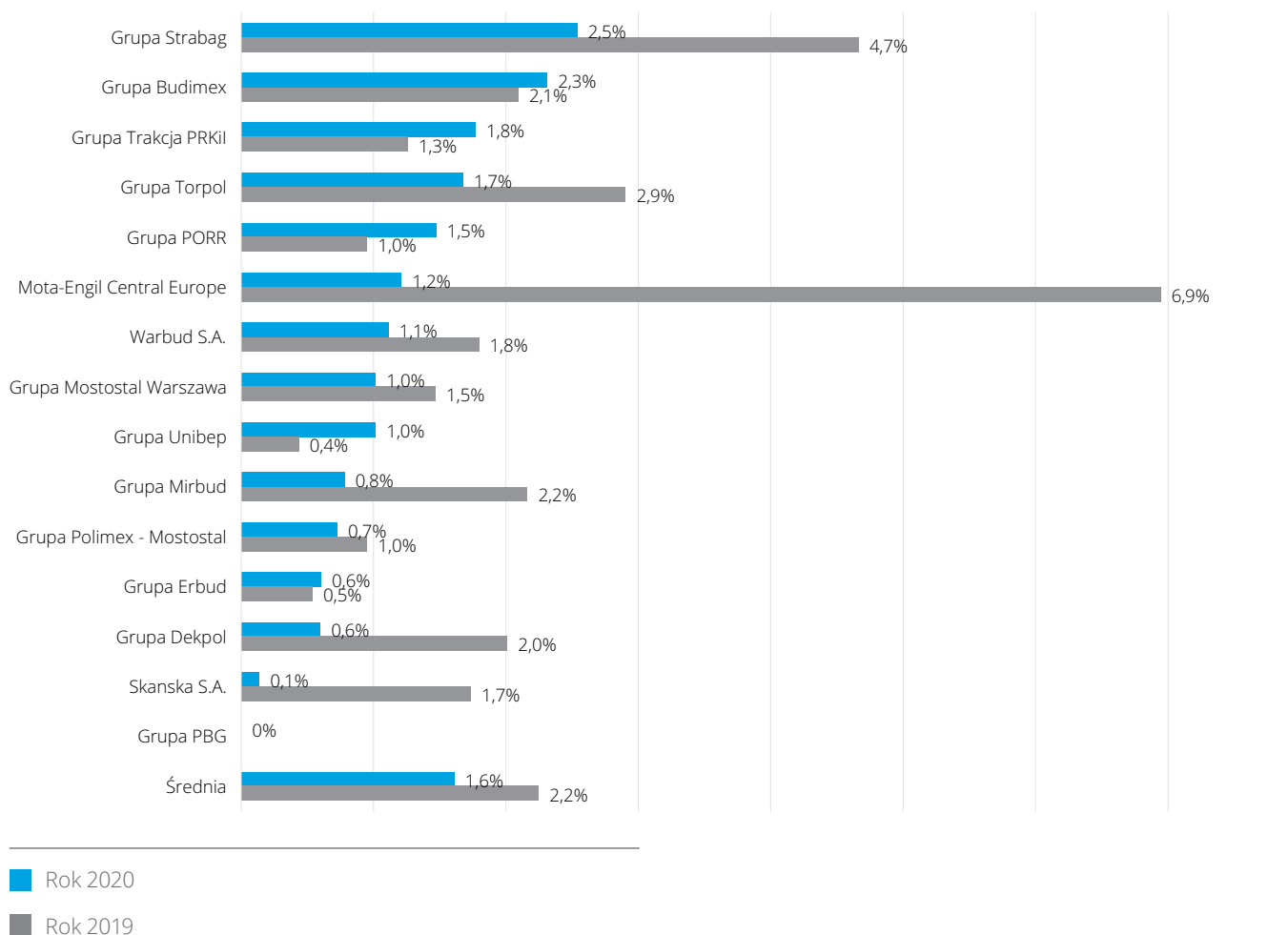
↓ Spadek

↔ Bez zmian

Źródło: Sprawozdanie finansowe 2020

W 2020 roku stosunek nakładów inwestycyjnych do przychodów wyniósł średnio 1,6% i był o 0,6 p.p. niższy w stosunku do poprzedniego roku. Podmioty, których stosunek nakładów inwestycyjnych do wartości sprzedaży był najwyższy to Grupa Strabag i Grupa Budimex. Najniższe nakłady inwestycyjne w stosunku do poziomu sprzedaży poniosły Grupa Erbud, Grupa Dekpol, Skanska S.A. i Grupa PBG.

Wykres 1.5: Relacja nakładów inwestycyjnych do przychodów ze sprzedaży (dane za rok 2020 i 2019)



Źródło: Sprawozdanie finansowe 2020

1.6. Struktura geograficzna i rodzajowa przychodów największych spółek budowlanych w roku 2020

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 sąsiednich, przede wszystkim w krajach Europy Wschodniej oraz na rynkach niemieckim i skandynawskim. Wartość sprzedaży generowanej poza granicami kraju jest jednak nadal relatywnie niewielka a głównym rynkiem, na jakim świadczone są usługi budowlane jest Polska – ponad

82% generowanych przychodów. W ujęciu nominalnym średnia uzyskiwanych przychodów z zagranicy dla największych spółek wynosiła 197 mln zł i była wyższa o 19 mln zł od średnich przychodów uzyskiwanych z zagranicy w roku 2019. Oznacza to wzrost o 11% w porównaniu do roku ubiegłego. Najwyższą wartość przychodów wygenerowanych za granicą uzyskała w 2020 roku Grupa Trakcja i wyniosły one 574 mln zł będąc o 28,6% wyższe niż te uzyskane w 2019 roku. Grupa ta posiada kontrolę nad dużą grupą budowlaną AB Kauno operującą w krajach bałtyckich i Skandynawii. Na drugim miejscu uplasowała się Grupa Polimex-Mostostal,

której przychody wyniosły 543 mln zł i były o 11% wyższe od przychodów uzyskanych ze sprzedaży zagranicznej w 2019 roku. Na trzecim miejscu znalazła się Grupa Unibep z przychodami w wysokości 444 mln zł, odnotowując 18,6% wzrost w porównaniu do poprzedniego roku. Największy spadek osiąganych przychodów z zagranicy pod względem nominalnym i procentowym osiągnęła Grupa PORR (spadek o 33,7%). Spośród prezentowanych podmiotów, Warbud S.A., Grupa Mirbud oraz Skanska S.A. generują swoje przychody tylko 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 2020	Przychody ze sprzedaży zagranicznej 2019	Zmiana nominalna	Zmiana procentowa
1	Grupa Trakcja	↔	573 522	445 969	127 553	28,6%
2	Grupa Polimex - Mostostal	↔	542 694	488 777	53 917	11,0%
3	Grupa Unibep	↑	443 616	373 924	69 692	18,6%
4	Grupa Erbud	↓	379 608	251 556	128 052	50,9%
5	Grupa Budimex	↑	378 947	408 024	-29 077	-7,1%
6	Grupa PORR	↓	169 377	255 315	-85 938	-33,7%
7	Grupa Dekpol	📉	53 518	55 612	-2 094	-3,8%
8	Grupa Mostostal Warszawa	↔	16 176	8 431	7 745	91,9%
9	Grupa Strabag	↑	3 648	3 176	472	14,8%
10	Grupa Torpol	📉	589	587	2	0,3%
11	Warbud S.A.	↑	0	0	0	0,0%
12	Grupa Mirbud	↓	0	0	0	0,0%
13	Skanska S.A.	📊	0	22 400	-22 400	-100,0%
14	Grupa PBG	📊	b/d	b/d	b/d	b/d
15	Mota-Engil Central Europe	📊	b/d	b/d	b/d	b/d
Razem			2 561 695	2 313 771	247 924	11%
Średnia			197 053	177 982	19 071	11%

📈 Nowa spółka w rankingu

↑ Wzrost

↓ Spadek

↔ Bez zmian

📊 Brak danych w poprzednich latach

Źródło: Sprawozdania finansowe za lata 2018 - 2019

Średni udział przychodów z zagranicy w całkowitych przychodach operacyjnych największych spółek budowlanych (Wykres 1.6.1) wyniósł 10,6% i jest wyższy od udziału w 2019 roku o ok. 1,3 p.p.

W przypadku trzech podmiotów sprzedaż zagraniczna stanowiła ponad 25% ogółu wygenerowanych przychodów ze sprzedaży - były to Grupa Trakcja (42,8%), Grupa Polimex Mostostal (33,6%) oraz Grupa Unibep (26,4%).

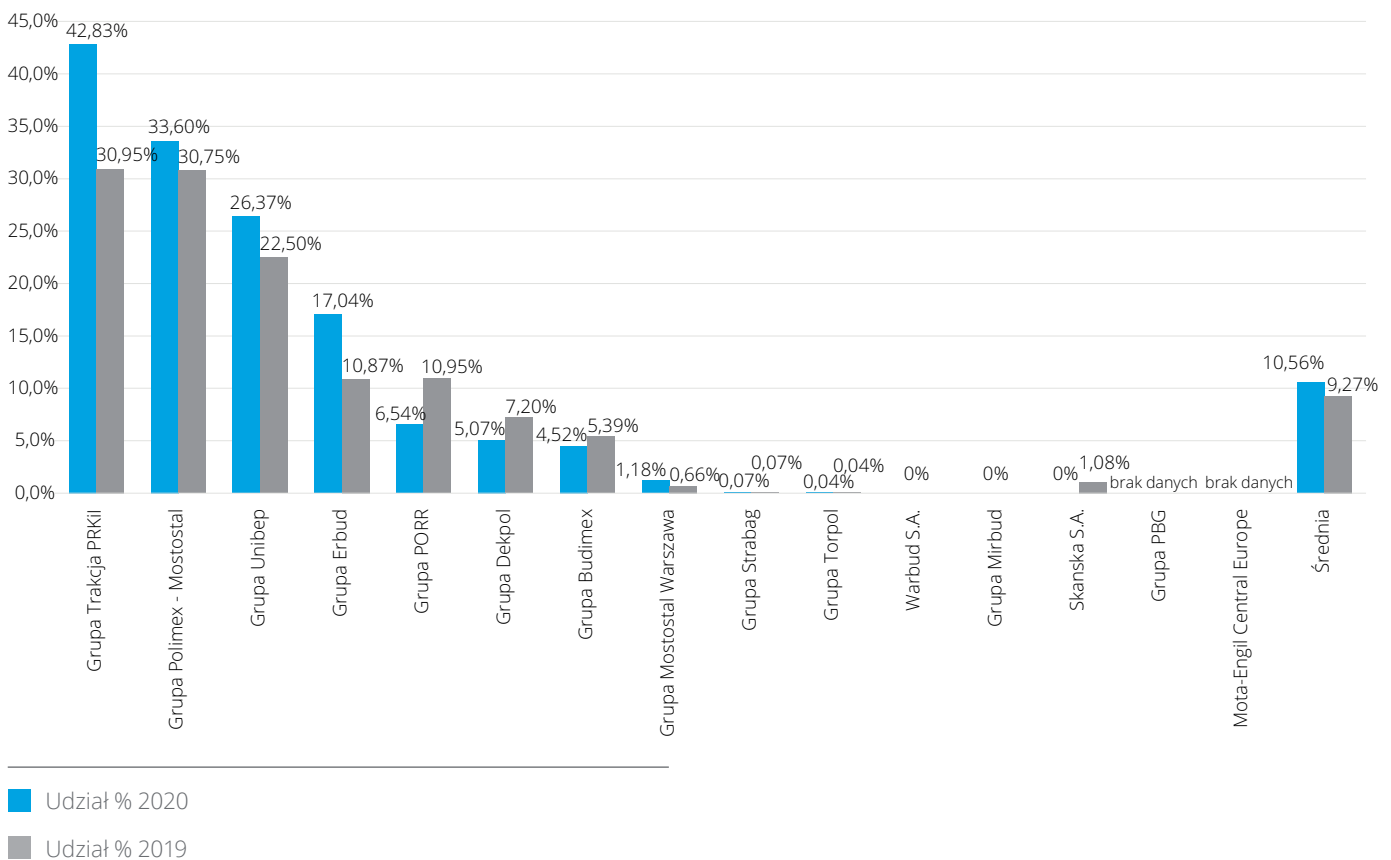
Analiza struktury geograficznej zrealizowanej sprzedaży wskazuje na to, że podmioty z sektora budowlanego szukają szans realizacji kontraktów oraz odbiorców swoich usług poza

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 będzie kluczowa w celu 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 z dużym ryzykiem. Działalność zagraniczna generuje duże możliwości, ale także ryzyka, czego dowodem może być obecnie niestabilna

sytuacja polityczna na Białorusi czy problemy z realizacją kontraktów, wynikające z wprowadzania wytycznych sanitarnych i innych regulacji prawnych związanych z pandemią COVID-19. 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 (Wykres 1.6.1.1 i Wykres 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 2020 roku



Źródło: Sprawozdanie finansowe 2020

Wykres 1.6.1.1: Struktura geograficzna sprzedaży 15 największych spółek w 2020 roku

RYNKI							
	Krajowy	Zachodnio-europejski	Wschodnio-europejski	Skandynawski	Azjatycki	Pozostałe	RAZEM (2020, tys. zł)
Grupa Budimex	8 003 293	371 733		7 214			8 382 240
Grupa Strabag	5 183 148	Brak informacji o miejscu generowania przychodów za granicą. Wartość przychodów z zagranicy: 3 648					5 186 796
Grupa PORR	2 420 940	112 098		57 279			2 590 317
Grupa Erbud	1 848 736	Brak informacji o miejscu generowania przychodów za granicą. Wartość przychodów z zagranicy: 379 608					2 228 344
Grupa Unibep	1 238 721	587	190 674	252 355			1 682 337
Warbud S.A.	1 634 766						1 634 766
Grupa Polimex - Mostostal	1 072 626	Brak informacji o miejscu generowania przychodów za granicą. Wartość przychodów z zagranicy: 542 694					1 615 320
Grupa Torpol	1 391 614			589			1 392 203
Grupa Mostostal Warszawa	1 349 305	15 908	268				1 365 481
Grupa Trakcja PRKiI	765 460	1 148	525 650	46 724			1 338 982
Grupa Mirbud	1 242 903						1 242 903
Grupa PBG	Brak informacji o miejscu generowania przychodów w związku z zaniechaniem działalności.						1 217 134
Mota-Engil Central Europe	Brak informacji o miejscu generowania przychodów.						1 175 364
Skanska S.A.	1 169 800						1 169 800
Grupa Dekpol	Brak informacji o miejscu generowania przychodów.						1 054 978
RAZEM:							33 276 965

Źródło: Sprawozdanie finansowe 2020

Wykres 1.6.1.2: Struktura geograficzna sprzedaży 15 największych spółek w 2019 roku

RYNKI							
	Krajowy	Zachodnio-europejski	Wschodnio-europejski	Skandynawski	Azjatycki	Pozostałe	RAZEM (2019, tys. zł)
Grupa Budimex	7 161 639	399 713		8 311			7 569 663
Grupa Strabag	4 603 535	Brak informacji o miejscu generowania przychodów za granicą. Wartość przychodów z zagranicy: 3 176					4 606 711
Grupa PORR	2 077 026	100 085		155 230			2 332 341
Grupa Erbud	2 061 807	Brak informacji o miejscu generowania przychodów za granicą. Wartość przychodów z zagranicy: 251 556					2 313 363
Grupa Unibep	1 288 050		215 517	158 407			1 661 974
Warbud S.A.	1 641 026						1 641 026
Grupa Polimex - Mostostal	1 100 653	Brak informacji o miejscu generowania przychodów za granicą. Wartość przychodów z zagranicy: 488 777					1 589 430
Grupa Torpol	1 603 833			587			1 604 420
Grupa Mostostal Warszawa	1 261 103	2 321	93	6 017			1 269 534
Grupa Trakcja PRKiI	994 805	1 140	397 316	47 513			1 440 774
Grupa Mirbud	949 104						949 104
Grupa PBG	Brak informacji o miejscu generowania przychodów w związku z zaniechaniem działalności.						1 285 147
Mota-Engil Central Europe	Brak informacji o miejscu generowania przychodów.						802 013
Skanska S.A.	2 042 700	21 600		800			2 065 100
Grupa Dekpol	Brak informacji o miejscu generowania przychodów.						772 119
RAZEM:							31 902 719

Źródło: Sprawozdanie finansowe 2020

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. Istotną część przychodów jest również

generowana z działalności w ramach budownictwa mieszkaniowego oraz inżynierskiego.

Wykres 1.6.2.1: Struktura rzeczowa sprzedaży 15 największych spółek w 2020 roku

RYNKI							
	Budownictwo ogólne	Budownictwo mieszkaniowe	Budownictwo drogowe i kolejowe	Budownictwo inżynierskie	Budownictwo energetyczne	Pozostała działalność	SUMA (2020, tys. zł)
Grupa Budimex	7 101 015					1 281 225	8 382 240
Grupa Strabag	4 924 091					262 704	5 186 796
Grupa PORR	2 387 216					203 101	2 590 317
Grupa Erbud	1 307 668		586 232	334 444			2 228 344
Grupa Unibep	1 062 013		378 803			241 521	1 682 337
Warbud S.A.	1 619 405					15 361	1 634 766
Grupa Polimex - Mostostal	421 101		59 728		602 828	531 663	1 615 320
Grupa Torpol			1 315 864			76 339	1 392 203
Grupa Mostostal Warszawa	1 003 727			351 818		9 936	1 365 481
Grupa Trakcja PRKil	35 923		1 224 673		52 447	25 939	1 338 982
Grupa Mirbud	1 079 993					162 910	1 242 903
Grupa PBG	Brak danych						1 217 134
Mota-Engil Central Europe	183 647		937 145		1 725	52 849	1 175 364
Skanska S.A.	1 137 400					32 400	1 169 800
Grupa Dekpol	654 451					400 527	1 054 978
						RAZEM:	33 276 965

Źródło: Sprawozdanie finansowe 2020

Wykres 1.6.2.2: Struktura rzeczowa sprzedaży 15 największych spółek w 2019 roku

RYNKI							
	Budownictwo ogólne	Budownictwo mieszkaniowe	Budownictwo drogowe i kolejowe	Budownictwo inżynieryjne	Budownictwo energetyczne	Pozostała działalność	SUMA (2019, tys. zł)
Grupa Budimex	6 734 981					834 682	7 569 663
Grupa Strabag	4 347 723					258 988	4 606 711
Grupa PORR	2 118 004					214 337	2 332 341
Grupa Erbud	1 611 244		379 586	322 431		102	2 313 363
Grupa Unibep	1 154 840		338 897			168 237	1 661 974
Warbud S.A.	1 625 122					15 904	1 641 026
Grupa Polimex - Mostostal	332 892		2 108		652 205	602 225	1 589 430
Grupa Torpol			1 561 063			43 357	1 604 420
Grupa Mostostal Warszawa	905 796			354 619		9 119	1 269 534
Grupa Trakcja PRKiI	5 788		1 307 370		65 168	62 448	1 440 774
Grupa Mirbud	799 910					149 194	949 104
Grupa PBG	Brak danych						1 285 147
Mota-Engil Central Europe	236 407		512 100		9 799	43 707	802 013
Skanska S.A.	2 003 900					61 200	2 065 100
Grupa Dekpol	487 134					284 985	772 119
						RAZEM:	31 902 718

Źródło: Sprawozdanie finansowe 2020

W kategoriach nominalnych, największy przychód z działalności niebudowlanej odnotowały kolejno Grupa Budimex i Grupa Polimex-Mostostal, które osiągnęły w ten sposób odpowiednio 1,3 mld zł i 532 mln zł. Grupa Budimex przychody z pozostałej działalności generowała w głównej mierze z działalności deweloperskiej. Zgodnie z informacją z raportów bieżących, Zarząd Budimex S.A. dnia 24 maja 2021 podpisał umowę rozporządzającą z CP Developer S.ar.l. dotyczącą zbycia udziałów Budimex Nieruchomości Sp. z o.o. – podmiotu zależnego Grupy, zajmującego się wspomnianą działalnością deweloperską. Transakcja ta, zakończyła się rozpoznaniem zyskiem przed opodatkowaniem

w wysokości 667 mln zł. Natomiast Grupa Polimex-Mostostal, w ramach pozostałej działalności generuje głównie przychody z produkcji i montażu konstrukcji stalowych wykorzystywanych w działalności budowlanej.

Tabela 1.6.2: Pozostała działalność największych spółek budowlanych w 2020 roku

Lp.	Nazwa firmy		Pozostała działalność 2020	Pozostała działalność 2019	Zmiana nominalna	Zmiana procentowa
1	Grupa Budimex	↔	1 281 225	834 682	446 543	53,5%
2	Grupa Polimex - Mostostal	↔	531 663	602 225	-70 562	-11,7%
3	Grupa Dekpol	↗	400 167	284 985	115 182	40,4%
4	Grupa Strabag	↔	262 704	258 988	3 717	1,4%
5	Grupa Unibep	↑	241 521	168 237	73 284	43,6%
6	Grupa PORR	↓	203 101	214 337	-11 236	-5,2%
7	Grupa Mirbud	↗	162 910	149 194	13 716	9,2%
8	Grupa Torpol	↑	76 339	43 357	32 982	76,1%
9	Mota-Engil Central Europe	↗	52 849	43 707	9 141	20,9%
10	Skanska S.A.	↓	32 400	61 200	-28 800	-47,1%
11	Grupa Trakcja PRKiI	↓	25 939	62 448	-36 509	-58,5%
12	Warbud S.A.	↔	15 361	15 904	-543	-3,4%
13	Grupa Mostostal Warszawa	↔	9 936	9 119	817	9,0%
14	Grupa Erbud	↔	0	102	-102	-100,0%
15	Grupa PBG	⊘	b/d	b/d	b/d	b/d
Razem			3 296 115	2 748 485	547 630	20%
Średnia			235 437	196 320	39 116	20%

↗ Nowa spółka w rankingu

↑ Wzrost

↓ Spadek

↔ Bez zmian

⊘ Brak danych w poprzednich latach

Średni procentowy udział przychodów z pozostałej działalności, w porównaniu do roku 2019, utrzymał się na podobnym poziomie - 10,2%. W większości przypadków udział sprzedaży produkcji budowlano-montażowej wahał się w 2020 roku od 87% do 100%. Wyjątkiem są Grupa Budimex i Grupa Unibep (działalność deweloperska), które zauważalnie zwiększyły udział działalności niebudowlanej w przychodach ogółem.

Najwyższy poziom relacji przychodów z pozostałej działalności do przychodów operacyjnych ogółem na poziomie 37,9% zanotowała Grupa Dekpol.

Podmiotem, który najbardziej ograniczył udział działalności pozostałej w przychodach w ostatnich latach była Grupa PBG, której przychody z działalności związane są w głównej mierze z planowanym układem sanacyjnym i reorganizacją grupy PBG (kluczowych spółek zależnych jak Grupa Rafako).

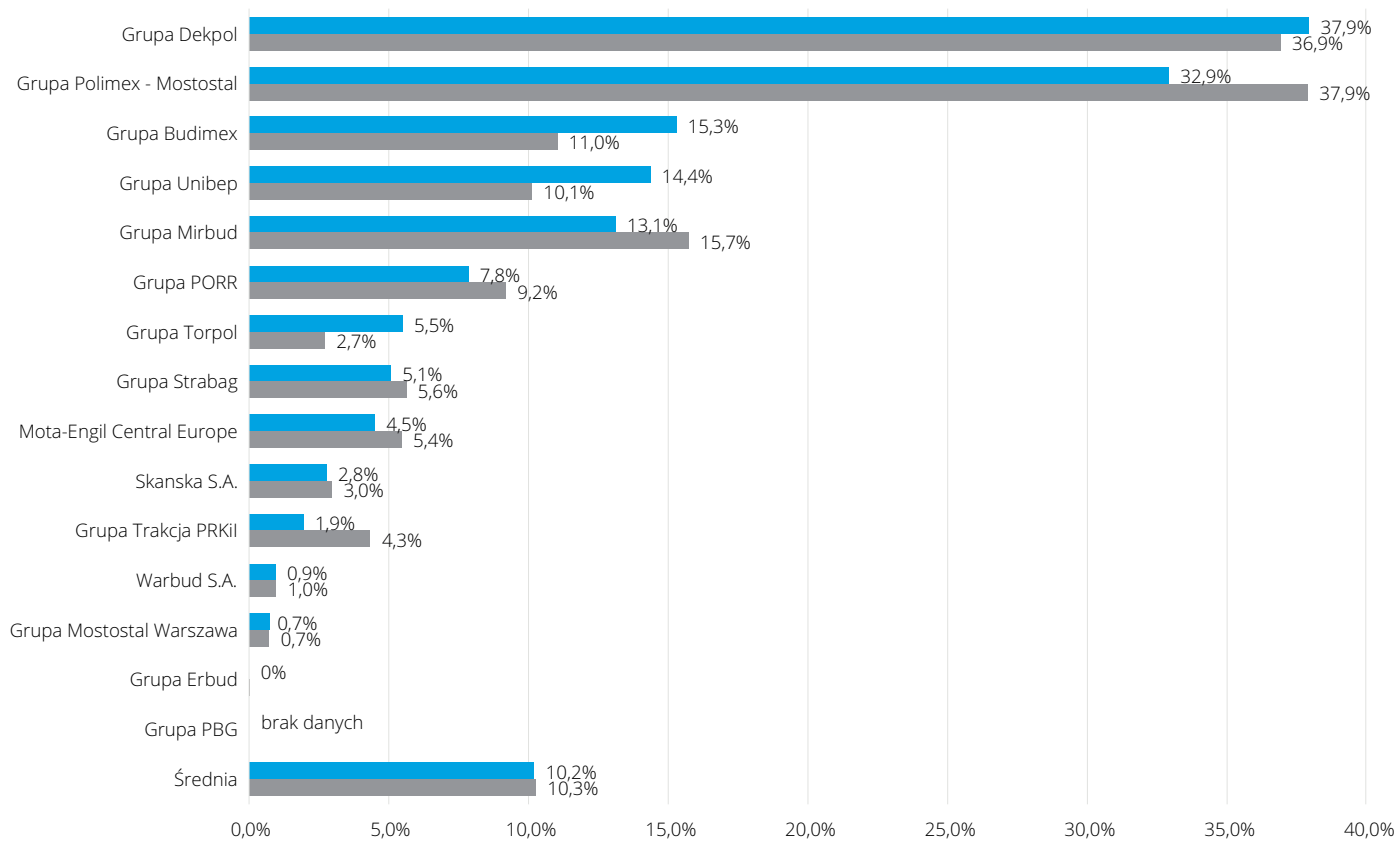
Analizując powyższe dane, wyraźnie widać, że wciąż relatywnie niewielka część przychodów generowana jest z działalności innej niż działalność bezpośrednio związaną z realizacją projektów budowlanych.

Niemniej warto podkreślić, iż duże grupy budowlane poszukują możliwości dywersyfikacji swojej działalności i dokonują

inwestycji, które nie są bezpośrednio związane z działalnością budowlaną czy deweloperską, a dotyczą przykładowo usług zarządzania nieruchomościami, dostawy i montażu specjalistycznych urządzeń przemysłowych, doradztwa i konsultingu budowlanego. Wiele zależy również od systemu waloryzacji kontraktów publicznych, których pogarszająca się rentowność może wymusić zmiany modelu biznesowego dla branży budowlanej.

Jednym z przykładów jest Grupa Erbud, której głównym czynnikiem wpływającym na rezultaty finansowe w 2020 roku miały bardzo dobre wyniki w sektorze budownictwa inżynieryjnego w zakresie budowy instalacji w sektorze OZE -

Wykres 1.6.2.3: Relacja przychodów z pozostałej działalności (niebudowlanej) do przychodów operacyjnych ogółem (za lata 2019-2020)



■ Relacja 2020
■ Relacja 2019

Źródło: Sprawozdanie finansowe 2020

Spółki zależnej Onde S.A.. Zajmuje się ona realizacją farm wiatrowych i fotowoltaicznych. Spółka jest jednym z liderów budownictwa w energetyce odnawialnej w Polsce, realizując rozmaite projekty budowlane na rynku OZE (energetyka wiatrowa oraz fotowoltaika). Onde S.A. z sukcesem jest notowana na Giełdzie Papierów Wartościowych od lipca 2021 roku.

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

Wśród piętnastu największych spółek budowlanych przedstawionych w naszym rankingu, aż dziesięć jest notowanych na Giełdzie Papierów Wartościowych w Warszawie. W tegorocznym raporcie, poniższe zestawienie zostało uzupełnione o debiutującą Grupę Dekpol i powracającą Grupę Mirbud.

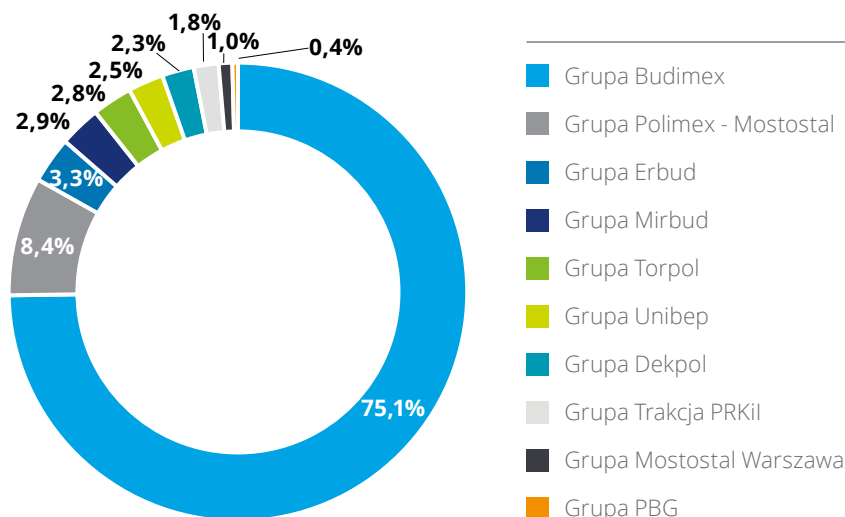
Na koniec 2020 roku łączna wartość rynkowa dziesięciu spółek niniejszego rankingu notowanych na Giełdzie Papierów Wartościowych w Warszawie wyniosła ponad 10,5 mld zł i była wyższa o 4,3 mld zł, od łącznej wartości rynkowej tych podmiotów na koniec roku 2019. W wartościach procentowych wzrost łącznej kapitalizacji giełdowej wyniósł 70%.

Liderem pod względem wartości rynkowej wśród spółek budowlanych pozostała niezmiennie od 2011 roku spółka Budimex,

Tabela 1.7.1: Kapitalizacja największych spółek budowlanych notowanych na giełdzie na dzień 31 grudnia 2020 roku (w tys. zł)

Lp.	Nazwa firmy	Kapitalizacja rynkowa 31.12.2020	Kapitalizacja rynkowa 31.12.2019	Zmiana nominalna	Zmiana procentowa
1	Budimex S.A.	7 850 505	4 391 177	3 459 328	78,8%
2	Polimex-Mostostal S.A.	880 222	508 730	371 492	73,0%
3	Erbud S.A.	342 227	245 988	96 240	39,1%
4	Mirbud S.A.	307 343	97 249	210 094	216,0%
5	Torpol S.A.	296 313	158 493	137 820	87,0%
6	Unibep S.A.	262 036	288 281	-26 244	-9,1%
7	Dekpol S.A.	235 824	220 000	15 824	7,2%
8	TrakcjaS.A.	184 141	144 373	39 767	27,5%
9	Mostostal Warszawa S.A.	100 800	77 600	23 200	29,9%
10	PBG S.A.	40 921	40 921	0	0,0%
Suma		10 500 332	6 172 812	4 327 521	70%

Wykres 1.7.1: Kapitalizacja największych spółek budowlanych notowanych na giełdzie na dzień 31 grudnia 2020 roku (w tys. zł)



z kapitalizacją na poziomie 7,9 mld zł (wzrost o 78,8% w porównaniu do roku 2019), która stanowi ok. 77% całkowitej wartości kapitalizacji wszystkich spółek w tabeli. Na drugim miejscu uplasowała się Grupa Polimex-Mostostal, a na trzecim Grupa Erbud z kapitalizacją na poziomie odpowiednio 880 mln zł oraz 342 mln zł. Warto zaznaczyć, że największy procentowy wzrost kapitalizacji na koniec 2020 roku osiągnęła Grupa Mirbud (wzrost o 216%).

Wzrost kapitalizacji wybranych podmiotów z rankingu w 2020 roku oscylowała w przedziale 7%-216%. Tylko jeden podmiot zanotował spadek kapitalizacji o 9,1 i jest to grupa Unibep.

W pierwszym półroczu 2021 r. większość z nich poprawiła wynik kolejny rok z rzędu, osiągając łącznie 6% wzrost w okresie styczeń – czerwiec 2021. Zaznaczyć tutaj należy, że na wynik łącznej zmiany kapitalizacji największych spółek budowlanych kluczowy wpływ ma wycena

Budimex S.A. Jako jedyna zanotowała ona na koniec czerwca 2021 spadek kapitalizacji rynkowej w porównaniu z grudniem 2020.

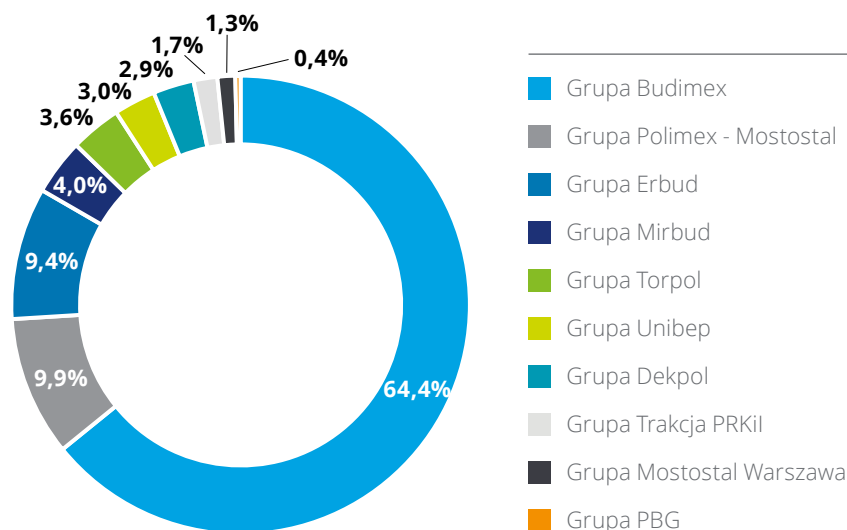
Udział tej spółki w łącznej kapitalizacji uczestników niniejszego rankingu wynosił 64,1% na koniec czerwca 2021.

Na dzień 30 czerwca 2021 r. kapitalizacja większości podmiotów wynosiła 100- 400% wartości na dzień 31 grudnia 2019 roku.

Tabela 1.7.2: Kapitalizacja największych spółek budowlanych notowanych na giełdzie na dzień 30 czerwca 2021 roku (w tys. zł)

Lp.	Nazwa firmy	Kapitalizacja rynkowa 30.06.2021	Kapitalizacja rynkowa 31.12.2020	Zmiana nominalna	Zmiana procentowa
1	Budimex S.A.	7 148 427	7 850 505	-702 078	-8,9%
2	Erbud S.A.	1 098 599	342 227	756 372	221,0%
3	Polimex-Mostostal S.A.	1 038 757	880 222	158 535	18,0%
4	Mirbud S.A.	438 537	307 343	131 194	42,7%
5	Unibep S.A.	400 947	262 036	138 911	53,0%
6	Torpol S.A.	328 471	296 313	32 158	10,9%
7	Dekpol S.A.	321 122	235 824	85 298	36,2%
8	Trakcja S.A.	186 734	184 141	2 594	1,4%
9	Mostostal Warszawa S.A.	140 000	100 800	39 200	38,9%
10	PBG S.A.	40 921	40 921	0	0,0%
Suma		11 142 515	10 500 332	642 183	6%

Wykres 1.7.2: Udział kapitalizacji największych spółek notowanych na giełdzie na dzień 30 czerwca 2021 roku



Natomiast spadek odnotowany w roku 2020 udało się odrobić w pierwszym półroczu 2021 r. Grupie Unibep (wzrost o 53%), która uplasowała się na piątym miejscu w tabeli.

Zwracamy uwagę na fakt, że Grupa PBG od grudnia 2017 r. widnieje na liście alertów GPW, jako spółka groszowa, w związku z czym została wykreślona z portfela WIG Budownictwo.

Suma kapitalizacji największych spółek budowlanych na dzień 30.09.2020 wynosiła 11,4 mld zł. Wzrosła ona w porównaniu z czerwcem 2021 roku o zaledwie 2%. Na koniec trzeciego kwartału zauważono spadek kapitalizacji aż u 6 podmiotów. Największy procentowy spadek zanotowała Grupa Mirbud (15,3%), zaraz po niej, ze spadkiem o 15,1% znalazła się Grupa Torpol.

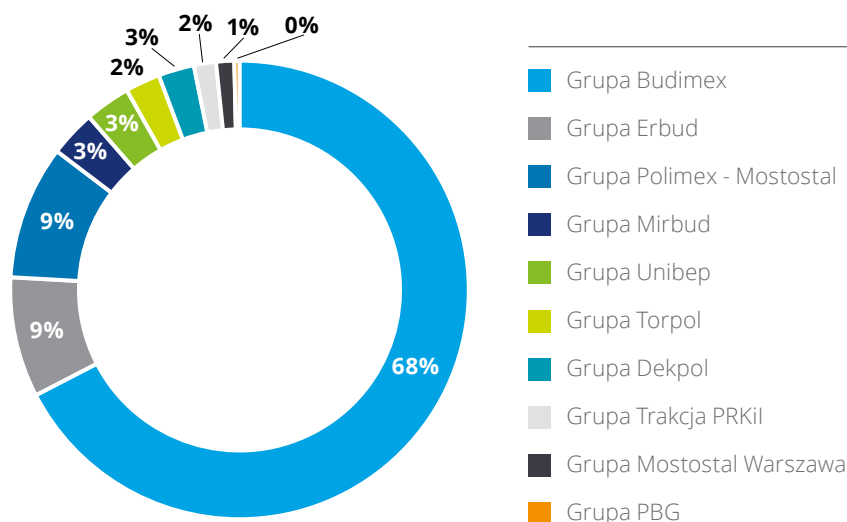
Procentowy udział poszczególnych spółek prezentuje poniższy wykres.

Tabela 1.7.3: Kapitalizacja największych spółek budowlanych notowanych na giełdzie na dzień 30 września 2021 roku (w tys. zł)

Lp.	Nazwa firmy	Kapitalizacja rynkowa 30.09.2021	Kapitalizacja rynkowa 30.06.2021	Zmiana nominalna	Zmiana procentowa
1	Budimex S.A.	7 671 794	7 148 427	523 367	7,3%
2	Polimex-Mostostal S.A.	1 076 616	1 038 757	37 859	3,6%
3	Erbud S.A.	964 684	1 098 599	-133 915	-12,2%
4	Mirbud S.A.	371 564	438 537	-66 973	-15,3%
5	Unibep S.A.	366 219	400 947	-34 728	-8,7%
6	Dekpol S.A.	287 672	321 122	-33 450	-10,4%
7	Torpol S.A.	278 856	328 471	-49 615	-15,1%
8	Trakcja S.A.	177 225	186 734	-9 510	-5,1%
9	Mostostal Warszawa S.A.	145 600	140 000	5 600	4,0%
10	PBG S.A.	40 921	40 921	0	0,0%
Suma		11 381 150	11 142 515	238 635	2%

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

Wykres 1.7.3: Udział kapitalizacji największych spółek notowanych na giełdzie na dzień 30 września 2021 roku



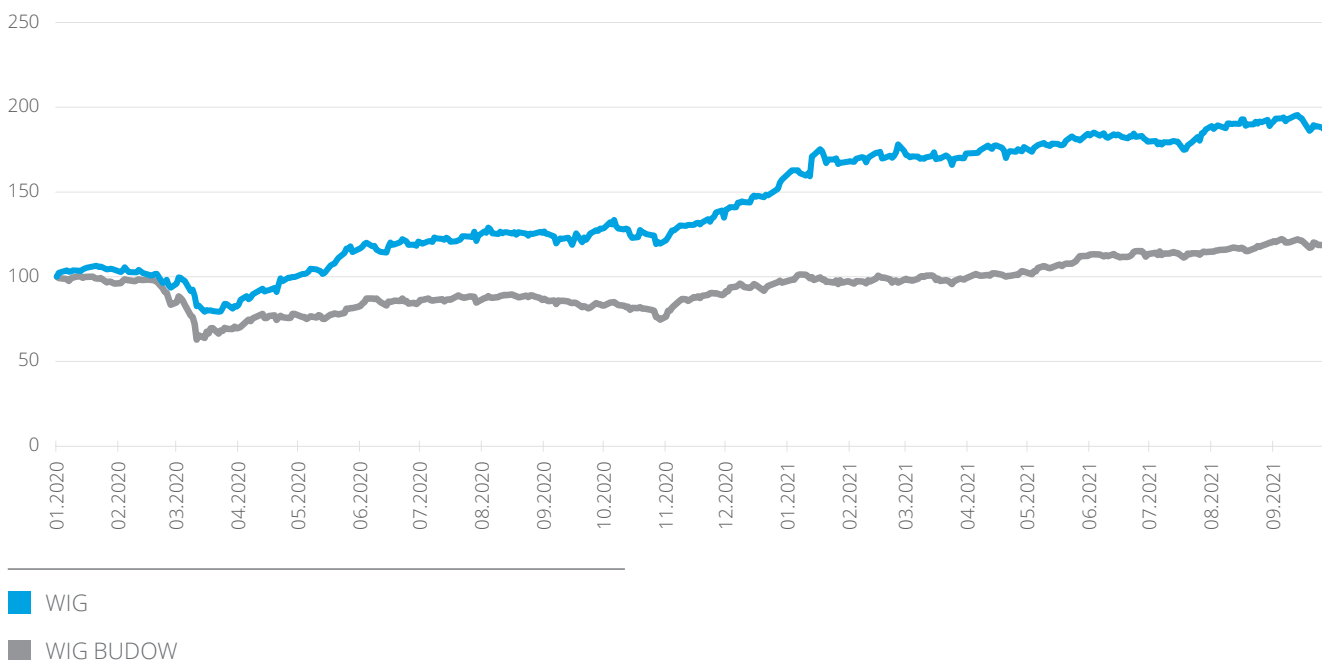
W ciągu pierwszego kwartału 2020 roku, ze względu na niepewność rynku spowodowaną wybuchem pandemii COVID-19, indeks WIG Budownictwo znacznie spadł, osiągając pod koniec marca poziom 80% wartości z końca 2019 r. Z początkiem drugiego kwartału 2020 odnotowano zauważalny wzrost indeksu WIG Budownictwo i jego odbicie się ku górze. Trend wzrostowy jest wyraźnie i nieustannie zauważalny, aż do końca września 2021. Wśród czynników wzrostu

wymieniać należy przede wszystkim dobre wyniki sektora, które były związane z czasową stabilizacją kosztów materiałów i robocizny w pierwszych trzech kwartałach 2020 roku, a także zmianę zasad waloryzacji kontraktów budowlanych.

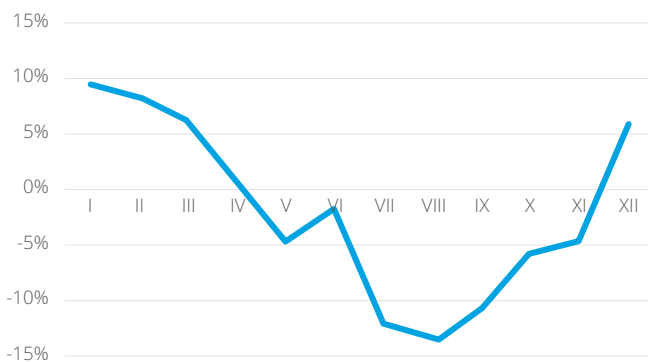
W 2020 r. wskaźnik sprzedaży produkcji budowlano-montażowej w Polsce zmalał średnio o 8% w stosunku do 2019 r. W IV kwartale 2020 r. indeks wzrósł się oscylując wokół 104% wartości z początku

roku. W pierwszym kwartale 2020 roku nasza lokalna gospodarka musiała się zmierzyć z pandemią COVID-19. Pomimo wielu restrykcji oraz zamknięcia określonych placówek, sektor budowlany kontynuował prace i nie nastąpiło zamknięcie budów, tak jak to miało miejsce w wybranych krajach Europy Zachodniej. W II kwartale 2020 r. nastąpiło ożywienie, które utrzymuje się do dziś i związane jest m.in. z odmrażaniem gospodarki w związku z pandemią COVID-19. Niemniej od końca

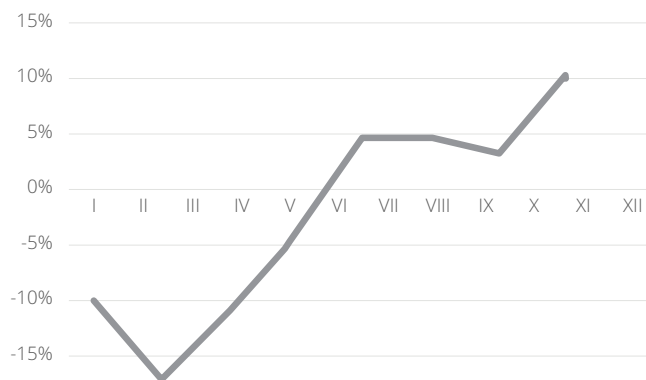
Wykres 1.7.4: Zmiany poziomu indeksu WIG oraz WIG - Budownictwo od początku 2020 roku



Wykres 1.7.5: Wskaźnik produkcji budowlano-montażowej w roku 2020 – zmiana w stosunku do roku ubiegłego



Wykres 1.7.6: Wskaźnik produkcji budowlano-montażowej w roku 2021 - zmiana w stosunku do roku ubiegłego



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

2020 roku sektor ponownie znajdował się pod presją czynników rynkowych związanych ze wzrostem cen materiałów, robocizny co z kolei związane było z zakłóceniami w łańcuchach dostaw przy jednocześnie dużych wolumenach przerobu (duże znaczenia mają tutaj realizowane programy budowy infrastruktury publicznej).

W pierwszym półroczu 2021 roku spółki notowane na Warszawskiej Giełdzie Papierów Wartościowych zanotowały 4% wzrost przychodów ze sprzedaży

w porównaniu do tego samego okresu w 2020 roku.

Jak co roku, największym graczem na parkiecie jest Grupa Budimex z przychodami na poziomie 3,2 mld zł (spadek o 6,3%). W analizowanym poniżej okresie Grupa Mirbud osiągnęła największy wzrost sprzedaży - o ponad 100% - w porównaniu do analogicznego okresu 2020.

Wyniki ze sprzedaży w I półroczu dla

notowanych na GPW członków rankingu łącznie wzrosły w porównaniu do I półrocza 2020 r o prawie 40%. Pomimo trwającej pandemii COVID-19 i wprowadzanymi okresowymi obostrzeniami, w sektorze budowlanym w Polsce udało się zachować ciągłość realizacji kontraktów, tym samym, prawie wszystkim podmiotom udało się osiągnąć dodatni wynik ze sprzedaży, jak i wynik netto. Dodatkowo, branży sprzyja ożywienie na rynku. Firmy również pozostawiły za sobą większość nierentownych kontraktów pozyskanych

Tabela 1.7.4: Przychody spółek notowanych na GPW za okres do 30 czerwca 2021 roku oraz 30 czerwca 2020 roku

Lp.	Nazwa firmy	Przychody 06.2021	Przychody 06.2020	Zmiana nominalna	Zmiana procentowa
1	Grupa Budimex	3 241 092	3 460 165	-219 073	-6,3%
2	Grupa Erbud	1 290 701	1 084 522	206 179	19,0%
3	Grupa Polimex - Mostostal	975 908	724 446	251 462	34,7%
4	Grupa Mirbud	872 561	434 968	437 593	100,6%
5	Grupa Unibep	693 567	733 185	-39 618	-5,4%
6	Grupa Mostostal Warszawa	556 269	671 675	-115 406	-17,2%
7	Grupa Trakcja PRKiI	533 973	558 417	-24 444	-4,4%
8	Grupa Torpol	491 009	589 040	-98 031	-16,6%
9	Grupa Dekpol	472 772	527 475	-54 703	-10,4%
10	Grupa PBG	5 347	4 275	1 072	25,1%
	Suma	9 133 199	8 788 168	345 031	4%

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

w poprzednich latach. Wskazywać na to może chociażby znaczne poprawienie wyników netto prezentowanych podmiotów na koniec czerwca 2021 roku. W porównaniu z analogicznym okresem 2020 roku, zanotowano wzrost wyników netto o 515%. Warto zauważyć, że istotny wpływ na poprawę wyniku

netto miała Grupa Budimex oraz jej zysk związany z opisaną w podrozdziale 1.6.2. sprzedażą podmiotu zależnego Budimex Nieruchomości Sp. z o.o.

Dla tych i przyszłych kontraktów kluczowe znaczenie ma możliwość ich ewentualnej waloryzacji, której zasady zostały zmienione

i pozytywnie wpływają na stabilizację rentowności kontraktów budowlanych. 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. Obecnie spółki w swoich

Tabela 1.7.5: Marża brutto na sprzedaży spółek notowanych na GPW za okres do 30 czerwca 2021 roku oraz 30 czerwca 2020 roku

Lp.	Nazwa firmy	Wynik ze sprzedaży 06.2021	Wynik ze sprzedaży 06.2020	Zmiana nominalna wyniku ze sprzedaży	Zmiana procentowa wyniku ze sprzedaży
1	Grupa Budimex	375 645	253 126	122 519	48,4%
2	Grupa Erbud	127 941	75 457	52 484	69,6%
3	Grupa Polimex - Mostostal	113 177	67 505	45 672	67,7%
4	Grupa Mirbud	89 229	41 966	47 263	112,6%
5	Grupa Dekpol	69 555	74 340	-4 785	-6,4%
6	Grupa Mostostal Warszawa	56 183	45 950	10 233	22,3%
7	Grupa Unibep	44 273	56 411	-12 138	-21,5%
8	Grupa Torpol	42 607	36 525	6 082	16,7%
9	Grupa PBG	69	53	16	30,2%
10	Grupa Trakcja PRKiI	-8 670	827	-9 497	-1148,4%
	Suma	910 009	652 160	257 849	40%

Tabela 1.7.6: Wynik netto spółek notowanych na GPW za okres do 30 czerwca 2021 roku oraz 30 czerwca 2020 roku

Lp.	Nazwa firmy	Wynik netto 30.06.2021	Wynik netto 30.06.2020	Zmiana nominalna wyniku netto	Zmiana procentowa wyniku netto
1	Grupa Budimex	728 952	114 491	614 461	536,7%
2	Grupa Mirbud	49 728	10 699	39 029	364,8%
3	Grupa Polimex - Mostostal	46 184	24 347	21 837	89,7%
4	Grupa Dekpol	26 912	33 350	-6 438	-19,3%
5	Grupa Torpol	20 256	13 931	6 325	45,4%
6	Grupa Mostostal Warszawa	17 450	683	16 767	2454,9%
7	Grupa Unibep	16 104	9 492	6 612	69,7%
8	Grupa Erbud	15 230	11 696	3 534	30,2%
9	Grupa Trakcja PRKiI	-37 663	-38 246	583	1,5%
10	Grupa PBG	-60 793	-378 573	317 780	83,9%
	Suma	822 360	-198 130	1 020 490	515%

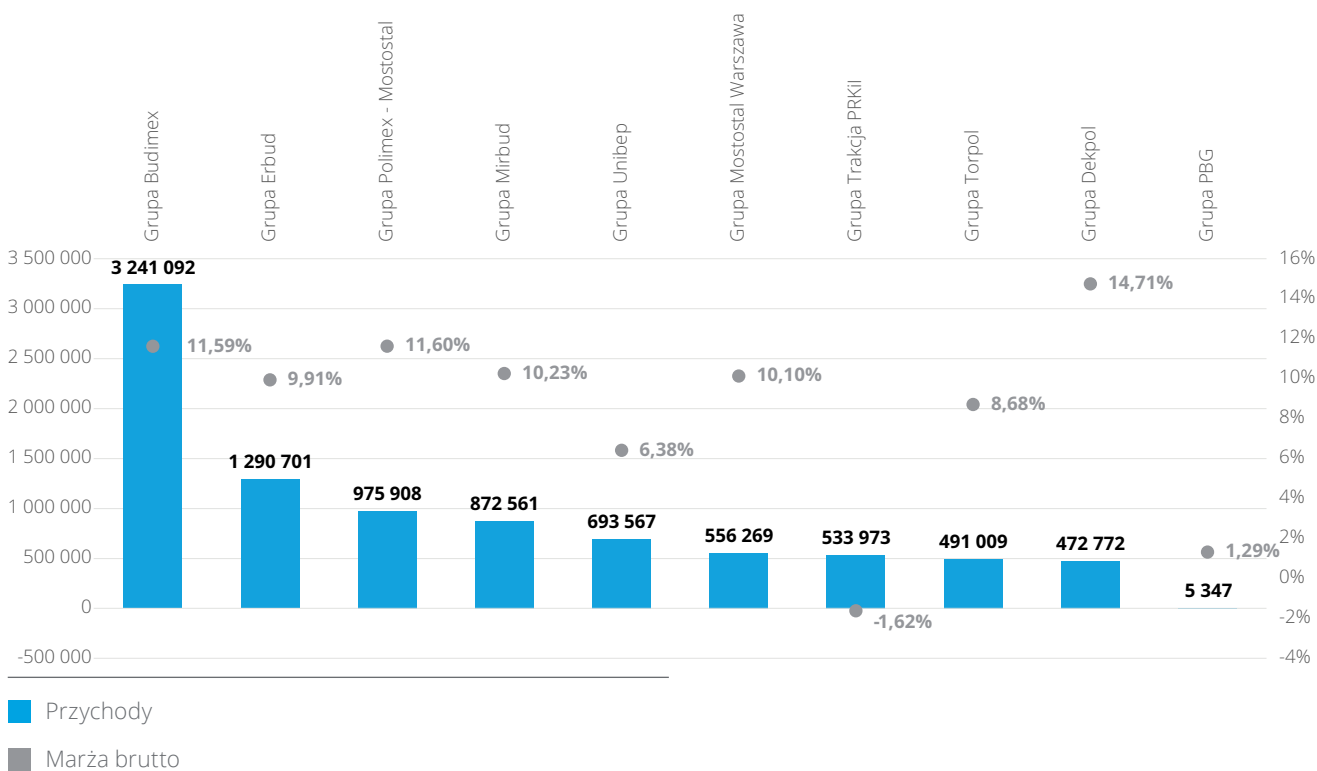
ofertach uwzględniają już zaktualizowane warunki rynkowe a inwestorzy prywatni i publiczni muszą zmierzyć się ze zwiększonymi kosztami budowy swoich projektów.

Oczywiście ta sytuacja może ulec zmianie zwłaszcza w kontekście trwającej pandemii COVID-19 i przede wszystkim dostępności materiałów i siły roboczej mającej wpływ

na wzrost kosztów realizacji. Głównym kołem zamachowym sektora pozostaną duże inwestycje publiczne realizowane przez GDDKiA oraz PKP PLK, ale także inwestycje w sektorze budownictwa energetycznego (linie / gazociągi), jaski i budownictwo morskie (głównie w ramach modernizacji portów). Cały czas dobrze ma się również sektor budownictwa mieszkaniowego oraz realizacja projektów komercyjnych

w sektorze logistycznym.

Wykres 1.7.7: Relacja przychodów do marży ze sprzedaży spółek notowanych na GPW na 30 czerwca 2021 roku



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

1.8. Wpływ COVID-19 na sprawozdania finansowe

Publikowane przez GUS dane wskazują na wzrost aktywności w sektorze produkcji budowlano-montażowej w 2021 roku. Produkcja ta (w cenach stałych) zrealizowana na terenie kraju przez przedsiębiorstwa budowlane w sierpniu 2021 roku była wyższa o 10% w porównaniu z analogicznym okresem ubiegłego roku (przed rokiem spadek o 12%) oraz wyższa o 3% w stosunku do lipca 2021 roku (przed rokiem spadek o 11%).

Pomimo niepewnej sytuacji dotyczącej sektora prywatnego, gdzie inwestorzy wstrzymują się z decyzjami inwestycyjnymi, zauważalny jest wyżej wspomniany trend wzrostowy. Zmienia się charakter inwestycji – nie dominują już biurowce i centra handlowe, ale mieszkania i parki logistyczne.

W pierwszym półroczu 2021 r. liczba mieszkań oddanych do użytku zwiększyła się o 9% w stosunku do roku ubiegłego. Wzrosła również liczba mieszkań, na których budowę wydano pozwolenia lub dokonano zgłoszenia z projektem budowlanym oraz mieszkań, których budowę rozpoczęto. Obserwowane wzrost produkcji budowlano-montażowej przypisać należy głównie realizacji projektów budowlanych z sektora publicznego, zasilającego portfele wykonawców generalnych.

Przewidywany negatywny wpływ epidemii na sytuację branży, sygnalizowany jest nadal w raportach rocznych największych spółek budowlanych przygotowywanych za rok obrotowy 2020. W raportach wskazywano na istotną niepewność związaną z rozwojem sytuacji epidemicznej. Skutki epidemii w sprawozdaniach finansowych ujmowane były jako zdarzenia niekorygujące, ponieważ znaczące zmiany 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)** spowolnienia prac

wynikających z konieczności zachowania reżimu sanitarnego, **(4)** przewlekłości procedowania decyzji administracyjnych dotyczących realizowanych kontraktów budowlanych oraz opóźnień w ogłaszaniu przetargów na nowe inwestycje infrastrukturalne.

W celu ograniczenia wpływu tych czynników na działalność operacyjną w największych spółkach budowlanych powołano komitety ds. kryzysowych, ściśle współpracujące z zarządami. Celem powołanych komitetów było przede wszystkim przeciwdziałanie zarażeniom wśród pracowników i członków ich rodzin oraz monitorowanie współpracy z podwykonawcami zabezpieczając w ten sposób łańcuchy dostaw i zmniejszając ryzyko niedotrzymania terminów umownych.

Obecnie sytuacja pandemiczna nie zagraża branży budowlanej w kontynuacji i zachowaniu ciągłości realizacji kontraktów budowlanych na terenie kraju. Firmy budowlane kontynuują prace na zdecydowanej większości budów.

Spółki nadal w sposób ciągły monitorują sytuację rynkową związaną z epidemią COVID-19 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 łańcuchach dostaw jakie zostały wywołane przez pandemię. 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 COVID-19 jest kwestia prawidłowego zorganizowania prac budowlanych. W krótkiej perspektywie czasowej, projektów w sektorze budowlanym nie zabraknie. Portfele spółek zostały w dużej mierze wypełnione przetargami publicznymi, realizowanymi w ostatnich latach. Niestety koronawirus może wpłynąć na efektywność realizowanych inwestycji (opóźnienia w dostawach / przerwy w łańcuchach dostaw) oraz w przypadku przestoju na dłuższe terminy realizacji prac. Pandemia COVID-19 może okazać się dużym wyzwaniem dla graczy, którzy w dużej mierze pracują z inwestorami prywatnymi. Tutaj, w zależności od sektora, możemy mieć do czynienia ze spowolnieniem związanym z wydłużeniem bądź zaniechaniem określonych projektów inwestycyjnych. To z kolei może być przyczyną wzrostu konkurencyjności w sektorze publicznym, co w rezultacie może spowodować "powtórkę" z lat 2015-2017, kiedy to oferowano wykonywanie projektów w bardzo niskich cenach (w stosunku do budżetów inwestorskich).

1.9. Podsumowanie dziewięciu edycji raportu

Niniejsze opracowanie raportu Największych Spółek Budowlanych w Polsce jest już dziewiątą 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 tabeli 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 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 jak na przykład Mota-Engil Central

Europe czy Grupa Mirbud. Niektóre spółki na stałe opuściły ranking na rzecz nowych graczy.

Tegorocznym debiutem może pochwalić się Grupa Dekpol, zajmująca 15. miejsce.

Tabela 1.9.1: Ranking największych spółek budowlanych w Polsce pod względem przychodów na przestrzeni ostatnich lat. Edycja 2013-2021.

Nazwa spółki / Edycja	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021
Grupa Budimex	1	1	2	2	1	1	1	1	1
Grupa Strabag	2	3	3	3	3	3	2	2	2
Skanska	3	2	1	1	2	2	3	5	14
Grupa Polimex-Mostostal	4	4	4	4	4	4	7	9	7
Grupa Mostostal Warszawa	5	6	8	9	7	10	14	12	9
Grupa PBG	6	7	7	5	5	5	11	11	12
Mota-Engil Central Europe	7	9	-	14	14	15	-	-	13
Grupa Erbud	8	8	5	6	6	6	5	4	4
Eurovia	9	15	-	-	-	-	15	-	-
Warbud	10	10	11	13	12	11	8	7	6
Grupa Trakcja	11	5	6	7	8	9	9	10	10
Grupa Elektrobudowa	12	14	9	11	11	12	-	-	-
Bilfinger Infrastructure	13	-	-	-	-	-	-	-	-
Hochtief Polska	14	-	-	15	-	13	-	-	-
Grupa Unibep	15	13	10	10	9	8	6	6	5
PORR S.A.	-	11	12	8	10	7	4	3	3
Grupa Mirbud	-	12	13	-	15	14	13	-	11
Grupa Mostostal Zabrze	-	-	14	-	13	-	-	-	-
Grupa Torpol	-	-	15	12	-	-	10	8	8
PUT Intercor	-	-	-	-	-	-	12	14	-
Grupa Goldbeck	-	-	-	-	-	-	-	13	-
Grupa ZUE	-	-	-	-	-	-	-	15	-
Grupa Dekpol	-	-	-	-	-	-	-	-	15

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. Wzrost na przestrzeni lat zanotowały również Grupa Erbud oraz Grupa Unibep. Spadek pozycji odnotowała Skanska, która w 2017 roku straciła pozycję lidera, a w obecnym rankingu znacząco spadła na 14. pozycję największych firm budowlanych. Spadek odnotowała również Grupa PBG.

Wykres uwzględnia wyłącznie te podmioty, które nieustannie wchodzą do rankingu na przestrzeni ostatnich lat.

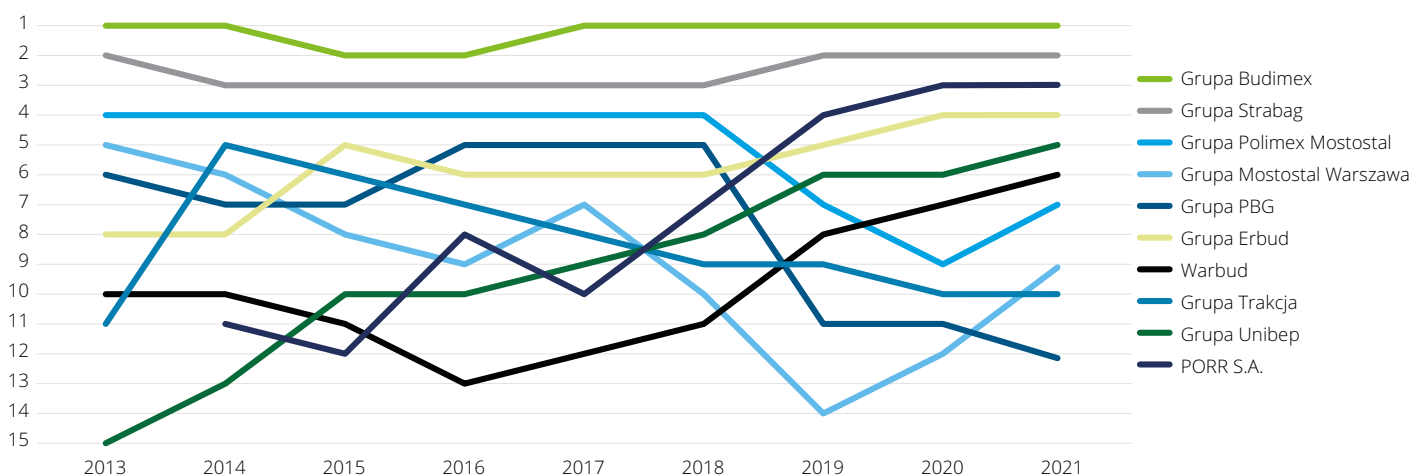
Z pierwotnego zestawienia z 2013 roku do dnia dzisiejszego, tj. na przestrzeni 9 lat, w TOP 15 miejsce utrzymało 11 firm, czyli około 2/3 ogółu grup budowlanych.

Przychody największych podmiotów budowlanych uwzględnionych w rankingach na przestrzeni lat wykazują tendencję wzrostową (z wyłączeniem rekordowego 2012 roku napędzanego inwestycjami

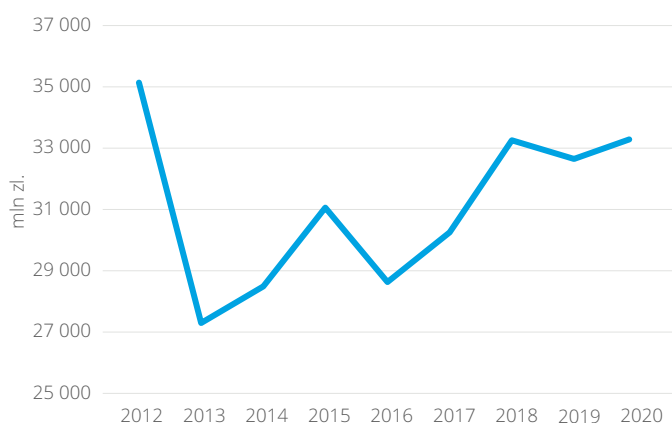
przed EURO 2012). Jest to związane z obecnie dobrą koniunkturą oraz dużą liczbą inwestycji realizowanych w sektorze budownictwa z funduszy europejskich.

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.

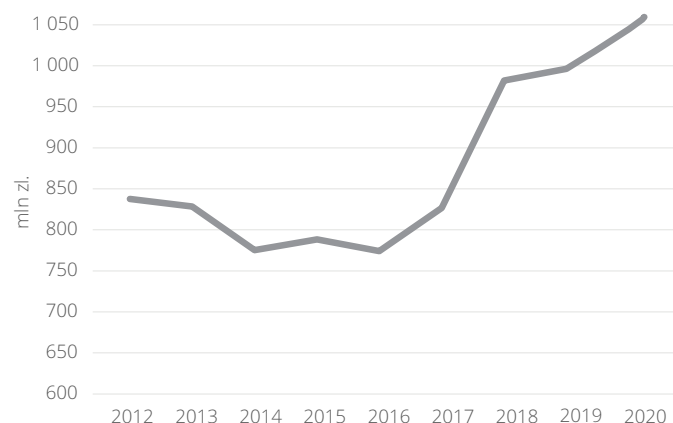
Wykres 1.9.1: Zmiana miejsc w rankingu największych spółek budowlanych w Polsce pod względem przychodów na przestrzeni ostatnich lat. Edycja 2013-2021.



Wykres 1.9.2: Suma przychodów największych spółek budowlanych w Polsce w latach 2012-2020 (w mln. zł)



Wykres 1.9.3: Bariera wejścia do rankingu największych spółek budowlanych w Polsce w ostatnich latach 2012-2019 (w mln. zł)





Unibep Centrum Przesiadkowe Zawodzie w Katowicach

Rozdział 2. Perspektywy rozwoju spółek budowlanych w Polsce

2.1. Wprowadzenie – główne determinanty dynamiki polskiego rynku budowlanego

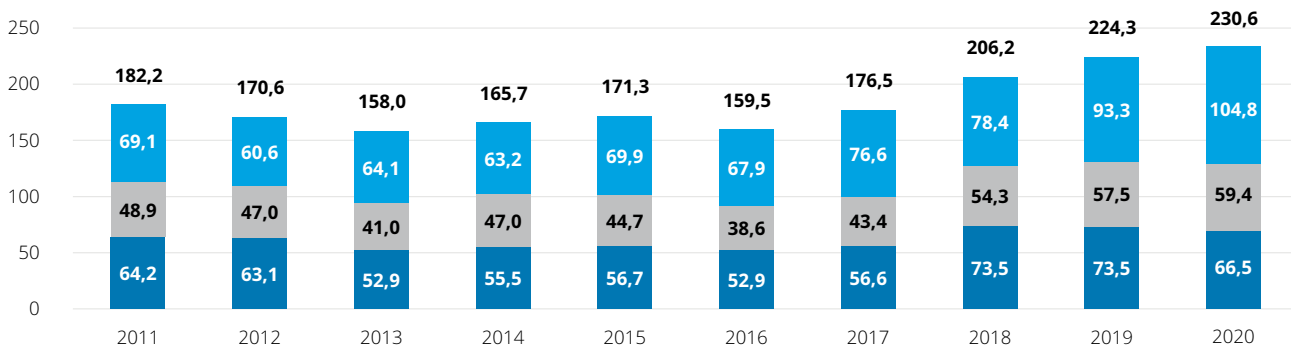
W 2020 roku polski rynek budowlano-montażowy zanotował wzrost o 3% w stosunku do roku poprzedniego. Inwestycje realizowane przez przedsiębiorstwa budowlane zatrudniające powyżej 9 osób doprowadziły do wzrostu wartości produkcji budowlano-montażowej do 230,6 mld zł (224,3 mld zł rok wcześniej). Wpływ na wzrost produkcji miał przede wszystkim wysoki popyt na usługi budowlane, głównie w sektorze infrastrukturalnym, co było spowodowane m.in. dotacjami z funduszy unijnych oraz rządowymi programami dotyczącymi budowy dróg i kolei.

Największy udział we wzroście produkcji budowlanej w 2020 roku miał sektor budowy specjalistycznych (wzrost rok do roku o 12,3%) oraz sektor inżynierii lądowej i wodnej (wzrost rok do roku o 3,2%). Sektor robót budowlanych związanych ze wznoszeniem budynków zanotował spadek o 9,5% i wyniósł 66,5 mld zł.

Należy zauważyć stopniowy wzrost aktywności budowlano-montażowej miesiąc do miesiąca względem poprzedniego roku, w miarę ustępowania pandemii COVID-19. W maju, czerwcu i lipcu 2021 r. dynamika produkcji budowlano-montażowej wyniosła kolejno 104,7%, 104,4% oraz 103,3% względem odpowiadającego miesiąca rok wcześniej. W zdecydowanej większości wpływ na to miał wzrost w sektorze robót związanych

ze wznoszeniem budowli specjalistycznych (wzrost o kolejno 19%, 18% i 17%). W 2020 roku nastąpiła zmiana struktury polskiego rynku budowlano-montażowego, którego największą część stanowiła infrastruktura transportu (31,1%), budynki niemieszkalne (29,9%) oraz budynki mieszkalne (18,7%). Pozostałą część stanowiły rurociągi, linie telekomunikacyjne i energetyczne, budowle na terenach przemysłowych oraz pozostałe obiekty inżynierii wodnej i lądowej.

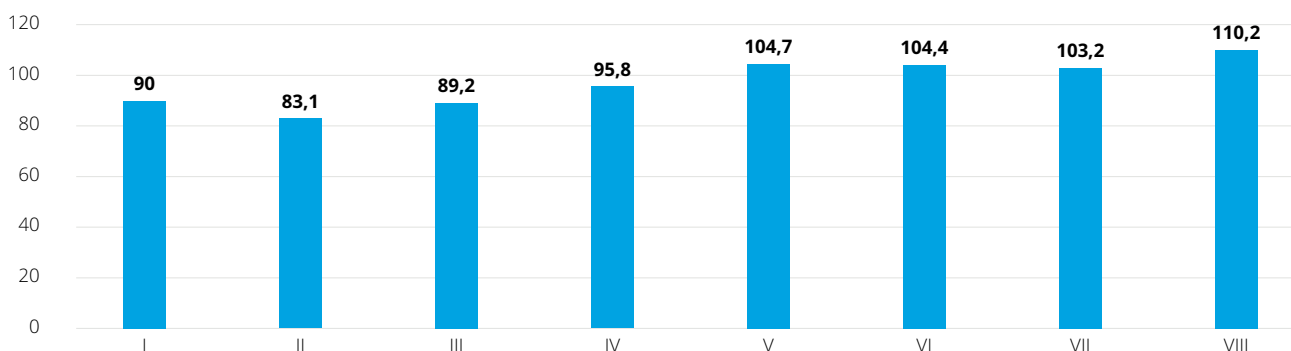
Wielkość polskiego rynku budowlano-montażowego w podziale na segmenty w latach 2011 - 2020 [mld zł]



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

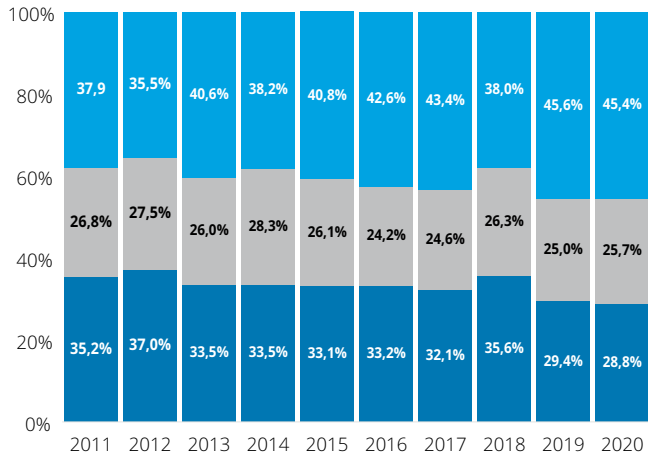
Źródło: GUS

Dynamika produkcji budowlano-montażowej w ciągu 8 miesięcy 2021 r/r (%)



Źródło: GUS

Struktura rynku budowlano-montażowego w Polsce w latach 2011-2020

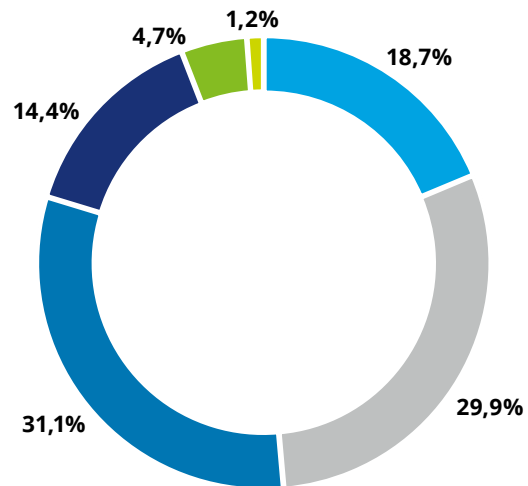


- Roboty budowlane specjalistyczne
- Budowa obiektów inżynierii lądowej i wodnej
- Roboty budowlane związane ze wznoszeniem budynków

Źródło: GUS

* Struktura rynku w poszczególnych latach może się nie sumować do 100% z uwagi na zaokrąglenia

Struktura rynku budowlano-montażowego w Polsce w roku 2020



- Budynki mieszkalne
- Budynki niemieszkalne
- Infrastruktura transportu
- Rurociągi, linie telekom. i energ.
- Kompleksowe budowle na terenach przemysłowych
- Pozostałe objekty inżynierii, lądowej i wodnej

Wśród czynników mających wpływ na rozwój rynku budowlanego w Polsce należy przede wszystkim wymienić inwestycje publiczne w infrastrukturę drogową i kolejową. Obecnie wiele projektów infrastrukturalnych jest w fazie realizacji, co bez wątpienia przyczyni się do dalszego wzrostu produkcji budowlano-montażowej.

Nadal kluczowe znaczenie dla dynamiki rozwoju inwestycji budowlanych w Polsce mają fundusze unijne, które współfinansują przeważającą część największych projektów realizowanych na krajowym rynku. Według planu Komisji Europejskiej zawartego w strategii na lata 2021-2027, Polska ma otrzymać wsparcie z funduszy unijnych na kwotę 76 mld euro (w cenach bieżących), co czyni Polskę największym beneficjentem ww. funduszy europejskich. Duża część z tych środków – podobnie jak w poprzednich latach - zostanie przeznaczona na inwestycje w infrastrukturę drogową.

W Polsce podmiotem odpowiedzialnym za realizację inwestycji związanych z budową infrastruktury drogowej jest Generalna Dyrekcja Dróg Krajowych i Autostrad. W 2020 roku zrealizowano 96 zadań o łącznej długości ponad 1225,2 km. W całym 2020 r. udostępniono 140 km nowych dróg, ogłoszono przetargi dla 48 odcinków o łącznej długości 600,2 km i podpisano 35 umów na zadania o łącznej długości 450 km i wartości 18,1 mld zł.

Najważniejszym i największym w historii Polski programem wsparcia inwestycji infrastrukturalnych jest Rządowy Program Budowy Dróg Krajowych (RPBDK), którego celem jest stworzenie sieci dróg krajowych zapewniających efektywne funkcjonowanie transportu towarowego i osobowego. Program miał określony ramy czasowe do końca roku 2030 z perspektywą przedłużenia do 2033 r. Podstawowym źródłem finansowania Programu jest Krajowy Fundusz Drogowy, który jest zasilany m. in. środkami z funduszy unijnych.

Łącznie na realizację inwestycji objętych Programem przeznaczono ok. 292 mld zł. Poziom ten obejmuje nowe zadania o wartości ok. 187 mld zł oraz zadania już realizowane o wartości ok. 105 mld zł. Od stycznia 2020 r. do końca grudnia tego samego roku podpisano 32 umowy na zadania objęte tym programem (z 35 umów ogółem zawartych przez GDDiKA) o łącznej długości 430,2 km i wartości 17,1 mld zł.

Ponadto realizowane są również inwestycje z Programu Budowy 100 Obwodnic na lata 2020-2030 (PB100). Jak sama nazwa wskazuje, Program zakłada budowę 100 obwodnic dróg krajowych o łącznej długości ok. 830 km. W roku 2020 zostały podpisane umowy na realizację 3 obwodnic o długości 19,9 km i wartości 420 mln zł. Dla 10 obwodnic o łącznej długości 87,2 km i wartości ok. 1,9 mld zł trwają przetargi na realizację, a dla kolejnych 32 obwodnic o łącznej długości ok. 230 km trwają poszukiwania wykonawców dokumentacji projektowej.

Mimo wybuchu pandemii koronawirusa nie zamknięto budów ani nie wstrzymano na nich prac. Pandemia nie spowodowała też istotnego spowolnienia w realizacji inwestycji. Potwierdzeniem dużej aktywności inwestycyjnej w sektorze publicznym są wydatki jakie poniesiono na realizację kontraktów infrastrukturalnych oraz plany projektów na kolejne lata.

W planach GDDKiA na rok 2021 jest ogłoszenie 103 przetargów na roboty budowlane związane z rozbudową lub przebudową dróg na istniejącej już sieci drogowej, wśród których 56 zadań ma dotyczyć dróg o łącznej długości ok. 348 km. Ponadto wśród zadań na 2021 r. jest budowa ciągów pieszo rowerowych, budowa sygnalizacji świetlnej, zatok autobusowych, przebudowa skrzyżowań czy budowa lewoskrętów. Łączny koszt planowanych inwestycji ma wynieść ok. 2,75 mld zł. Ponadto, w planach na 2021 r. z RPBDK znajduje się obecnie 101 zadań na nowe odcinki dróg o łącznej długości 1290,1 km, 27 przetargów o łącznej długości 393,8 km, a do końca 2021 r. planowane jest ogłoszenie kolejnych postępowań. Nowe postępowania to w sumie 28 odcinków dróg ekspresowych i obwodnic, które wydłużą istniejące już trasy o ok. 350 km, a łączna wartość ich realizacji ma wynieść 17 mld zł.

Co więcej, zaktualizowany w czerwcu 2020 roku Krajowy Program Kolejowy (KPK) na lata 2015- 2023 zakłada 76,7 mld złotych inwestycji w polskie koleje. Wydatki poniesione w ramach Programu w 2020 roku wyniosły 9,0 mld zł, a więc osiągnęły zbliżony poziom jak w 2019 roku (9,1 mld zł). Kumulatywnie do końca 2020 roku w ramach KPK poniesiono 36,0 mld zł, co stanowi 46,8% wartości całego Programu. Warto jednak zaznaczyć, że realizacja inwestycji KPK w 2020 roku była niższa niż początkowo zakładana – 11,1 mld zł, co oznacza realizację na poziomie 81,4%.

Jednocześnie należy wspomnieć, iż ważnym czynnikiem rozwoju kolei są plany przeniesienia 30% transportu towarów do 2030 roku na sposoby transportu przyjazne środowisku, do czego zobowiązały się państwa członkowskie Unii Europejskiej. Może przyczynić się to do istotnego wzmożenia inwestycji związanych

z transportem kolejowym w perspektywie do 2030 roku.

W 2019 roku PKP PLK oraz GDDKiA wprowadzili mechanizm waloryzacji nowych kontraktów budowlanych, oparty o wskaźniki GUS. Zrewidowane regulacje, wprowadziły element waloryzacyjny w ramach rozliczeń między stroną zamawiającą oraz wykonawcą. Maksymalny poziom waloryzacji został określony na +/- 5% kwoty kontraktowej. O ile w czasach stabilnego wzrostu gospodarczego i relatywnie niewielkich wahań cen materiałów czy usług, maksymalny poziom takiego wskaźnika jest bezpiecznym buforem, o tyle w sytuacji dynamicznie rosnących cen surowców, a co za tym idzie także produktów, materiałów powoduje, że mechanizm ten może doprowadzić do przekroczenia budżetów inwestorskich jak również problemów z utrzymaniem rentowności projektów z perspektywy generalnych wykonawców. W styczniu 2021 r. mechanizm waloryzacji stał się powszechnie obowiązującym prawem dzięki ujęciu w nowej ustawie Prawo zamówień publicznych. Na waloryzacji kontraktów budowlanych korzystają firmy z sektora budownictwa mieszkaniowego. Segment budynków mieszkalnych odpowiadał za 18,7% struktury

rynku montażowo-budowlanego w Polsce w roku 2020. Rok ten był okresem dalszego rozwoju budownictwa mieszkaniowego. Potwierdzają to zarówno większa liczba oddanych mieszkań, jak i wydanych pozwoleń na budowę. Łącznie w 2020 roku oddano do użytku ponad 222,0 tys. mieszkań, co stanowi wzrost o 7,1% w porównaniu z rokiem poprzednim oraz wydano 111,9 tys. pozwoleń na budowę (wzrost o 6,5%). Co więcej, w pierwszej połowie 2021 roku zauważalna jest kontynuacja tego trendu, jako że oddano 105,4 tys. mieszkań, o 8,7% więcej niż w analogicznym okresie rok wcześniej (97 tys. mieszkań).

Utrzymujące się na rynku od dłuższego czasu niskie stopy procentowe pozytywnie wpływały na dostępność pieniądza przeznaczonego na inwestycje ze względu na niższe koszty kredytów. Restrykcje wprowadzane przez banki na indywidualnych nabywców nieruchomości oraz podwyżki stóp procentowych (październik-listopad 2021 r.) mogą znacznie ograniczyć dostęp do kredytu dla gospodarstw domowych, jednocześnie redukując popyt na rynku nieruchomości.



„Pandemia COVID-19 spowodowała zmianę struktury inwestycji na rynku budownictwa. Na początku pandemii kluczowe znaczenie odegrały projekty infrastrukturalne realizowane w ramach dużych programów rządowych. Ciągłość realizacji prac budowlanych oraz zapewnienie regularnych płatności umożliwiło utrzymanie wysokiej produkcji w branży. Na rynku inwestycji sektora prywatnego nastąpiło znaczne ożywienie z początkiem roku 2021 jednak w znacznie osłabionym zakresie budowy biur i hoteli w miastach. Patrząc w przyszłość kluczowym wyzwaniem jest nadzwyczajny wzrost cen materiałów budowlanych, które w wielu przypadkach przekraczają określone w kontraktach publicznych limity waloryzacyjne. Adaptacja limitów waloryzacyjnych, zapewnienie dalszego wysokiego poziomu inwestycji oraz szybka transformacja budownictwa w kierunku zrównoważonego rozwoju wydają się kluczowe na następne 3 lata.

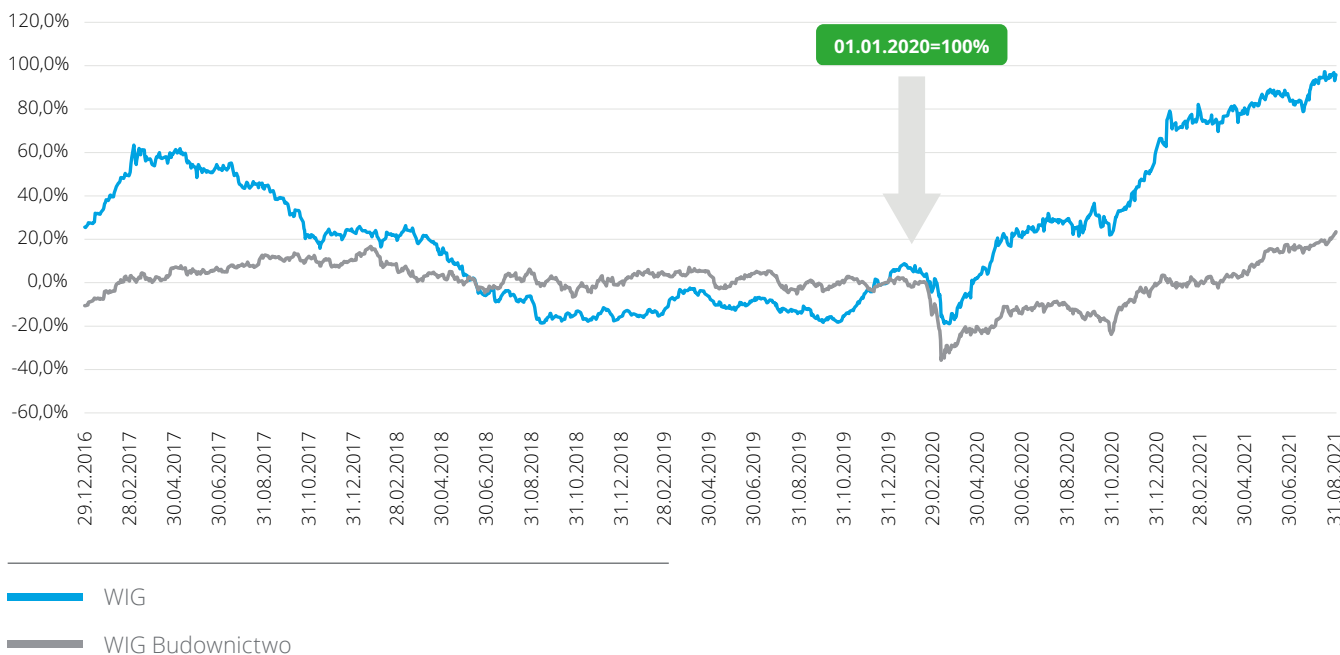
Jakub Chojnacki, Wiceprezes PORR S.A.

Pomimo widocznego efektu pandemii COVID w pierwszej części 2020 roku, indeks giełdowy WIG Budownictwo znajdował się w fazie dynamicznego wzrostu w ciągu całego roku. Rosnące wyceny spółek związanych z budownictwem związane są głównie z popandemicznym odbiciem gospodarczym, dynamicznie rosnącymi cenami nieruchomości oraz luźną polityką monetarną.

Początek 2020 roku, przyniósł spadki indeksu WIG o 28%, podczas gdy indeks WIG Budownictwo obniżył się w tym samym czasie o 15,4%. Był to okres największych problemów spółek budowlanych ze względu na panującą pandemię COVID-19. Z drugiej strony, największe wzrosty cen spółek budowlanych nastąpiły w czwartym kwartale 2020 roku, kiedy to WIG Budownictwo urósł o 66,4%

względem początku roku. W tym samym czasie indeks szerokiego rynku WIG spadł o 1,4%. W 2021 roku indeks WIG Budownictwo kontynuował trend wzrostowy. Na końcu pierwszego miesiąca wynosił już 71% wartości bazowej. W tym samym okresie indeks WIG pozostał praktycznie bez zmian (-1,5%). Co więcej, WIG Budownictwo kontynuował silne wzrosty podczas 2021 roku z marginalnymi wahaniami, osiągając na datę 03.09.2021 r. wycenę 97,6% wyższą niż na początku 2020 roku. W tym samym okresie indeks szerokiego rynku wyraźnie odbił i również podążał trendem wzrostowym, stabilizując się na poziomie 23,1% wyższym niż na datę referencyjną – początek 2020 roku.

Notowania indeksu WIG Budownictwo oraz WIG w okresie 29.12.2016-03.09.2021 z punktem odniesienia 01.01.2020



Źródło: Stooq

2.2. Czynniki makroekonomiczne: wzrost gospodarczy, dług publiczny

Wzrost gospodarczy

W 2020 roku polskie PKB odnotowało spadek w wysokości 2,7%. Spadek ten jest bezpośrednim wynikiem globalnej pandemii, która najmocniej odbiła się na inwestycjach (-1,8%), konsumpcji prywatnej (-1,7%) oraz częściowo również na zapasach (-0,8%).

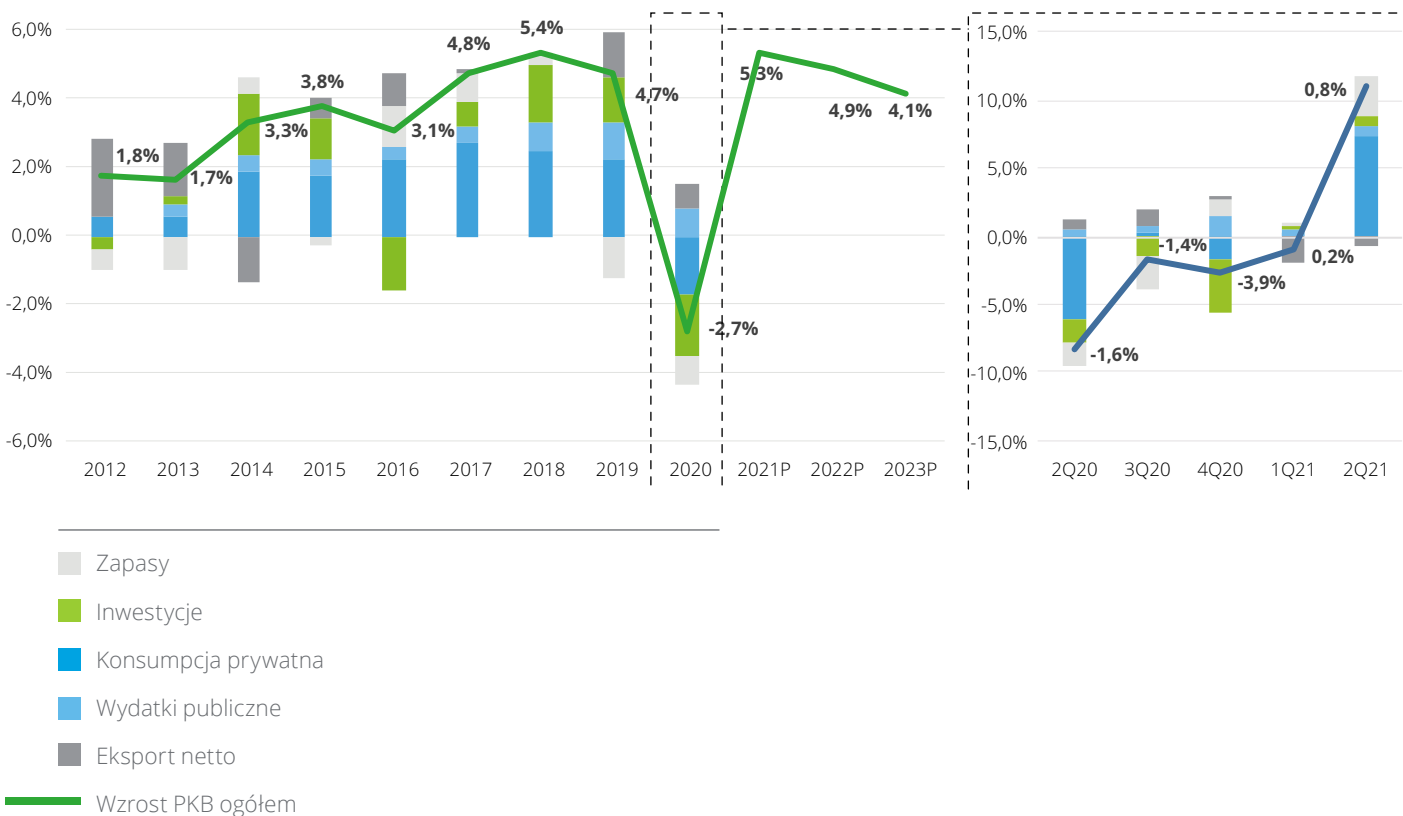
Polska zanotowała niewielki spadek PKB w porównaniu do innych państw w Europie i na świecie. Odporność polskiej gospodarki na kryzys związany z wybuchem pandemii jest silną stroną oceny kredytowej lokalnej gospodarki. W całym 2020 roku, rating Polski został podtrzymany na tym samym poziomie co w roku poprzednim. Zarówno agencja Standard&Poors jak i Fitch, utrzymały swoją ocenę A-, a Moody's podtrzymał rating na poziomie A2. Wysokie ratingi danego kraju są zachętą dla inwestorów zagranicznych, którzy chętniej lokują swoje fundusze w państwach bezpiecznych o stabilnej sytuacji gospodarczej. Wyższe ratingi oznaczają również niższe koszty obsługi długu.

Na koniec czwartego kwartału 2020 roku PKB spadało o 2,7% r/r. Dalszy spadek nastąpił w pierwszym kwartale 2021, jednak siła tego efektu na koniec kwartału była dużo mniejsza (-0,9%). Wpływ na to miało głównie zwiększenie eksportu (1,9%).

Drugi kwartał 2021 przyniósł dynamiczne odbicie, jako że PKB rosło o 11,1% r/r. Miało to miejsce głównie za sprawą otwierającej się gospodarki po pandemii COVID-19 oraz zaniżonych wartości dla analogicznego okresu rok wcześniej z powodu ww. pandemii. Na tak dynamiczny wzrost złożyło się kilka czynników, jednak najważniejszymi z nich był wzrost konsumpcji prywatnej o 7,4% r/r, wzrost zapasów o 2,9% oraz wzrost inwestycji prywatnych o 0,8%. Otwarcie gospodarki w okresie popandemicznym pozwoliło przedsiębiorstwom na prowadzenie działalności gospodarczej w szerszym zakresie oraz osobom prywatnym do szerszej konsumpcji przez korzystanie z usług wcześniej niedostępnych.

Mimo recesji w 2020 roku wywołanej pandemią koronawirusa według prognozy EIU (Economist Intelligence Unit) w 2021 roku nastąpi znaczne ożywienie gospodarcze. Na koniec 2021 roku wzrost PKB w Polsce ma wynieść 5,3% r/r. W kolejnych latach wzrost gospodarczy ma wynieść kolejno 4,9%, 4,1% i 3,9% dla lat 2022-2024.

Dekompozycja wzrostu PKB w latach 2012-2020 oraz prognoza na lata 2021 - 2025



Źródło: GUS

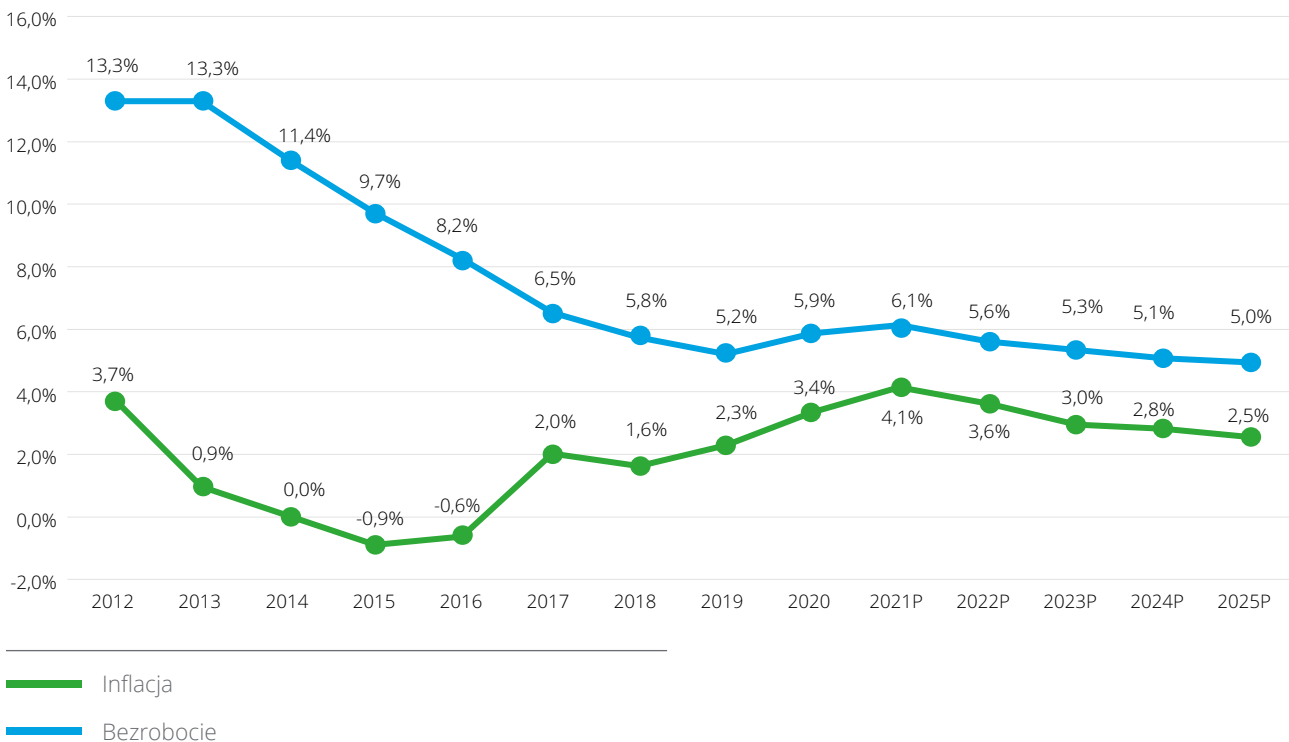
Stopa bezrobocia w Polsce na koniec 2020 roku wyniosła 5,9% wobec 5,2% rok wcześniej. Taki stan można wytłumaczyć masowymi zwolnieniami spowodowanymi pandemią COVID-19. Jednocześnie warto zauważyć, że stopa bezrobocia w Polsce stale spadała od roku 2013. Głównym czynnikiem warunkującym sukcesywne obniżanie bezrobocia był silny i stabilny wzrost gospodarczy. Rok 2020 był pierwszym od 8 lat, kiedy stopa bezrobocia wzrosła. Co więcej, według wstępnych danych Ministerstwa Rodziny, Pracy i Polityki Społecznej w lutym 2021 roku stopa bezrobocia rejestrowanego wynosiła 6,5%, co jest najwyższym wynikiem od początku pandemii. Jednocześnie w dalszej części roku

2021 stopa bezrobocia zaczęła dynamicznie spadać z powodu odbicia gospodarczego, osiągając poziom 5,8% w sierpniu tego roku. Bezrobocie na koniec roku 2021 prognozowane jest na poziomie 6,1% po czym prognozowany jest sukcesywny spadek do 5,0% w 2025 roku.

Inflacja na koniec 2020 roku wyniosła 3,4%, co oznacza wzrost o 1,1 p.p. względem poprzedniego roku. Obserwowalny poziom średniorocznej inflacji mieści się w przedziale określonym w polityce pieniężnej jako cel inflacyjny (2,5% z odchyleniem o 1%), jednak jest zbliżony do jego górnej granicy. Zdecydowanie największy wpływ na wzrost cen rok do roku miały ceny żywności i energii

elektrycznej. Według projekcji NBP w kolejnych latach inflacja ma przekroczyć cel inflacyjny przewidziany w polityce pieniężnej i wynieść 4,1% w 2021 roku i 3,6% w 2022 roku. Ostatnie odczyty (wrzesień-październik 2021 r.) wskazują na przekroczenie przez inflację poziomu 5%, co w dłuższej perspektywie może doprowadzić do wzrostu kosztów inwestycji i sztucznego zawyżenia konsumpcji.

Stopa bezrobocia oraz inflacja w latach 2012-2019 oraz ich prognoza na lata 2020-2024



Źródło: GUS

Dług sektora publicznego

Już w roku 2019, dokładnie w pierwszym kwartale, przekroczony został symboliczny pułap długu publicznego w wysokości 1 biliona złotych. W pierwszej połowie 2020 roku dług publiczny Polski wzrósł dodatkowo o kolejne 158,6 mld zł i wyniósł 1,26 bln zł. W porównaniu do PKB państwowy dług publiczny wzrósł z 43,6% do 50,4%, a dług sektora instytucji rządowych i samorządowych z 46,0% do 61,9%. Tym samym Polska przekroczyła nałożony przez Unię Europejską limit zadłużenia w wysokości 60% krajowego PKB. Taki stan ma utrzymywać się do 2024 roku, kiedy to zadłużenie rządu i samorządów spadnie do 59,5%.

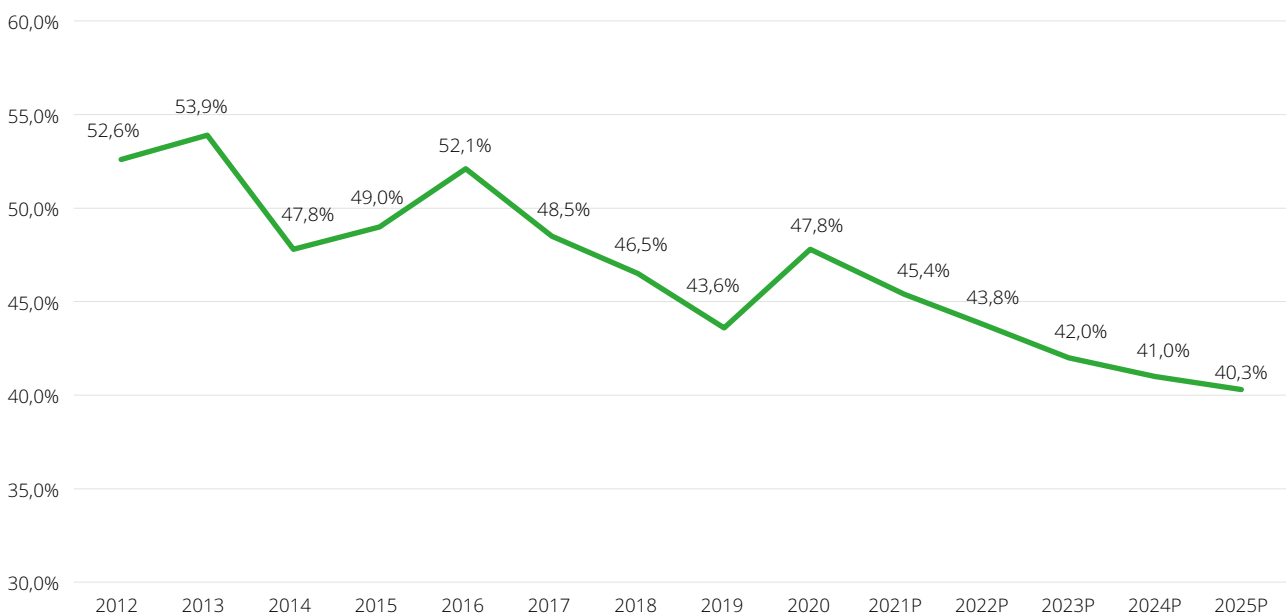
Różnica między państwowym długiem publicznym, a długiem sektora instytucji rządowych i samorządów wynika m. in. z tego, że pierwsza wartość nie uwzględnia ani wydatków związanych z tarczą antykrzysową PFR, ani Funduszu Przeciwdziałania COVID-19 utworzonego w BGK. Na koniec 2021 roku wartość zadłużenia wynosi 1,51 bln zł i prognozowany jest jej wzrost do 1,65 bln zł w 2024 roku. Nagły przyrost zadłużenia w latach 2019-2021 spowodowany był przeciwstawianiu się negatywnym efektom pandemii koronawirusa za pomocą subwencji finansowanych emisją rządowych obligacji. Warto zaznaczyć, że z tego samego powodu obniżono również stopę referencyjną NBP do rekordowo niskiego poziomu 0,1%, która na dzień tworzenia

niniejszego Raportu, w wyniku wzrostu inflacji została podwyższona do poziomu 1,25%.

Dług publiczny jako % PKB

Obecnie, dług Polski zarządzany jest przez Ministerstwo Finansów na podstawie przygotowanego dokumentu „Strategia zarządzania długiem sektora finansów publicznych w latach 2021- 2024”.

Dług publiczny jako % PKB w latach 2012-2020 oraz prognoza za lata 2021-2025



Źródło: Ministerstwo Finansów, wrzesień 2021

2.3. Środki unijne

W przypadku środków z Unii Europejskiej, fundusze wypłacane będą zgodnie z uchwalonym w zeszłym roku budżetem na lata 2021-2027. Stanowią one jeden z kluczowych czynników rozwoju branży budowlanej w Polsce, w szczególności torów kolejowych i inwestycji drogowych. Warto podkreślić, że rok 2021 jest rokiem tranzytowym między poprzednim budżetem (na lata 2014-2020) a obecnym.

W nowym budżecie Polska kolejny raz znalazła się na czele stawki beneficjentów programów dofinansowań Unii, jako że według planów ma otrzymać 72,2 mld euro z polityki spójności oraz 3,8 mld euro środków Funduszu na rzecz Sprawiedliwej Transformacji w okresie

trwania nowej perspektywy. Zarówno w latach 2007-2013 jak i 2014-2020 Polska również była kluczowym beneficjentem funduszy unijnych. Warto również podkreślić, że bezpośrednia kwota dofinansowania będzie mniejsza niż w latach 2014-2020, kiedy to Polska otrzymała 86,1 mld euro, co implikuje spadek na poziomie 8%. Jako że całkowity budżet Unii Europejskiej uległ zmniejszeniu o 15%, możemy stwierdzić, że Polska wciąż jest ważnym miejscem docelowym dla środków europejskich.

Największą część środków z funduszy unijnych dotychczas przeznaczono na Program Infrastruktura i Środowisko (w kwocie 27,4 mld EUR). Program ten zakłada wsparcie takich obszarów jak:

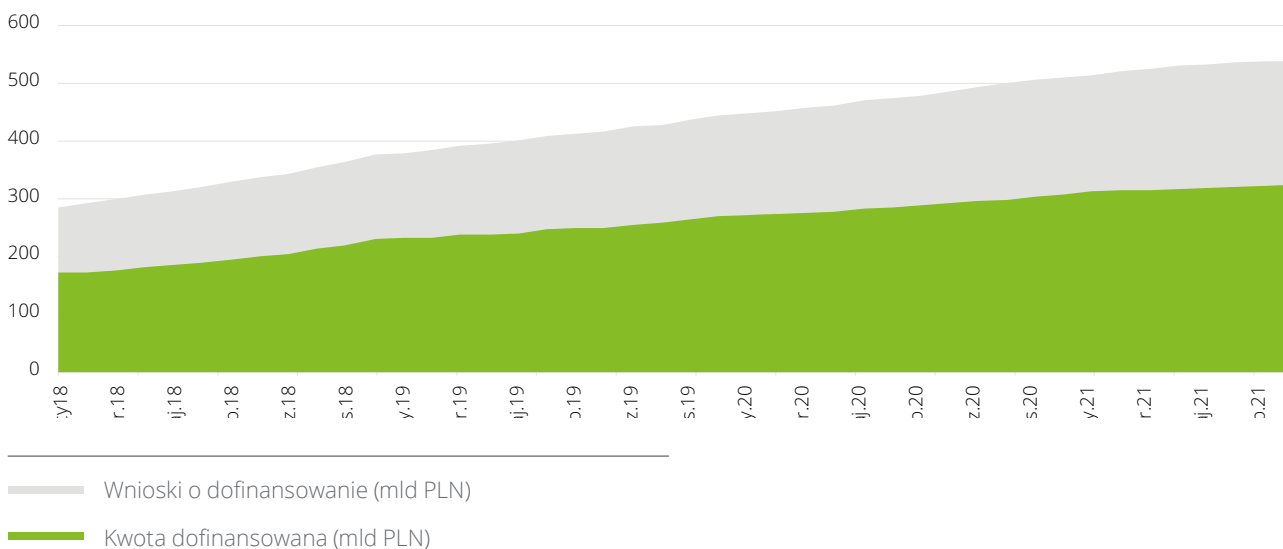
gospodarka niskoemisyjna, ochrona środowiska, przeciwdziałanie i adaptacja do zmian klimatu, transport i bezpieczeństwo energetyczne oraz ochrona zdrowia i dziedzictwo kulturowe. Dzięki temu programowi, największe kwoty Polska zainwestuje w infrastrukturę transportową (drogową i kolejową), na czym skorzysta sektor budownictwa. Drugim pod względem wartości programem finansowanym ze środków funduszy unijnych jest Program Inteligentny Rozwój, wspierający prace badawczo-rozwojowe. Na program ten przeznaczono ok 8,6 mld euro. Kolejnym co do wielkości środków jest Program Wiedza Edukacja Rozwój, wspierający m.in. obszar szkolnictwa.

Stan wdrażania funduszy UE w Polsce. Porównanie stanu na koniec 2019 i 2020 roku oraz sierpień 2021 roku

	Ilość (szt.)				Wartość (mld zł)			
	XII 2018	XII 2019	XII 2020	VIII 2021	XII 2018	XII 2019	XII 2020	VIII 2021
Wnioski o dofinansowanie	100 216	125 825	167 903	181 935	377,9	446,4	512,4	541,3
Umowy	46 034	58 040	82 683	93 547	232,5	270,3	309,7	325,4
Udział beneficjentów	45,9%	46,1%	49,2%	51,4%	61,5%	60,6%	60,4%	60,1%

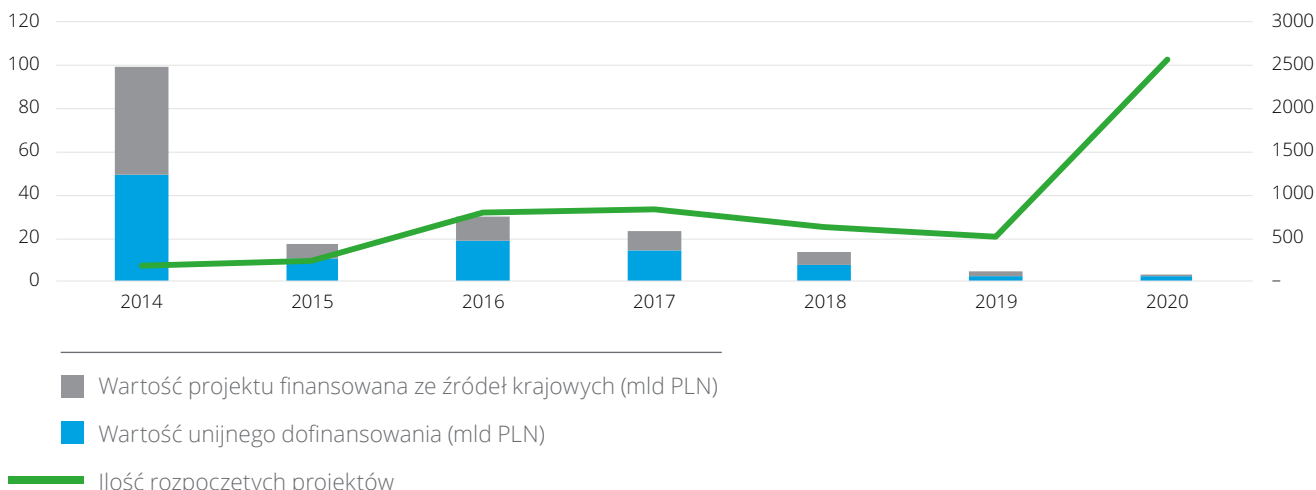
Źródło: Ministerstwo Inwestycji i Rozwoju

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 Inwestycji i Rozwoju

Do największych projektów budowlanych rozpoczętych w 2020 r. dofinansowanych z funduszy unijnych należały:

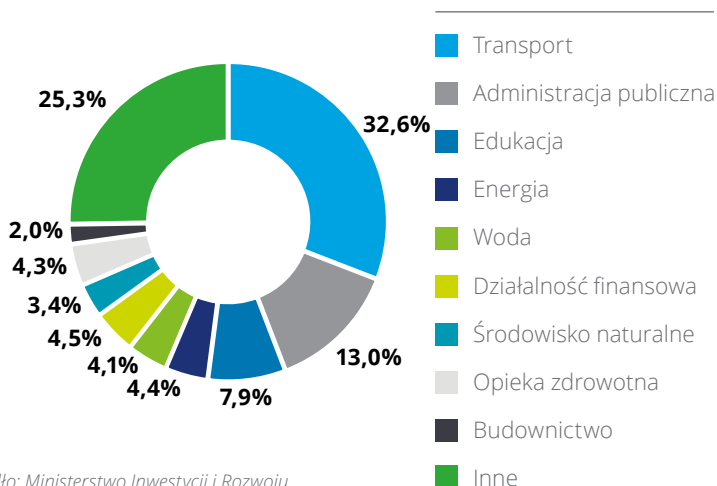
- Poprawa stanu technicznego infrastruktury obsługi podróżujących koleją, w tym przebudowa 22 peronów, wymiana powierzchni torowej (wartość projektu 117,8 mln złotych, dofinansowanie 85,0%);
- energetycznych i odzysku energii w Kostrzynie nad Odrą (wartość projektu 79,8 mln złotych, dofinansowanie 45,7%);

- Budowa ciepłowni geotermalno-biomasowej w Sieradzu (wartość projektu 76,9 mln złotych, dofinansowanie 52,4%).

Dodatkowo uchwalony został Fundusz Odbudowy, którego celem ma być pomoc krajom w odbudowie po spowolnieniu gospodarczym wywołanym pandemią COVID-19. Fundusz Odbudowy będzie składać się z 390 mld euro grantów oraz 360 mld euro pożyczek i łącznie wyniesie 750 mld euro.

Z przedstawionych przez Komisję Europejską kalkulacji wynika, że w latach 2021-2022 Polska otrzyma z Funduszu Odbudowy 18,9 mld euro oraz 4,1 mld euro w 2023 roku. Największym beneficjentem programu ma być Hiszpania, która w latach 2021- 2022 otrzyma 43,5 mld euro.

Dofinansowanie unijne 2014-2020 w Polsce w podziale na sektory



Źródło: Ministerstwo Inwestycji i Rozwoju

2.4. Rynek Partnerstwa Publiczno-Prywatnego

Partnerstwo Publiczno-Prywatne („PPP”) opera się na współpracy podmiotów publicznych z firmami prywatnymi w celu osiągnięcia większej efektywności inwestycji w projektach infrastrukturalnych lub innych realizujących usługi publiczne. Współpraca między dwoma stronami opera się przede wszystkim na dzieleniu ryzyka inwestycji oraz korzystaniu z doświadczenia i kapitału firm prywatnych.

W 2020 roku podpisano w Polsce 13 nowych umów, podczas gdy w pierwszej połowie 2021 roku 4 nowe umowy PPP o łącznej wartości 116 mln zł. Jedną z ww. umów dotyczyła budowy płockiego centrum sportowo-rekreacyjnego, podczas gdy inna obejmuje budowę 40 mieszkań komunalnych w Gminie Małkinia Górna. Dodatkowo, w roku 2020 wszczęto 31 nowych postępowań, co jest wzrostem względem 22 postępowań

rok wcześniej.

Dotychczas najczęściej realizowane są projekty w sektorze transportu i efektywności energetycznej, których liczba umów PPP wynosi 24. Kolejne dwie duże grupy to umowy PPP w sektorze sportu i turystyki (23) oraz gospodarki wodno-kanalizacyjnej (19). Sektorem dominującym z najwyższą wartością projektów (29% wartości zawartych w Polsce umów PPP) pozostaje sektor gospodarki odpadami (w tym instalacje w Poznaniu i Olsztynie). Odnotowano spadek liczby umów, lecz ich wartość wyraźnie wzrosła. Najwięcej umów realizowanych było w sektorze infrastruktury transportowej (21), efektywności energetycznej (21), oraz sporcie i turystyce (20). W czasie realizowania programu PPP do końca drugiego kwartału 2021 wszczęto łącznie 602 postępowania PPP, spośród których zawarto 158 umów opiewających na kwotę 8,3 mld zł. Dotychczas największą wartość podpisanych umów,

na kwotę 2,1 mld zł, osiągnięto w 2013 roku.

Od początku programu zawierano średnio 3 umowy kwartalnie i 13 nowych umów rocznie. W przeliczeniu na pojedynczą zawartą umowę, jej średnia wartość wynosi 54 mln zł. W drugim kwartale 2021 roku średnia wartość zawartej umowy wyniosła 58 mln zł.

Pod względem liczby wszczętych postępowań, rekordowymi latami były 2012 i 2013, kiedy to wszczęto odpowiednio 80 i 70 postępowań. Należy tutaj jednak zaznaczyć, że nie zawsze wszczęte postępowanie kończy się ostatecznym podpisaniem umowy.

W okresie 2017-2019 skuteczność postępowań PPP mierzona stosunkiem podpisanych umów do wszczętych postępowań wyniosła 34%. W 2020 roku efektywność ta wzrosła do 42%, a w pierwszej połowie 2021 roku osiągnęła 50%. Program PPP jest dla instytucji publicznych pewną formą amortyzacji dla projektów

Lista postępowań projektów w formie PPP o wartości nakładów powyżej 300 mln zł na 30.06.2021 r.

Projekt	Lokalizacja	Data wszczęcia postępowania	Status realizacji	Wartość nakładów inwestycyjnych lub usług netto [mln zł]
Budowa i utrzymanie archiwów państwowych w formule partnerstwa publiczno-privatnego	cały kraj	Brak danych	Ocena efektywności	303,9
Budowa Portu Zewnętrznego w Porcie Gdynia	Gdynia	2020-11-05	Prowadzenie negocjacji	3950,0
Budowa stopnia wodnego Lubiąż.	Lubiąż	Brak danych	Ocena efektywności	413,2
Modernizacja i budowa budynków mieszkalnych w formule partnerstwa publiczno-privatnego	Polkowice	Brak danych	Ocena efektywności	500,0
Modernizacja, rozbudowa i zagospodarowanie Ośrodka Polonia przy ul. Konwiktorskiej 6 w Warszawie.	Warszawa	Brak danych	Wybór doradców	325,1
Nowe zagospodarowanie Placu Społecznego we Wrocławiu	Wrocław	Brak danych	Wybór doradców	732,0
Rewitalizacja kwartału Targowa - Ząbkowska - Brzeska - Kijowska	Warszawa	Brak danych	Ocena efektywności	400,0
Zagospodarowanie dzielnicy Nowy Port w Gdańsku	Gdańsk	Brak danych	Ocena efektywności	367,9

realizowanych w stosunku do inwestycji finansowanych z budżetu publicznego i funduszy unijnych. Rosnąca wartość zawartych umów w latach 2014-2020 wskazuje na wzrost wykorzystania funduszy PPP co może w pewnym stopniu czasowo ograniczyć zainteresowanie sektora publicznego przedsięwzięciami PPP. Z drugiej strony większa liczba ogłaszanych postępowań może przełożyć się na większą liczbę umów, które ostatecznie są zawarte. 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 (66%). Pozostałe 34% aktywnych umów PPP na podstawie ustawy Prawo Zamówień Publicznych.

Analizując zaangażowanie podmiotów publicznych w trybie PPP, najaktywniejszą formą instytucjonalną są gminy. Postępowania na wybór partnera prywatnego wszczynane były najczęściej przez gminy miejskie (31%), gminy wiejskie (17%) oraz gminy wiejsko-miejskie (16%). Również w kontekście podpisanych umów, które weszły w fazę realizacji, 50 umów podpisały gminy miejskie oraz 35 umów gminy wiejskie i 25 umowy gminy wiejsko-miejskie. Jedynie 15 umów zostało zawartych przez podmioty inne niż samorządy, z czego 7 umów podpisały organy centralnej administracji rządowej.

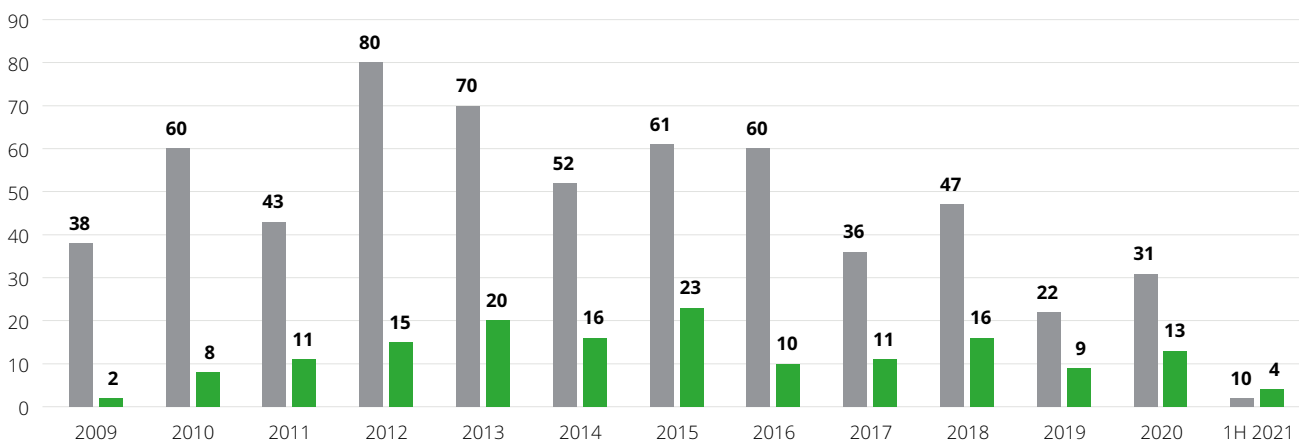
Jak zaznaczono wcześniej, w okresie od stycznia do czerwca 2021 roku zawarto łącznie 4 umowy PPP oraz wszczęto 2 dodatkowe postępowania. Są to następujące umowy:

- Budowa centrum sportowo-rekreacyjnego w Płocku (104 mln zł);
- Budowa oświetlenia ulicznego na terenie gminy Miedzno w systemie zaprojektuj i wybuduj w formule partnerstwa publiczno-prywatnego (21 mln zł);
- Budowa mieszkań komunalnych w Gminie Małkinia Górna w formule partnerstwa

publiczno-prywatnego (11,4 mln zł);

- Zarządzanie i eksploatacja siecią wodną na terenie gminy Łubniany w modelu partnerstwa publiczno-prywatnego (3,1 mln zł).

Postępowania i realizacja PPP w latach 2009 - 1H2021



■ Wszczęte postępowania
■ Umowy realizowane i zrealizowane

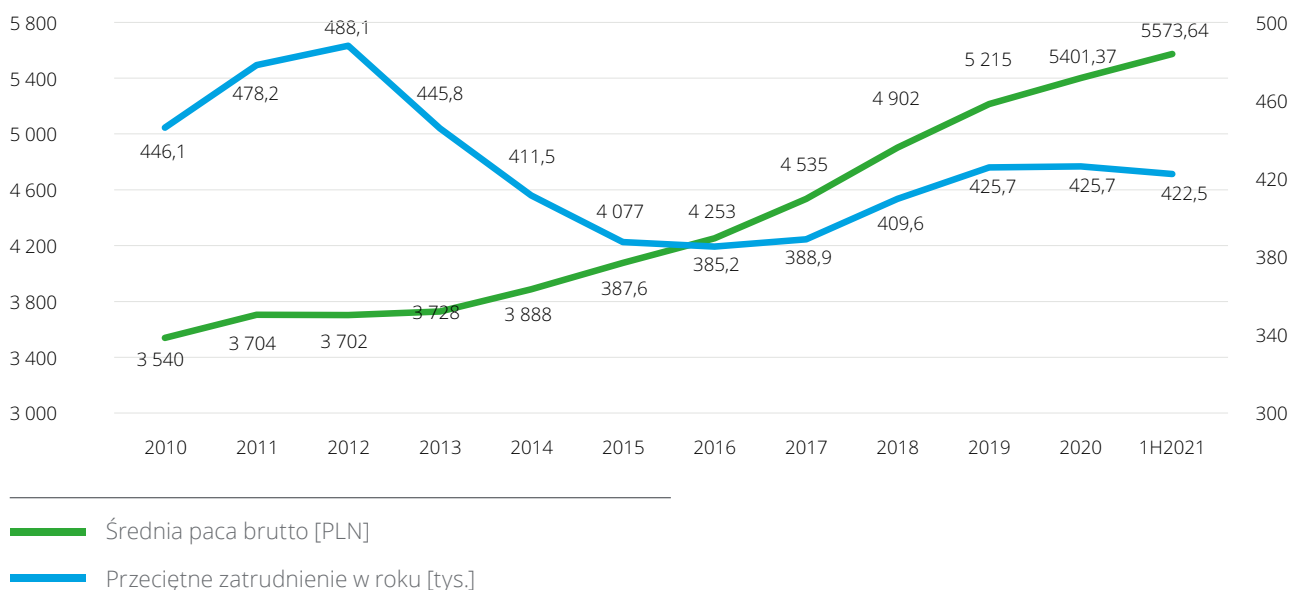
Źródło: Ministerstwo Inwestycji i Rozwoju

2.5. Zatrudnienie i wynagrodzenia w sektorze budowlanym

Średnie zatrudnienie w pierwszej połowie roku 2021 zanotowało spadek w stosunku do analogicznego okresu rok wcześniej (428 tys.), jak i końca 2019 roku (425,7 tys.) i wyniosło 422,5 tys. Jest to spadek rzędu 1,3% w stosunku do pierwszego półrocza 2020. Mimo spadku zatrudnienia, sektor budowlany zanotował wzrost płac w pierwszej połowie 2021 roku w stosunku do 2020 r. Średnio pracownikom płacono 5573 zł wobec 5401 zł płaconych na koniec 2020, co oznacza wzrost średnich wynagrodzeń o 3,2%. Powodów takiego wzrostu można doszukiwać się przede wszystkim w rosnącym zapotrzebowaniu na pracowników budowlanych oraz presji płacowej pod wpływem rosnącej inflacji.

Pierwsza połowa roku 2021 nie przyniosła zmian w strukturze płac w poszczególnych sektorach budownictwa. Wciąż najwięcej płacono pracownikom zajmującym się budową obiektów i inżynierii lądowej i wodnej, których pensja wyniosła 5738,1 zł wobec 5519,4 rok wcześniej (wzrost o 4% r/r). Pracownicy zajmujący się budowlami specjalistycznymi mogli liczyć na przeciętne wynagrodzenie w wysokości 5277,7 zł (wzrost o 2% r/r), podczas gdy pracownicy zatrudnieni przy budowie budynków – 5136,7 zł (wzrost o 5,2% r/r).

Przeciętne zatrudnienie i płaca brutto w budownictwie w okresie 2010 - 1H 2021 r.

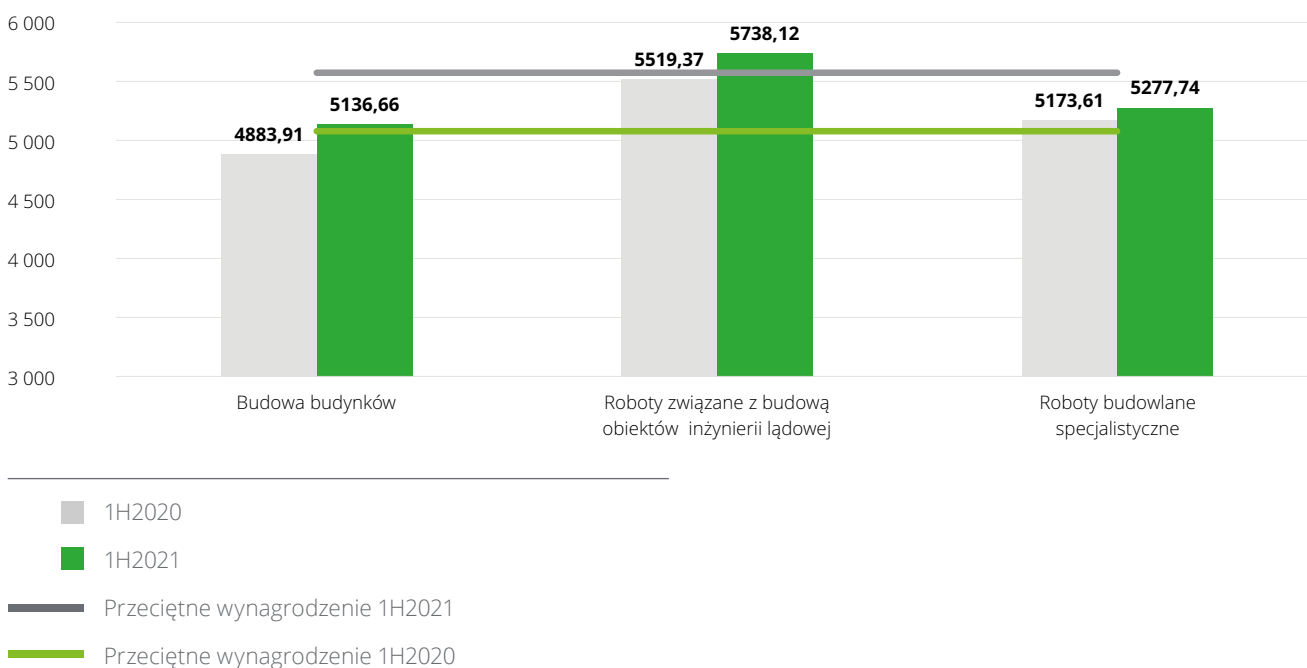


Źródło: stat.gov.pl

Pod względem barier dla przedsiębiorców prowadzących działalność, największą znowu okazały się rosnące koszty zatrudnienia. W lipcu 2021 roku aż 62% respondentów wskazuje, uważają koszty zatrudnienia za bariery aktywności w sektorze budownictwa. Wartość ta jest większa o 2 p.p. niż w analogicznym okresie rok wcześniej. Oprócz kosztów zatrudnienia, najpoważniejszą barierą były koszty materiałów oraz niedobór niewykwalifikowanych pracowników. Aż 58% przedsiębiorców wskazało koszty materiałów jako barierę w sektorze, co oznacza wzrost o 24 p.p. względem poprzedniego roku. Bariera niedoboru specjalistów została wskazana przez 39% prowadzących

działalność w budownictwie, 5 p.p. więcej niż w lipcu 2020 roku. Wszystkie te zmiany pokazują, że w ostatnim czasie zaostrzyły się warunki prowadzenia działalności budowlanej w Polsce.

Przeciętne wynagrodzenie brutto w I półroczu 2021 r. w poszczególnych segmentach budownictwa w zł



Źródło: GUS



„Ostatni rok był bardzo udany dla branży budowlanej, pozytywnie oceniamy też perspektywy na przyszłość. Są trzy kluczowe słowa, które mają szczególne znaczenie na naszym rynku. Są nimi: dywersyfikacja, dywersyfikacja i przede wszystkim dywersyfikacja. Od 30 lat stawiamy na różnicowanie obszarów działalności, dziś odcinamy od tego kupony – wielkim tegorocznym sukcesem był debiut naszej spółki ONDE S.A. na giełdzie. Specjalizuje się ona w realizacji projektów dla branży OZE, która jest tak perspektywiczna, choć jeszcze kilka lat temu zawisły nad nią czarne chmury. W tych nietypowych czasach, przy rosnących cenach materiałów i niedoborze pracowników, firmy muszą szukać nowych rozwiązań, które pozwolą ograniczyć koszty i poprawiać marżowość. Nam się to udaje, dlatego będzie to dla nas rekordowy rok.”

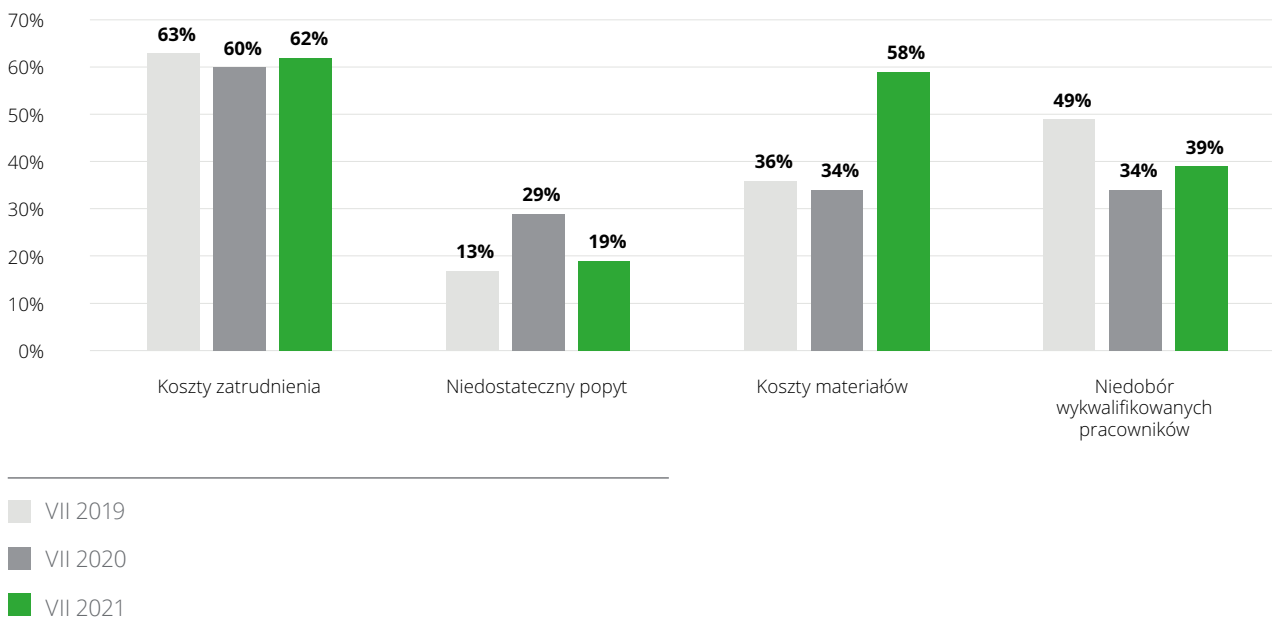
Dariusz Grzeszczak, Prezes Zarządu Erbud S.A.

W przeszłości, prowadzący byli w stanie poradzić sobie z problemami z zatrudnieniem poprzez wzrost wynagrodzeń oraz zatrudnienie pracowników spoza Polski. Jednak tym razem płace już zostały podniesione, a pozyskanie pracownika z Ukrainy czy Białorusi również stanowi problem. Koszty materiałów jako bariera rozwoju w budownictwie od lat rosną, niemniej w tym roku wzrost ten jest zdecydowanie dużo większy, co zauważyli respondenci. Zarówno koszty materiałów jak i koszty wynagrodzeń zaniżają marżę przedsiębiorców, skłaniając ich do podnoszenia cen. Może to negatywnie odbić się na popycie.

Problemy z popytem zostały wskazane jako ostatnia bariera w sektorze budowlanym. Mówi o niej jedynie 19% przedsiębiorców, co oznacza spadek o 10 p.p. Niewątpliwie związane jest to z obecnie rozgrzanym rynkiem nieruchomości zarówno w Polsce jak i na świecie.

Trzeba podkreślić, że ww. badania mogą w zniekształcony sposób uwzględniać wpływ pandemii COVID-19. Równocześnie problemy przytoczone przez przedsiębiorców mogą ulec zaostrzeniu ze względu na potencjalną czwartą falę pandemii, w obliczu której wyzwaniem okazać się może zapewnienie realizacji kontraktów w niezakłócony sposób.

Bariery działalności dla przedsiębiorstw w sektorze budowlanym



Źródło: GUS

2.6. Upadłości w budownictwie

W roku 2020 toczyło się w sumie 1243 postępowań upadłościowych i restrukturyzacyjnych, co daje niemal 22% wzrostu względem poprzedniego roku (1019 postępowań w 2019 roku). Głównym sektorem napędzającym postępowania upadłościowe był sektor usług, gdzie prowadzono 338 postępowań (wzrost o 54% r/r). Był to również sektor, w którym nastąpił największy wzrost wskaźnika upadłości. Wysoki przyrost zanotowano również w sektorze rolnictwa (+52%) oraz transportu (+36%). Biorąc pod uwagę sam sektor budownictwa, w 2020 roku liczba prowadzonych postępowań upadłościowych i restrukturyzacyjnych wzrosła do 137, co oznacza 12,3-procentowy wzrost względem roku 2019. Równocześnie, podnosi to poziom prowadzonych postępowań do poziomu z 2018 roku, kiedy to wyniósł 140.

W przypadku roku 2021 zauważalny jest postępujący wzrost liczby postępowań upadłościowych w sektorze budownictwa. W pierwszej połowie tego roku toczyło się aż 109 postępowań, co oznacza aż 114% więcej niż w analogicznym okresie rok

wcześniej. Postępowania w sektorze budownictwa stanowiły 9,3% wszystkich toczących się spraw, co oznacza zmniejszenie o 2 p.p.

Zauważalny jest dynamiczny wzrost prowadzonych postępowań upadłościowych, co może mieć bezpośredni związek ze wspomnianymi wcześniej trudnościami przedsiębiorców w dostępie do pracowników i materiałów. Mimo to, rynek deweloperski w Polsce jest obecnie rozgrzany, co przekłada się bezpośrednio na wyższe ceny nieruchomości i może skutkować nadpodażą mieszkań, a w rezultacie problemem z popytem. Dodatkowo, potencjalna czwarta fala pandemii potencjalnie może spowodować kolejny lockdown i ograniczenie aktywności gospodarczej w budownictwie, zwiększając liczbę upadłości.

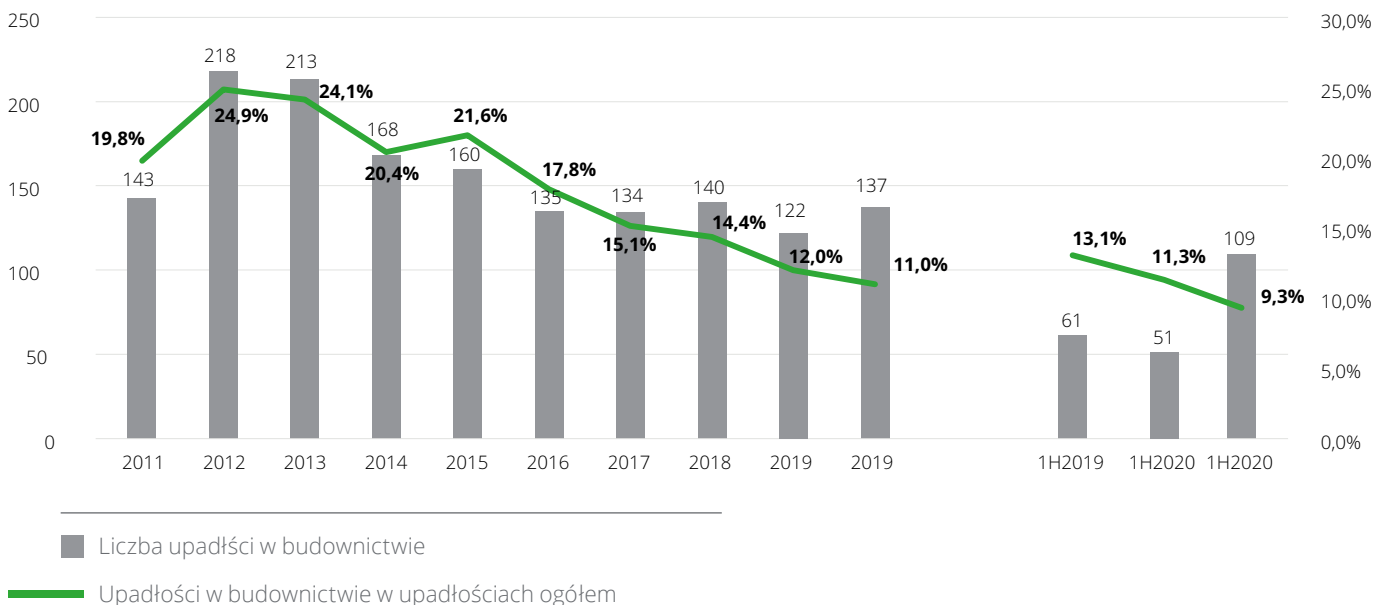
W pierwszym półroczu 2021 roku 380 firm ogłosiło upadłość bądź restrukturyzację. Jest to spadek o 16% w stosunku do tego samego okresu roku poprzedniego. Jednak należy zaznaczyć, że toczy się również 795 postępowań o zawarcie układu, podczas gdy rok temu po pierwszym półroczu nie było żadnego. Łącznie daje to wzrost upadłości

o 160%. Najbardziej narażone na upadłość są firmy działające w sektorze rolnictwa, jako że wzrost w tym sektorze wyniósł 360% oraz usług – 245%.

Niewypłacalności w branży budowlanej dotyczą obecnie przede wszystkim małych firm. Obecnie branża budowlana przeżywa stosunkowo dobry okres, jako że popyt na mieszkania jest wysoki, a ceny mieszkań rosną. Rośnie również liczba inwestycji prywatnych w budownictwie mieszkaniowym.

Problemem branży budowlanej są jak zawsze płatności. Sektor budowlany jest wskazywany jako ten, w którym liczba przeterminowanych należności i opóźnień w płatnościach jest największa. Biorąc pod uwagę rosnące koszty materiałów oraz pracowników, firmy związane wielomiesięcznymi kontraktami mogą się w niedługim czasie borykać z problemami wynikającymi z drastycznie rosnących kosztów. Dla wielu spółek zamknięcie wielu projektów z zyskiem może okazać się dużym wyzwaniem.

Liczba upadłości wykonawczych firm budowlanych w okresie 2011- I półrocze 2021 [liczba firm]



Źródło: Coface

2.7. Zagrożenia dla sektora budowlanego

W ostatnich latach sektor budownictwa w Polsce notował stabilne wzrosty zarówno pod względem ilości oraz wartości kontraktów. Największy wpływ na wzrost sektora miały duże programy na rzecz infrastruktury drogowej i kolejowej. Również w budownictwie mieszkaniowym i komercyjnym (m.in. logistyka) dało zauważyć się zwiększoną aktywność realizacji nowych projektów, co potwierdzało optymistyczne nastawienie inwestorów prywatnych. Niemniej jednak, branża budowlana z uwagi na swoją charakterystykę (rozciągnięty proces inwestycyjny, zaangażowanie ze strony wielu specjalistów, wahania na rynkach materiałów budowlanych) jest podatna na czynniki ryzyka warunkujące osiągnięcie marże.

- **Zachowanie ciągłości realizacji kontraktów budowlanych w obliczu pandemii koronawirusa.**

Mimo ograniczeń spowodowanych pandemią, prace budowlane w Polsce nie zostały zatrzymane. To co dało się zauważyć natomiast, to opóźnienia spowodowane ograniczonym dostępem do urzędów, co wpływało na możliwość terminowego pozyskiwania niezbędnych dokumentów do realizacji inwestycji. Ponadto sezon jesienny może doprowadzić do wzrostu liczby zachorowań na COVID-19, obniżając dostępność pracowników, powodując wzrost reżimów sanitarnych, a co za tym idzie spowalniając tempo prac budowlanych.

- **Ograniczona dostępność wykwalifikowanych pracowników. Stabilizacja kosztów wynagrodzeń.**

W przedsiębiorstwach budowlanych wciąż widać wysokie zapotrzebowanie na wykwalifikowanych pracowników budowlanych. Rynek pracy w sektorze budownictwa zasadniczo pozostaje bardzo duży, a popyt na usługi budowlane niezmiennie od wielu lat rośnie. Branża wciąż napotyka problemy związane z niewystarczającą ilością rąk do pracy. Na koniec drugiego kwartału 2021 roku w sektorze budowlanym pracowało przeciętnie 422,5 tys. osób, czyli niewiele mniej (-1,3%) w porównaniu do analogicznego okresu poprzedniego roku. Przeciętne wynagrodzenie pracowników budowlanych od kilku lat

systematycznie rośnie. W drugim kwartale 2020 roku pracownik fizyczny w sektorze budowlanym mógł liczyć na średnie wynagrodzenie 5252,9 zł a już rok później 5573,6 zł, co przekłada się na wzrost o 6,1% r/r. Wyższe koszty utrzymania pracownika, zwiększają koszty pracodawcy, co może powodować niższe marże na sprzedaży.

W przedsiębiorstwach budowlanych wciąż widać wysokie zapotrzebowanie na wykwalifikowanych pracowników budowlanych. Branża wciąż napotyka problemy związane z niewystarczającą ilością rąk do pracy.

- **Wzrost cen materiałów budowlanych.**

Trend wzrostowy cen materiałów budowlanych utrzymuje się od wielu lat, przekładając się na wyższe ceny gotowych obiektów. We wrześniu 2021, w stosunku do września ubiegłego roku, ceny wzrosły średnio o 21,7% we wszystkich grupach materiałowych. Rosnące ceny materiałów są pochodną zwyżkujących cen energii, paliw, które zwiększają koszty transportu oraz surowców niezbędnych do produkcji materiałów budowlanych. Ponadto firmy obawiając się przed jeszcze bardziej drożącymi towarami kumulują zapasy, co w konsekwencji obniża podaż. Zawrotne ceny materiałów niezbędnych w budownictwie napędzają popyt na rynku wtórnym. Ponadto ceny na rynku pierwotnym rosną nieprzerwalnie od wielu lat i w końcu mogą doprowadzić do ograniczenia popytu na rynku pierwotnym.

Rosnące ceny materiałów są pochodną zwyżkujących cen energii, paliw, które zwiększają koszty transportu oraz surowców niezbędnych do produkcji materiałów budowlanych. Poziom inflacji notowany w ostatnich miesiącach (wrzesień-październik 2021 r.) potwierdza trend wzrostowy.

- **Niewystarczająca waloryzacja kontraktów negatywnie wpływa na stabilizację rentowności kontraktów budowlanych.**

Celem wprowadzenia transparentnej i automatycznej waloryzacji cen jest zwiększenie płynności i stabilności finansowej firm budowlanych oraz kreowanie przewidywalności na rynku budowlanym w Polsce, a co za tym idzie poprawę rentowności kontraktów i ograniczenie ryzyka związanego ze wzrostem cen towarów i usług. Nowy system waloryzacji kontraktów miał umożliwić skuteczną reakcję na zmiany kosztów na rynku budowlanym związanych przede wszystkim ze wzrostem cen materiałów budowlanych i wynagrodzeń. Waloryzacja kontraktów wynosi do 5% wartości kontraktu i dotyczy 50% wartości kosztów wykonawstwa (rozkładając tym samym ryzyko wzrostu cen pomiędzy inwestora a wykonawcę po 50%), jednak w praktyce, w przypadku nadmiernego wzrostu cen, system może się nie w pełni sprawdzić. Przez dynamiczny wzrost cen materiałów budowlanych przedsiębiorstwa budowlane mogą w dłuższej perspektywie zacząć ponosić straty na marży, biorąc na siebie ryzyko inflacji.

- **Ograniczona dostępność limitów gwarancyjnych w instytucjach finansowych.**

Zgodnie z Ustawą Prawo Zamówień Publicznych przedsiębiorca, który wygrał przetarg na realizację budowy, musi ustanowić zabezpieczenie należytego wykonania umowy (NWU). Celem tego jest potwierdzenie wiarygodności wykonawcy. Gwarantuje ono zamawiającemu, że w przypadku niewykonania lub nienależytego wykonania umowy jego roszczenia zostaną zaspokojone. Obecnie wykonawca wygrywający przetarg publiczny zobowiązany jest do poświadczenia gwarancji należytego wykonania umowy w wysokości 10% od wartości kontraktu często na okres 7, 10 lat. Takie gwarancje wystawiane są przez banki i firmy ubezpieczeniowe, które dzielą linie gwarancyjne na te poniżej 5 lat i powyżej. Takie długoterminowe limity gwarancyjne mogą stanowić barierę w uczestniczeniu w przetargach publicznych niektórych firm, gdyż często te firmy wyczerpały już

swoje limity. Ponadto pogorszenie sytuacji gospodarczej związanej z pandemią koronawirusa znacznie ograniczyło apetyt na ryzyko instytucji finansowych, a branża budowlana ze względu na historycznie dużą zmienność wyników postrzegana jest jako branża wysokiego ryzyka. Wobec powyższego przedstawiciele branży jako barierę potencjalnego wzrostu wskazują ryzyko niewystarczającej dostępności limitów gwarancyjnych.

- **Długie procesy przetargowe i wykonawcze utrudniające planowanie rentowności kontraktów budowlanych.**

Obecnie okres jaki jest potrzebny na projektowanie i pozyskanie pozwoleń niezbędnych do rozpoczęcia budowy to około 2 lata. Dodatkowo sama budowa to czas kolejnych kilku lat (w zależności od wielkości inwestycji). W praktyce więc już na etapie składania oferty przedsiębiorstwa starają się przewidzieć ceny jakie mogą być za 5-6 lat, co zwiększa ryzyko kształtowania się przyszłych marż na kontraktach budowlanych. Ponadto, ze względu na pandemię wydłużyły się procedury administracyjne związane z pozyskiwaniem pozwoleń, co jeszcze bardziej opóźnia start niektórych projektów.

Kontrakty w formule „Projektuj i Buduj” pozwalają wykonawcom na uzyskanie efektywności w związku z wpływem na proces projektowania, jednakże wiążą się z długim procesem przetargowym. Realizacja kontraktów kolejowych i drogowych w formule buduj ułatwiłaby wykonawcom prognozowanie cen materiałów i robocizny, ponieważ krótszy byłby okres, w którym trzeba przewidzieć zmiany cen.

- **Kumulacja projektów inwestycyjnych – brak zasobów do ich realizacji**

W najbliższych 12 latach rząd chce zainwestować blisko 500 mld zł, na które składa się około 300 mld zł z planów budowy dróg, 130 mld na Centralny Port Komunikacyjny (CPK) i około 70 mld zł inwestycji PKP Polskich Linii Kolejowych.

To oznacza, że chce wydać znacznie więcej i w czasie o połowę krótszym niż przez ostatnie 25 lat Krajowa branża budowlana nie dysponuje odpowiednim potencjałem do realizacji takiej skali inwestycji. Przede wszystkim w Polsce brakuje wyspecjalizowanych kadr, specjalistycznego sprzętu i zdolności produkcyjnych na wszystkich etapach inwestycji. Zamawiający, firmy budowlane, producenci urządzeń i administracja publiczna muszą być gotowi do zwiększonej liczby zadań, do których na dziś nie są przygotowani.

- **Kryteria oceny ofert w przetargach publicznych.**

W celu wyłonienia spośród wszystkich ofert złożonych w danym podstepowaniu oferty najbardziej korzystnej dla zamawiającego stosuje się procedurę udzielenia zamówienia publicznego. Procedura ta określa kryteria oceny danej oferty, w której brane są pod uwagę takie parametry jak: cena, jakość, funkcjonalność, parametry techniczne, aspekty środowiskowe, społeczne, innowacyjne, serwis, termin wykonania zamówienia oraz koszty eksploatacji. Obecnie jednak powszechną praktyką jest wybieranie wykonawców według trzech kryteriów: cena, czas realizacji oraz okres gwarancji należytego wykonania. Najczęstszą praktyką wyboru wykonawcy kontraktów publicznych jest wybór według kryterium ceny, gdyż większość uczestników przetargów przyjmuje maksymalny możliwy okres gwarancji przy najkrótszej realizacji kontraktu. Doprowadzało to do sytuacji, w której firmy o mniejszym potencjale wykonawczym zaniżają ceny w przetargach, co zwiększa ryzyko realizacji kontraktów, w szczególności w sytuacji rosnących cen materiałów budowlanych.

- **Zatory płatnicze.**

Zatory płatnicze to stały problem całej gospodarki, a branża budowlana należy do najbardziej obciążonych opóźnieniami w płatnościach. Według stanu na wrzesień 2021 do Krajowego Rejestru Długów wpisanych było 48,8 tys. dłużników budowlanych o łącznym zadłużeniu blisko 1,8 mld zł, z czego 35,1 tys. (72%) to firmy jednoosobowe. Od początku pandemii zauważalny jest wzrost zadłużenia w całym sektorze. Wysoka aktywność na rynku budowlanym wymaga większego

zaangażowania własnego kapitału – im większa skala inwestycji, tym większe problemy z rentownością prowadzących je podmiotów oraz niebezpieczeństwo potencjalnych strat. Dnia 1 stycznia 2020 roku weszła w życie ustawa zmieniająca niektóre ustawy, w celu ograniczenia zatorów płatniczych.

- **Zmiany w przepisach zwiększające możliwości zaskarżania decyzji środowiskowych.**

Problemem w realizacji inwestycji będą zmiany w przepisach związane z większymi możliwościami zaskarżania decyzji środowiskowych. Branża jest narażona na protesty ze strony społeczeństwa, co prowadzić będzie do wydłużenia się harmonogramów realizacji projektów. Dużego wzrostu zaskarżeń i w konsekwencji wyhamowania inwestycji należy się obawiać w przypadku dróg czy kolei, które często powstają po nowym śladzie, co wiąże się z wywłaszczeniami i wyburzeniami.

2.8. Perspektywy rozwoju poszczególnych segmentów rynku budowlanego w Polsce

2.8.1. Budownictwo drogowe

Za proces przygotowania inwestycji budowy dróg szybkiego ruchu do etapu finalnego (robót drogowych i ich nadzoru) w Polsce odpowiedzialna jest Generalna Dyrekcja Dróg Krajowych i Autostrad (GDDKiA).

Programem kluczowym, który reguluje kierunki rozwoju krajowej sieci drogowej jest Program Budowy Dróg Krajowych na lata 2014-2023 (z perspektywą do 2025r.), zatwierdzony 8 września 2015 roku uchwałą Rady Ministrów. Celem programu jest określenie planów inwestycyjnych w zakresie rozwoju sieci dróg ekspresowych, autostrad i obwodnic w Polsce. Aktualnie Ministerstwo Infrastruktury opracowało projekt nowego programu drogowego, w którym została zaprezentowana liczba inwestycji do 2030 r. (z perspektywą do 2033 r.).

Inwestycje objęte PBDK finansowane są ze środków Budżetu Państwa oraz ze środków zgromadzonych w Krajowym

Funduszu Drogowym (KFD), w tym środków unijnych i innych źródeł finansowych pozyskiwanych przez spółki celowe na zasadach rynkowych. Wpływy pieniężne do funduszu są pozyskiwane między innymi z opłaty paliwowej, opłaty elektronicznej, tzw. eToll oraz środków UE określonych w ramach perspektywy UE 2014- 2020. KFD jest zarządzany przez Bank Gospodarstwa Krajowego.

Na koniec grudnia 2020 roku GDDKiA zarządzała siecią dróg szybkiego ruchu o długości 4269 km, na co składało się 1712 km autostrad i 2557 km dróg ekspresowych. Aktualny PBDK do 2030 (z perspektywą do roku 2033) określa cele polityki transportowej w zakresie budowy drogowej sieci TEN-T (Transeuropejska Sieć Transportowa) na terenie Polski oraz połączeń komplementarnych. Łącznie na realizację inwestycji ma zostać przeznaczona kwota ok 292 mld zł. Limit obejmuje nowe zadania o wartości ok. 187 mld zł oraz zadania kontynuowane o wartości 105 mld zł. Limit finansowy nowego programu powinien pozwolić na zakończenie praktycznie całej sieci autostrad i dróg ekspresowych określonej

w rozporządzeniu Rady Ministrów w sprawie sieci autostrad i dróg ekspresowych.

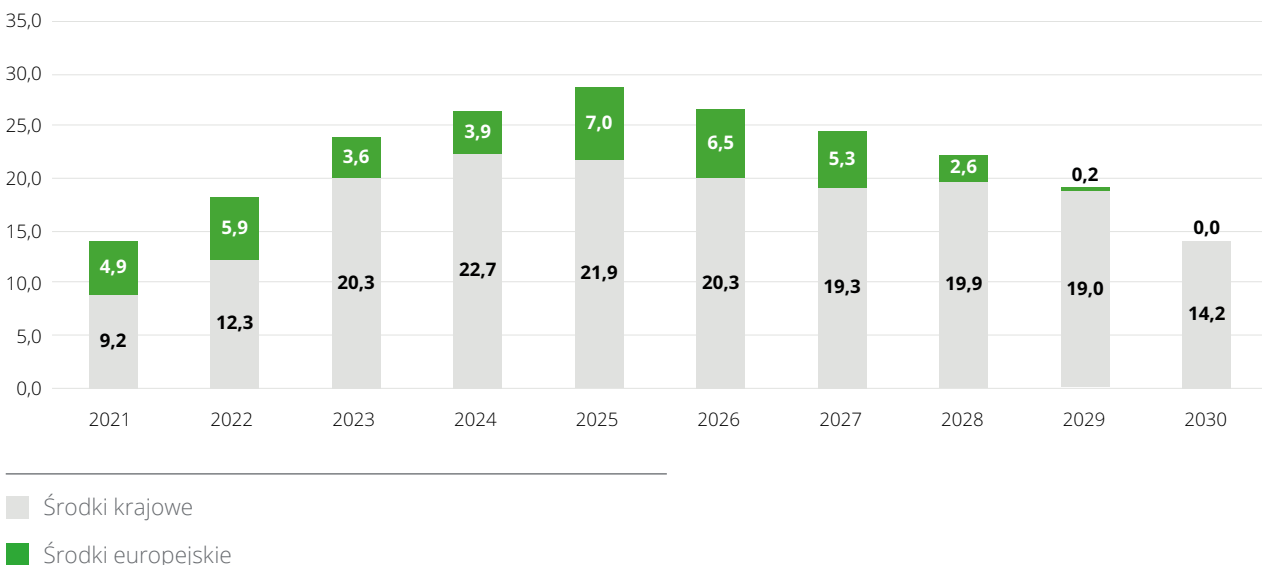
Generalna Dyrekcja Dróg Krajowych i Autostrad 2020 rok zakończyła realizując 96 zadań o łącznej długości ponad 1225,2 km. W tym samym roku oddanych zostało do użytkowania 140 km nowych dróg.

Do największych inwestycji zakończonych w 2020 roku należało oddanie do użytkowania:

- 19,3 km trasy S5 – Szubin Północ – Żnin Północ;
- 17,8 km trasy S10 – obwodnica Wałcza
- 15,2 km trasy S17 – węzeł Lubelska – początek obwodnicy Kołbieli;
- 13,5 km trasy S5 – Bydgoszcz Opławiec – Bydgoszcz Błonie;
- 8,7 km trasy S17 – obwodnica Kołbieli.

GDDKiA w 2020 roku ogłosiła przetargi dla 48 odcinków o długości 600,2 km i podpisała 35 umów na zadania o łącznej długości 450 km i wartości 18,1 mld zł.

Finansowanie wydatków na drogi krajowe w latach 2021-2030 (w tys. PLN)



Źródło: GDDKiA

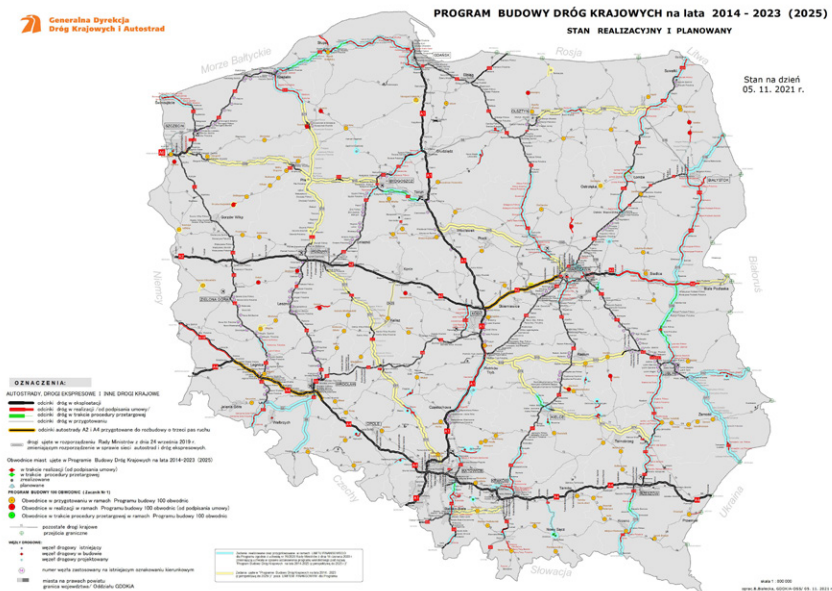
Potrzeby finansowe

Do oszacowania potrzeb finansowych w zakresie remontów sieci drogowej wykorzystywane są dane techniczne o stanie nawierzchni drogowej. Stan techniczny nawierzchni dróg krajowych zarządzanych przez GDDKiA na koniec 2020 roku określono jako zły dla 3083,2 km długości dróg w Polsce, co oznacza, że do tej kategorii zakwalifikowano 13,9% łącznej długości dróg. W porównaniu do roku poprzedniego wskaźnik ten zanotował wzrost, gdyż w 2019 roku, długość dróg ocenionych w stanie złym wyniosła 2922,3km (13,3% długości wszystkich dróg). Na koniec 2020 roku GDDKiA oszacowała koszty realizacji potrzeb natychmiastowych na kwotę 4,8 mld zł, czyli o 0,3 mld zł mniej niż na koniec 2019 roku. Na kwotę tę składają się przede wszystkim zabiegi modernizujące (4,4 mld zł) oraz zabiegi powierzchniowe i wyrównujące (0,4 mld zł). W porównaniu do potrzeb zanotowanych na koniec 2019 roku długość odcinków wymagających zabiegów powierzchniowych i modernizacji powierzchni uległa zwiększeniu, natomiast potrzeby w zakresie zabiegów wyrównujących notowane są na zbliżonym poziomie.

Koszty zostały oszacowane jako iloczyn długości odcinków wymagających zabiegów natychmiastowych oraz średniego kosztu jednostkowego, który przyjęto na podstawie informacji z oddziałów GDDKiA dotyczących średnich kosztów grup zabiegów wykonanych w 2020 roku.

GDDKiA szacuje, że w celu wykonania zabiegów na odcinkach dróg zakwalifikowanych jako złe oraz niezadawalające należałoby przeznaczyć środki w kwocie 11,5 mld złotych. Największą część stanowią zabiegi modernizujące 4 385 km odcinków drogowych o szacowanym koszcie 10,1 mld zł. Długość odcinków wymagających modernizacji nawierzchni jest o prawie 120 km większa, a zabiegów powierzchniowych o ponad 360 km większa w porównaniu do zakresów określonych na koniec 2019 roku. Natomiast długość odcinków wymagających wyrównania nawierzchni pozostała na zbliżonym poziomie do roku poprzedniego.

Program Budowy Dróg Krajowych na lata 2014-2023 (z perspektywą do 2025 r.) – stan realizacyjny i planowany



Źródło: GDDKiA



„Oceniając rok 2020 przez pryzmat realizacji projektów drogowych, to mimo pandemii obfitował on w znaczną liczbę inwestycji. Oczywiście wiele projektów było kontynuacją zawartych wcześniej umów, jednak duża część zadań została ogłoszona w tym okresie. GDDKiA w ramach Programu Budowy Dróg Krajowych (PBKD) w 2020 roku ogłosiła postępowania przetargowe na 48 odcinków dróg o długości ponad 600 kilometrów. Podpisaliśmy też 35 umów na zadania o łącznej długości 450 km i wartości 18,1 mld zł. Aktualnie realizujemy 112 zadań z PBKD o łącznej długości ponad 1490 km i 14 inwestycji o długości prawie 110 km z Programu budowy 100 obwodnic. W kolejnym roku funkcjonowania całej gospodarki w realiach covidowych, do początku listopada 2021 r., ogłosiliśmy przetargi na 22 zadania o łącznej długości ok. 262 km. Podpisaliśmy też umowy na 41 zadań o łącznej długości blisko 520 km i wartości ok. 15,6 mld zł. Planujemy zamknąć ten rok ogłoszeniem w sumie 32 przetargów na odcinki o łącznej długości ponad 360 km. Powyższe liczby wskazują na to, że jesteśmy niekwestionowanym liderem w Europie, jeśli chodzi o budowę infrastruktury drogowej. Dlatego już dziś musimy myśleć o wypracowaniu dobrej strategii i programu utrzymaniowego. Zadania z tym związane wymagają nie tylko ogromnych nakładów finansowych, ale i zasobów ludzkich, jak i odpowiednich technologii, gdyż niektóre z zabiegów trzeba wykonywać w określonym horyzoncie czasowym. Jestem przekonany, że inwestorzy publiczni, tacy jak GDDKiA, zapewnią wystarczającą podaż projektów w kolejnych latach i zaspokoją stronę popytową. Jednak podkreślam ponownie, niezwykle ważny będzie dialog między dwoma stronami i wspólne wypracowanie harmonogramu projektów i cyklu pracy.”

Tomasz Żuchowski, p.o. Generalnego Dyrektora Dróg Krajowych i Autostrad

Stan nawierzchni

W Polsce infrastruktura drogowa od lat znajduje się w nienajlepszym stanie, co stanowi problemem zarówno dla zarządców dróg na szczeblu krajowym (GDDKiA), jak i lokalnym (gminy, powiaty). GDDKiA sprawdza stan techniczny nawierzchni dróg krajowych oceniając każdy z 9 parametrów (m.in. stan spękań, wskaźnik ugięcia nawierzchni, głębokość koleiny, równość podłoża) według czterostopniowej skali. Po zagregowaniu stanu technicznego wszystkich parametrów na koniec 2020 roku 13229 km dróg (60,2%) oceniono jako pożądane lub dobre, co oznacza spadek o 2,8% względem roku poprzedniego. W stanie niezadawalającym jest 5330,4 km nawierzchni (24%), czyli o 2% więcej niż przed rokiem, a 3083,2 km dróg (13,3%) jest w stanie krytycznym – wzrost o 0,6%. 568,9 km (2,6%) dróg znajduje się w trakcie remontów, które mają zabezpieczone finansowanie, więc ich stan techniczny nie został przyporządkowany do poszczególnych kategorii. Stan powierzchni dróg w Polsce biorąc pod uwagę ostatnie dwa lata nie uległ zatem większej zmianie. Na zmianę stanu technicznego nawierzchni dróg krajowych zarządzanych przez GDDKiA na koniec 2020 roku istotny wpływ miały inwestycje drogowe oddane do ruchu w ciągu tego roku oraz zbliżona do roku 2019 ilość środków finansowych przeznaczona na remonty i bieżące utrzymanie dróg.

Stan nawierzchni dróg krajowych w poszczególnych województwach (na koniec 2019 r.)

Oddział GDDKiA	Dobry [%]		Niezadawalający [%]		Zły [%]	
	2020	2019	2020	2019	2020	2019
Podlaskie	75,0	75,0	18,3	18,3	6,7	6,7
Kujawsko-pomorskie	53,4	53,4	24,1	24,1	22,5	22,5
Pomorskie	70,6	70,6	20,3	20,3	9,1	9,1
Śląskie	61,2	61,2	27,8	27,8	11	11
Świętokrzyskie	73	73	18,9	18,9	8,1	8,1
Małopolskie	42,8	42,8	39,3	39,3	17,9	17,9
Lubelskie	59,3	59,3	24,4	24,4	16,3	16,3
Łódzkie	71,4	71,4	15,1	15,1	13,5	13,5
Warmińsko-mazurskie	69,3	69,3	21,4	21,4	9,3	9,3
Opolskie	64,2	64,2	21,6	21,6	14,2	14,2
Wielkopolskie	55,2	55,2	26,2	26,2	18,6	18,6
Podkarpackie	64	64	24,7	24,7	11,3	11,3
Zachodniopomorskie	73,9	73,9	20,2	20,2	5,9	5,9
Mazowieckie	61,5	61,5	26,5	26,5	12	12
Dolnośląskie	64,2	64,2	21,2	21,2	14,6	14,6
Lubuskie	56	56	18,2	18,2	25,8	25,8
Ogółem	59,6	63	24	22	13,6	12,7

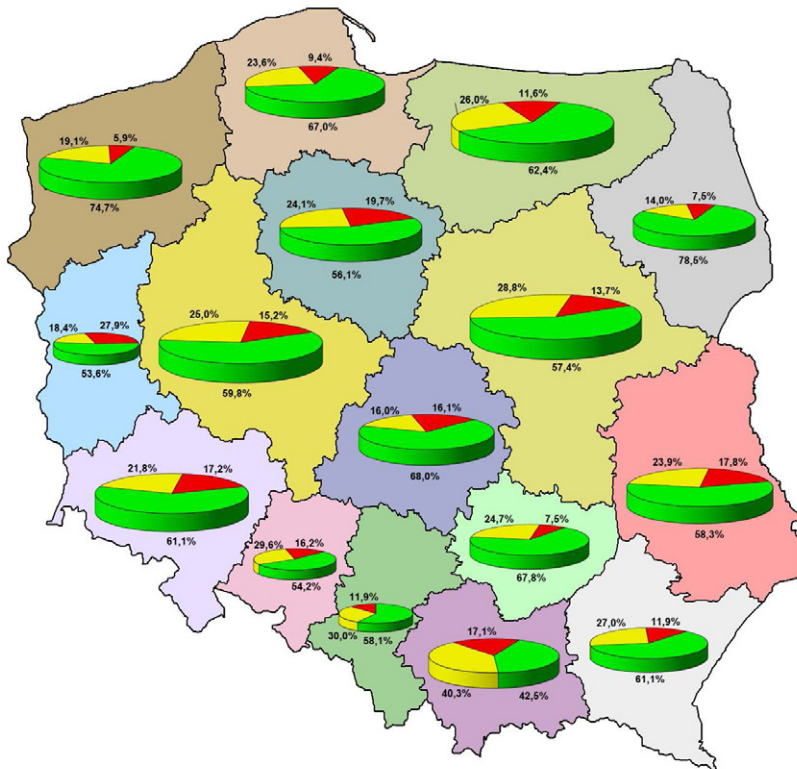
Źródło: GDDKiA



Moła Engil CE S7 Szczepanowice-Widoma

Stan nawierzchni dróg krajowych w poszczególnych województwach jest zróżnicowany. Największe natychmiastowe potrzeby remontów nawierzchni drogowych występują w województwach lubuskim oraz kujawsko-pomorskim. Najlepszym stanem dróg w Polsce pochwalić się mogą 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 2020 r.)



- Stan dobry
- Stan niezadawalający
- Stan zły

Źródło: GDDKiA



„Ostatnie lata były bardzo dobre dla naszej Spółki. Realizacja dużego portfela kontraktów pozwoliła nam na zbudowanie bardzo kompetentnej kadry technicznej, finansowej i organizacyjno-prawnej oraz transparentnych, stabilnych relacji biznesowych z grupą specjalistycznych firm z ogromnym doświadczeniem współpracujących z nami w realizacji skomplikowanych wielobranżowych projektów kolejowych, co w sposób bezpośredni przełożyło się na dobre wyniki finansowe w tym w szczególności na dobrą pozycję bilansową naszej spółki.

Wyzwaniem dla całej branży w nadchodzących latach są rosnące ceny i dostępność materiałów budowlanych oraz pozyskanie i utrzymanie pracowników. Z perspektywy sektora kolejowego widoczny jest również wzrost konkurencyjności na prowadzonych obecnie przetargach, wynikająca w dużej mierze ze znacznego zmniejszenia ich podaży w ostatnim okresie. Z tego punktu widzenia kluczowe dla tak dużych grup budowlanych w tym również dla Torpol jest zwiększanie efektywności działania oraz dywersyfikacja działalności poprzez szukanie zarówno nowych rynków zbytu jak również rozwijanie nowych obszarów działalności.”

Grzegorz Grabowski, Prezes Zarządu, Torpol S.A.

2.8.2. Budownictwo szynowe

Transport stanowi ważny czynnik determinujący rozwój społeczno-gospodarczy kraju i jego poszczególnych regionów. Sektor budownictwa szynowego w Polsce obejmuje modernizację i budowę infrastruktury kolejowej i tramwajowej. Spółką odpowiadającą za zarządzanie państwową siecią linii kolejowych, liczącą obecnie 19 tys. km, jest PKP PLK. Przedsiębiorstwo zajmuje się również zarządzaniem i synchronizacją ruchu ok. 6,5 tys. pociągów pasażerskich i towarowych. Spółka prowadzi, przy współudziale środków Unii Europejskiej, działalność inwestycyjną będącą szeroko pojętym programem modernizacji linii kolejowych, którego głównym celem jest dążenie do zintegrowania polskiego transportu kolejowego z systemem Unii Europejskiej, zarówno w aspekcie standardów technicznych jak i interoperacyjności linii kolejowych.

Krajowy Program Kolejowy

Rozwój branży budownictwa kolejowego w Polsce jest możliwy głównie dzięki Krajowemu Programowi Kolejowemu (KPK), który obejmuje inwestycje na liniach kolejowych dofinansowane przez ministra transportu.

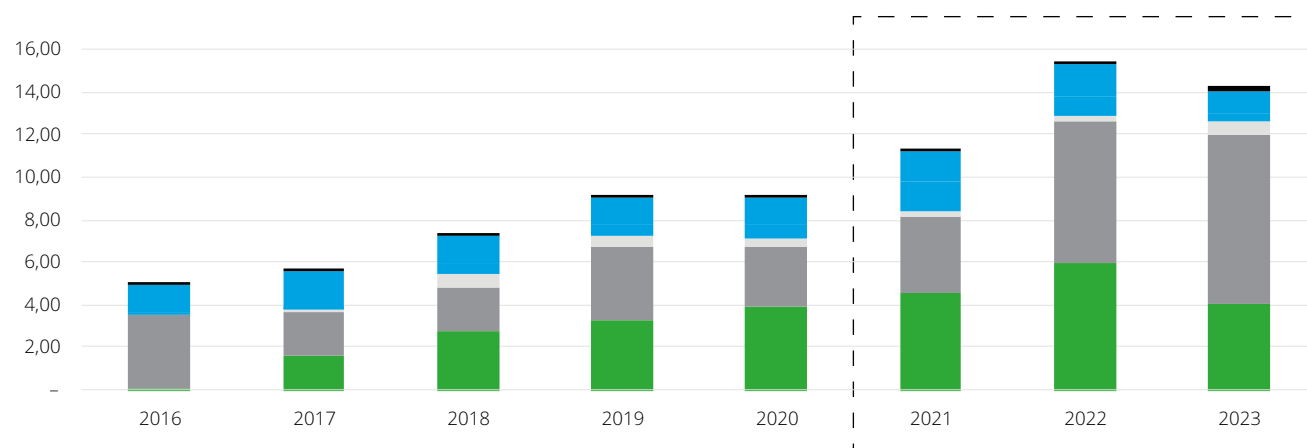
KPK to program wieloletni obowiązujący od 2016 do 2023 roku, czyli do momentu, w którym kończy się możliwość dofinansowania projektów w ramach perspektywy finansowej Unii Europejskiej na lata 2014-2020. KPK określa wielkość i źródła finansowania, w tym środki z UE oraz środki krajowe.

Realizacja budżetu KPK na rok 2020 wyniosła 81,5% tj. wydatki wyniosły 9,1 mld zł w stosunku do zaplanowanych 11,1 mld zł, a w odniesieniu do planu pierwotnego wykonanie osiągnęło poziom 50,1% (budżet pierwotny na 2015 r. wynosił 18,1 mld zł). Ogółem od początku realizacji KPK do dnia

31 grudnia 2020 roku wydatki wyniosły 36 mld zł, czyli 47,7% wartości całego Programu. Wykonanie budżetu w 2020 roku było niższe, niż w roku poprzednim, na co wpływ miało m. in.:

- problemy organizacyjne i finansowe wykonawców robót, w tym ograniczenia w potencjale wykonawczym spowodowane stanem epidemii;
- odwołania oferentów oraz wstrzymanie prac Krajowej Izby Odwoławczej z powodu pandemii COVID-19;
- korekty zakresu rzeczowego niektórych inwestycji z powodów technicznych;
- niższe wykonanie dotacji budżetowej z uwagi na wejście w życie przepisów wprowadzonych w celu przeciwdziałania społeczno-gospodarczym skutkom COVID-19;
- niższa niż planowano wypłata refundacji dla grupy projektów FS (POIiŚ) i PO

Wydatki na inwestycje kolejowe PKP PLK w latach 2016-2020 oraz plan wydatków w ramach KPK w latach 2021-2023 w mld zł



- CEF
- POIiŚ
- PO PW
- RPO
- Programy krajowe
- Program pozamilitarnych przygotowań obronnych

Źródło: Ministerstwo Infrastruktury

PW spowodowane tym, że faktury wystawione w listopadzie i grudniu 2020 r. zostały opłacone (prefinansowane) już w roku 2021;

- niższe wykonanie w ramach Regionalnego Planu Operacyjnego, co skutkowało niższymi wydatkami w ramach EFRR i Funduszu Kolejowego.

Na 2021 rok planowana jest dalsza intensyfikacja prac związanych z projektami kolejowymi, co powinno doprowadzić do osiągnięcia 60,5% realizacji programu pod koniec bieżącego roku. Pośród zidentyfikowanych zagrożeń najczęściej występujące to głównie opóźnienia w postępowaniach przetargowych, kondycja finansowa wykonawców i podwykonawców, kwestia niewystarczającego potencjału wykonawców, wpływ niskiej jakości dokumentacji projektowej, postępowania administracyjne i procedury wydawania decyzji, a także wpływ epidemii COVID-19. Aby uniknąć wydłużenia robót modernizacyjnych, niezbędny jest dostęp do kadry czy sprzętu. Rosnąca liczba

prowadzonych inwestycji może prowadzić do obniżenia przepustowości sieci kolejowej. Stąd też przed PKP PLK stoi wyzwanie koordynacji wielu kontraktów przy jednoczesnym maksymalizowaniu wydolności sieci kolejowej.

Spółka PKP PLK w 2020 r. zmodernizowała 847,8 km torów głównych zasadniczych i szlakowych. Ogółem od początku realizacji Programu zmodernizowano 5074,5 km torów, co stanowi 56% całego KPK. Jednym z celów KPK jest wzmocnienie roli transportu kolejowego w zintegrowanym systemie transportowym kraju. Aby to osiągnąć KPK zakłada przebudowę 9 tys. km linii kolejowych.

W 2020 roku została zakończona realizacja 14 projektów. Ogółem od początku Programu zakończono 132 projekty projektów o łącznej wartości 9,6 mld zł (wykonanie do końca 2020 roku). Kwota ta uwzględnia również rozliczenia finansowe wykonane w 2020 r. dla projektów zakończonych rzeczowo w ubiegłym roku.

W 2020 roku zostały podpisane umowy na projekty ujęte w KPK na wartość 10,9 mld zł netto. Największe z nich to:

- prace na linii E75 na odcinku Czyżew – Białystok (3 366 mln zł);
- prace na linii średnicowej w Warszawie na odcinku Warszawa Wschodnia – Warszawa Zachodnia (1 941,52 mln zł);
- prace na linii kolejowej C-E 65 na odc. Chorzów Batory – Tarnowskie Góry – Karsznice – Inowrocław – Bydgoszcz – Maksymilianowo (1 242,44 mln zł).

Największą wartość podpisanych w 2019 r. umów stanowiły umowy na roboty budowlane (około 97%). Jednocześnie ponad 87% wartości stanowiły umowy dla programów realizowanych z funduszy unijnych z perspektywy 2014–2020.

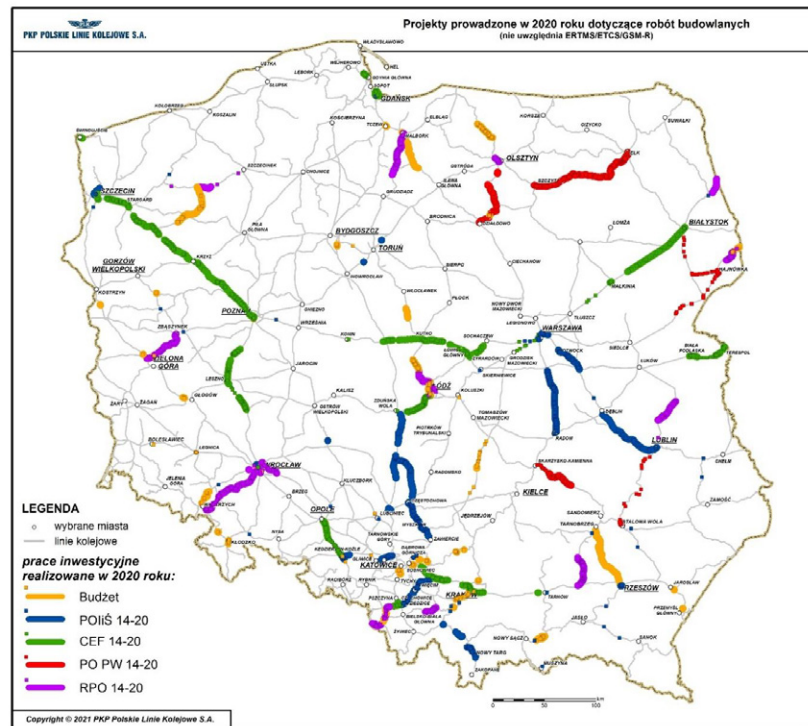


TORPOL_e59_Stacja Rawicz

Utrzymanie infrastruktury

Kolejnym strategicznym programem na rynku kolejowym jest wieloletni program rządowy przyjęty w styczniu 2018 roku pod nazwą „Pomoc w zakresie finansowania kosztów zarządzania infrastrukturą kolejową, w tym jej utrzymania i remontów do 2023 roku”. Jest on drugim, obok KPK, głównym programem wspierającym infrastrukturę kolejową. Podstawowym celem programu jest wzmocnienie roli transportu kolejowego przez odwrócenie tendencji spadkowej udziału przewozów kolejowych w ogólnym transporcie oraz zapewnienie niezbędnych środków na prace utrzymaniowo-remontowe na istniejącej sieci kolejowej. Program finansowany jest ze środków budżetu państwa i Funduszu Kolejowego. Na jego realizację w latach 2019-2023 ze środków publicznych zostanie przeznaczony ok. 23,8 mld zł, w tym ok. 21 mld zł z budżetu państwa. Program wspiera perspektywy branży kolejowej, jednak może wymagać od wykonawców częściowej zmiany profilu parku maszynowego z modernizacyjnego na utrzymaniowy.

Prace prowadzone w 2020 r. dotyczące robót budowlanych



Źródło: Ministerstwo Infrastruktury



„Obecne otoczenie biznesowe, w znacznej mierze kształtowane korzystnie przez popyt na usługi branżowe, otwiera przed spółkami budowlanymi szerokie perspektywy budowania ich pozycji rynkowej. Ten optymistyczny scenariusz jest w pewnym stopniu destabilizowany m.in. poprzez wysoką dynamikę zmian cen materiałów budowlanych, rosnącą inflację, przedłużające się procedury dotyczące pozyskiwania finansowania i zabezpieczenia finansowego projektów, trudności w pozyskaniu przygotowanych gruntów inwestycyjnych, a także nasilającą się niedostępność, a z drugiej strony kosztowność kadr na budowach. Część wyzwań przed którymi stoi branża ma charakter przejściowy. Do nich na pewno zaliczyć można szeroko komentowany, aktualny trend wzrostu cen materiałów budowlanych, który jak się spodziewam znacząco spłaszczy się w najbliższym półroczu. Nie może jednak ująć uwadze, iż ostatnie lata przyniosły wiele zmian o charakterze trwałym, w tym w szczególności w obszarze społecznym oraz technologicznym. Część zmian wywołanych pandemią COVID – 19 jest bardzo głęboka i nieodwracalna. Dokonano również istotnych przesunięć procesów w segmentach produktowym oraz usług. Ta wszechobecna transformacja nie ominie w najbliższych latach branży budowlanej, która będzie musiała znaleźć równie trwałą, a także innowacyjną odpowiedź na rosnące wobec niej wymagania. Czekają zatem okres, który będzie wymagał redefinicji działania w wielu obszarach zarządzania czy to przedsiębiorstwem czy pojedynczym projektem. Stąd w najbliższych latach najbardziej rozwiną się te z przedsiębiorstw budowlanych, które będą umiały wyjść z propozycją dostępnej i konkurencyjnej oferty swoich usług, a jednocześnie zapewnią Klientom wysoką wartość kompetencji inżynierskiej oraz elastyczność na każdej płaszczyźnie swojego działania. Proaktywna, szybka odpowiedź na często migrujące potrzeby swoich Klientów już dziś jest niepodważalnym atutem w każdym procesie rozwoju. Kluczowym dla jego sukcesu jest również kapitał ludzki przedsiębiorstwa, który z zaangażowaniem realizować będzie indywidualnie obraną strategię zmiany.”

Michał Skowron - Prezes Zarządu Dekpol Budownictwo Sp. z o.o.

2.8.3. Budownictwo energetyczne

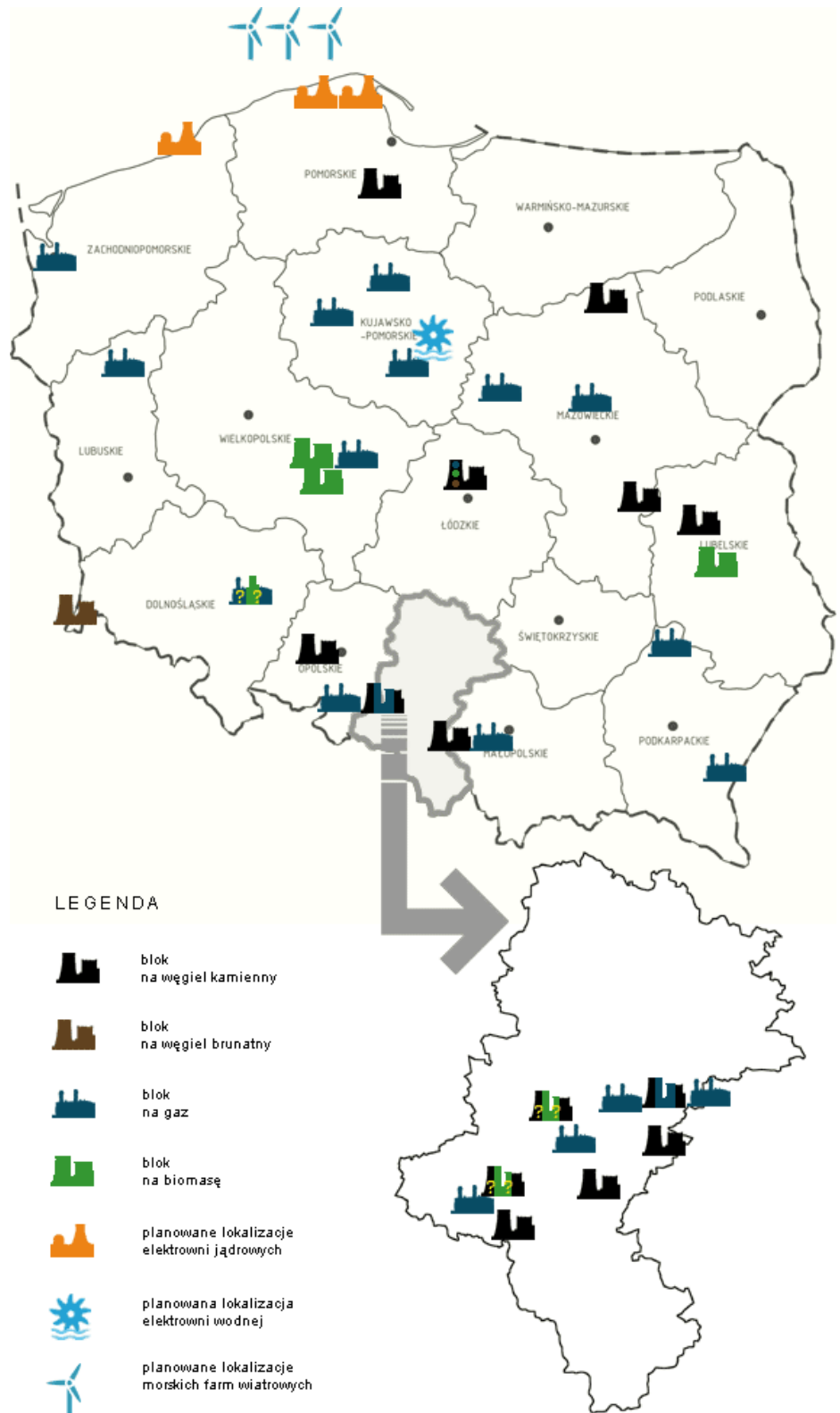
Na rynku budownictwa energetycznego można wyróżnić trzy segmenty:

- Wytwarzanie energii elektrycznej;
- Przesył i dystrybucja energii elektrycznej;
- Przesył i dystrybucja gazu.

Wytwarzanie energii elektrycznej

Według raportu PTPiREE „Energetyka Dystrybucja Przesył” szacowane przez spółki energetyczne w Polsce (Energa Operator, Enea Operator, PGE Dystrybucja, Tauron Dystrybucja, PSE, Innogy Stoen Operator) łączne nakłady inwestycyjne w 2020 roku wyniosły 7 130,7 mln zł. Największa kwota inwestycji dotyczyła wydatków na odtworzenie majątku (41%) oraz na przyłączenie nowych odbiorców (37%). Najwięcej na inwestycje w 2020 r. przeznaczyła spółka Tauron Dystrybucja – 1,9 mld zł (najwięcej na inwestycje związane z przyłączeniem nowych odbiorców oraz modernizację i odtworzenie sieci) i PGE Dystrybucja – 1,6 mld zł (na budowę i modernizację prawie 100 km sieci wysokiego napięcia, ponad 1,2 tys. km sieci średniego napięcia i prawie 1,5 tys. km niskiego napięcia).

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



Źródło: Opracowanie własne Deloitte na podstawie CIRE (szczegółowe informacje dotyczące postępów prac dla wybranych instalacji, w tym zmian źródeł zasilających tak jak w przypadku bloku Ostrołęka C, są zamieszczone na stronie <https://www.cire.pl/strony/budowane-i-planowane-elektrownie>)

Aktualnie w planach budowy są cztery elektrownie o mocach od 200 do 600 MW. Najszybszy planowany termin zakończenia budowy przypada Elektrociepłowni w Bydgoszczy – przełom 2022-2023 r. Pozostałe inwestycje mają zostać zrealizowane do 2026 r.

Elektrownie w fazie budowy w Polsce

	Projekt	Moc	Paliwo	Kwota brutto (mld zł)	Inwestor	Faktyczny / planowany termin zakończenia
1	Zespół Elektrowni Dolna Odra	200-270 MW	gaz	4.0	PGE	IV kwartał 2023
2	Elektrociepłownia Bydgoszcz	430 MW	gaz	b/d	PGE	przełom 2022 i 2023 r.
3	CCGT w Grudziądzu	600 MW	gaz	1.7	Energa	2024-2025
4	CCGT w Gdańsku	456 MW	gaz	0.4	Energa	2025-2026

Źródło: Opracowanie własne Deloitte na podstawie CIRE



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	Strategia na lata 2021-2030
Enea	64	27,2	26,9	9,2	• Modernizacja bloków w Elektrowni Kozienice	Strategia na lata 2020-2035
PGE	75,0	b/d	b/d	b/d	• Budowa bloku nr 7 w Elektrowni Turów • Budowa bloków 9 i 10 w Elektrowni Dolna Odra • Modernizacja instalacji odsiarczania spalin w Elektrowni Bełchatów	Strategia do 2030 roku
Tauron	18,0	18,0	9,5	1,3*	• Program Likwidacji Niskiej Emisji	Strategia na lata 2016-2025
PGNiG Termika	1,4	1,4	b/d	b/d	• Modernizacja Elektrociepłowni Pruszków • Modernizacja Elektrociepłowni Siekierki	Plan inwestycyjny do 2022 roku
Razem	189,9	48,9	53,3	10,5		

Źródło: Opracowanie własne Deloitte na podstawie strategii i sprawozdań publikowanych przez koncerny energetyczne

Energetyka jądrowa

Energetyka jądrowa to stabilne źródło energii elektrycznej, a możliwość magazynowania paliwa jądrowego przez długi czas poprawia niezależność energetyczną kraju. Elektrownia jądrowa może pozwolić Polsce osiągnąć cele klimatyczne Unii Europejskiej. Zapewnia ona dostawy niezależnie od pogody, przy zerowej emisji CO₂ w procesie wytwarzania energii na dużą skalę. Jądrowe bloki energetyczne umożliwią wypełnienie luki w systemie elektroenergetycznym, jaka powstanie po likwidacji starych bloków węglowych.

W październiku 2020 r. Rada Ministrów przyjęła Uchwałę w sprawie aktualizacji programu wieloletniego pod nazwą

„Program polskiej energetyki jądrowej”. Celem programu 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 2 elektrowni jądrowych po 3 reaktory każda, następnie wybór technologii w 2021 r. wraz z wyborem lokalizacji dla pierwszej elektrowni w 2022 r. Rozpoczęcie budowy pierwszego reaktora ma nastąpić w 2026 r., a jego uruchomienie w 2033 r. oraz oddanie do eksploatacji ostatniego reaktora w drugiej elektrowni w 2043 r.

Według informacji podanej przez Polski Instytut Ekonomiczny, szacunkowy koszt budowy bloków jądrowych do 2040 r.

ma wynieść ok 105 mld zł, z czego ostateczny koszt zależy od wyboru partnera przy budowie elektrowni.

Sektor elektroenergetyczny jest jednym z najważniejszych sektorów energetycznych. W najbliższej perspektywie wymaga on dalszych kapitałochłonnych inwestycji z uwagi na szeroko pojęte bezpieczeństwo energetyczne kraju oraz znaczenie dla realizacji przez Polskę celów klimatyczno-energetycznych.

W 2020 roku zużycie energii elektrycznej wyniosło 165,5 TWh, czyli o 2,3% mniej niż w roku poprzednim. W tym samym czasie produkcja energii wyniosła 152,3 TWh, co oznacza spadek względem poprzedniego roku o 4,1%. Największy udział w strukturze produkcji energii elektrycznej

w 2020 roku miały elektrownie opalane węglem kamiennym (47%) oraz węglem brunatnym (24,9%). Pozostałe elektrownie to elektrownie wiatrowe i inne odnawialne źródła energii, elektrownie przemysłowe, gazowe i wodne.

W 2020 roku operatorzy energetyczni zrealizowali inwestycje o łącznej wartości przekraczającej 7,1 miliarda złotych. Na kwotę składało się głównie przyłączenie nowych odbiorców (2,6 mld zł) oraz modernizacja i odtworzenie majątku (2,9 mld zł). Suma nakładów przeznaczonych na innowacje w sektorze energetycznym w 2020 roku przez spółki Enea Operator,

Energa Operator, PGE Dystrybucja, Innogy Stoen Operator i Tauron dystrybucja wyniosła 339,7 mln zł.

Polskie Sieci Elektroenergetyczne S.A. (PSE) zaplanowały przeznaczenie 14 mld zł, w ramach których powstanie lub przebudowane zostanie ponad 2900 km linii najwyższych napięć oraz 18 stacji elektroenergetycznych.

Kwota zrealizowanych inwestycji przez operatorów energetycznych w 2020 roku (w mln zł)

Operator	Kwota inwestycji wydana na przyłączenie nowych odbiorców	Kwota inwestycji wydana na przyłączenie nowych źródeł	Kwota inwestycji wydana na odtworzenie majątku	Pozostałe nakłady inwestycyjne, m.in. na systemy IT	Łącznie
Enea Operator	442,0	114,6	529,7	78,2	1164,5
Energa Operator	521,4	28,9	551,7	93,5	1195,5
PGE Dystrybucja	683,1	50,3	831,0	86,8	1651,2
Innogy STOEN Operator	84,2	0,1	138,6	45,0	267,9
Tauron Dystrybucja	891,8	21,8	848,3	167,2	1929,1
PSE	bd,	bd,	bd,		922,5
Łącznie	2622,5	215,7	2899,3	470,7	7130,7

Źródło: Polskie Towarzystwo Przesyłu i Rozdziału Energii Elektrycznej



Po niepewnym 2020 r. rynek budowlany postrzegany z punktu widzenia największych firm wykonawczych ustabilizował się w zakresie wolumenu realizowanych projektów. Otwarta pozostaje kwestia czynników zewnętrznych zarówno w skali makro jak również tych dotyczących naszego kraju, aczkolwiek kolejne lata powinny być dla rynku budownictwa dobre. Szczególnie istotne w perspektywie kolejnych lat będą największe programy infrastrukturalne, które w połączeniu z nową perspektywą unijną potencjalnie przyniosą nową falę inwestycji. Jednocześnie obserwujemy, że projekty zaplanowane w ramach kończącej się perspektywy mają przewidzianą finalizację w terminach, które pokryją się ze startem inwestycji z nowej perspektywy unijnej co przyniesie dodatkowe wyzwania dla uczestników rynku w kontekście zabezpieczenia odpowiednich mocy przerobowych. Mając to na uwadze, widzimy szanse na dalszy rozwój segmentu infrastruktury jak również segmentów rynku w których występuje przewaga inwestorów prywatnych zwłaszcza w obszarze projektów logistycznych czy mieszkaniowych.

Marcin Węglowski, Członek Zarządu Budimeksu SA, dyrektor Pionu Ekonomiczno-Finansowego

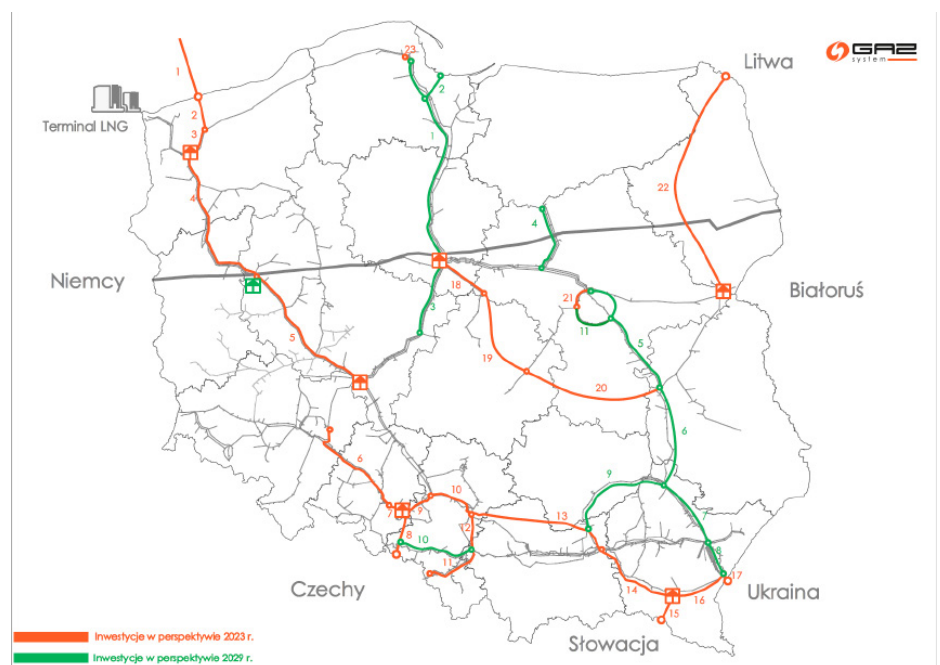
Przesył i dystrybucja gazu

Dyrektywa Gazowa nałożyła obowiązek oddzielenia dystrybucji i przesyłu od obrotu gazem, który utrzymuje się do dziś. System gazowniczy składa się z zarówno gazociągów przemysłowych, dystrybucyjnych wraz z przyłączami, a także stacji gazowych (redukcyjnych, zespołów i punktów gazowych na przyłączy, układów pomiarowych, instalacji uzdatniania gazu), tłoczni gazu (umiejscowione na gazociągach) oraz magazynach gazu. System gazowniczy zasila w gaz odbiorców komunalnych, małych i średnich oraz dużych odbiorców przemysłowych. W Polsce spółką odpowiedzialną za przesył gazu ziemnego jest operator GAZ-SYSTEM S.A, który zarządza majątkiem o wartości ponad 5 mld zł. Składają się na niego głównie elementy systemu przesyłowego, m.in. ponad 10 tys. km gazociągów wysokiego ciśnienia, 14 tłoczni, 57 węzłów oraz 884 stacji gazowych. Z kolei dystrybucja gazu w systemie gazowniczym odbywa się za sprawą Polskiej Spółki Gazownictwa sp. z o.o. (PSG) wchodzącej w skład Grupy Kapitałowej PGNiG. Spółka pełni jednocześnie funkcję Narodowego Operatora Systemu Dystrybucyjnego Gazu. PSG to największa spółka wchodząca w skład Grupy Kapitałowej PGNiG. Operuje ona na terenie całej Polski przy użyciu ponad 190 tys. km gazociągów. Co więcej, PSG jest największym operatorem systemu dystrybucyjnego gazu w Europie. Do zadań spółki należą przede wszystkim prowadzenie ruchu sieciowego, rozbudowa, konserwacja oraz remonty sieci i urządzeń, dokonywanie pomiarów jakości i ilości transportowanego gazu.

W kwestii kierunków dalszego rozwoju spółki, Gaz-System w ciągu najbliższej dekady planuje działania pozwalające na zwiększenie przepustowości polskiej sieci przesyłowej gazu ziemnego, a także tworzenie możliwości transportu gazu z różnych źródeł poprzez odpowiednia infrastrukturę. Zgodnie z planem inwestycyjnym 2015-2025 PSG zamierza stworzyć ponad 2000 km nowych gazociągów w zachodniej, południowej i wschodniej części Polski, rozbudować krajowe sieci przesyłowe,

w tym powstanie nowych gazociągów w ramach Korytarza Gazowego Północ-Południe oraz zbudować połączenia międzysystemowe z sąsiadującymi krajami. Jednym z najważniejszych projektów infrastrukturalnych, realizowanych przez Spółkę, jest projekt Baltic Pipe, który zakłada budowę dwukierunkowego gazociągu morskiego między Polską i Danią oraz rozbudowę lokalnej sieci przesyłowej.

Rozwój infrastruktury Gaz-System - inwestycje planowane w latach 2020-2029



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

2.8.4. Ochrona środowiska

Największym programem finansowanym z funduszy europejskich jest Program Operacyjny Infrastruktura i Środowisko (POLIS). Jest to krajowy program wspierający gospodarkę niskoemisyjną, ochronę środowiska, przeciwdziałanie zmianom klimatu, transport i bezpieczeństwo energetyczne oraz obszary ochrony zdrowia i dziedzictwa kulturowego. Łączna wartość środków unijnych przeznaczonych na realizację Programu wynosi 27,4 mld eur z czego 3508,2 mln eur mają zostać przeznaczone na ochronę środowiska.

Gospodarka wodna i ściekowa

Gospodarka wodno-ściekowa ma za zadanie podejmowanie działań bezpośrednio związanych z efektywnym gospodarowaniem zasobami wodnymi, co jest związane z ograniczeniem zrzutów nieoczyszczonych i niedostatecznie oczyszczonych ścieków. Inwestycje związane z gospodarką wodno-ściekową są określone w Krajowym Programie Oczyszczania Ścieków Komunalnych („KPOŚK”) oraz w Master Planie opracowanym na podstawie KPOŚK 2017 r.

Jak wynika z VI aktualizacji KPOŚK, w latach 2003-2020 zakończono budowę 462 nowych oczyszczalni ścieków. Najczęściej jednak prowadzono inwestycje w zakresie rozbudowy oraz modernizacji istniejących oczyszczalni ścieków. W wyniku realizacji KPOŚK wybudowano 95916 km sieci kanalizacyjnej. W latach 2003-2020 na realizację zadań ujętych w KPOŚK wydano około 80,1 mld zł, z czego około 54,2 mld zł przeznaczono na zbiorcze systemy kanalizacyjne. Z planów inwestycyjnych przedstawionych przez aglomeracje wynika, że w ramach KPOŚK planowane jest jeszcze wybudowanie 55 nowych oczyszczalni oraz przeprowadzenie innych inwestycji na 923 oczyszczalniach.

Koszt inwestycji zaplanowanych przez aglomeracje i zgłoszonych do AKPOŚK 2021 wynosi 26,24 mld zł, w tym na:

- budowę i modernizację sieci kanalizacyjnej – 14,3 mld zł,
- inwestycje związane z oczyszczalniami ścieków – 11,7 mld zł,
- na indywidualne systemy oczyszczania – 27,2 mln zł.



Budimex, Warszawa Zachodnia

Gospodarka odpadowa

Dokumentem opisującym planowane inwestycje związane z gospodarowaniem odpadami jest Krajowy Plan Gospodarki Odpadami 2022 („KPGO”). Założenia KPGO zakładają w pierwszej kolejności realizację działań będących najwyżej w hierarchii, a więc zapobieganie wytwarzaniu odpadów i budowę infrastruktury, która w sposób selektywny będzie je gromadzić, co z kolei przyczyni się do efektywnego recyklingu.

Jak wynika z informacji zawartych w uchwale Rady Ministrów zmieniającej uchwałę w sprawie Krajowego Planu Gospodarki Odpadami 2022 oszacowano, że łącznie niezbędne będzie poniesienie nakładów inwestycyjnych na poziomie ok. 17,39 mld złotych w latach 2021–2028 i ok. 5,43 mld złotych w latach 2029–2034. Największe wydatki inwestycyjne obejmują m. in.:

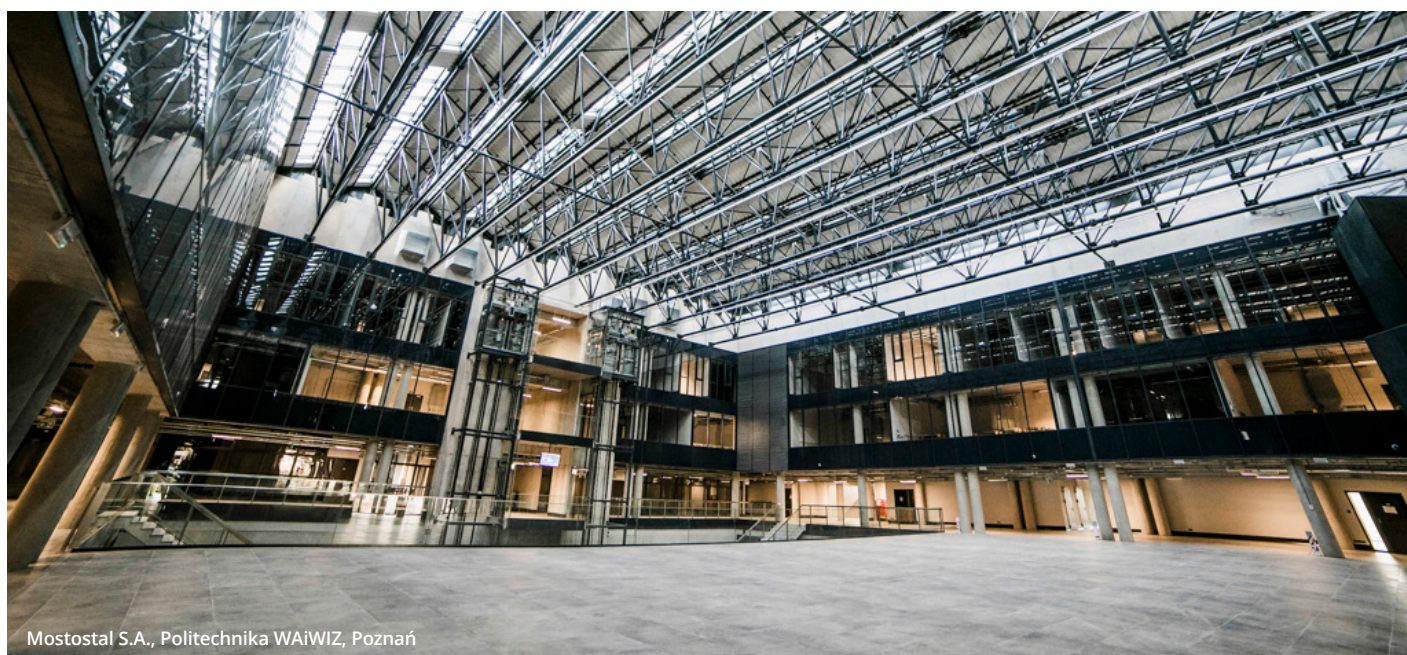
- Budowę nowych i modernizacja części istniejących PSZOK-ów;
- Budowę nowych instalacji do sortowania zautomatyzowanego selektywnie zebranych odpadów papieru, tworzyw sztucznych, odpadów wielomateriałowych, metali;
- Budowę instalacji recyklingu.

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

Województwo	Kwota wydatku
Dolnośląskie	3700
Kujawsko-Pomorskie	482
Lubelskie	433
Lubuskie	267
Łódzkie*	13976
Małopolskie	860
Mazowieckie	3866
Opolskie	276
Podkarpackie	3030
Podlaskie	614
Pomorskie*	1624
Śląskie	3245
Świętokrzyskie	75
Warmińsko-mazurskie	605
Wielkopolskie	1329
Zachodniopomorskie*	849
łącznie	35232

* dla wybranych województw opracowano nowe Plany Gospodarki Odpadami

Źródło: Wojewódzkie Plany Gospodarki Odpadami na lata 2016-2022



Mostostal S.A., Politechnika WAIWIZ, Poznań

2.8.5. Budownictwo handlowo-usługowe

W pierwszym kwartale 2021 roku oddano do użytku ok. 70 tys. mkw. powierzchni centrów handlowych, na co składało się 8 nowych obiektów handlowych. Dodatkowo ukończono rozbudowę 2 istniejących już obiektów. Około 35% nowej powierzchni stanowi przebudowa zamkniętych w ostatnich miesiącach centrów handlowych Tesco na sklepy Castorama w Starogardzie Gdańskim, Rudzie Śląskiej i Tychach.

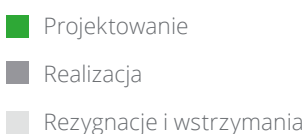
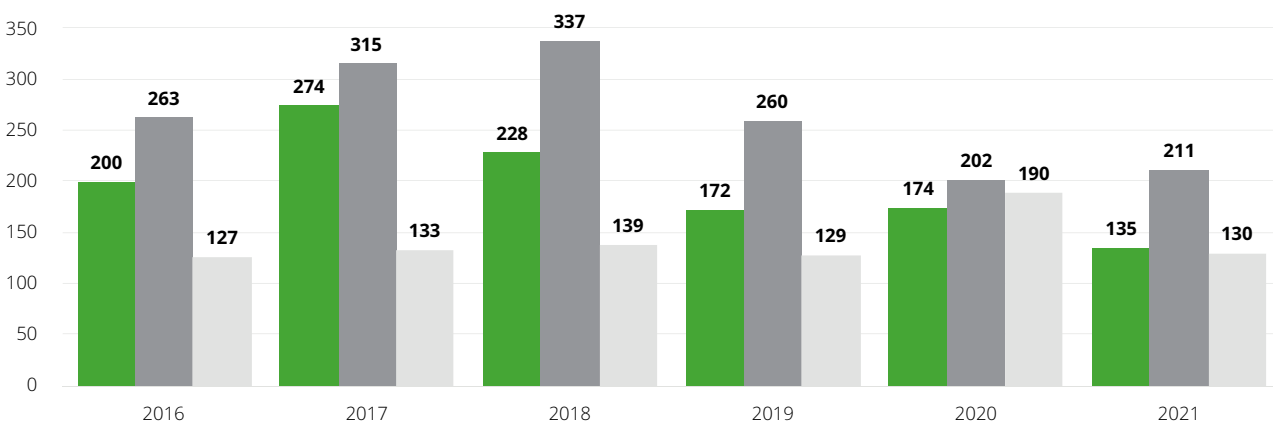
Na koniec 1 kwartału 2021 r. kolejne 380 tys. mkw. było w budowie, na które składało się 31 projektów, z czego 16 to parki handlowe. Największe inwestycje obejmowały budowę Fabryki Norblin (26 tys. mkw.), Galerii Andrychów (24 tys. mkw.) oraz Galerii Bawełnianka w Belchatowie (23 tys. mkw.). Największymi obiektami otwartymi do końca marca 2021 roku były: Agata Meble w Jeleniej Górze (11 tys. mkw.), Castorama w Tychach (10 tys. mkw.) oraz Castorama w Rudzie Śląskiej (8 tys. mkw.).

Najwięcej obiektów handlowych niezmiennie od wielu lat znajduje się w aglomeracji warszawskiej (1,4 mln mkw.), w Katowicach (1,1 mln mkw.) i w Poznaniu (0,6 mln mkw.).

Ilość inwestycji w budynki handlowe na przestrzeni ostatnich lat spada. Najwięcej inwestycji w realizacji było w 2018 r. Od tego czasu ilość ta z roku na rok jest coraz niższa. Powodem tego może być rosnąca rola e-commerce w polskiej gospodarce. Ponadto, w okresie styczeń-wrzesień 2020 r. zauważalny jest wzrost rezygnacji z planowanych inwestycji (51% w stosunku do sumy inwestycji w fazie projektowania i realizacji) w porównaniu do wcześniejszych okresów. Bez wątpienia było to spowodowane lockdownem z powodu pandemii. W analogicznym okresie 2021 r. ilość rezygnacji spadła o 31,6% (38% w relacji do sumy ilości inwestycji w fazie planowania i realizacji) za sprawą ponownego otwarcia gospodarki. Jak wskazują dane sprzedaż detaliczna w cenach stałych w marcu 2021 r. w Polsce wzrosła o 15,2% r/r wobec spadku o 8,9%

w marcu 2020 r. W marcu 2021 r. Sprzedaż detaliczna wzrosła o 15,0% w porównaniu z lutym 2021. W okresie styczeń-marzec 2021 r. sprzedaż wzrosła o 1,2% rok do roku wobec wzrostu o 0,8% w 2020 r. Przy ograniczeniach dotyczących fizycznego handlu detalicznego udział sprzedaży internetowej w całkowitej sprzedaży detalicznej wyniósł odpowiednio 9,8% i 9,5%, w porównaniu do 8,6% w lutym 2021.

Ilość inwestycji zmieniająca etapy w okresie styczeń - wrzesień w latach 2016-2021



Źródło: Cushman & Wakefield

2.8.6. Budownictwo mieszkaniowe

W ostatnich 5 latach sprzedaż mieszkań na polskim rynku wahała się między 11,5 tys. - 18,9 tys. rocznie. Pomimo spadku aktywności na rynku nieruchomości w Polsce w 2020 roku, w obecnym roku nastąpiło odbicie. W drugim kwartale 2021 roku sprzedano aż 19,5 tys. mieszkań, co jest rekordowym wynikiem. Oznacza to również wzrost o 183% względem analogicznego okresu w zeszłym roku, kiedy to sprzedaż wyniosła 6,9 tys. Taki wzrost tłumaczyć można odbiciem popandemicznym jaki nastąpił po otwarciu gospodarki w pierwszym kwartale 2021 roku, co przełożyło się na wzrost aktywności deweloperskiej.

Dane na dzień 30 czerwca 2021 roku pokazują, że w Polsce oddano do użytku 105,4 tys. mieszkań, więcej o 8,7% niż przed rokiem. Deweloperzy przekazali

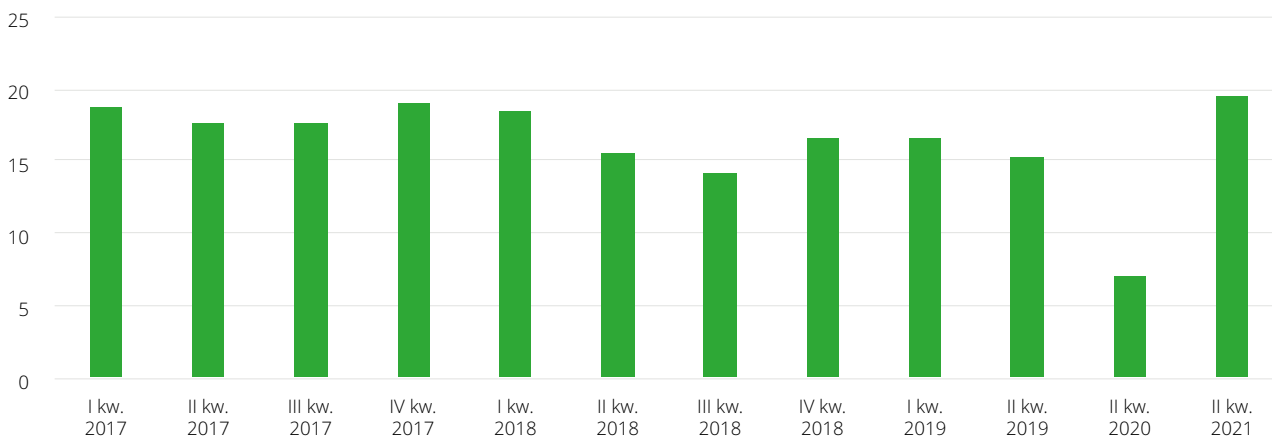
do eksploatacji 60,5 tys. mieszkań, co stanowi obniżkę o 3,3% względem poprzedniego roku. Inwestorzy indywidualni oddali przez ten sam okres 42,5 tys. mieszkań, tj. o 30,0% więcej.

W pierwszym półroczu 2021 roku wydano pozwolenia lub dokonano zgłoszenia budowy 171,5 tys. mieszkań, co stanowi 40-procentowy wzrost w porównaniu do analogicznego okresu rok wcześniej. Najwięcej pozwoleń otrzymali deweloperzy (109,1 tys., wzrost o 46,9% r/r) oraz inwestorzy indywidualni (60,4 tys., wzrost o 28,9%).

W okresie styczeń-czerwiec br. rozpoczęto budowę 144,6 tys. mieszkań, co stanowi wzrost o 44,6% w stosunku do roku 2020. Deweloperzy rozpoczęli budowę 87,7 tys. mieszkań (o 63,8% więcej), a inwestorzy indywidualni 54,3 tys. (o 22,3% więcej).

Według szacunków Głównego Urzędu Statystycznego, na koniec czerwca 2021 r. aż 867,7 tys. mieszkań było w budowie, co stanowi wzrost o 4,7% w stosunku do roku poprzedniego. Najwięcej mieszkań, których budowę rozpoczęto lub oddano do użytkowania było w województwie mazowieckim (odpowiednio 18,9 tys. i 24,0 tys. mieszkań), dolnośląskim (12,0 tys. i 12,9 tys.), wielkopolskim (11,8 tys. i 16,7 tys.) i małopolskim (9,4 tys. i 13,1 tys.).

Liczba sprzedanych mieszkań w sześciu największych miastach w Polsce (w tys.)

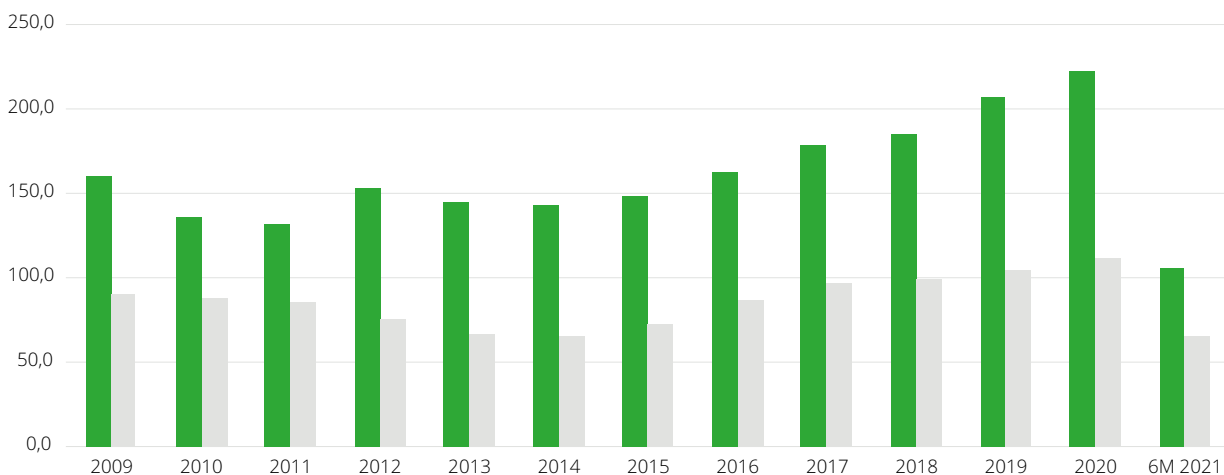


Źródło: REAS

W ostatnich latach ceny mieszkań w Polsce mocno wzrosły. Jak podaje NBP, w ciągu ostatnich 3 lat nowe mieszkania w sześciu największych polskich miastach podrożały o średnio 32,4%. Na koniec roku 2020 średnia cena za metr kwadratowy w ww. miastach Polski wynosiła 8581 zł. Najdroższa w tym zestawieniu po raz kolejny okazała się Warszawa, gdzie średnio należało zapłacić 10240 zł/mkw. Obecne zawyżone ceny nieruchomości są wynikiem czynników globalnych, takich jak przede wszystkim wysokie koszty materiałów zużywanych do budowy budynków

mieszkalnych (drewna, stali) ale również czynników lokalnych, takich jak mocny popyt na rynku lokalnym. Na koniec czerwca 2021 roku za metr kwadratowy w Warszawie należało zapłacić już 10671 zł, podczas gdy średnia z sześciu największych polskich miast wynosiła 9121 zł/mkw. Oznacza to wzrost o 7,5% względem czerwca 2020 roku.

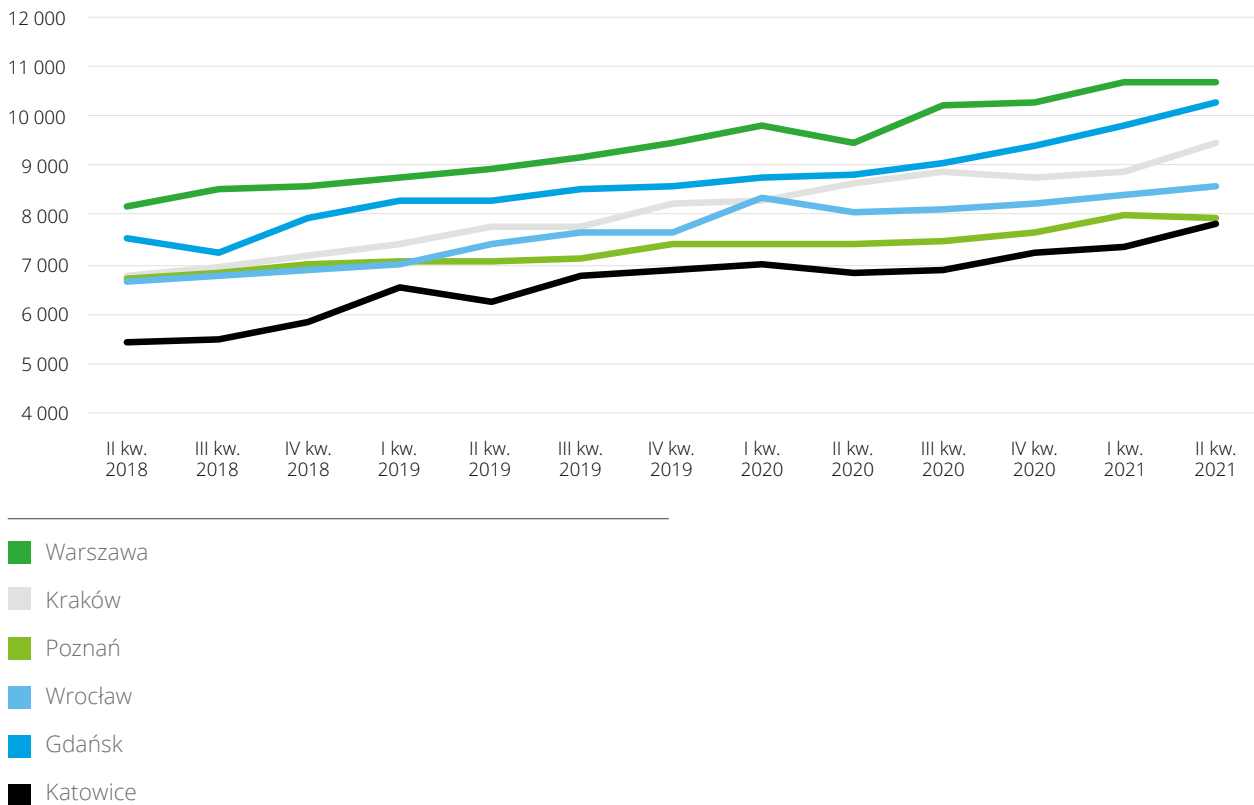
Liczba oddanych do użytku mieszkań oraz wydanych pozwoleń na budowę (w tys.)



- Liczba mieszkań oddanych do użytkowania
- Wydane pozwolenia na budowę budynków mieszkalnych

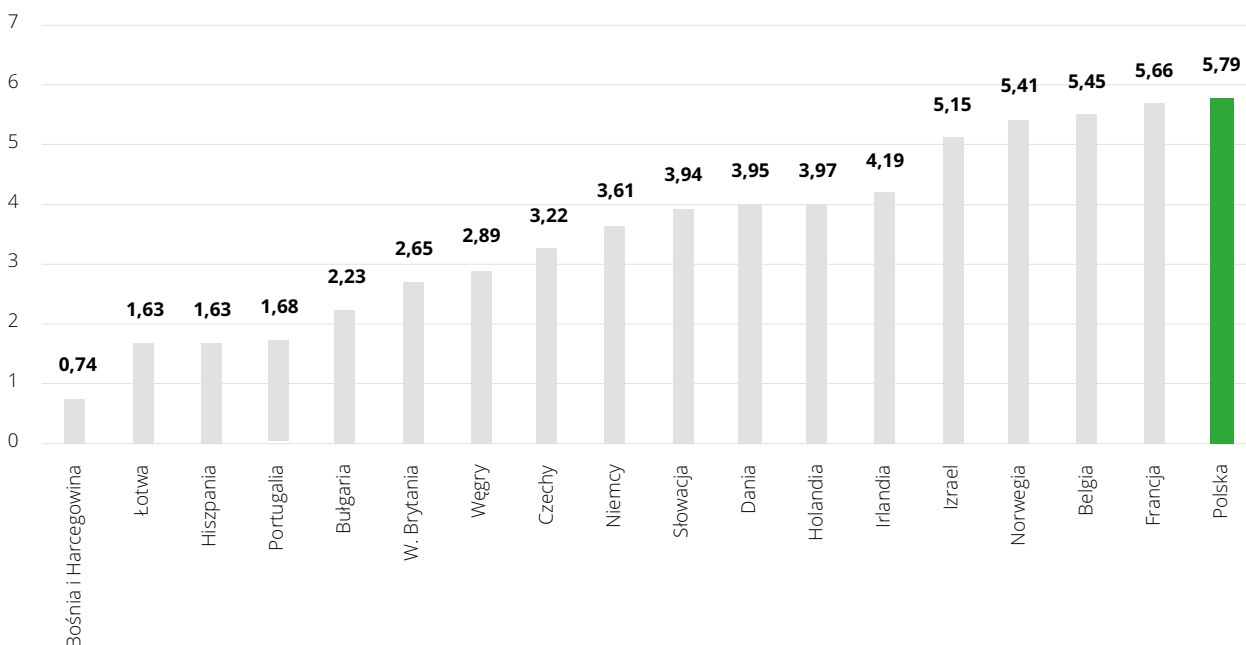
Źródło: Generalny Urząd Nadzoru Budowlanego

Średnia cena mkw. w transakcjach na rynku pierwotnym w zł



Źródło: NBP

Liczba mieszkań na 1000 mieszkańców w 2020 r. w sztukach



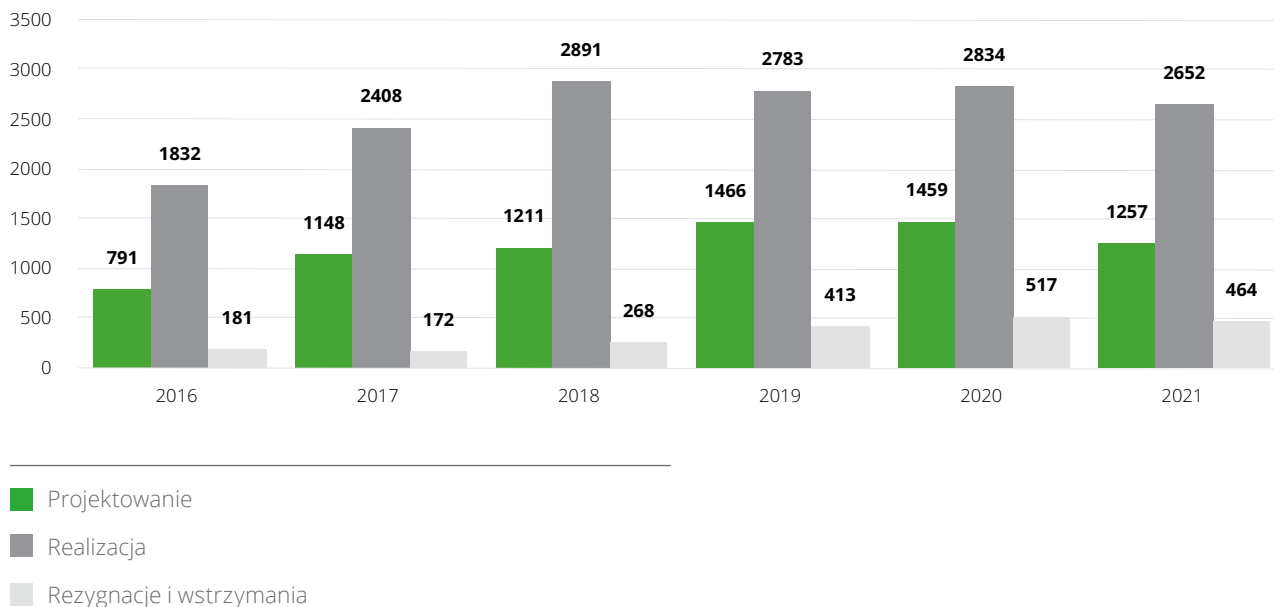
Źródło: Deloitte na podstawie danych zebranych przez lokalne biura

Ilość projektów budowlanych związanych z budownictwem mieszkalnym na przestrzeni ostatnich lat wzrasta. Jak wynika z danych udostępnionych przez firmę Kompas Inwestycji, od 2016 r. do 2020 r. zauważalny jest nieprzerwalny wzrost inwestycji w fazie projektowania,

w ślad za czym widać wzrost ilości realizowanych projektów. W okresie styczeń-wrzesień 2021 r. widać lekkie wyhamowanie względem analogicznego okresu rok wcześniej, jednak zarówno ilość projektów jak i ich realizacja są na stabilnym poziomie. Udział rezygnacji/wstrzymania inwestycji

na koniec III kwartału 2021 r. wynosił 11,9% w stosunku do ilości realizowanych projektów i inwestycji w fazie projektowania. Rok wcześniej wskaźnik ten był nieznacznie wyższy i wyniósł 12,0%.

Ilość inwestycji zmieniająca etapy w okresie styczeń - wrzesień w latach 2016-2021



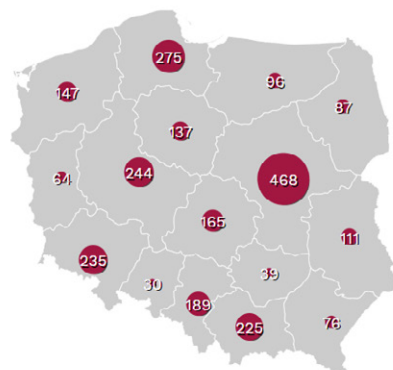
Źródło: Kompas Inwestycji

Według informacji dostarczonych przez Kompas Inwestycji, łączna wartość inwestycji na koniec III kwartału 2021 r. w segmencie budownictwa mieszkalnego wyniosła

66033 mln zł, na co składało się 2588 budynków. Najwięcej zrealizowanych projektów było w województwie mazowieckim – 468 inwestycji o łącznej

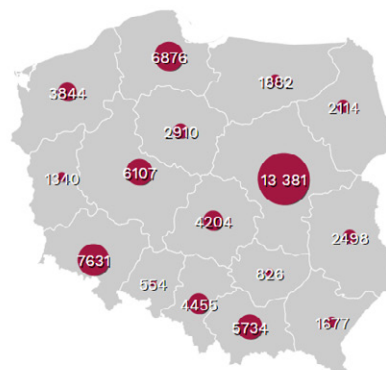
wartości 13381 mln zł. Kolejne miejsca należą do województwa dolnośląskiego – wartość inwestycji 7631 mln zł – oraz województwa pomorskiego – 6876 mln zł.

Ilość zrealizowanych projektów mieszkaniowych w podziale na województwa



Liczba inwestycji 2588 szt.

Wartość zrealizowanych projektów mieszkaniowych w podziale na województwa



Wartość inwestycji 66 033 mln

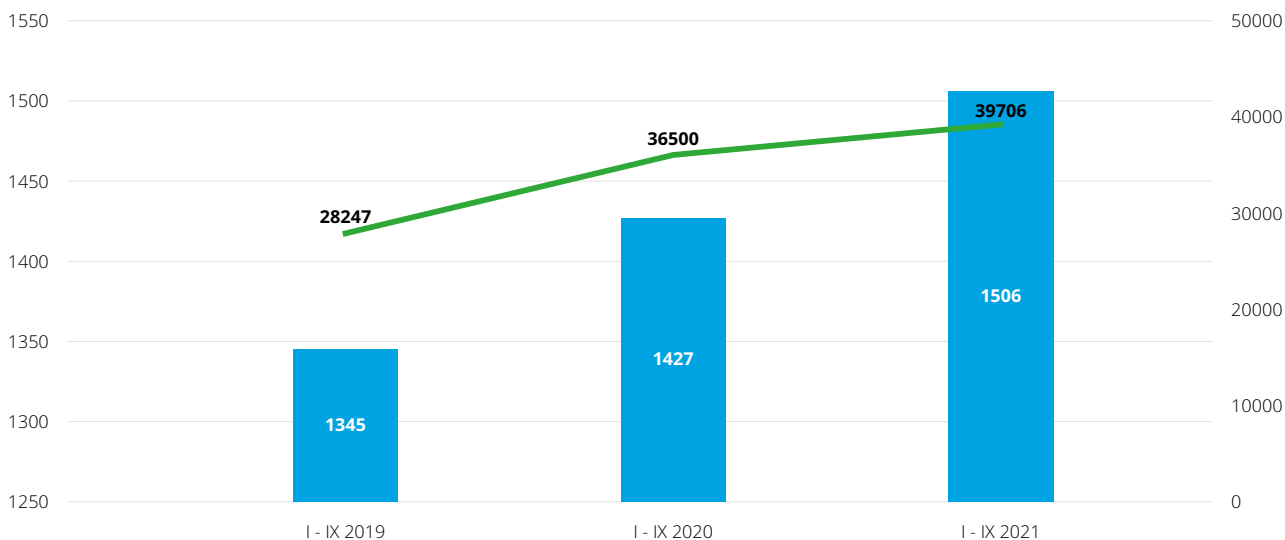
Źródło: Kompas Inwestycji

*Mapa pokazuje ilość inwestycji na dany moment, znajdujących się na etapie realizacji (Główny Wykonawca został wybrany, inwestycje są na etapie: stan zero, stan zamknięty, wykończenie)

Ilość uruchamianych inwestycji mieszkaniowych w sektorze prywatnym na przestrzeni ostatnich 3 lat wzrosła z poziomu 1345 szt. w 2019 do 1506 szt. w 2021 r (5,5% więcej względem 2020 r. i 12,0% względem 2019 r.). Zauważalny

wzrost wartości uruchamianych inwestycji wynika przede wszystkim z wysokiego popytu na mieszkania, przy niskiej podaży, a także ze wzrostu cen materiałów budowlanych.

Ilość i wartość uruchamianych inwestycji mieszkaniowych w okresie styczeń - wrzesień 2019-2021 - inwestycje prywatne

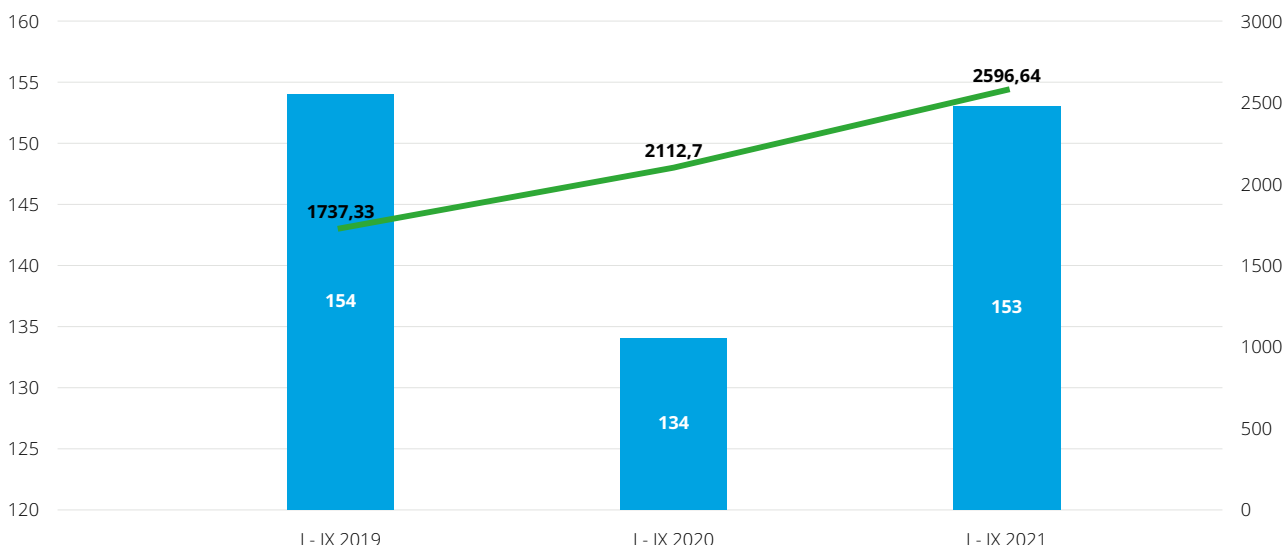


■ Prywatne ilość [szt]

— Prywatne wartość [mln zł]

Źródło: Kompas Inwestycji

Ilość i wartość uruchamianych inwestycji mieszkaniowych w okresie styczeń - wrzesień 2019-2021 - inwestycje publiczne



■ Publiczne ilość [szt]

— Publiczne wartość [mln zł]

Źródło: Kompas Inwestycji

Czynniki popytowe na rynku budownictwa mieszkaniowego

Czynniki strukturalnymi wspierającymi rynek budownictwa mieszkaniowego są przede wszystkim rosnące dochody gospodarstw domowych, malejąca dostępność powierzchni mieszkaniowej w dużych miastach oraz niskie, krajowe stopy procentowe. Dodatkowo pozytywny wpływ w tym segmencie w kolejnych latach może mieć program rządowy Mieszkanie Plus - mający na celu zwiększenie liczby mieszkań przypadających na tysiąc mieszkańców. Program Mieszkanie Plus ma na celu zbudowanie ok. 150 tysięcy lokali mieszkalnych w latach 2019-2025. Program ten zostanie sfinansowany wsparciem rządowym w wysokości 6 mld zł. W ostatnich latach wszystkie wyżej wymienione czynniki przekładały się

na wzmożoną aktywność klientów na rynku mieszkaniowym.

Mimo spadku aktywności deweloperów w czasie pandemii, obecnie obserwujemy na rynku mocne odbicie, czego efektem są rekordowe ceny nieruchomości. Na skutek pandemii NBP obniżył stopy procentowe do minimum, utrzymując je również w okresie popandemicznym, co sprzyja aktywności deweloperów. Co więcej, ożywienie gospodarcze spowodowane otwarciem gospodarki po lockdownie pozytywnie wpływa na rynek pracy a co za tym idzie na aktywność gospodarczą w Polsce. Przekłada się to także na pozytywne nastroje konsumenckie. W krótkim terminie dla niektórych inwestorów czynnikiem zniechęcającym do nieruchomości

mieszkaniowych, może być potencjalnie trwale osłabienie perspektyw rynku wynajmu krótkoterminowego i długoterminowego, wysokie koszty stałe utrzymania oraz relatywnie niska płynność nieruchomości.



Warbud Skyliner fot. Karimpol

Niskie stopy procentowe z perspektywą podwyżek wraz z rosnącą inflacją

Czynnikiem ograniczającym spadek cen na rynku mieszkaniowym były mocno obniżone stopy procentowe, co sprzyjało przepływowi środków z depozytów (oprocentowanie zbliżone do zera) w stronę innych aktywów - w tym nieruchomości.

Trzeba jednak zaznaczyć, że mimo niskich stóp procentowych, działalność kredytowa banków jest ograniczona. Wynika to z restrykcji wprowadzonych przez banki, w celu zabezpieczenia przed potencjalną niewypłacalnością klientów.

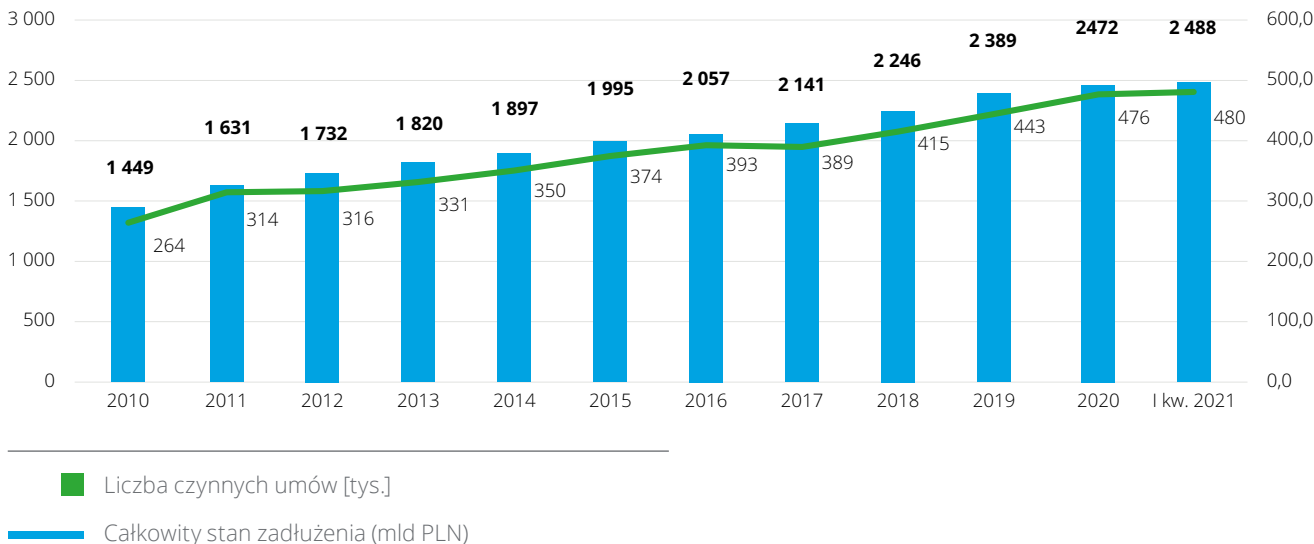
W obecnych czasach banki z większą rezerwą podchodzą do osób ubiegających się o kredyty hipoteczne i bardziej szczegółowo analizują ich sytuację.

Zaostrzeniu uległy kryteria oceny zdolności kredytowej, zwłaszcza w odniesieniu do klientów wnioskujących o wysokokwotowe kredyty. Podniesiono m.in. poziom wymaganego wkładu własnego z 10% do 20%, a w niektórych bankach nawet do 30% lub więcej.

Ostrożność wykazywana przez banki jest całkowicie uzasadniona. Mimo, że obecnie znajdujemy się w fazie odbicia popandemicznego, wizja czwartej fali pandemii i dalszych podwyżek stóp procentowych wciąż jest bardzo prawdopodobna. Oba potencjalne zdarzenia mogą doprowadzić do niewypłacalności klienta i strat dla banku. Stąd większą uwagę przykładają do oceny wiarygodności kredytowej każdego potencjalnego klienta.

Według raportu AMRON SARFiN w pierwszym kwartale 2021 roku liczba czynnych umów hipotecznych wyniosła 2488,2 tys., a całkowity stan zadłużenia 480,2 mld zł. W tym samym czasie liczba nowo zawartych umów wyniosła 57,17 tys., co oznacza wzrost o 6,4% względem analogicznego okresu ubiegłego roku (56,45 tys.). Wartość tych umów wyniosła łącznie 17,94 mld zł, czyli zwiększyła się o 9,2% (16,62 mld w I kwartale 2020 r.).

Kredyty hipoteczne w Polsce w latach 2010 - 2020 i I kw. 2021 r.



Źródło: Związek Banków Polskich

2.8.7. Budownictwo biurowe

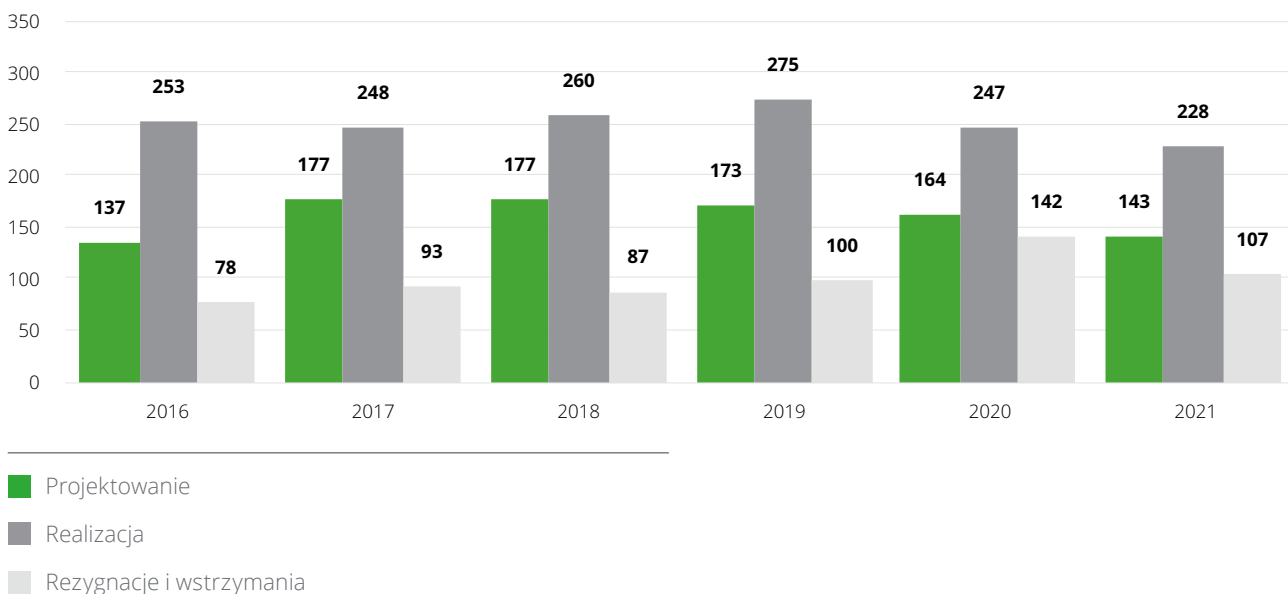
Aktywność w sektorze biurowym nie wróciła jeszcze do poziomu sprzed pandemii. Pandemia COVID-19 spowodowała wzrost niepewności i ostrożności wśród firm, wobec czego nadal obecne jest zjawisko wydłużenia procesów decyzyjnych w kontekście najmu powierzchni biurowych. Najemcy wykazują chęć podpisywania umów krótszych niż

standardowe, 5-letnie. Zwracają również uwagę na zagwarantowanie im możliwości podnajmu powierzchni lub jej zmniejszenia w trakcie trwania najmu. Przeprowadzane są liczne analizy w celu optymalizacji kosztów, ze względu na wdrożenie hybrydowego modelu pracy

Duża część długoterminowych umów najmu w odpowiedzi na obniżki czynszowe

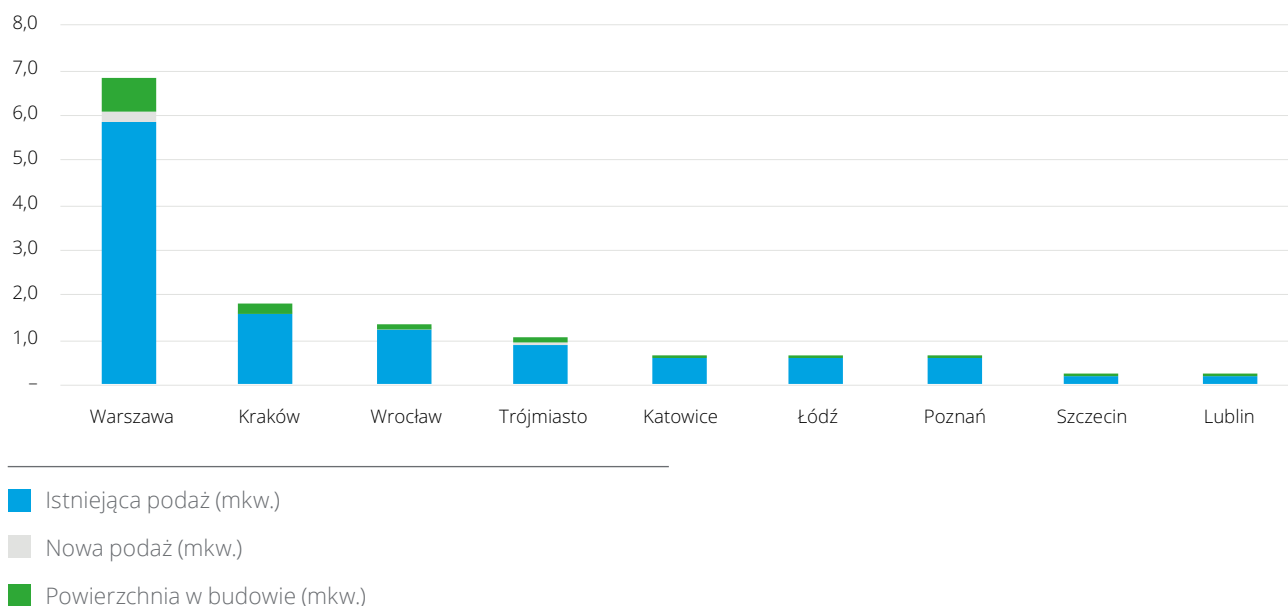
zmniejszyła atrakcyjność inwestowania w budynki klasy B oraz obiekty położone poza centrum miast. Ponadto, na rynku wzrasta liczba firm, które podnajmują swoje biura. Obecnie w Warszawie odnotowano ponad 102 tys. mkw. ofert podnajmów, natomiast w miastach regionalnych jest to ok. 130 tys. mkw. Na rynku zauważalna jest także mniejsza aktywność deweloperów.

Ilość inwestycji zmieniająca etapy realizacji w okresie styczeń - wrzesień w latach 2016-2021 - segment budynków biurowych



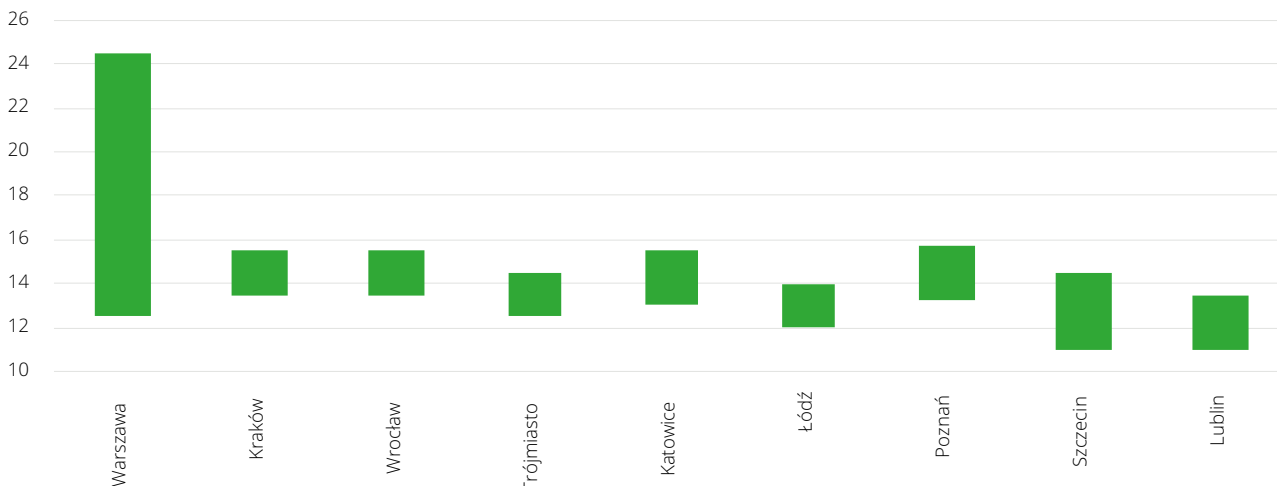
Źródło: Kompas Inwestycji

Podaż powierzchni biurowych wg stanu na 30.06.2020 [mln mkw.]



Źródło: Colliers

Średnie stawki czynszu w I połowie 2020 r. [EUR/mkw./miesiąc]



W Warszawie w budowie znajduje się obecnie 329 tys. mkw. nowoczesnej powierzchni biurowej i jest to najniższy wolumen od wielu lat. Wynikiem tego zjawiska będzie ograniczona podaż nowych projektów w latach 2023-2024.

Ilość realizowanych inwestycji w budynki biurowe w okresie styczeń-wrzesień 2021 r. była niższa niż w analogicznym okresie sprzed roku i wyniosła 228 biurowców (spadek o 7,7%). Ilość inwestycji w fazie projektów również uległa obniżeniu do 143 (164 przed rokiem). Pandemia koronawirusa wymusiła na pracodawcach zmianę dotychczasowego modelu pracy. Pracownicy biurowi nie muszą już codziennie przychodzić do biura. Mogą swoją pracę wykonywać zdalnie, przez co wiele firm decyduje się na ograniczenie wynajmowanej powierzchni biurowej

i podnajmowanie jej innym firmom.

Pod koniec pierwszego półrocza 2021 roku podaż powierzchni biurowej na dziewięciu głównych rynkach biurowych w Polsce wyniosła 12 mln mkw., co oznacza wzrost względem analogicznego okresu 2020 roku o 6,2% (11,3 mln mkw. na koniec I półrocza 2020 roku). W minionym półroczu deweloperzy oddali do użytkowania 352,9 tys. mkw. powierzchni biurowej, z czego największy metraż przypada na Warszawę (226,3 tys. mkw.) i Kraków (42,4 tys. mkw.). Mimo niedostatecznego popytu, który na koniec półrocza wyniósł w sumie 513,5 tys. mkw., w budowie wciąż znajduje się łącznie 1,2 mln mkw. powierzchni biurowych. Według stanu na 30.06.2021 r. średni wskaźnik pustostanów biurowych w dziewięciu największych miastach Polski

wyniósł 12,5% (wzrost o 4,6 p.p.), z czego najwięcej pustostanów było w Łodzi (18,3%).

Najwięcej przedsiębiorstw decyduje się na działalność w Warszawie, Krakowie i Wrocławiu. Warszawa jest szczególnie interesująca inwestycyjnie. Jest stolicą największej gospodarki Europy Środkowo-Wschodniej, ze względu na swój prestiż i skalę rynku pracy przyciąga najważniejsze firmy z sektora finansowo-bankowego. Swoje biura mają tu m.in. JP Morgan Chase czy Goldman Sachs. Czynsze bazowe za powierzchnię biurową budynków klasy A w Warszawie są najwyższe wśród wszystkich miast i znajdują się w przedziale od 12,5 do 24,5 euro/mkw., natomiast w miastach regionalnych są to ceny od 11-15,75 euro/mkw.

Największe transakcje najmu w I połowie 2021 r.

Najemca	Powierzchnia (mkw.)	Lokalizacja	Miasto
Najemca poufny	20 600	Senator	Warszawa
Rockwell Automation	19 500	A4 Business Park III	Katowice
Najemca poufny	15 600	Kapelanka 42a	Kraków
Najemca poufny	12 800	Kazimierz Office Center	Kraków
3M Service Center EMEA Sp. z o.o.	12 300	MidPoint71	Wrocław

Źródło: Colliers

2.8.8. Budownictwo magazynowe

W pierwszej połowie 2021 roku całkowita podaż powierzchni magazynowej w Polsce wyniosła 21,85 mln mkw. i była większa o 11,2% względem poprzedniego okresu (19,65 mln mkw. w pierwszej połowie 2020 roku).

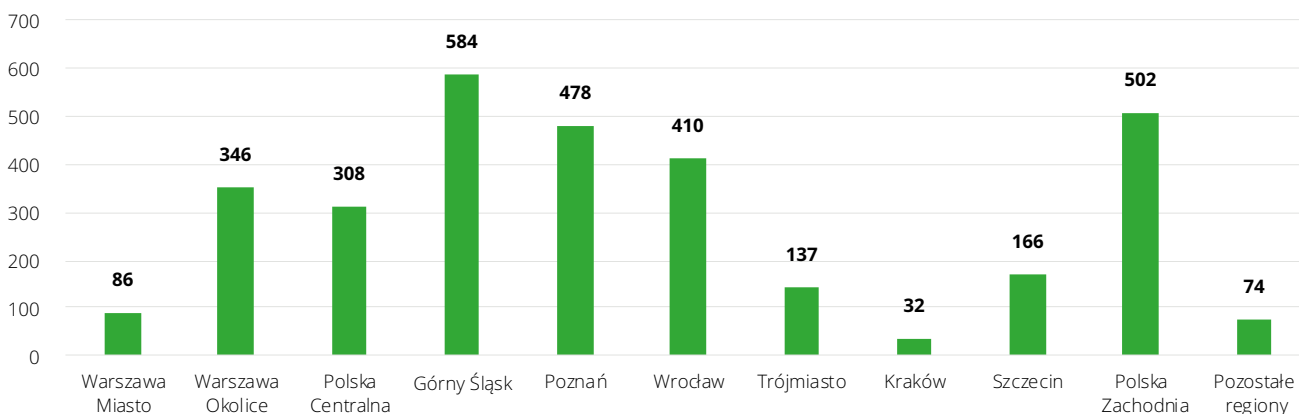
W tym samym czasie deweloperzy oddali do użytkowania 1,16 mln mkw. powierzchni magazynowej. Najwyższy wzrost podaży zanotowano na Górnym Śląsku, gdzie oddano do użytku łącznie 258,8 tys. mkw., w Warszawie (214,6 tys. mkw.) i w Trójmieście (183,4 tys. mkw.). Na koniec pierwszego półrocza 2021 roku w budowie

znajdowało się 3,35 mln mkw. powierzchni magazynowej. Największymi ukończonymi obiektami były Panattoni Gdańsk Airport (71,6 tys. mkw.) oraz trzy pierwsze budynki 7R Park Beskid II (70,9 tys. mkw.).

Całkowity wolumen transakcji na rynku budownictwa magazynowego osiągnął 3,41 mln mkw., co oznacza wzrost o 27,3% względem analogicznego okresu. W pierwszym półroczu 2021 roku najwięcej powierzchni wynajęto w Poznaniu (662,3 tys. mkw.), na Górnym Śląsku (643,4 tys. mkw.) oraz w warszawskiej strefie II (456,6 tys. mkw.).

Na koniec I półrocza 2021 roku wskaźnik powierzchni niewynajmowanej wyniósł 5,6 %, notując tym samym spadek o 1,1 p.p. w porównaniu do analogicznego okresu przed rokiem. Najwięcej niewynajętej powierzchni znajdowało się w magazynach na terenie warszawskiej strefy I (9,1%) oraz na Górnym Śląsku (8,7%), natomiast najmniej w warszawskiej strefie III (0,8%) oraz Szczecinie (1,4%).

Powierzchnia magazynowa w budowie w I półroczu 2021 [tys. mkw.]

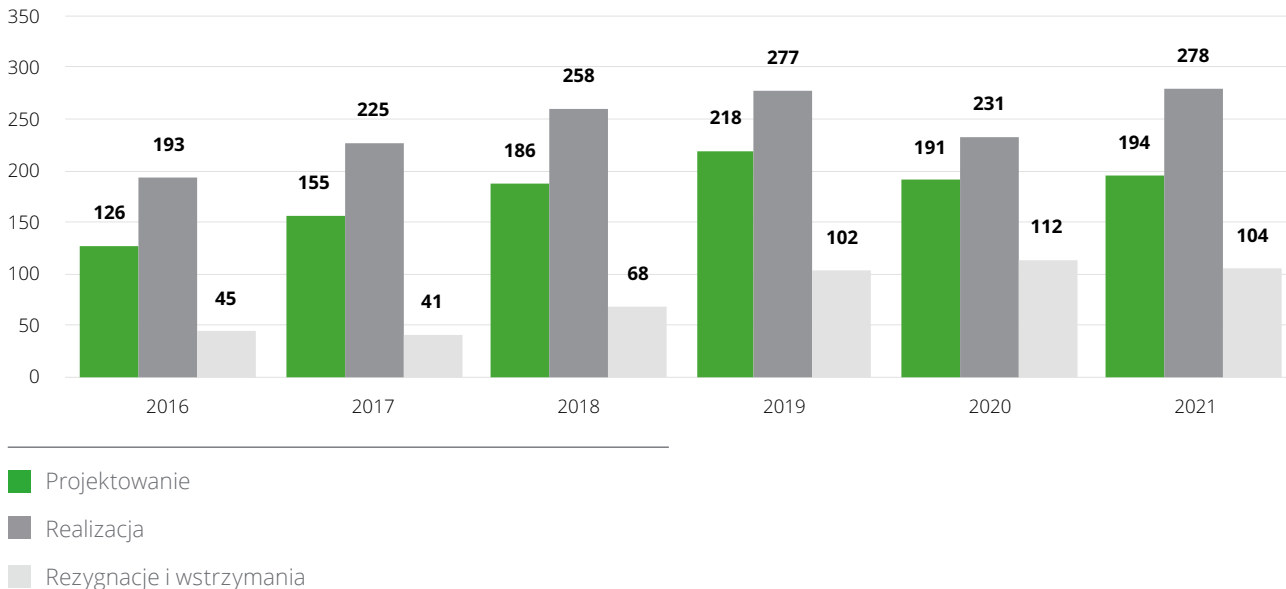


Źródło: Marketbeat Industrial

Aktywa magazynowe okazały się bezpiecznym rodzajem inwestycji m.in. przez fakt rosnącego znaczenia sektora e-commerce i podmiotów bezpośrednio obsługujących ten sektor. Pomimo wprowadzenia przez polski rząd dwóch lockdownów w 2020 roku rynek przemysłowo-logistyczny utrzymał wysokie współczynniki popytu. Pomimo mniejszej ilości realizowanych inwestycji w 2020 r. względem roku poprzedniego, ilość inwestycji wciąż utrzymywała się na wysokim poziomie. W roku 2021 trend ten był kontynuowany. W okresie styczeń – wrzesień 2021 r. zrealizowano 278 inwestycji w centra logistyczne i budynki magazynowe, co stanowiło wynik o 20,3% lepszy niż przed rokiem w analogicznym okresie. W fazie projektowania w tym samym okresie znajdowały się 194 projekty

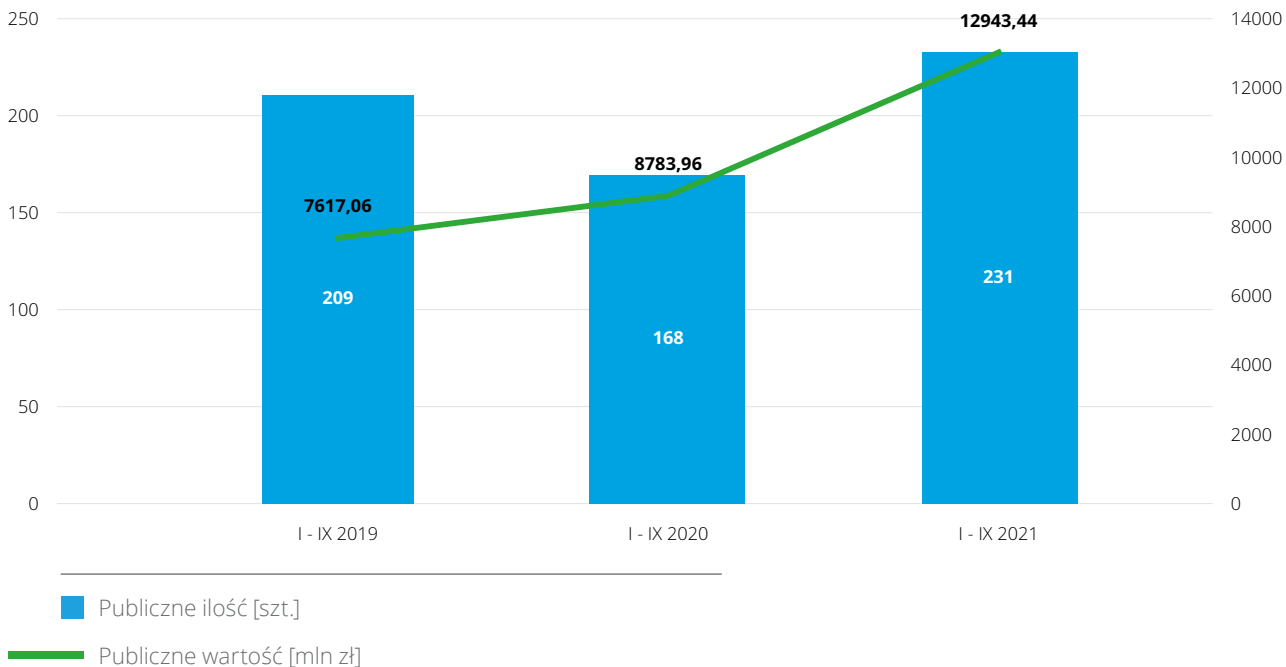
(o 3 więcej niż przed rokiem). Spadła ilość rezygnacji/wstrzymań inwestycji ze 112 w okresie styczeń-wrzesień 2020 r. do 104 za ten sam okres w 2021 r. Wartość uruchamianych inwestycji na koniec III kwartału 2021 r. była wyższa o 47,4% względem poprzedniego okresu i wyniosła 12,9 mln zł (8,7 mln zł rok wcześniej).

Ilość inwestycji zmieniająca etapy realizacji w okresie styczeń - wrzesień w latach 2016-2021 - segment budynków magazynowych i centrów logistycznych



Źródło: Kompas Inwestycji

Ilość i wartość uruchamianych inwestycji w budynki magazynowe i centra logistyczne w okresie styczeń - wrzesień 2019-2021



Źródło: Kompas Inwestycji

2.9. Podsumowanie

Tabela: 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	292 mld zł	Programu Budowy Dróg Krajowych do 2030r. (z perspektywą do 2033 r.)	Zestawienie nie obejmuje nakładów na modernizację dróg krajowych.
	Utrzymanie standardów technicznych istniejącej sieci drogowej	2014-2025	187 mld zł		
	Zadania nowe	do 2030 z perspektywą do 2033	105 mld zł		
Budownictwo szynowe	Koleje	2015-2023	76,5 mld zł	Krajowy Program Kolejowy do 2023 r.	
Budownictwo energetyczne	Segment wytwarzania	2016-2035	48,9 mld zł	Strategie głównych koncernów energetycznych	Nakłady inwestycyjne w sektorze wytwarzania, bez uwzględnienia nakładów na budowę elektrowni jądrowej.
	Segment dystrybucji	2016-2035	53,3 mld zł	Energa, Enea, Tauron	
	Segment wydobywania	2016-2035	10,5 mld zł	Energa, Enea, Tauron	
Ochrona środowiska	Systemy kanalizacyjne i Oczyszczanie Ścieków	2016-2033	35,2 mld zł	Wojewódzkie Plany Gospodarki Odpadami na lata 2016-2022 (do 2032)	Z uwzględnieniem nowych planów z perspektywą do 2033 r. dla województw: zachodniopomorskiego, pomorskiego i łódzkiego

Źródło: Analiza Deloitte



Rozdział 3. Profile największych spółek budowlanych w Polsce

Grupa 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 2020 r. przedstawiała się następująco: Ferrovial Agroman International SE – 50,1%, Aviva OFE Aviva Santander – 10%, Nationale Nederlanden OFE – 6,3%, pozostali akcjonariusze – 33,6%.

Przedmiotem działalności Grupy Budimex są szeroko rozumiane usługi budowlano–montażowe wykonywane w systemie generalnego wykonawstwa w kraju i zagranicą, jak również działalność deweloperska i usługowa w zakresie gospodarowania odpadami, utrzymania infrastruktury drogowej i zarządzania nieruchomościami. Poza prowadzeniem działalności budowlanej Budimex S.A. pełni w grupie rolę centrum doradczego, zarządzającego i finansowego. Od 3 lipca 2019 roku Budimex S.A. jest właścicielem 100% akcji FBService, świadczącej usługi w zakresie gospodarki odpadami oraz utrzymania budynków i infrastruktury drogowej.

Przychody Grupy Budimex w 2020 roku wzrosły 10,7% w porównaniu z rokiem 2019. Głównym rynkiem, na którym działa Grupa Budimex jest Polska odpowiadająca za 95% wygenerowanych przychodów.

Prawie 85% wszystkich przychodów ze sprzedaży osiągniętych w 2020 roku pochodziło z działalności budowlanej. Porównując dane do 2019 roku sprzedaż w tym segmencie wzrosła o 5,5% i osiągnęła wartość ponad 7,1 mld zł.

Grupa Budimex wypracowała EBIT na poziomie 638,6 mln zł, co daje ponad 100% wzrost w porównaniu do 2019 roku. Wynik netto zwiększył się o 106%.

Nakłady inwestycyjne na niefinansowe aktywa trwałe poniesione w 2020 roku były większe niż w ubiegłym roku i wyniosły 193,6 mln złotych.

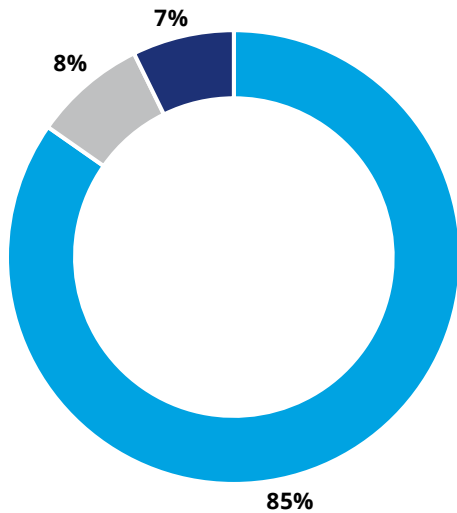
W 2020 roku spółki Grupy Budimex podpisały kontrakty budowlane o łącznej wartości 8,98 mld zł. Portfel zamówień Grupy Budimex na dzień 31 grudnia 2020 roku wyniósł 12,7 mld zł tym samym odnotowując wzrost w porównaniu do 31 grudnia 2019 roku, kiedy to wynosił 10,8 mld zł.

Najistotniejsze kontrakty Grupy zawarte w 2020 roku to:

- PKP Polskie Linie Kolejowe S.A. – Wykonanie robót budowlanych związanych z przebudową stacji Warszawa Zachodnia
- Generalna Dyrekcja Dróg Krajowych i Autostrad Oddział w Białymstoku – Projekt i budowa drogi ekspresowej S61 Obwodnica Augustowa – granica państwa
- Generalna Dyrekcja Dróg Krajowych i Autostrad Oddział w Warszawie – Projekt i budowa drogi ekspresowej S7 na odcinku Płońsk - Czosnów
- Generalna Dyrekcja Dróg Krajowych i Autostrad Oddział w Szczecinie – Zaprojektowanie i budowa drogi S11 Koszalin - Szczecinek
- Generalna Dyrekcja Dróg Krajowych i Autostrad Oddział w Białymstoku – Projekt i budowa drogi S19 na odcinku od węzła Białystok Zachód do węzła Białystok Księżyno
- Generalna Dyrekcja Dróg Krajowych i Autostrad Oddział w Bydgoszczy – Kontynuacja projektowania i budowy drogi ekspresowej S5 na odcinku Nowe Marzy – Bydgoszcz – granica województwa kujawsko-pomorskiego i wielkopolskiego.

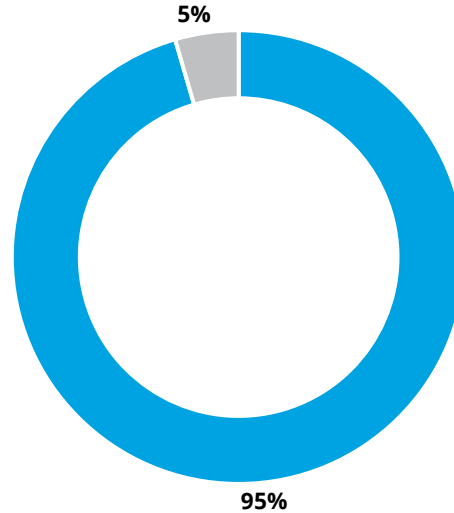
Podstawowe dane (w tys. zł)	2020	2019	2018	Zmiana procentowa '20 vs '19
Aktywa				
Aktywa trwałe	1 536 267	1 434 542	988 641	7,1%
Aktywa obrotowe	5 925 973	5 239 417	4 467 710	13,1%
Aktywa trwałe przeznaczone do sprzedaży	0	0	0	0,0%
Aktywa ogółem	7 462 240	6 673 959	5 456 351	11,8%
Pasywa				
Kapitał własny	1 187 271	836 640	750 477	41,9%
Rezerwy na zobowiązania	1 130 950	955 845	713 279	18,3%
Zobowiązania długoterminowe, w tym rezerwa z tytułu podatku odroczonego	546 337	550 970	421 515	-0,8%
Zobowiązania krótkoterminowe, w tym rozliczenia krótkoterminowe bierne	4 597 682	4 330 504	3 571 080	6,2%
Pasywa ogółem	7 462 240	6 673 959	5 456 351	11,8%
Rachunek zysków i strat				
Przychody	8 382 240	7 569 663	7 387 137	10,7%
Sprzedaż krajowa	8 003 293	7 161 639	7 094 227	11,8%
Sprzedaż zagraniczna	378 947	408 024	292 910	-7,1%
Działalność budowlana	7 101 015	6 733 571	6 738 414	5,5%
Pozostała działalność	1 281 225	836 092	648 723	53,2%
EBITDA	776 096	424 073	469 121	83,0%
EBIT	638 572	318 394	417 010	100,6%
Wynik netto	471 394	228 851	305 484	106,0%
Inne dane				
Zadłużenie/suma bilansowa	84,1%	87,5%	86,2%	-3,9%
Nakłady inwestycyjne/przychody	2,31%	2,09%	2,20%	10,4%
Kapitalizacja rynkowa	7 850 505	4 391 177	2 900 219	78,8%

Struktura rzeczowa sprzedaży w roku 2020



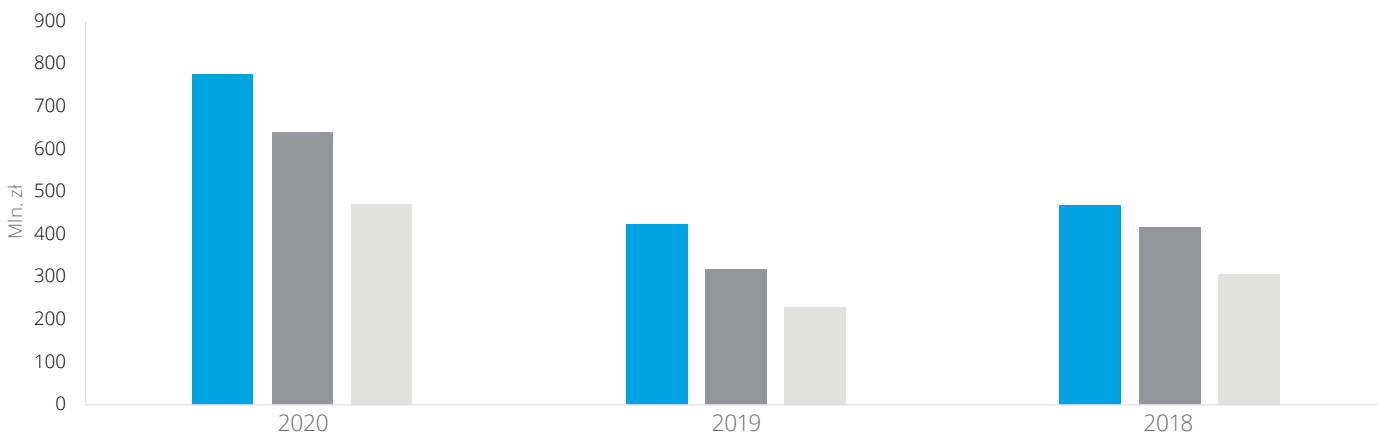
- Działalność budowlana
- Zarządzanie nieruchomościami i działalność deweloperska
- Pozostała działalność

Struktura geograficzna sprzedaży w roku 2020



- Sprzedaż krajowa
- Sprzedaż zagraniczna

Poziom EBITDA, EBIT oraz wyniku netto w latach 2018 - 2020



- EBITDA
- EBIT
- Wynik netto

STRABAG

STRABAG w Polsce jest częścią europejskiego koncernu budowlanego, lidera w zakresie wdrażania innowacyjnych technologii.

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.

Jako generalny wykonawca 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 6,5 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.

Na terenie całego kraju Grupa STRABAG pracuje przy realizacji ok. 600 projektów rocznie, 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.

Spółka zanotowała wzrost przychodów o 20,2% względem roku poprzedniego osiągając poziom 4,5 mld zł. Wygenerowała dodatni EBIT w wysokości 171,4 mln zł oraz dodatni wynik netto na poziomie 155,7 mln zł.

Wskaźnik zadłużenia do sumy bilansowej wzrósł o 4,4% w porównaniu do roku ubiegłego.

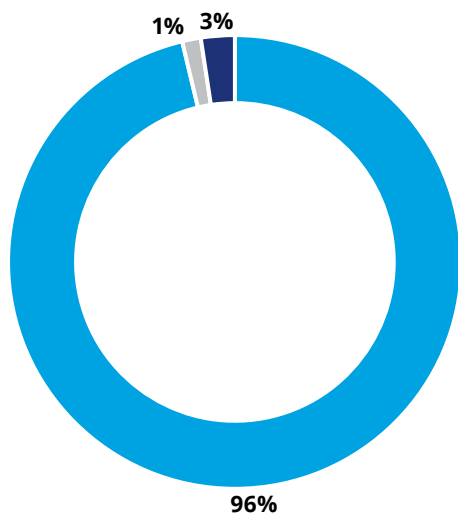
Spółki z Grupy STRABAG swoje potrzeby gotówkowe realizują głównie poprzez grupowy system cash pool.

Spółka kontynuowała realizację wielu inwestycji rozpoczętych w latach poprzednich. Najważniejsze z nich to:

- projekt i budowa autostrady A1 Tuszyn – Radomsko – dwa zadania;
- kontynuacja projektowania i budowy dróg ekspresowych: S7 -Strzegowo -Pieńsk-Płońsk, S14 – zachodnia obwodnica Łodzi, S17 odcinek Góraszka – Kołbiel, S61 Kolno – Stawiski;
- prace na linii kolejowej E30 na odcinku Kraków Główny Towarowy – Rudzice wraz z dobudową torów linii aglomeracyjnej;
- prace na linii kolejowej E59 Poznań – Szczecin na odcinkach Wronki-Krzyż i Dobiegniew – Słonice;
- budowa budynków biurowych, centrów logistycznych i obiektów przemysłowych m.in.: Central Point i Intraco Prime w Warszawie, Idea Ideal Park we Wrocławiu, Bridgestone w Poznaniu;
- projektowanie i budowę obiektów szpitalnych – Szpitala Bielańskiego, Szpitala Południowego w Warszawie, obiektów dla Wojskowego Instytutu Medycznego - Szpitala w Legionowie i Kliniki Okulistyki w Warszawie;
- budowa Nabrzeża Olińskiego w Porcie Gdańsk i Nabrzeża Norweskiego w Porcie Gdynia oraz Śluzy Przegalina w Gdańsku;
- przebudowa licznych odcinków dróg wojewódzkich, m.in. 507, 604, 679, 815, 837;
- budowa trasy N-S w Radomiu, linii tramwajowej i węzła Głęboke w Szczecinie.

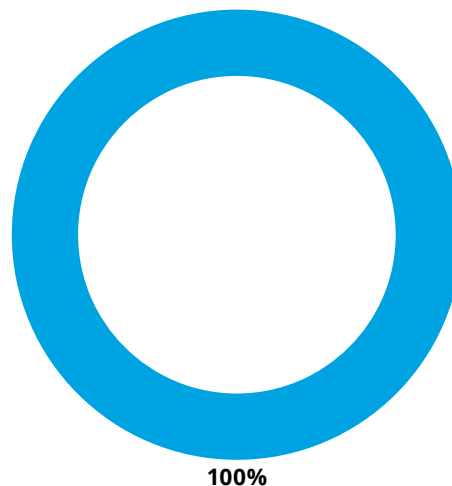
Podstawowe dane (w tys. zł)	2020	2019	2018	Zmiana procentowa '20 vs '19
Aktywa				
Aktywa trwałe	944 413	894 991	843 799	5,5%
Aktywa obrotowe	2 372 152	2 174 610	1 488 385	9,1%
Aktywa ogółem	3 316 565	3 069 601	2 332 184	8,0%
Pasywa				
Kapitał własny	805 664	844 082	693 537	-4,6%
Rezerwy na zobowiązania	490 253	403 377	348 257	21,5%
Zobowiązania długoterminowe i długoterminowe rozliczenia okresowe bierne	0	99	0	-100,0%
Zobowiązania krótkoterminowe i rozliczenia krótkoterminowe bierne	2 020 648	1 822 043	1 290 390	10,9%
Pasywa ogółem	3 316 565	3 069 601	2 332 184	8,0%
Rachunek zysków i strat				
Przychody	4 471 681	3 719 532	3 140 815	20,2%
Sprzedaż krajowa	4 468 388	3 716 862	3 137 883	20,2%
Sprzedaż zagraniczna	3 293	2 670	2 932	23,3%
Działalność budowlana	4 304 662	3 492 322	2 963 035	23,3%
Pozostała działalność	167 019	227 210	177 780	-26,5%
EBIDTA	273 919	304 101	26 297	-9,9%
EBIT	171 353	214 871	-35 415	-20,3%
Wynik netto	155 681	196 594	30 009	-20,8%
Inne dane				
Zadłużenie/suma bilansowa	76%	73%	70%	4,4%
Nakłady inwestycyjne/przychody	2,7%	5,0%	4,7%	-46,0%

Struktura rzeczowa sprzedaży w roku 2020



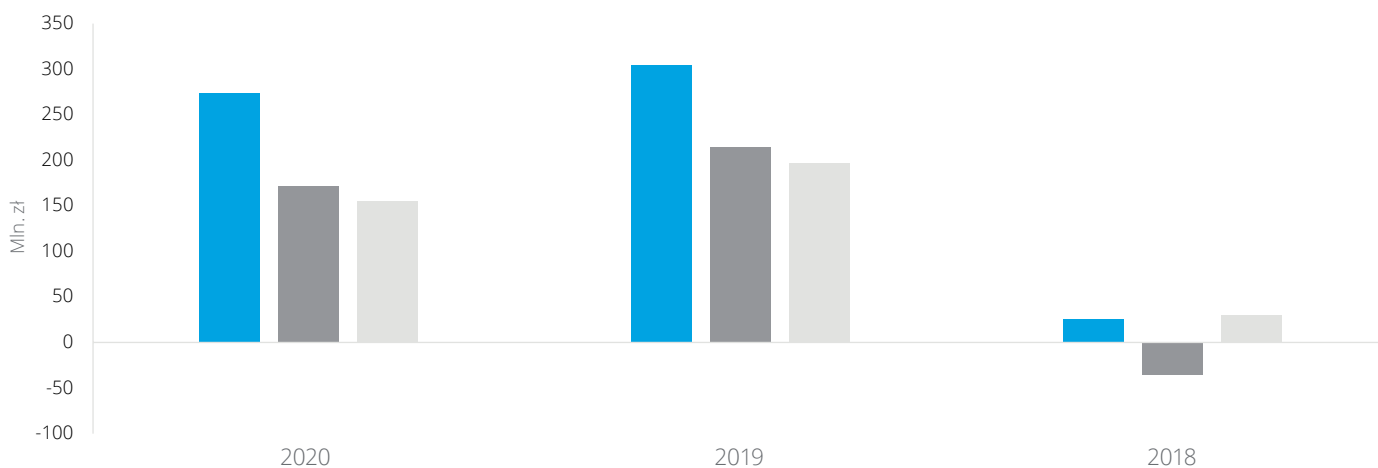
- Działalność budowlana
- Pozostała działalność
- Sprzedaż mieszanek asfaltowych i gysu

Struktura geograficzna sprzedaży w roku 2020



- Sprzedaż krajowa
- Sprzedaż zagraniczna

Poziom EBITDA, EBIT oraz wyniku netto w latach 2018 - 2020



- EBITDA
- EBIT
- Wynik netto

Strabag Infrastruktura Południe Sp. z o.o.

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

STRABAG Infrastruktura Południe („SIP”) zajmuje się projektowaniem i budową autostrad, dróg ekspresowych, obwodnic, miast oraz lotnisk. Dysponując specjalistycznym zapleczem umożliwiającym budowę nawierzchni bitumicznych i betonowych. Spółka, wspierana przez wyspecjalizowane jednostki koncernowe w zakresie zapewnienia jakości i rozwoju nowych technologii, wykorzystuje innowacyjne rozwiązania i angażuje się w inwestycje stanowiące wyzwanie dla budownictwa drogowego.

W 2020 roku SIP zatrudniał 648 osób. Spółka generuje swoje przychody niemalże w 100% w Polsce. W 2020 roku przychody spółki wyniosły 715,1 mln zł, czyli spadły o 19,4% względem roku poprzedniego. EBIT oraz wynik netto wyniosły odpowiednio 59,8 mln zł oraz 48 mln zł. Spółka tym sposobem wypracowała w 2020 roku zysk, podczas gdy zeszłoroczny wynik finansowy wykazywał stratę.

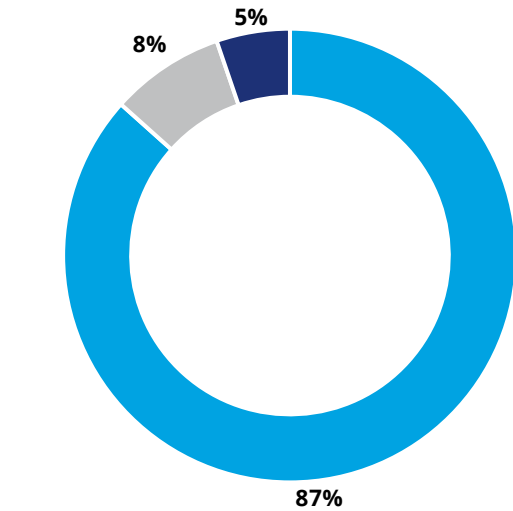
Spółka finansuje się przede wszystkim w ramach cash pool, od podmiotów powiązanych z Grupą STRABAG.

Spółka w roku 2020 uczestniczyła w programie rozwoju polskiej infrastruktury transportowej realizując m.in. jedno z większych kontraktów w kraju:

- kontynuacja budowy autostrady A1 na odcinku Tuszyn – Radomsko – dwa odcinki;
- budowa drogi ekspresowej S7 na odcinku Lubień – Naprawa;
- projekt i budowa drogi ekspresowej S10 na odcinku Kobylanka – Zieleniewo;
- projekt i budowa drogi krajowej nr 40 – obwodnica Kędzierzyna – Koźła;
- projekt i budowa Al. 29 Listopada w Krakowie oraz obwodnicy Zielonek;
- przebudowa odcinków dróg wojewódzkich, m.in. 913, 933, 977.

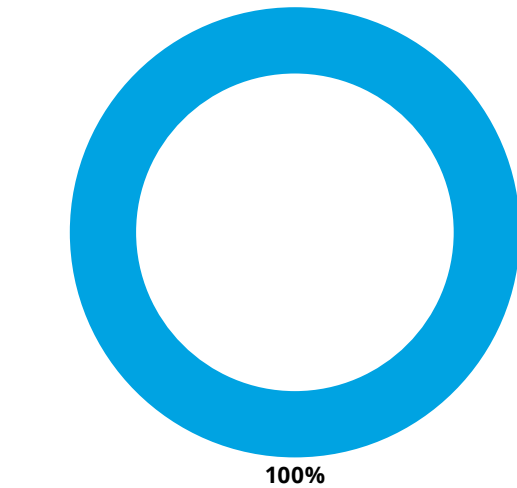
Podstawowe dane (w tys. zł)	2020	2019	2018	Zmiana procentowa '20 vs '19
Aktywa				
Aktywa trwałe	79 227	105 352	104 752	-24,8%
Aktywa obrotowe	220 324	258 160	280 190	-14,7%
Aktywa ogółem	299 551	363 512	384 942	-17,6%
Pasywa				
Kapitał własny	91 230	12 865	58 040	609,1%
Rezerwy na zobowiązania	50 700	52 622	40 705	-3,7%
Zobowiązania długoterminowe	0	0	0	0,0%
Zobowiązania krótkoterminowe i rozliczenia krótkoterminowe bierne	157 621	298 025	286 197	-47,1%
Pasywa ogółem	299 551	363 512	384 942	-17,6%
Rachunek zysków i strat				
Przychody	715 115	887 179	956 246	-19,4%
Sprzedaż krajowa	714 760	886 673	955 221	-19,4%
Sprzedaż zagraniczna	355	506	1 025	-29,9%
Działalność budowlana	619 430	855 401	932 230	-27,6%
Pozostała działalność	95 685	31 778	24 016	201,1%
EBITDA	78 870	-13 892	17 943	667,7%
EBIT	59 847	-31 419	4 988	290,5%
Wynik netto	48 013	-30 175	7 082	259,1%
Inne dane				
Zadłużenie/suma bilansowa	69,5%	96,5%	84,9%	-27,9%
Nakłady inwestycyjne/przychody	1,6%	3,3%	2,7%	-53,0%

Struktura rzeczowa sprzedaży w roku 2020



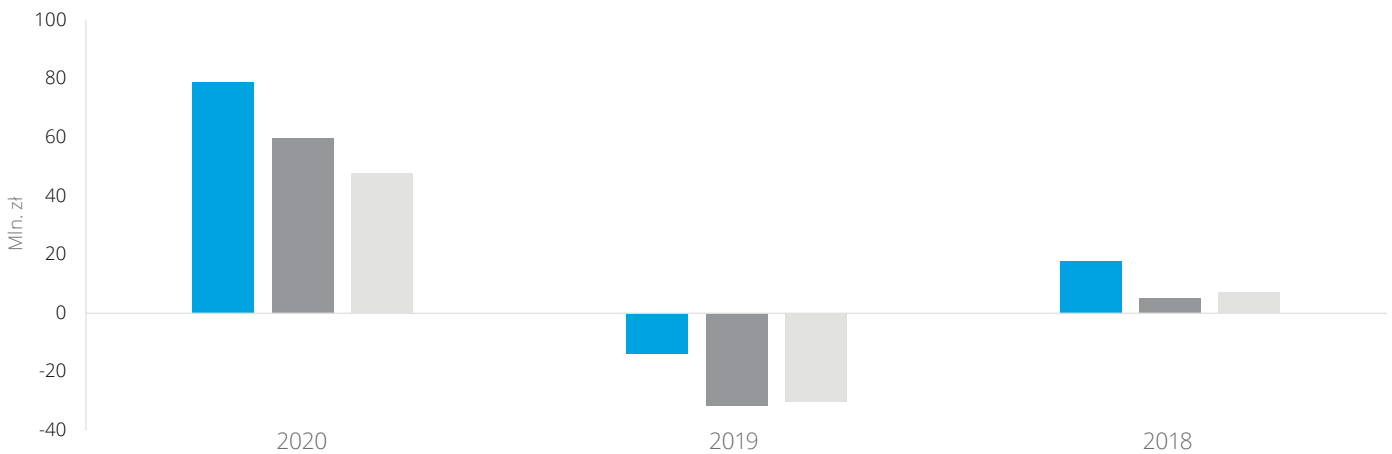
- Usługi budowlane
- Sprzedaż mieszanek asfaltowych i grysów
- Pozostałe

Struktura geograficzna sprzedaży w roku 2020



- Sprzedaż krajowa
- Sprzedaż zagraniczna

Poziom EBITDA, EBIT oraz wyniku netto w latach 2018 - 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. Głównymi rynkami, na których działa Grupa PORR to: Austria, Niemcy, Polska, Szwajcaria, Czechy, Słowacja oraz Rumunia.

W Polsce Grupa PORR prowadzi działalność budowlaną od 1987 roku. Obecnie reprezentowana jest przez spółkę PORR S.A., która powstała w wyniku połączenia w kwietniu 2017 roku dwóch niezależnych spółek operacyjnych Grupy PORR działających na polskim rynku, tj.:

- PORR Polska Infrastructure S.A. specjalizującej się w dziedzinie infrastruktury, budownictwa energetycznego, hydrotechnicznego, a także inżynierii. Spółka ta została zakupiona przez Grupę PORR w 2015 roku oraz
- PORR Polska Construction S.A. koncentrującej się na projektach budownictwa kubaturowego i kolejowego. Spółka ta działała na polskim rynku od lat 90-tych i była utworzona przez PORR Bau GmbH.

Połączenie polskich spółek budowlanych Grupy PORR w jeden organizm wzmocniło synergii działań całego zespołu i pozwoliło lepiej wykorzystać potencjał oraz zgromadzony know-how. Po połączeniu w kwietniu 2017 roku PORR S.A. oferuje na polskim rynku kompleksowy zakres usług. Zasadniczymi obszarami kompetencyjnymi Spółki (segmentami działalności) są budownictwo infrastrukturalne (budownictwo drogowo-mostowe, hydrotechniczne), kubaturowe, kolejowe oraz przemysłowe.

Wartość przychodów Spółki w porównaniu do roku ubiegłego wzrosła o 11% i wyniosła 2 590 mln zł. z czego ok 93% są to przychody wygenerowane na terenie kraju. Spółka osiąga blisko 92% z działalności budowlanej. W ramach działalności Spółka realizowała na terenie Polski ponad 40 różnych projektów o przychodach powyżej 10 mln zł. Z roku na rok spółka coraz bardziej dywersyfikuje swoją działalność. W 2020 roku, projekty z zakresu budownictwa infrastrukturalnego wypracowały niecałe 49% przychodów z działalności budowlanej, projekty kolejowe 24%, projekty kubaturowe 23%, zaś pozostała część to projekty z zakresu budownictwa przemysłowego.

W 2021 roku przewidywany jest istotny wzrost całkowitych przychodów spółki w każdym z segmentów jej działalności, przy czym największy procentowy wzrost ma nastąpić w zakresie budownictwa przemysłowego. Nakłady inwestycyjne na środki trwałe Spółki wzrosły w porównaniu do 2019 roku z 22,2 mln zł do 38 mln zł w roku 2020.

W roku 2020 wyniki operacyjne Spółki znacząco polepszyły się w stosunku do roku ubiegłego. Poprawa rentowności związana jest głównie z zakończeniem większości trudnych kontraktów pozyskanych w latach 2016-2017. Były one realizowane w warunkach znacznych wzrostów cen materiałów budowlanych i kosztów robocizny, który miał miejsce na polskim rynku w latach 2018-2019. Stabilizacja cen materiałów i usług w roku 2020 oraz zwiększający się udział w wyniku Spółki bardziej rentownych kontraktów podpisanych w latach 2018-2019 przyczyniły się do osiągnięcia przez Spółkę dodatniej EBITDA na poziomie prawie 59 mln PLN. Pomimo trudnej sytuacji na polskim rynku budowlanym, sytuacja finansowa Spółki poprawiła się

w trakcie 2020 roku. Wskazują na to m.in. wygenerowany zysk netto w wysokości 22,4 mln zł, wzrost kapitału własnego do poziomu 308,7 mln zł, stabilny i wysoki poziom przychodów, wysoki stan gotówki na poziomie 312 mln zł, wysokie dostępne linie kredytowe i gwarancyjne. Dodatkowo, bardzo wysoki poziom zamówień Spółki (portfel podpisanych zamówień równy prawie trzykrotności rocznych przychodów) oraz silne wsparcie jej jedyne go akcjonariusza potwierdzają dobre i stabilne perspektywy finansowe PORR SA.

Realizowane przez PORR SA projekty w 2020 roku to:

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

- odcinki dróg: S17 Ryki, S7 Mława Strzegowo, obwodnica Nowego Miasta Lubawskiego, S61 Szczuczyn Ełk, S6 Lębork-Obwodnica Trójmiasta oraz Bożepole Wielkie – Luzino, obwodnica Wałcza, S3 Bolków – Kamienna Góra, A18 Olszyna-Krółów, S1 Oświęcim-Dankowice,
- węzły drogowe: „Lubelska” na przecięciu dróg ekspresowych S17 i S2 do autostrady A2, węzeł „Porosły” (Białystok),
- tunel drogowy pod rzeką Świną w Świnoujściu,
- budowa fałochronów w Porcie Północnym w Gdańsku,
- wykonanie ochrony brzegów morskich w rejonie Półwyspu Helskiego,
- wybudowanie elektrowni wodnej przy jazie Wróblin i Zwanowice,
- budowa suchego zbiornika przeciwpowodziowego na potoku Goworówka miejscowość Rostoki Bystrzyckie,

2. w obszarze budownictwa kolejowego – to m.in.:

- Modernizacja linii kolejowej E30 na odcinku Kędzierzyn - Opole
- Prace na linii kolejowej nr 153 na odcinku Toszek Północ – Kędzierzyn
- Modernizacja linii kolejowej nr 93 na odcinku Czechowice Dziedzice – Oświęcim
- Prace na linii kolejowej nr 132 na odcinku Gliwice-Bytom-Mysłowice
- Opracowanie dokumentacji projektowej oraz realizacja robót budowlanych na linii kolejowej nr 131 na odcinku Kalina-Rusiec Łódzki
- Modernizacja systemów torowych wraz z infrastrukturą towarzyszącą na linii kolejowej E59 na odcinku Krzyż - Dobiegniew
- Rewitalizacja systemów torowych wraz z infrastrukturą towarzyszącą na linii kolejowej nr 131 na odcinku Chorzów - Nakło

3. w obszarze budownictwa kubaturowego – to m.in.:

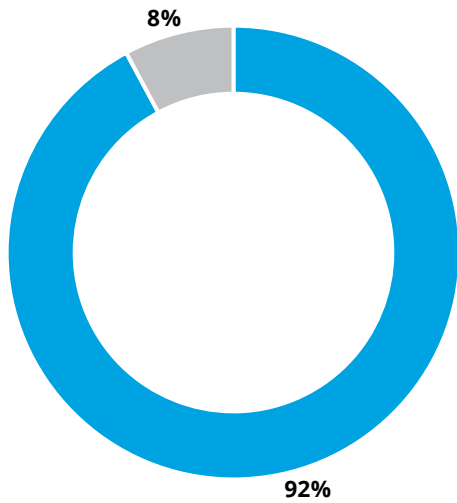
- budynki biurowe: LIXA C i SKY SAWA w Warszawie, 3T Office Park w Gdyni, Andersia Silver w Poznaniu,
- budynki hotelowe: IBIS Mogilska w Krakowie, Horizon w Szklarskiej Porębie,
- Dolnośląskie Centrum Sportu na Polanie Jakuszyckiej,
- Akademia Legii Warszawa – budowa budynku i boisk piłkarskich z zagospodarowaniem terenu,

4. w obszarze budownictwa przemysłowego – to m.in.:

- roboty budowlane w ramach budowy gazociągu Tworóg-Tworzeń wraz z obiektami towarzyszącymi i infrastrukturą niezbędną do jego obsługi
- roboty budowlane w ramach gazociągu Polska-Litwa.

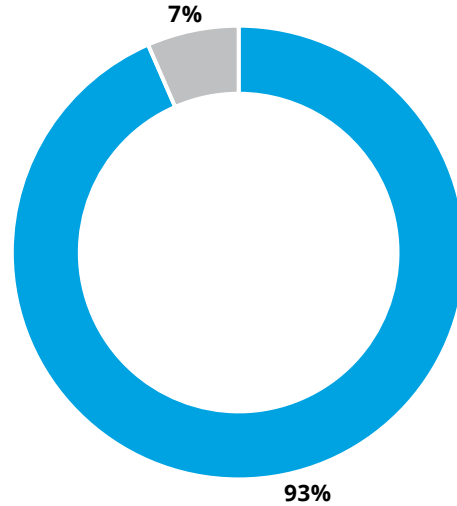
Podstawowe dane (w tys. zł)	2020	2019	2018	Zmiana procentowa '20 vs '19
Aktywa				
Aktywa trwałe	376 924	401 528	354 599	-6%
Aktywa obrotowe	1 474 437	1 309 842	1 170 709	13%
Aktywa ogółem	1 851 361	1 711 370	1 525 308	8%
Pasywa				
Kapitał własny	308 673	287 272	250 187	7%
Rezerwy na zobowiązania	67 925	77 255	54 433	-12%
Zobowiązania długoterminowe, w tym rezerwa z tytułu podatku odroczonego	192 921	218 208	168 906	-12%
Zobowiązania krótkoterminowe	1 163 138	1 011 418	992 932	15%
Rozliczenia międzyokresowe	118 704	117 218	58 849	1%
Pasywa ogółem	1 851 361	1 711 370	1 525 308	8%
Rachunek zysków i strat				
Przychody	2 590 326	2 332 432	2 735 400	
W tym koszt wytworzenia produktów na potrzeby własne jednostki:	9	91	28	
Przychody	2 590 317	2 332 341	2 735 372	11%
Sprzedaż krajowa	2 420 940	2 077 026	2 490 795	17%
Sprzedaż zagraniczna	169 377	255 315	244 577	-34%
Działalność budowlana	2 387 216	2 118 004	2 387 379	13%
Pozostała działalność	203 101	214 337	347 993	-5%
EBIDTA	58 865	-112 914	-656	-152%
EBIT	25 963	-140 059	-20 532	-119%
Wynik netto	22 386	-95 350	-7 316	-123%
Inne dane				
Zadłużenie netto	1 231 010	1 200 183	1 115 315	3%
Zadłużenie/suma bilansowa	83,3%	83,2%	83,6%	0%
Nakłady inwestycyjne/przychody	1,47%	0,95%	2,99%	55%

Struktura rzeczowa sprzedaży w roku 2020



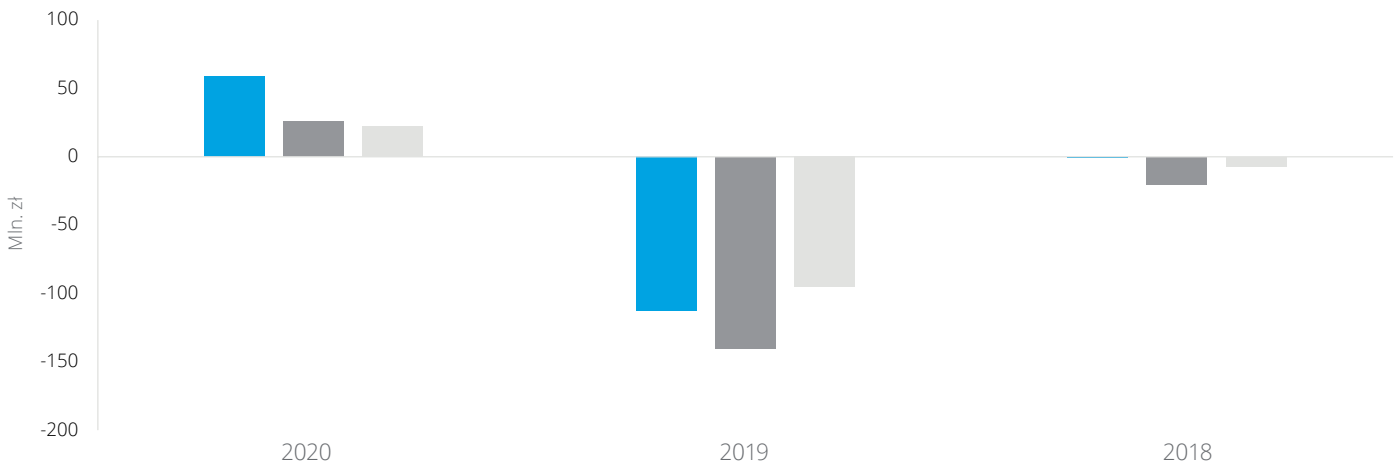
- Działalność budowlana
- Pozostała działalność

Struktura geograficzna sprzedaży w roku 2020



- Sprzedaż krajowa
- Sprzedaż zagraniczna

Poziom EBITDA, EBIT oraz wyniku netto w latach 2018 - 2020



- EBITDA
- EBIT
- Wynik netto



Grupa Erbud

Historia ERBUD-u zaczyna się w 1990 r. w małym domu jednorodzinnym w Toruniu. Po 30 latach to największa niezależna firma budowlana w Polsce z siedzibą główną w obsypanym nagrodami Royal Wilanów – biurowcu klasy A+, który wybudował ERBUD. Grupa ma ponadto siedem oddziałów i spółki w 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.

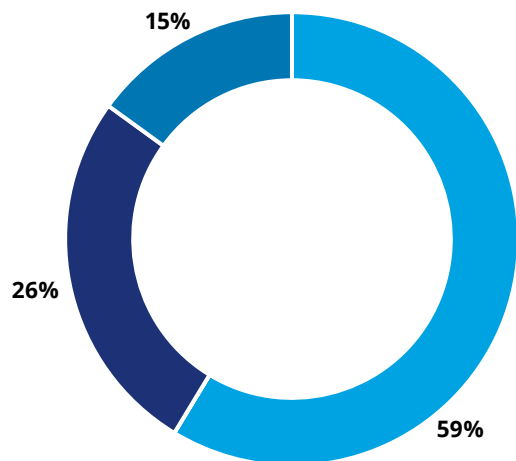
ERBUD oferuje również usługi serwisu dla przemysłu oraz realizuje specjalistyczne obiekty „pod klucz”. Spółka ERBUD Industry wybudowała w Koninie pierwszą w Polsce zeroemisyjną spalarnię śmieci, a w Elektrociepłowni Gdańsk buduje kotły elektrodowe, które umożliwią regulację mocy ciepłej w niespotykanym dotąd w Polsce zakresie. Ekologia i zrównoważony rozwój to wyraźny kierunek rozwoju firmy – spółka ONDE specjalizuje się w budowie farm wiatrowych i fotowoltaicznych. Od 2007 r. ERBUD jest spółką publiczną, notowaną na Giełdzie Papierów Wartościowych w Warszawie i wchodzi w skład indeksu spółek budowlanych WIG Budownictwo. W 2020 r. ERBUD rozpoczął dwuletnią prezydencję w Porozumieniu dla Bezpieczeństwa w Budownictwie zrzeszającym 14 największych Generalnych Wykonawców w Polsce. Przy firmie z wielkimi sukcesami działa 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 2020 roku Grupa zawarła umowę m.in. na:

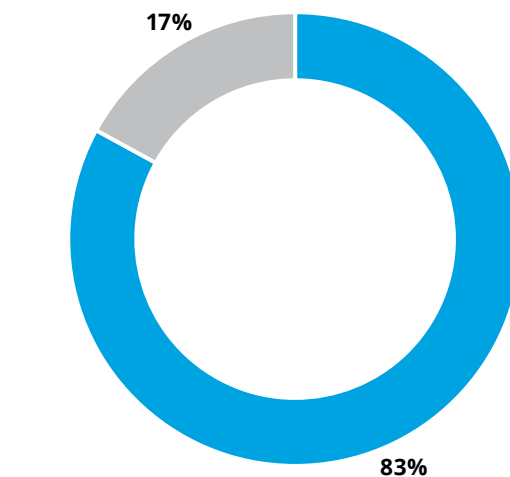
- Remont z przebudową, rozbudową oraz zmianą sposobu użytkowania przemysłowych budynków dawnej piekarni „Mamut” dla potrzeb budynku zamieszkania zbiorowego – domu studenckiego z usługami,
- Roboty budowlane przy budowie "Budynku wielofunkcyjnego" w Dęblinie dla Lotniczej Akademii Wojskowej,
- Całkowite i kompletne wykonanie budynku mieszkalnego wielorodzinnego z garażem podziemnym w inwestycji Port Popowice etap II wraz z zagospodarowaniem i uzbrojeniem terenu, w tym małą architekturą, budowlami towarzyszącymi i układem komunikacyjnym
- Roboty budowlane przy budowie farmy wiatrowej Ustka, Górzycze, Parnowo
- Roboty budowlane przy budowie Farmy Wiatrowej Dębsk składającej się z 55 elektrowni wiatrowych o łącznej maksymalnej mocy 121 MW.

Podstawowe dane (w tys. zł)	2020	2019	2018	Zmiana procentowa '20 vs '19
Aktywa				
Aktywa trwałe	209 723	189 734	157 655	10,5%
Aktywa obrotowe	990 140	983 761	940 745	0,6%
Aktywa ogółem	1 199 863	1 173 495	1 098 400	2,2%
Pasywa				
Kapitał własny	310 493	274 816	240 911	13,0%
Rezerwy na zobowiązania	51 838	44 943	58 348	15,3%
Zobowiązania długoterminowe, w tym rezerwa z tytułu podatku odroczonego	52 907	121 787	95 281	-56,6%
Zobowiązania krótkoterminowe, w tym rozliczenia krótkoterminowe bierne	784 625	731 949	703 860	7,2%
Pasywa ogółem	1 199 863	1 173 495	1 098 400	2,2%
Rachunek zysków i strat				
Przychody	2 228 344	2 313 363	2 331 896	-3,7%
Sprzedaż krajowa	1 848 736	2 061 807	2 017 563	-10,3%
Sprzedaż zagraniczna	379 608	251 556	314 333	50,9%
Działalność budowlana	2 228 344	2 313 261	2 330 718	-3,7%
Pozostała działalność	0	102	1 178	-100,0%
EBITDA	93 559	79 695	-2 324	17,4%
EBIT	70 618	58 400	-17 309	20,9%
Wynik netto	50 373	35 044	-21 136	43,7%
Inne dane				
Zadłużenie netto	596 782	750 478	650 881	-20,5%
Zadłużenie/suma bilansowa	74,1%	76,6%	78,1%	-3,2%
Nakłady inwestycyjne/przychody	0,60%	0,54%	0,59%	12,0%
Kapitalizacja rynkowa	342 227	245 988	121 200	39,1%

Struktura rzeczowa sprzedaży w roku 2020



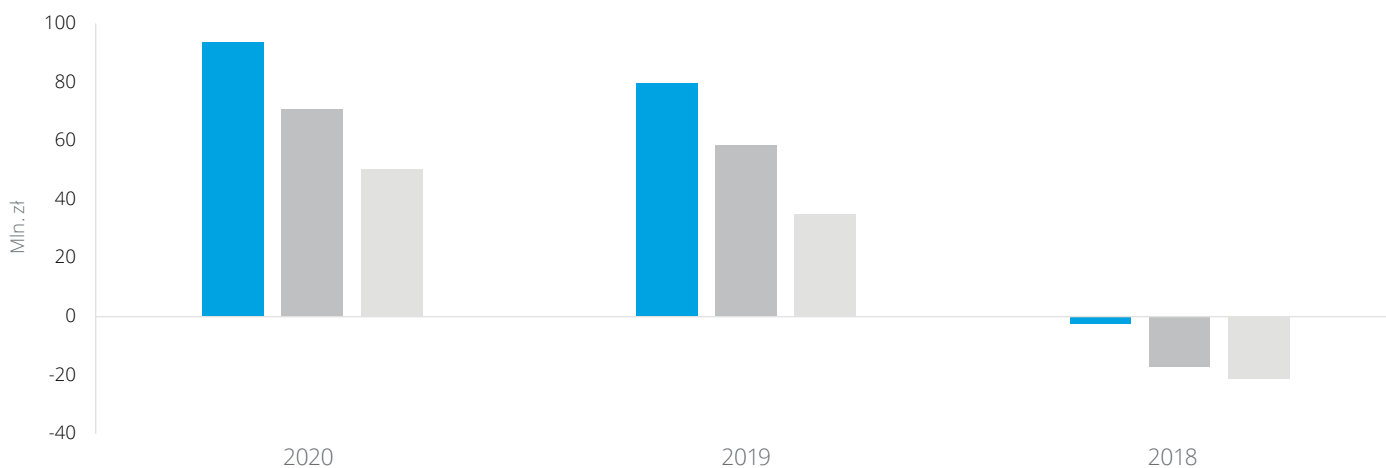
Struktura geograficzna sprzedaży w roku 2020



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

- Sprzedaż krajowa
- Sprzedaż zagraniczna

Poziom EBITDA, EBIT oraz wyniku netto w latach 2018 - 2020



- EBITDA
- EBIT
- Wynik netto



Grupa Unibep

Rok 2020 był dla Grupy Unibep rokiem szczególnym – 70 lat temu zostało założone Budowlane Przedsiębiorstwo Powiatowe w Bielsku Podlaskim. Do roku 1998 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. zadebiutował na Giełdzie Papierów Wartościowych w Warszawie.

Unibep S.A. to obecnie jedna z czołowych firm branży budowlanej w kraju i największy polski eksporter usług budowlanych. Działalność Grupy Unibep jest zdywersyfikowana. Grupa działa w różnych segmentach branży budowlanej. Jest generalnym wykonawcą w Polsce i za granicą, posiada największą w Polsce fabrykę domów modułowych (Unihouse S.A.), działa w drogownictwie, a poprzez swoją spółkę Budrex realizuje obiekty inżynierskie na terenie całego kraju. Prowadzi również działalność deweloperską (Unidevelopment S.A.) w Warszawie, Poznaniu, Radomiu i Bielsku Podlaskim

Głównym przedmiotem działalności Grupy Unibep jest budownictwo ogólne. Działalność budowlana kubaturowa stanowi 53% wszystkich przychodów. W segmencie generalnego wykonawstwa Grupa posiada solidny portfel zamówień – na rok 2021 r. oraz lata kolejne – na poziomie ok. 1,3 mld zł

Kolejnym segmentem generującym najwyższy przychód jest działalność budowlana drogowa i mostowa, która odpowiada za 21% przychodów. Dzięki dużym inwestycjom infrastrukturalnym na wschodzie Polski można spodziewać się rozwoju tego segmentu działalności Grupy Unibep. W 2020 roku Grupa Unibep oddała do użytku m.in. Węzeł Porosły, jedną z największych inwestycji infrastrukturalnych, prowadzonych na Podlasiu. Budrex realizuje także projekty dla kolei, czy samorządów.

Grupa Unibep realizuje cele biznesowe z poszanowaniem środowiska naturalnego oraz myślą o przyszłych pokoleniach przy jednoczesnym optymalnym zrównoważeniu działań biznesowych i postępujących zmian klimatycznych. 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, w 2020 roku osiągnęła rekordowy wynik – przy sprzedaży na poziomie 242 mln zł, zysk netto wyniósł 27 mln zł. Deweloper podpisał 819 umów z klientami oraz przekazał 770 mieszkań. Przychody z tytułu działalności deweloperskiej wyniosły w 2020 roku 14% wszystkich przychodów Grupy. Unidevelopment S.A. korzysta z trwającego boomeru na rynku nieruchomości i rozszerza swoją działalność na rynek Trójmiasta – w I kwartale 2021 roku deweloper nabył nieruchomość w Gdańsku, na której planuje zrealizować inwestycję mieszkaniową.

Pozostałe 12% przychodów pochodzi z budownictwa modułowego. Unihouse S.A. (od 2019 roku jest to samodzielna firma) uplasowała spółkę w pierwszej dziesiątce największych dostawców tego typu technologii w Europie. Obecnie kluczowym rynkiem, na którym działa Unihouse S.A. jest Norwegia, ale budynki wyprodukowane w bielskiej fabryce domów modułowych znajdują się na terenie Szwecji oraz na rynkach niemieckim i polskim. Warto dodać, że produkty Unihouse S.A. wpisują się w ogólnosiwiatowy 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. Biorąc pod uwagę rozwój budownictwa związanego z szeroko pojętą tzw. zieloną energetyką, Grupa podjęła kroki zmierzające do rozszerzenia swojej działalności w tego rodzaju inwestycjach.

Obecnie na rok 2021 i lata kolejne Grupa Unibep - w części budowlano-infrastrukturalnej - posiada portfel zamówień w wysokości 2,4 mld zł.

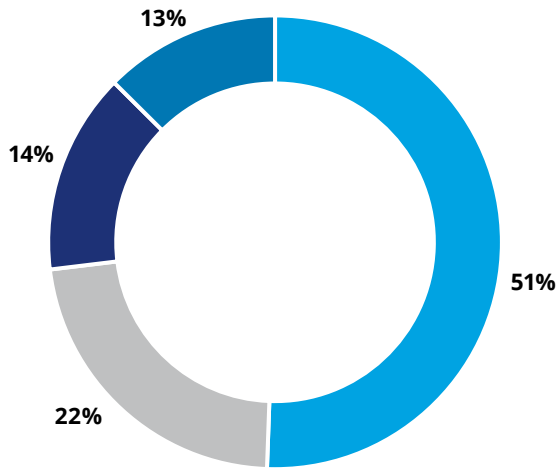
Grupa Unibep na koniec 2020 roku wygenerowała przychody w wysokości ok. 1,7 mld zł, co oznacza wzrost o 1,2% wobec roku 2019. Poziom generowanych przychodów jest stabilny i – od 2017 roku - na zbliżonym poziomie z wyraźnie zaznaczonym trendem wzrostowym. W ciągu ostatnich czterech lat, zarówno EBIT, jak i zysk netto wykazują tendencję wzrostową, a w porównaniu do roku 2019 wzrosły odpowiednio o około 17% i 28%.

Grupa Unibep w 2020 roku podpisała ponad 30 istotnych umów, m.in. na:

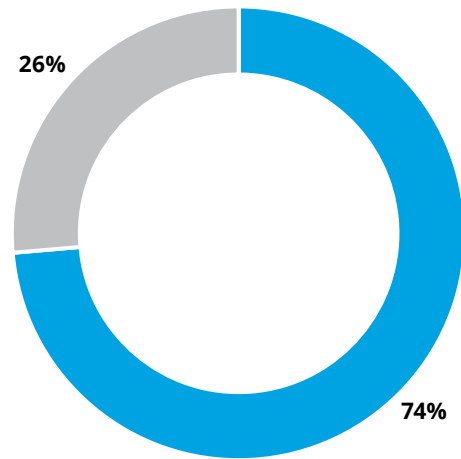
- podwykonawstwo z Hyundai Engineering Co., Ltd. (52,8 mln zł netto; umowa była aneksowana w 2021 r. – łączna wartość prac wzrosła do ok. 115,7 mln zł netto);
- rozbudowę zakładu produkcyjnego Spółdzielni Mleczarskiej Mlekovita (26,4 mln zł netto);
- realizację inwestycji mieszkaniowej „Rotunda Dynasy” w Warszawie (52,3 mln zł netto);
- przebudowę drogi wojewódzkiej nr 689 na odcinku Bielsko Podlaski – Hajnówka – jako lider konsorcjum (wartość kontraktu przypadająca na Unibep S.A. – ok. 44,7 mln zł netto);
- realizację budynków modułowych w Stuttgarcie na rzecz konsorcjów niemieckich (ok. 72,6 mln zł netto).

Podstawowe dane (w tys. zł)	2020	2019	2018	Zmiana procentowa '20 vs '19
Aktywa				
Aktywa trwałe	294 404	288 754	224 873	2,0%
Aktywa obrotowe	932 919	880 515	731 358	6,0%
Aktywa przeznaczone do sprzedaży	0	0	0	0,0%
Aktywa ogółem	1 227 323	1 169 269	956 231	5,0%
Pasywa				
Kapitał własny	330 736	325 130	263 656	1,7%
Rezerwy na zobowiązania	189 842	167 665	148 651	13,2%
Zobowiązania długoterminowe, w tym rezerwa z tytułu podatku odroczonego	163 637	159 182	119 132	2,8%
Zobowiązania krótkoterminowe, w tym rozliczenia krótkoterminowe bierne	543 108	517 292	424 792	5,0%
Pasywa ogółem	1 227 323	1 169 269	956 231	5,0%
Rachunek zysków i strat				
Przychody	1 682 337	1 661 974	1 658 622	1,2%
Sprzedaż krajowa	1 238 721	1 288 050	1 314 286	-3,8%
Sprzedaż zagraniczna	443 616	373 924	344 336	18,6%
Działalność budowlana	1 440 816	1 493 738	1 521 112	-3,5%
Pozostała działalność	241 521	168 237	137 510	43,6%
EBIDTA	78 285	66 782	45 311	17,2%
EBIT	59 792	50 894	34 781	17,5%
Wynik netto	37 153	28 984	27 564	28,4%
Inne dane				
Zadłużenie netto	431 945	491 940	636 393	-5,0%
Zadłużenie/suma bilansowa	73,1%	72,2%	72,4%	1,2%
Nakłady inwestycyjne/przychody	1,01%	0,43%	1,04%	133,4%
Kapitalizacja rynkowa	291 086	288 280	157 818	-9,1%

Struktura rzeczowa sprzedaży w roku 2020



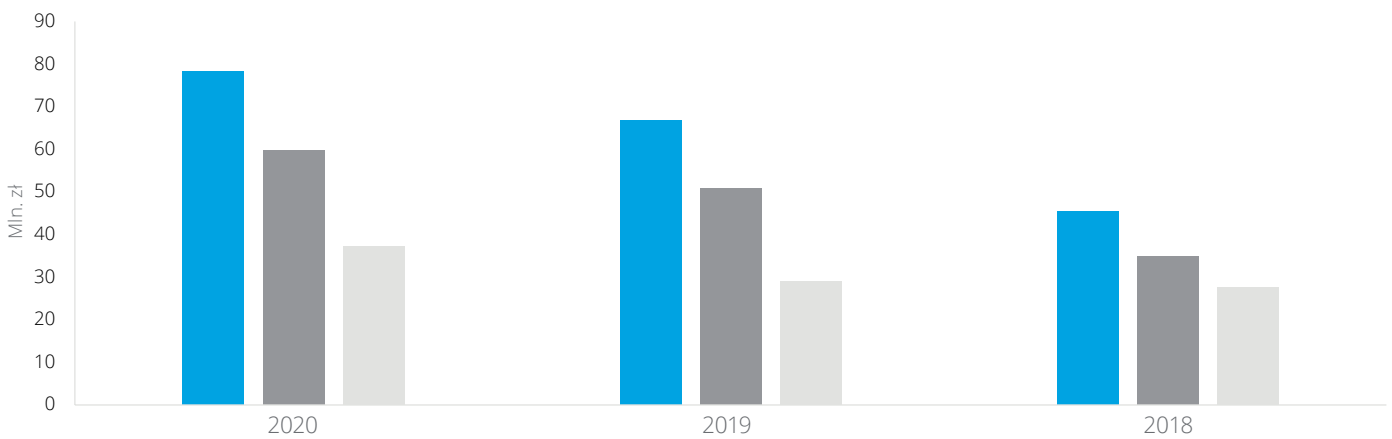
Struktura geograficzna sprzedaży w roku 2020



- Działalność budowlana kubaturowa
- Działalność budowlana drogowa
- Działalność deweloperska
- Działalność - budownictwo modułowe

- Sprzedaż krajowa
- Sprzedaż zagraniczna

Poziom EBITDA, EBIT oraz wyniku netto w latach 2018 - 2020



- EBITDA
- EBIT
- Wynik netto



Warbud

Warbud funkcjonuje na polskim rynku od 1989 roku. Pierwotnie spółka działała jako prywatne przedsiębiorstwo, które w 1992 roku zostało przekształcone w spółkę akcyjną z udziałem francuskiego potentata budowlanego – obecnie Grupy VINCI. Głównym udziałowcem Warbud do dnia dzisiejszego pozostaje VINCI Construction International Network z 99,74% udziałem w kapitale podstawowym na dzień 31 grudnia 2020 roku. Grupa VINCI od kilku lat jest liderem rankingu największych firm budowlanych w Europie, w którym kryterium jest wysokość przychodów. Dzięki obecności w Grupie VINCI, spółka Warbud korzysta z międzynarodowych doświadczeń ekspertów, ma gwarancję stabilności i siły finansowej.

Warbud świadczy usługi we wszystkich sektorach rynku budowlanego. Realizuje budynki kubaturowe (galerie handlowe, biurowce, hotele, apartamentowce, osiedla mieszkaniowe), obiekty inżynierii lądowej (drogi, mosty), obiekty służby zdrowia (szpitale, ośrodki zdrowia, uzdrowiska), obiekty kulturalne (teatry, filharmonie, muzea), projekty wojskowe, energetyczne, z zakresu ochrony środowiska (oczyszczalnie ścieków, spalarnie) oraz projekty w formule PPP. Wykonuje specjalistyczne roboty budowlane oraz posiada własną spółkę produkującą beton (Warbud Beton Sp. z o.o.).

W 2020 roku Warbud osiągnął przychód z podstawowej działalności operacyjnej w wysokości 1,6 mld zł, odnotowując nieznaczny spadek sprzedaży o 0,4% względem poprzedniego roku. Przy czym 99% przychodów wygenerowane zostało przez działalność budowlano-montażową w całości na terenie kraju.

EBIT Spółki za 2020 rok wynosił 30,6 mln zł, względem 49,2 mln zł w 2019 roku, co oznacza spadek o ponad 37%. EBITDA wyniosła w 2020 roku 51,3 mln zł i spadła o prawie 26,6% w stosunku do 2019 roku. Natomiast wynik netto za rok 2020 kształtował się na poziomie 21,6 mln zł i spadł o 42% w stosunku do roku poprzedniego. W 2020 roku, podobnie jak w latach poprzednich, Spółka dążyła do maksymalnego wykorzystania zewnętrznych źródeł finansowania przy stosunkowo niskim zaangażowaniu kapitałów własnych. Dzięki efektywnemu wykorzystaniu zewnętrznego finansowania swojej działalności, możliwa jest wysoka rentowność kapitałów własnych. Struktura finansowania spółki pozostaje praktycznie niezmienną na przestrzeni ostatnich kilku lat.

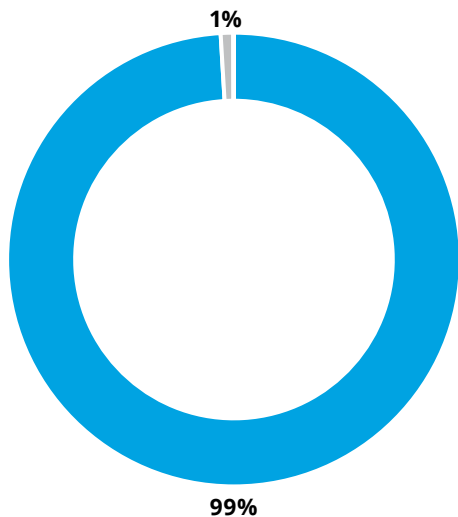
W roku 2020 Spółka realizowała prace budowlano - montażowe dotyczące projektów w niemal wszystkich rejonach kraju, zarówno dla podmiotów prywatnych i publicznych.

Największymi kontraktami w 2020 roku były:

- budowa drogi ekspresowej S2 – Południowa Obwodnica Warszawy generująca 11% przychodów 2020 roku;
- budowa wysokościowca Skyliner w Warszawie, generująca blisko 10% obrotów w badanym okresie;
- rewitalizacja dawnej fabryki Norblina na warszawskiej Woli, która przyniosła 9% przychodów roku 2020;
- budowa Wielkopolskiego Centrum Zdrowia Dziecka, generująca przychody w wysokości 9%;
- budowa biurowca Mennica Legacy Tower w centrum Warszawy - prawie 7% obrotów w 2020 roku.

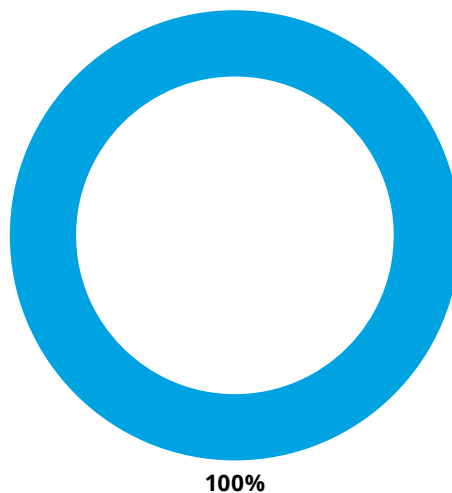
Podstawowe dane (w tys. zł)	2020	2019	2018	Zmiana procentowa '20 vs '19
Aktywa				
Aktywa trwałe	137 581	103 446	72 980	33,0%
Aktywa obrotowe	759 776	677 047	869 245	12,2%
Aktywa ogółem	897 357	780 493	942 225	15,0%
Pasywa				
Kapitał własny	116 255	129 303	120 415	-10,1%
Rezerwy na zobowiązania	54 659	58 368	37 595	-6,4%
Zobowiązania długoterminowe	163 452	140 043	109 010	16,7%
Zobowiązania krótkoterminowe, w tym rozliczenia krótkoterminowe bierne	562 991	452 779	675 205	24,3%
Pasywa ogółem	897 357	780 493	942 225	15,0%
Rachunek zysków i strat				
Przychody	1 634 766	1 641 026	1 565 275	-0,4%
Sprzedaż krajowa	1 634 766	1 641 026	1 543 470	-0,4%
Sprzedaż zagraniczna	0	0	21 805	0,0%
Działalność budowlana	1 619 405	1 625 122	1 552 119	-0,4%
Pozostała działalność	15 361	15 904	13 156	-3,4%
EBIDTA	51 256	69 808	29 920	-26,6%
EBIT	30 581	49 197	17 861	-37,8%
Wynik netto	21 609	37 292	15 543	-42,1%
Inne dane				
Zadłużenie netto	359 790	277 693	523 590	29,6%
Zadłużenie/suma bilansowa	87,0%	83,4%	87,2%	4,3%
Nakłady inwestycyjne/przychody	1,1%	1,8%	0,9%	-38,1%

Struktura rzeczowa sprzedaży w roku 2020



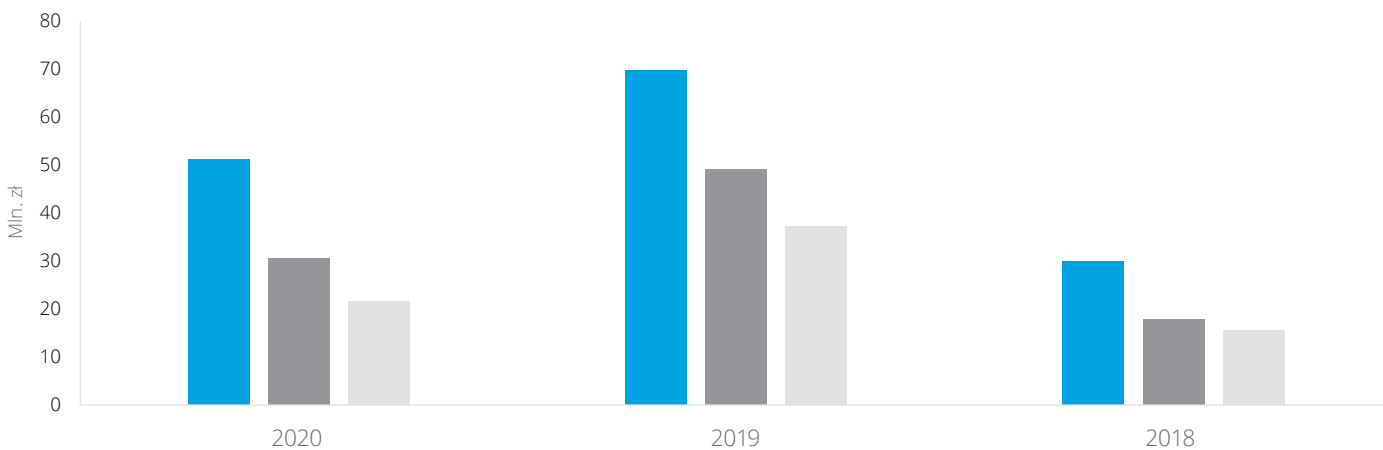
- Przychody z usług budowlano-montażowych
- Przychody z pozostałych usług
- Przychody ze sprzedaży towarów i materiałów

Struktura geograficzna sprzedaży w roku 2020



- Sprzedaż krajowa
- Sprzedaż zagraniczna

Poziom EBITDA, EBIT oraz wyniku netto w latach 2018 - 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, krat pomostowych. Zajmuje się również cynkowaniem i malowaniem konstrukcji stalowych. Firma działa na rynku od 1945 r. i jest notowana na GPW w Warszawie.

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 usługi serwisowe;
- nafta-chemia-gaz – realizacja usług specjalistycznych, inwestycyjnych, modernizacyjnych i remontowych dla przemysłu petrochemiczno - rafineryjnego, chemicznego, magazynowania ropy, gazu i ochrony środowiska;
- budownictwo - kompleksowe usługi w sektorze budownictwa przemysłowego i ogólnego w formule Generalnego Wykonawstwa (GW) m. in. realizacja projektów budowy zakładów produkcyjnych, hal magazynowych i obiektów ochrony środowiska farm wiatrowych, a w zakresie budownictwa ogólnego budynków administracyjnych

i biurowych, centrów handlowych i multipleksów, hal i stadionów sportowych;

- 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 usługi związane z wyrobami stalowymi jak. np.: zabezpieczenia antykorozyjne konstrukcji stalowych w tym metodą cynkowania ogniowego.

Grupa Kapitałowa Polimex Mostostal produkuje piece rafinerijne 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, Polimex Opole, Stalfa.

Rok 2020 grupa zakończyła z przychodami ze sprzedaży w wysokości 1,6 mld PLN, które utrzymują się na stabilnym poziomie od 2018 roku. Najwyższe przychody osiągnęła z projektów związanych z budownictwem energetycznym - 602 mln zł, podczas gdy budownictwo przemysłowe wygenerowało 74,9 mln zł przychodów. Prawie 66% przychodów zrealizowanych w 2020 r. pochodziło ze sprzedaży krajowej.

EBITDA Grupy Kapitałowej za 2020 r. wyniosła 126 mln zł (co stanowi marżę EBITDA na poziomie 7,9%) i jest wyższa o 31 mln zł w porównaniu do 2019 r. Wynik netto Grupy Kapitałowej za 2020 r. jest wyższy od wyniku za 2019 r. o prawie 25%.

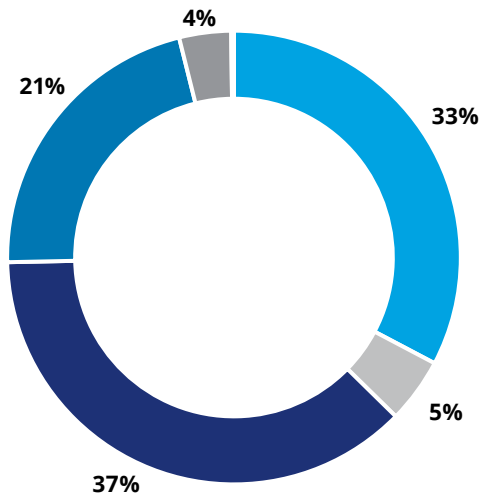
W 2020 roku Grupa Kapitałowa Polimex Mostostal realizowała następujące kontrakty strategiczne w segmencie energetyki, m.in.:

- Grupa realizuje dostawę i montaż bloku gazowo-parowego o mocy elektrycznej na poziomie 497 MW i mocy cieplnej na poziomie 326 MW wraz z instalacjami i obiektami pomocniczymi w Elektrociepłowni Żerań w Warszawie. Łączna wartość kontraktu na dzień podpisania wyniosła ok. 982,28 mln zł. oraz 111,9 mln euro netto z czego na Grupę przypada ok. 26%;
- Polimex Mostostal realizuje 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%;
- W 2020 roku została zawarta umowa pomiędzy PGE Górnictwo i Energetyka Konwencjonalna S.A. a konsorcjum Polimex Mostostal i General Electric (lider konsorcjum), na budowę 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.

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.

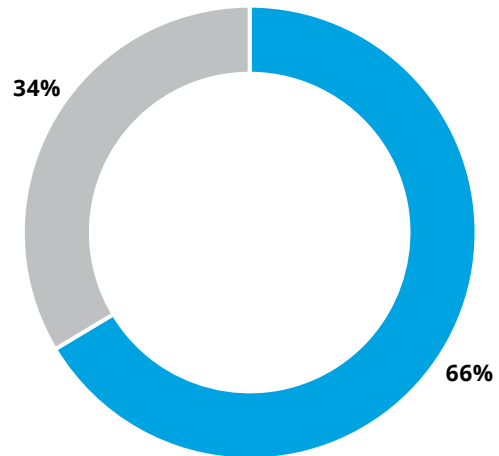
Podstawowe dane (w tys. zł)	2020	2019	2018	Zmiana procentowa '20 vs '19
Aktywa				
Aktywa trwałe	738 389	822 679	789 167	-10,2%
Aktywa obrotowe	1 173 775	891 439	1 045 471	31,7%
Aktywa przeznaczone do sprzedaży	26 890	42 192	36 225	-36,3%
Aktywa ogółem	1 939 054	1 756 310	1 870 863	10,4%
Pasywa				
Kapitał własny	788 121	732 450	677 673	7,6%
Rezerwy na zobowiązania	52 381	92 162	167 045	-43,2%
Zobowiązania długoterminowe, w tym rezerwa z tytułu podatku odroczonego	194 601	232 163	367 408	-16,5%
Zobowiązania krótkoterminowe, w tym rozliczenia krótkoterminowe bierne	903 951	699 535	658 737	29,2%
Zobowiązania bezpośrednio związane z aktywami przeznaczonymi do sprzedaży	0	0	0	0
Pasywa ogółem	1 939 054	1 756 310	1 870 863	10,3%
Rachunek zysków i strat				
Przychody	1 615 320	1 589 430	1 636 869	1,6%
Sprzedaż krajowa	1 072 626	1 100 653	1 121 709	-2,5%
Sprzedaż zagraniczna	542 694	488 777	515 160	11,0%
Działalność budowlana	1 083 657	987 205	952 113	9,8%
Pozostała działalność	531 663	602 225	684 756	-11,7%
EBITDA	126 876	95 638	62 148	32,7%
EBIT	89 532	60 419	35 464	48,2%
Wynik netto	63 210	50 654	16 168	24,8%
Inne dane				
Zadłużenie netto	783 179	738 847	775 382	5,9%
Zadłużenie/suma bilansowa	59,4%	58,3%	63,8%	1,7%
Nakłady inwestycyjne/przychody	0,7%	1,0%	2,1%	-23,7%
Kapitalizacja rynkowa	880 222	508 730	664 899	73,0%

Struktura rzeczowa sprzedaży w roku 2020



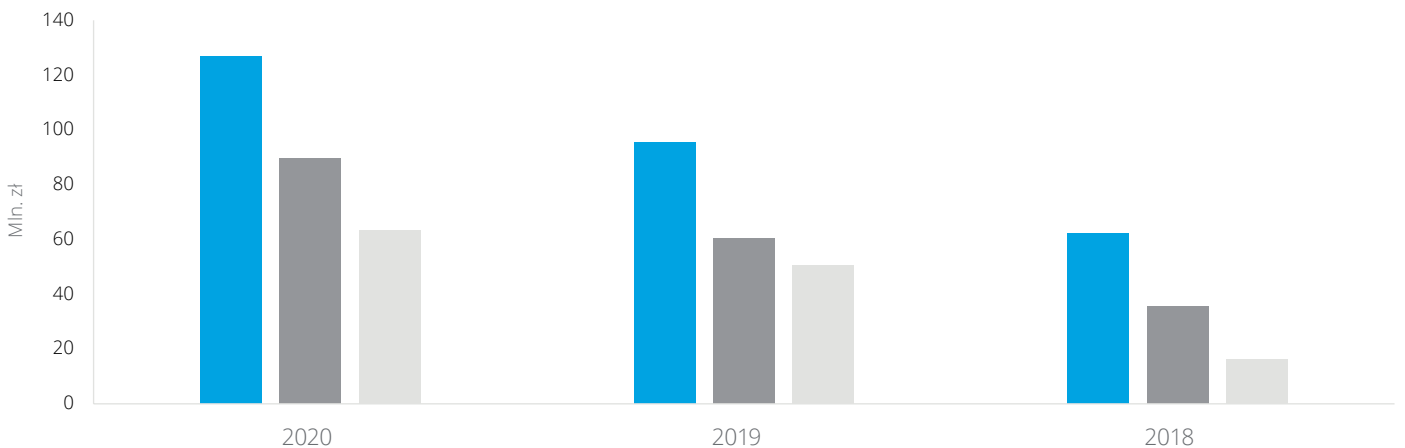
- Produkcja
- Budownictwo przemysłowe
- Energetyka
- Nafta, gaz, chemia
- Budownictwo infrastrukturalne
- Pozostała działalność

Struktura geograficzna sprzedaży w roku 2020



- Sprzedaż krajowa
- Sprzedaż zagraniczna

Poziom EBITDA, EBIT oraz wyniku netto w latach 2018 - 2020



- EBITDA
- EBIT
- Wynik netto



TORPOL

Grupa Kapitałowa TORPOL [Grupa, Grupa TORPOL, w skład której na dzień 31 grudnia 2020 roku wchodzi TORPOL S.A. z siedzibą w Poznaniu [TORPOL] oraz spółki zależne, Torpol Oil&Gas sp. z o.o. z siedzibą w Wysogotowie k. Poznania [TOG] oraz Torpol d.o.o w likwidacji z siedzibą w Zagrzebiu i Lineal sp. z o.o. w likwidacji z siedzibą w Poznaniu (przy czym likwidacja tych spółek jest elementem procesu optymalizacji struktury Grupy i nie ma żadnego wpływu na jej działalność operacyjną), należy do czołowych podmiotów działających na rynku budownictwa komunikacyjnej infrastruktury szynowej w Polsce. Grupa prowadzi działalność od 1991 roku.

Grupa TORPOL ma niemal 30 lat doświadczenia w modernizacji szlaków i linii kolejowych oraz ponad 20 lat w modernizacji linii tramwajowych. TORPOL jest jednym z pierwszych prywatnych przedsiębiorców w Polsce, który wykonywał prace przystosowujące linie kolejowe do prędkości 160 km/h. Dzięki zdobytemu doświadczeniu Ponadto Grupa, poprzez działalność TOG, działa również na perspektywnym rynku ropy naftowej i gazu ziemnego. Grupa charakteryzuje się terminowością świadczonych usług i wysoką jakością wykonawstwa robót budowlanych.

Głównym segmentem działalności Grupy jest świadczenie kompleksowych usług w zakresie budownictwa infrastruktury kolejowej, co stanowi ok. 95% udziału w przychodach ze sprzedaży w 2020 roku (ok. 97% w 2019 roku). Głównym odbiorcą usług w tym obszarze są PKP Polskie Linie Kolejowe S.A. (PKP PLK), które z mocy ustawy odpowiadają za zarządzanie infrastrukturą kolejową w Polsce. W roku 2020 roku sprzedaż kierowana do PKP PLK wyniosła ok. 1,19 mld zł, co stanowi ok. 85,4% skonsolidowanej sprzedaży ogółem (w 2019 roku odpowiednio 1,34 mld zł, co stanowiło ok. 85,7% sprzedaży Grupy ogółem).

W pozostałym zakresie Grupa świadczy głównie usługi elektryczne, projektowe oraz związane z kompleksową realizacją budowy instalacji do oczyszczania i uzdatniania ropy naftowej i gazu ziemnego.

W 2020 roku Grupa TORPOL wypracowała wynik netto w wysokości 48,6 mln zł, co w porównaniu z rokiem poprzednim daje wzrost o 66,7%, przy jednoczesnym spadku wygenerowanych przychodów w 2020 r. ogółem o 13,2 %. Tym samym Grupa odnotowała spadek zadłużenia netto o prawie 55%.

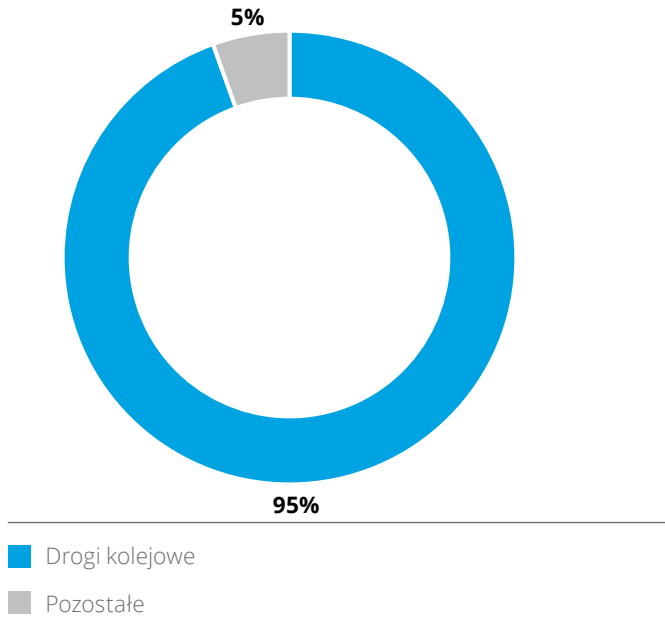
Na koniec 2020 roku Grupa TORPOL posiadała portfel zamówień na podstawie obowiązujących umów o wartości ponad 1,61 mld zł netto bez udziału konsorcjantów, pozwalający na prowadzenie prac do 2022 roku. Należy dodać, że znaczącymi kontraktami w ramach posiadanego portfela zamówień, realizowanymi przez spółkę w 2020 roku jest wykonanie robót budowlanych na stacji Świnoujście i Szczecin w ramach projektu „Poprawa dostępu kolejowego do portów morskich w Szczecinie i Świnoujściu” o wartości ok. 43,7% całego portfela.

TORPOL w 2020 roku zawarł kilkanaście nowych umów o roboty budowlane i dostawy materiałów, największe z nich to:

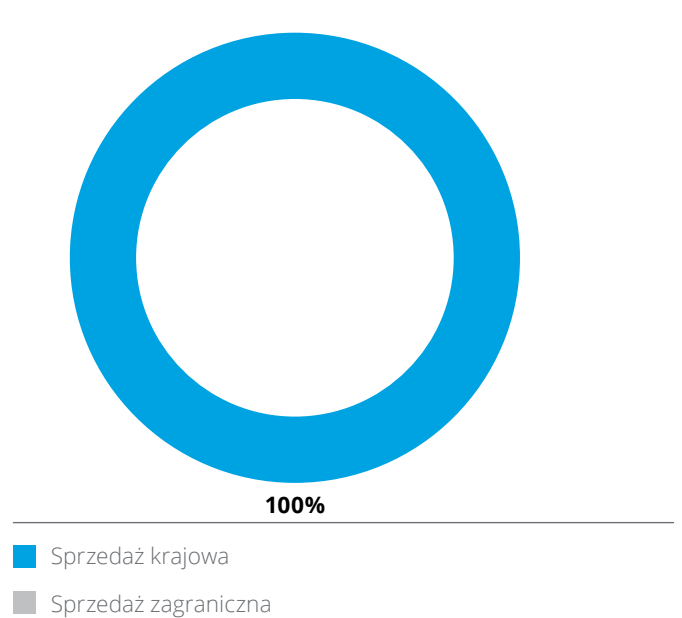
- umowa z POLKOL Sp. z o.o. na wykonanie przez podwykonawcę określonych robót budowlanych na rzecz PKP PLK na Stacji Świnoujście. Wartość umowy wynosi 13,6 mln zł netto;
- zawarcie aneksu pomiędzy konsorcjum a Elektrownią Ostrołęka Sp. z o.o. na mocy którego zmieniono zakres rzeczowy prac budowlanych. Wartość aktualnie realizowanych prac została wyceniona na ok. 32,3 mln zł netto, przy czym na Emitenta przypadać będzie ok 29,5 mln zł netto.

Podstawowe dane (w tys. zł)	2020	2019	2018	Zmiana procentowa '20 vs '19
Aktywa				
Aktywa trwałe	228 219	206 969	142 858	10,3%
Aktywa obrotowe	815 497	1 076 729	700 485	-24,3%
Aktywa ogółem	1 043 716	1 283 698	843 343	-18,7%
Pasywa				
Kapitał własny	250 667	222 859	200 832	12,5%
Rezerwy na zobowiązania	7 647	9 051	5 080	-15,5%
Zobowiązania długoterminowe	101 702	115 479	67 417	-11,9%
Zobowiązania krótkoterminowe, w tym rozliczenia krótkoterminowe bierne	683 700	936 309	570 014	-27,0%
Pasywa ogółem	1 043 716	1 283 698	843 343	-18,7%
Rachunek zysków i strat				
Przychody	1 392 203	1 604 420	1 525 657	-13,2%
Sprzedaż krajowa	1 391 614	1 603 833	1 525 676	-13,2%
Sprzedaż zagraniczna	589	587	-19	0,3%
Działalność budowlana	1 315 864	1 561 063	1 493 020	-15,7%
Pozostała działalność	76 339	43 357	32 637	76,1%
EBIDTA	86 429	65 186	69 080	32,6%
EBIT	63 629	42 895	51 668	48,3%
Wynik netto	48 587	29 146	19 157	66,7%
Inne dane				
Zadłużenie netto	388 139	859 984	608 569	-54,9%
Zadłużenie/suma bilansowa	76,0%	82,6%	76,2%	-8,1%
Nakłady inwestycyjne/przychody	1,7%	2,9%	1,5%	-76,9%
Kapitalizacja rynkowa	296 313	158 493	99 920	87,0%

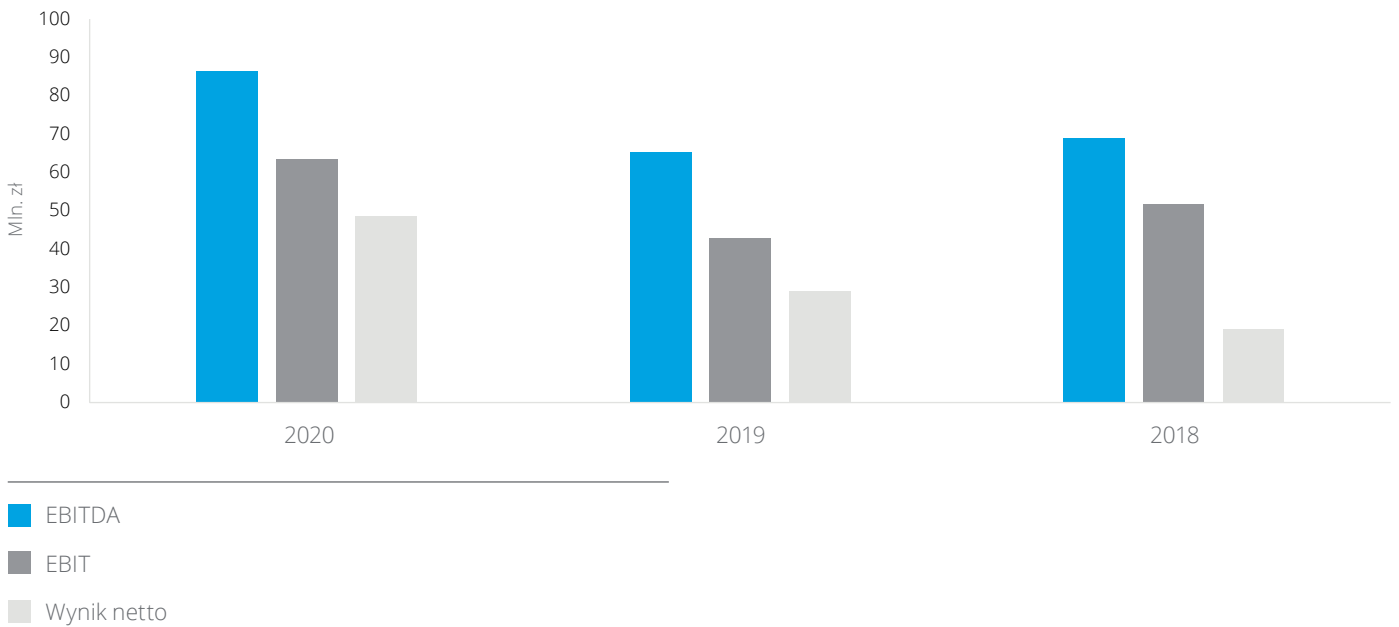
Struktura rzeczowa sprzedaży w roku 2020



Struktura geograficzna sprzedaży w roku 2020



Poziom EBITDA, EBIT oraz wyniku netto w latach 2018 - 2020



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 („GPW”) 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 2020 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 2020 roku to m.in.:

- budowa Centrum Handlowego Focus Mall;
- budowa drogi S19;
- budowa obwodnicy Stalowej Woli i Niska;
- budowa zbiorników na paliwo dla PERNu;
- prace budowlane wykonane na budowie elektrowni w Ostrołęce;
- budowa akademika w Łodzi.

Skonsolidowane przychody Mostostalu Warszawa za 2020 rok osiągnęły wartość 1,37 mld zł i praktycznie w całości wynikały z działalności budowlanej. Wśród kontraktów budowlanych dominowały umowy z zakresu inżynieryjno-przemysłowego oraz ogólnobudowlanego.

Przychody za 2020 rok kształtowały się na poziomie 7,6% wyższym niż w roku poprzednim, przy czym około 99% całkowitych przychodów ze sprzedaży zostało wygenerowane na terenie Polski. Rok 2020 Grupa zakończyła zyskiem netto w wysokości prawie 8 mln zł, co daje pozytywny wynik finansowy po raz pierwszy od 2016 roku. EBIT wygenerowany za rok 2020 wyniósł 33,9 mln zł, co oznacza około 238% wzrostu w stosunku do 2019 roku.

Poziom zadłużenia netto na koniec 2020 roku wynosi 723,6 mln zł i jest większy o 1,6% w porównaniu z 2019 rokiem. Nakłady inwestycyjne w 2020 r. osiągnęły wartość 13,9 mln zł i były niższe niż w poprzednim roku finansowym.

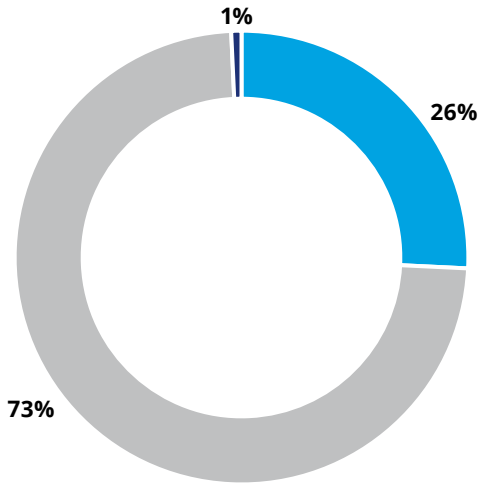
W ciągu 2020 roku przeciętne zatrudnienie w Grupie Mostostal Warszawa wyniosło ponad 1,4 tys. osób i w porównaniu z 2019 rokiem wzrosło o niecałe 2%.

Kontrakty zawarte przez Grupę w 2020 roku to m.in.:

- umowa zawarta z Generalną Dyрекcją Dróg Krajowych i Autostrad na „Zaprojektowanie i budowę drogi S11 Koszalin – Szczecinek”;
- umowa zawarta z ST Katowice Krasińskiego Sp. z o.o. na realizację „Budowy BASECAMP KATOWICE” – budynku zamieszkania zbiorowego (dom studencki);
- umowa zawarta z Generalną Dyрекcją Dróg Krajowych i Autostrad na „Projekt i budowa drogi ekspresowej S7 na odcinku Płońsk-Czosnów).

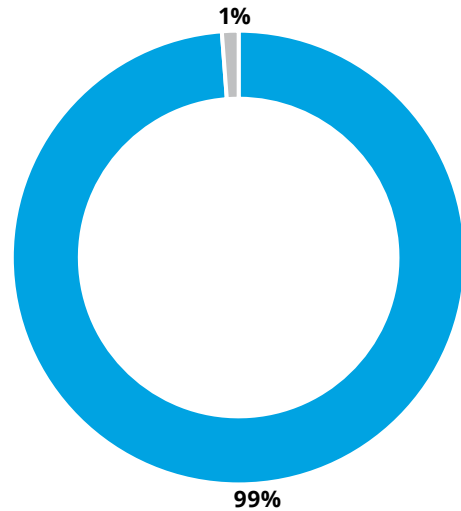
Podstawowe dane (w tys. zł)	2020	2019	2018	Zmiana procentowa '20 vs '19
Aktywa				
Aktywa trwałe	130 705	112 421	95 780	16,3%
Aktywa obrotowe	832 459	923 463	889 737	-9,9%
Aktywa przeznaczone do sprzedaży	0	0	21 734	0,0%
Aktywa ogółem	963 164	1 035 884	1 007 251	-7,0%
Pasywa				
Kapitał własny	56 263	49 908	49 645	12,7%
Rezerwy na zobowiązania	28 919	26 484	38 492	9,2%
Zobowiązania długoterminowe, w tym rezerwa z tytułu podatku odroczonego	101 175	92 544	286 427	-9,3%
Zobowiązania krótkoterminowe, w tym rozliczenia krótkoterminowe bierne	776 807	866 948	632 687	-10,4%
Pasywa ogółem	963 164	1 035 884	1 007 251	-7,0%
Rachunek zysków i strat				
Przychody	1 365 481	1 269 534	1 013 332	7,6%
Sprzedaż krajowa	1 349 305	1 261 103	971 873	7,0%
Sprzedaż zagraniczna	16 176	8 431	41 459	91,9%
Działalność budowlana	1 355 545	1 260 415	1 002 856	7,5%
Pozostała działalność	9 936	9 119	10 476	9,0%
EBITDA	50 570	24 772	-13 608	104,1%
EBIT	33 912	10 022	-24 626	238,4%
Wynik netto	8080	-3	-46266	269433%
Inne dane				
Zadłużenie netto	723 612	712 293	803 093	1,6%
Zadłużenie/suma bilansowa	94,2%	95,2%	95,1%	-1,1%
Nakłady inwestycyjne/przychody	1,0%	1,5%	0,7%	-30,8%
Kapitalizacja rynkowa	100 800	77 600	41 600	29,9%

Struktura rzeczowa sprzedaży w roku 2020



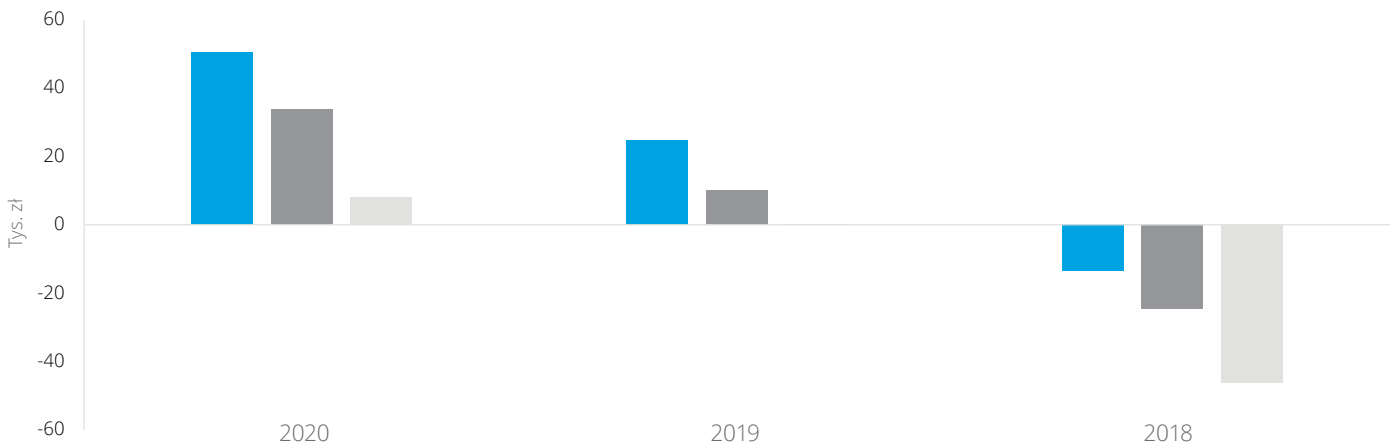
- Segment inżynieryjno-przemysłowy
- Segment ogólnobudowlany
- Pozostała działalność

Struktura geograficzna sprzedaży w roku 2020



- Sprzedaż krajowa
- Sprzedaż zagraniczna

Poziom EBITDA, EBIT oraz wyniku netto w latach 2018 - 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 Giełdzie 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 budowę, 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 (mieszaniowego i biurowego). Uzupełnieniem usług jest budowa systemów elektroenergetycznych oraz systemów sterowania zdalnego.

Na dzień 31 grudnia 2020 r. trzema głównymi akcjonariuszami Jednostki dominującej Grupy byli: COMSA S.A. z 32,85% akcji oraz Agencja Rozwoju Przemysłu z 18,64% i OFE PZU z 9,64% akcji.

W 2020 roku Grupa uzyskała przychody ze sprzedaży wynoszące blisko 1,34 mld zł, co stanowiło spadek o około 6,9% w stosunku do roku ubiegłego. Sprzedaż Grupy w segmencie krajowym zmalała w 2020 roku do 767 mln zł. Natomiast sprzedaż na rynku zagranicznym wzrosła do 572 mln zł i stanowiła 43% 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 (40%), a następnie roboty drogowe (35%).

Grupa w 2020 roku odnotowała znaczący wzrost nakładów inwestycyjnych o prawie 41% kształtujących się na poziomie 23,7 mln zł. Wartość środków pieniężnych na koniec roku obrotowego wyniosła 136 mln zł.

Portfel zamówień Grupy na dzień 31 grudnia 2020 roku wyniósł 2 573 mln zł. W 2020 roku Grupa podpisała kontrakty budowlane o łącznej wartości 762 mln zł. Realizowane kontrakty w 2020 to m.in.:

- Wykonanie robót budowlanych w obszarze LCS Łowicz w ramach projektu „Prace na linii kolejowej E20 na odc. Warszawa – Poznań”;
- Budowa stacji Warszawa Główna;
- Przebudowa układów torowych wraz z infrastrukturą towarzyszącą na linii kolejowej E59- odcinek Poznań Główny - Rokietnica;
- Zaprojektowanie i wykonanie robót budowlanych w ramach projektu pn.: "Rewitalizacja linii kolejowych Bronów – Bieniowiec – Skoczów – Goleszów – Cieszyn / Wisła - Głębcze”;

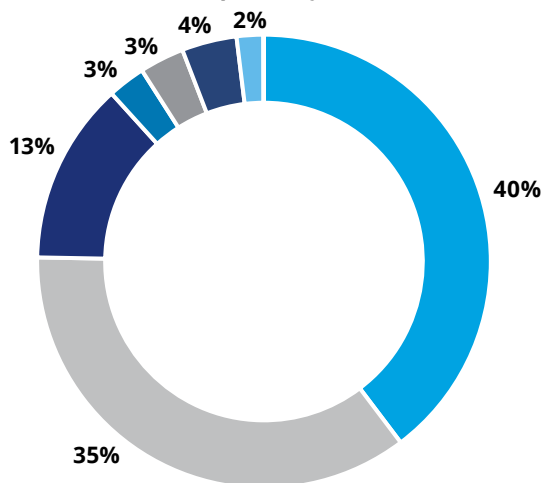
- Projekt i budowa drogi ekspresowej S61 Szczuczyn-Budzisko, Zadanie nr 2: odc. węzeł Ełk Południe - węzeł Wysokie;
- Zaprojektowanie i wykonanie robót w ramach projektu budowa Szczecińskiej Kolei Metropolitalnej pn. „Modernizacja linii kolejowej nr 406 na odc. Szczecin Główny – Police”.

EBIT Grupy za 2020 rok wyniósł -90 mln zł (2019: -288 mln zł). Wynik netto Grupy za rok 2020 ukształtował się na poziomie -110 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.

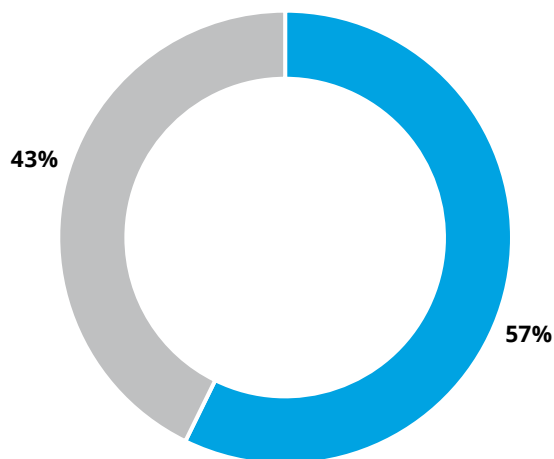
W dniu 22 czerwca 2021 roku podczas Gali „Diamenty Infrastruktury i Budownictwa” Spółka Trakcja otrzymała tytuł **Laureata w kategorii „Realizacja Roku: Infrastruktura Kolejowa”** za realizację i oddanie do użytku dworca Warszawa Główna oraz za realizację krakowskiej trasy tramwajowej w ciągu ulicy Krakowskiej wraz z rewitalizacją i modernizacją mostu im. Józefa Piłsudskiego.

Podstawowe dane (w tys. zł)	2020	2019	2018	Zmiana procentowa '20 vs '19
Aktywa				
Aktywa trwałe	581 319	596 366	720 882	-2,5%
Aktywa obrotowe	896 437	887 954	822 054	1,0%
Aktywa ogółem	1 477 756	1 484 320	1 542 936	-0,4%
Pasywa				
Kapitał własny	337 116	425 484	654 380	-20,8%
Rezerwy na zobowiązania	75 061	108 866	72 105	-31,1%
Zobowiązania długoterminowe, w tym rezerwa z tytułu podatku odroczonego	319 492	218 723	80 108	46,1%
Zobowiązania krótkoterminowe, w tym rozliczenia krótkoterminowe bierne	746 087	731 247	736 343	2,0%
Pasywa ogółem	1 477 756	1 484 320	1 542 936	-0,4%
Rachunek zysków i strat				
Przychody	1 338 982	1 440 774	1 560 648	-7,1%
Sprzedaż krajowa	766 609	974 878	1 118 687	-21,4%
Sprzedaż zagraniczna	572 373	465 896	441 961	22,9%
Działalność budowlana	1 313 043	1 378 326	1 461 538	-4,7%
Pozostała działalność	25 939	62 448	99 110	-58,5%
EBIDTA	-13 700	-112 132	-61 442	87,8%
EBIT	-90 163	-288 390	-117 092	68,7%
Wynik netto	-109 986	-285 048	-110 172	61,4%
Inne dane				
Zadłużenie netto	1 004 462	951 363	771 869	5,6%
Zadłużenie/suma bilansowa	77,2%	71,3%	57,6%	8,3%
Nakłady inwestycyjne/przychody	1,77%	1,26%	3,93%	30,9%
Kapitalizacja rynkowa	184 141	144 373	202 514	27,5%

Struktura rzeczowa sprzedaży w roku 2020



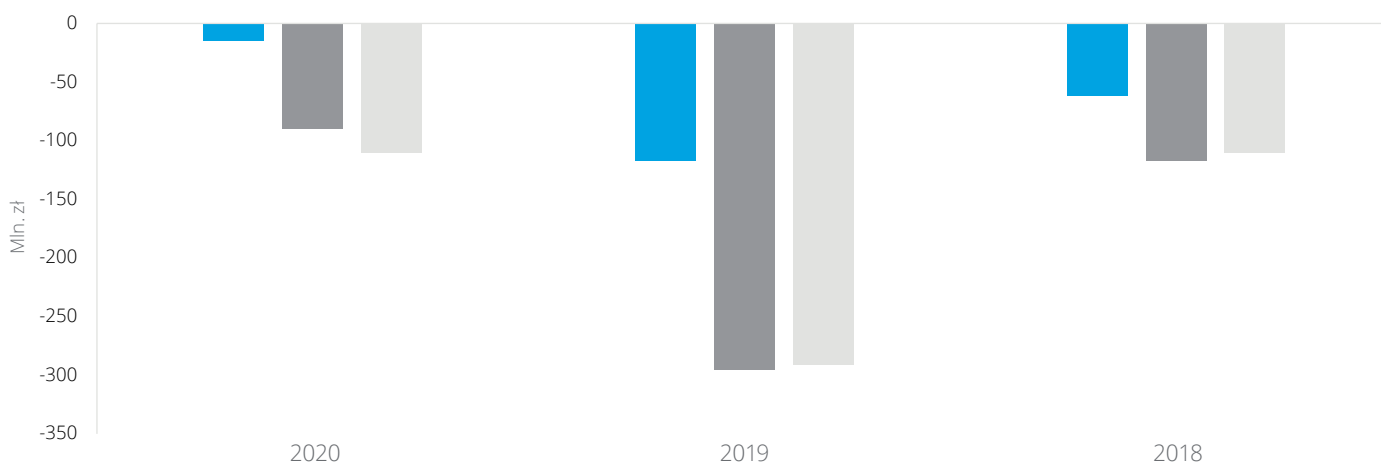
Struktura geograficzna sprzedaży w roku 2020



- Roboty kolejowe
- Roboty drogowe
- Roboty mostowe
- Roboty kubaturowe
- Roboty tramwajowe
- Roboty energetyczne
- Produkcja
- Pozostała działalność

- Sprzedaż krajowa
- Sprzedaż zagraniczna

Poziom EBITDA, EBIT oraz wyniku netto w latach 2018 - 2020



- EBITDA
- EBIT
- Wynik netto



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 ponad 30-letnie doświadczenie oraz więcej niż 750 zakończonych projektów inwestycyjnych w zakresie budownictwa: przemysłowego, komercyjnego, inżynieryjno-drogowego, mieszkaniowego oraz użyteczności publicznej. Grupa Kapitałowa MIRBUD zatrudnia niespełna 1300 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 funkcjonuje KOBYLARNIA S.A. Spółka zrealizowała wiele dużych kontraktów drogowych, jak m.in. budowa autostrady A1 pomiędzy Włocławkiem a Toruniem, czy budowa obwodnic wielu miast w Polsce. KOBYLARNIA S.A. posiada 4 wytwórnie mas bitumicznych rozlokowanych na terenie całego kraju.

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 2020 roku to m.in.:

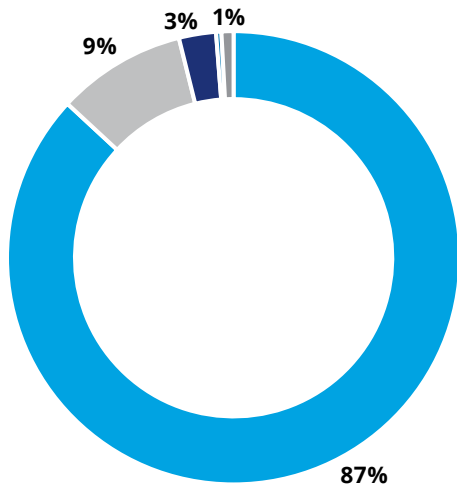
- budowa autostrady A1, odc. Piotrków Tryb. – Kamieńsk
- budowa drogi ekspresowej S1, odc. Przybędza – Milówka (tzw. obejście Węgierskiej Górki)
- budowa stadionu ŁKS Łódź w Łodzi
- budowa stadionu Wisły Płock w Płocku
- budowa drogi ekspresowej S11, odc. Koszalin – Bobolice
- budowa autostrady A18, odc. Olszyna - Golnice
- budowa drogi ekspresowej S5 odc. Nowe Marzy – Bydgoszcz oraz odc. Bydgoszcz – Szubin
- budowa apartamentowców Aura Towers w Bydgoszczy i inne.

W roku 2020 Grupa MIRBUD uzyskała 1,2 mld przychodów, osiągając tym samym ponad 31% wzrost w odniesieniu do przychodów roku poprzedniego. Całość sprzedaży Grupa zrealizowała na rynku krajowym.

EBIT Grupy w 2020 roku wyniósł 84 mln zł i wzrósł o 61,6% w porównaniu do roku poprzedniego. W 2020 roku Grupa wygenerowała zysk netto wyższy o prawie 107%, w stosunku do roku 2019, wynoszący 58 mln zł. Zadłużenie netto w 2020 roku wynosi ok. 789 mln zł. i wzrosło rok do roku o 24,6%.

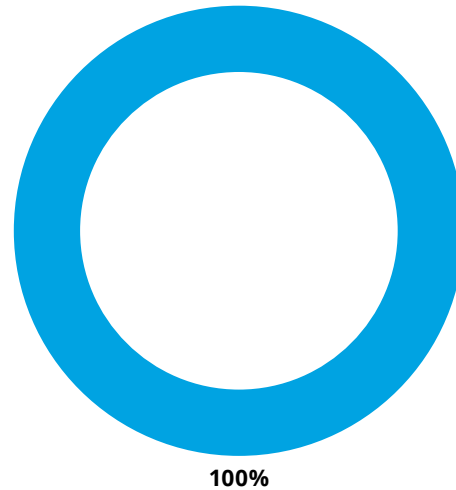
Podstawowe dane (w tys. zł)	2020	2019	2018	Zmiana procentowa '20 vs '19
Aktywa				
Aktywa trwałe	677 902	518 632	515 431	30,7%
Aktywa obrotowe	861 227	627 799	564 127	37,2%
Aktywa ogółem	1 539 129	1 146 431	1 079 558	34,3%
Pasywa				
Kapitał własny	461 610	405 250	382 622	13,9%
Rezerwy na zobowiązania	11 774	6 368	36 652	84,9%
Zobowiązania długoterminowe, w tym rezerwa z tytułu podatku odroczonego	601 434	343 957	241 256	74,9%
Zobowiązania krótkoterminowe, w tym rozliczenia krótkoterminowe bierne	464 311	390 856	419 028	18,8%
Pasywa ogółem	1 539 129	1 146 431	1 079 558	34,3%
Rachunek zysków i strat				
Przychody	1 242 903	949 104	1 143 128	31,0%
Sprzedaż krajowa	1 242 903	949 104	1 143 128	31,0%
Sprzedaż zagraniczna	0	0	0	0,0%
Działalność budowlana	1 079 993	799 910	1 002 199	35,0%
Pozostała działalność	162 910	149 194	140 929	9,2%
EBIDTA	98 406	63 900	62 413	54,0%
EBIT	84 409	52 218	51 046	61,6%
Wynik netto	58 193	28 124	27 036	106,9%
Inne dane				
Zadłużenie netto	788 522	633 030	632 791	24,6%
Zadłużenie/suma bilansowa	70,0%	64,7%	64,6%	8,3%
Nakłady inwestycyjne/przychody	0,78%	2,16%	brak danych	-64,0%
Kapitalizacja rynkowa	307 343	97 249	85 793	216,0%

Struktura rzeczowa sprzedaży w roku 2020



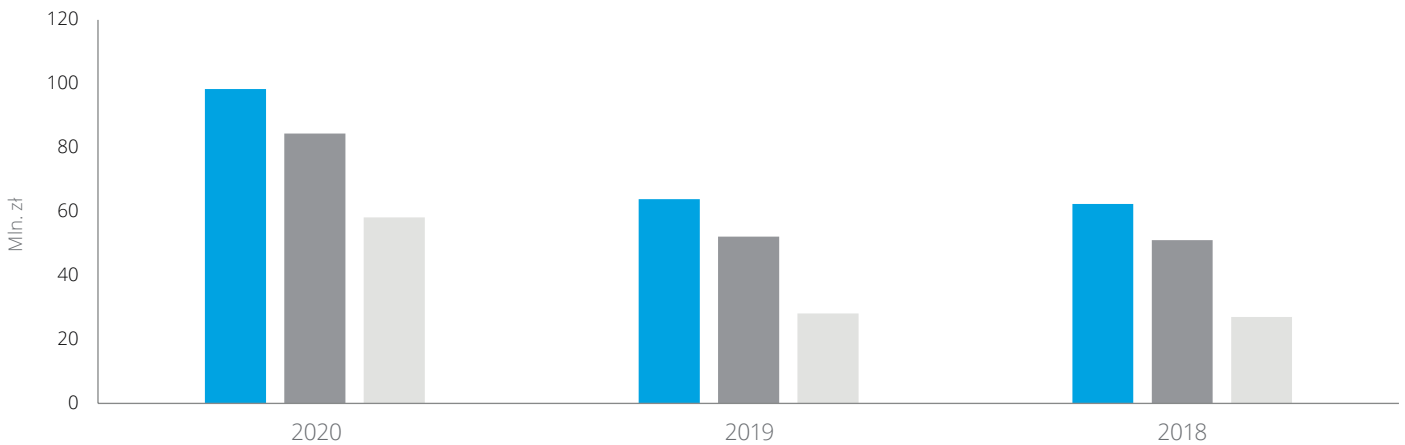
- Działalność budowlano-montażowa
- Działalność deweloperska
- Działalność związana z najmem nieruchomości inwestycyjnej
- Działalność wystawowo-targowa
- Pozostałe

Struktura geograficzna sprzedaży w roku 2020



- Sprzedaż krajowa
- Sprzedaż zagraniczna

Poziom EBITDA, EBIT oraz wyniku netto w latach 2018 - 2020



- EBITDA
- EBIT
- Wynik netto

Grupa PBG

Grupa PBG funkcjonuje na rynku od 1994 roku. Powstała jako firma rodzinna pod nazwą Piecobiogaz s.c. Jerzy Wiśniewski, Małgorzata Wiśniewska. Początkowa działalność spółki koncentrowała się przede wszystkim na wykonawstwie, modernizacji i obsłudze stacji redukcyjno-pomiarowych oraz na budowie gazociągów stalowych i polietylenowych służących do przesyłu i dystrybucji gazu ziemnego. W 1997 roku powołano do istnienia spółkę Technologie Gazowe „Piecobiogaz” Sp. z o.o., do której przeniesiono kluczową działalność ze spółki cywilnej oraz poszerzono o wykonawstwo obiektów gazowych. Konsekwencją ciągłego rozwoju oraz realizacji innowacyjnych projektów była zmiana formy prawnej i nazwy spółki na spółkę akcyjną pod firmą PBG S.A.

W połowie 2004 roku miała miejsce publiczna emisja akcji PBG. Wejście spółki na warszawską giełdę umożliwiło pozyskanie finansowania na rozwój oraz utworzenie Grupy Kapitałowej PBG.

Od czerwca 2012 roku PBG S.A. znajdowało się w postępowaniu upadłości układowej. Układ z wierzycielami został przegłosowany w sierpniu 2015 roku, a zatwierdzony przez Sąd Upadłościowy w październiku 2015 roku. Z uwagi na uprawomocnienie się postanowienia w przedmiocie zatwierdzenia Układu w czerwcu 2016 roku zakończono rozmowy z największymi wierzycielami Spółki i PBG odzyskało pełną zdolność do funkcjonowania w obrocie gospodarczym we wrześniu 2016 roku. Zarząd Spółki, zgodnie z założonym harmonogramem, realizuje zobowiązania wynikające z Układu, w tym w zakresie emisji akcji oraz obligacji oraz ich wprowadzenia do obrotu, jak również zmian w ładzie korporacyjnym oraz inne działania związane z restrukturyzacją operacyjną oraz majątkową. Podstawowym źródłem finansowania spłaty rat układowych oraz wykupu obligacji w najbliższym okresie będą środki pozyskane w ramach procesu dezinwestycji.

Na koniec 2020 roku największym akcjonariuszem PBG S.A. pozostawała Małgorzata Wiśniewska, posiadająca 23,61% kapitału podstawowego.

Skonsolidowane sprawozdanie za rok 2020 zostało sporządzone z założeniem braku kontynuacji działalności gospodarczej z powodu utraty zdolności spółki dominującej do wykonywania swoich wymagalnych zobowiązań pieniężnych. Spółka nie będzie działała, w dającej się przewidzieć przyszłości w niemienionym zakresie oraz złożyła w dniu 19 grudnia 2019 roku do Sądu Rejonowego Poznań wniosek o otwarcie postępowania sankcyjnego, którego celem jest zawarcie z wierzycielami układu o charakterze likwidacyjnym. W związku z tym w okresie 12 miesięcy zakończonym 31 grudnia 2020 roku Grupa zakwalifikowała jako działalność zaniechaną następujące rodzaje działalności:

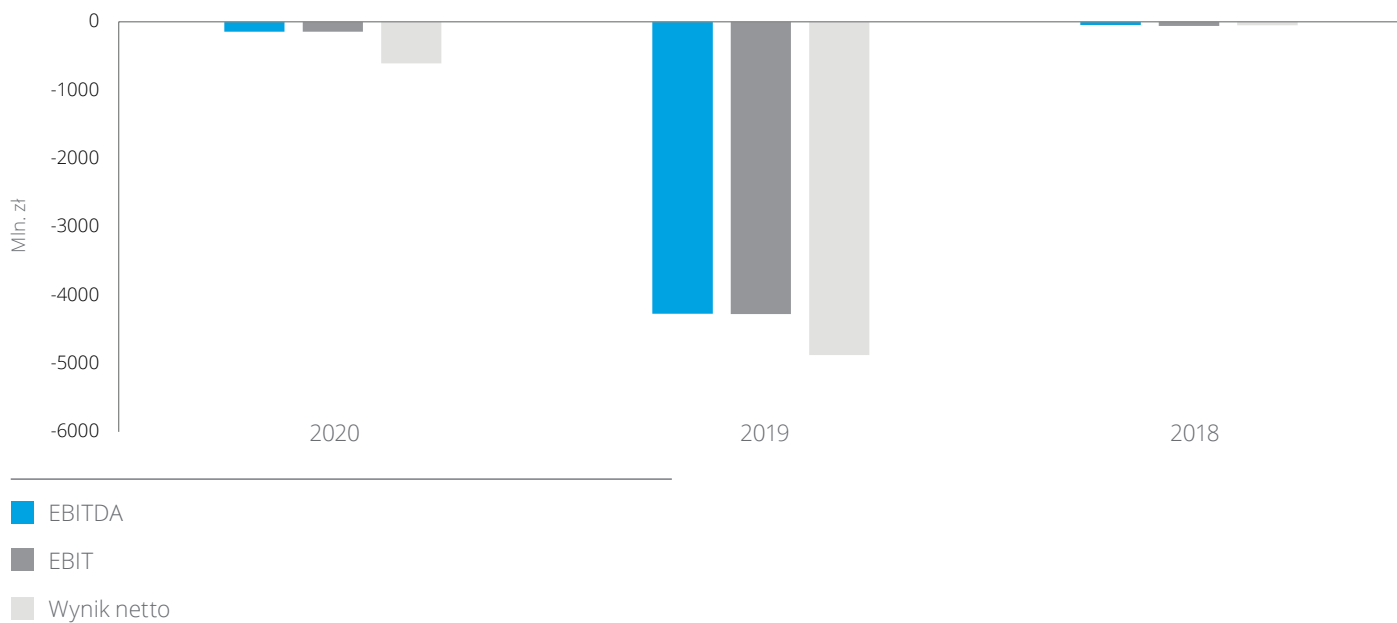
- bieżącą działalność jednostki dominującej (zawieszenie działalności i planowane trwałe jej wygaszenie)
- działalność wykonywaną przez grupę kapitałową RAFAKO, świadczącą usługi generalnego wykonawstwa inwestycji dla branży ropy i gazu oraz energetyki (aktywa przeznaczone do sprzedaży)
- działalność związaną z wynajmem powierzchni biurowych w Poznaniu (aktywa do sprzedaży)
- działalność hotelową w Świnoujściu (aktywa przeznaczone do sprzedaży).

Przychody z działalności operacyjnej związanej z działalnością zaniechaną zostały zaprezentowane w bieżącym rankingu. Najistotniejszym czynnikiem wpływającym na skonsolidowane sprawozdanie finansowe było sprzedanie pakietu kontrolnego akcji w spółce RAFAKO, posiadanego przez jednostkę dominującą oraz jednostkę od niej zależną. Tym samym wszystkie przychody i koszty grupy kapitałowej RAFAKO zostały zaprezentowane jako działalność zaniechaną, a związane z nimi aktywa i zobowiązania jako przeznaczone do sprzedaży.

W dniu 27 grudnia 2020 roku Spółka dominująca utraciła kontrolę nad spółką RAFAKO S.A., w restrukturyzacji i tym samym nad jednostkami od niej zależnymi.

Podstawowe dane (w tys. zł)	2020	2019	2018	Zmiana procentowa '20 vs '19
Aktywa				
Aktywa trwałe	336	34 742	399 574	-99,0%
Aktywa obrotowe	12 154	17 108	1 051 633	-29,0%
Aktywa przeznaczone do sprzedaży	154 449	1 288 149	115 401	-88,0%
Aktywa ogółem	166 939	1 339 999	1 566 608	-87,5%
Pasywa				
Kapitał własny	-5 078 955	-4 684 239	194 511	8,4%
Rezerwy na zobowiązania	354	354	72 088	0,0%
Zobowiązania długoterminowe, w tym rezerwa z tytułu podatku odroczonego	418	3 906	379 773	0,0%
Zobowiązania krótkoterminowe, w tym rozliczenia krótkoterminowe bierne	5 245 121	6 019 978	920 236	-12,9%
Pasywa ogółem	166 938	1 339 999	1 566 608	-87,5%
Rachunek zysków i strat				
Przychody	1 217 134	1 285 147	1 318 157	-5,3%
Sprzedaż krajowa	brak danych	brak danych	1 037 028	brak danych
Sprzedaż zagraniczna	brak danych	brak danych	281 129	brak danych
Działalność budowlana	brak danych	brak danych	1 254 628	brak danych
Pozostała działalność	brak danych	brak danych	63 529	brak danych
EBIDTA	-146 290	-4 270 952	-44 931	96,6%
EBIT	-146 708	-4 273 092	-61 359	96,6%
Wynik netto	-607 305	-4 873 690	-48 853	87,5%
Inne dane				
Zadłużenie netto	5 242 781	6 021 625	1 279 088	-12,9%
Zadłużenie/suma bilansowa	3142,4%	449,6%	87,6%	599,0%
Nakłady inwestycyjne/przychody	0,0%	0,0%	0,3%	0,0%
Kapitalizacja rynkowa	16 368	16 368	16 368	0,0%

Poziom EBITDA, EBIT oraz wyniku netto w latach 2018 - 2020



Mota Engil Central Europe

Mota-Engil Central Europe to jeden z największych generalnych wykonawców na polskim rynku, specjalizujący się w budownictwie drogowo-mostowym, kubaturowym oraz elektroenergetycznym. Jest częścią Grupy Mota-Engil, jednej z 25 największych europejskich grup budowlanych, obecnej na 3 kontynentach, w 25 krajach, w 3 różnych obszarach geograficznych – w Europie, Afryce i Ameryce Łacińskiej. W Polsce Mota-Engil jest obecna od 25 lat. Historycznie Spółka powstała z połączenia dwóch polskich przedsiębiorstw: Krakowskiego Przedsiębiorstwa Robót Drogowych S.A. (KPRD) oraz Przedsiębiorstwa Budowy Mostów w Lubartowie Sp. z o.o. (PBM), obecnych na lokalnym rynku już od 1949 roku.

Dziś Mota-Engil Central Europe ma w swoim dorobku ponad 430 km autostrad i dróg ekspresowych, w tym realizację ważnych odcinków tras np. A2, A4, S3, S7 czy S8, liczne kompleksy mieszkaniowe, budynki użyteczności publicznej, stacje elektroenergetyczne oraz zrealizowany w formule PPP parking podziemny we Wrocławiu. Posiada własne zasoby produkcyjne: liczne jednostki sprzętu ciężkiego i transportowego, w tym brygady bitumiczne, własny dział rusztowań oraz wytwórnie mas bitumicznych. Spółka jest także właścicielem kopalni granitu w Górcie Sobockiej, produkującej milion ton kruszywa rocznie. Działając na polskim rynku jako generalny wykonawca największych kontraktów budowlanych, Mota-Engil Central Europe współpracuje z wieloma lokalnymi przedsiębiorstwami.

Obecnie MECE zatrudnia około 1200 pracowników (stan na koniec 2020: 1149). Aktualnie posiadany przez MECE portfel zamówień w segmencie infrastrukturalnym wynoszący ok. 2,1 mld złotych potwierdza pozycję firmy wśród czołowych Generalnych Wykonawców w Polsce. W tym obszarze Spółka realizowała w 2020 ważne dla polskiej sieci dróg inwestycje:

- S7 Tarczyn-Grójec,
- S7 Szczepanowice-Widoma z 700-metrową estakadą, budowaną metodą nasuwania żelbetowych segmentów,
- Obwodnica Niemodlina z podwójnym mostem nad rzeką Ścinawą,
- budowa Mostu na Odrze w Miłsku,
- S61 Obwodnica Łomży,
- S17 Obwodnica Tomaszowa Lubelskiego
- odcinki Via Carpatia: S19 Janów Lubelski
- S19 Niedzwica Duża-Kraśnik.

Podpisano także istotne umowy na budowę S1 Dankowice-Oświęcim (w konsorcjum z firmą Porr S.A.), S19 Białystok Ploski oraz S19 Lublin-Lubartów.

Spółka umocniła swoją obecność na rynku budownictwa kubaturowego. W 2020 realizowała prestiżowe kontrakty jak m.in. budowa Apartamentów przy Warzelni w Warszawie dla ECHO Investment czy Hotel Ibis Styles w Szczecinie dla Spółki Orbis. Sukcesywnie MECE rozpoczyna nowe kontrakty w segmencie mieszkaniowym - zarówno dla klientów prywatnych, jak i dla spółki deweloperskiej Mota-Engil Real Estate Management:

- osiedle mieszkaniowe Słoneczne Tarasy w Katowicach,
- butikowy projekt La Scala na warszawskim Mokotowie
- nowoczesne osiedle domków jednorodzinnych na Wilanowie.

Firma coraz mocniej zaznacza swoją obecność w Trójmieście jako generalny wykonawca kilku inwestycji w Gdańsku i Gdyni, jak np.:

- Osiedle Latarników oraz Baltea Apartments dla Develia S.A.,
- Plac Kaszubski dla spółki Yareal
- Budynek mieszkalny Żurawie dla dewelopera YIT.

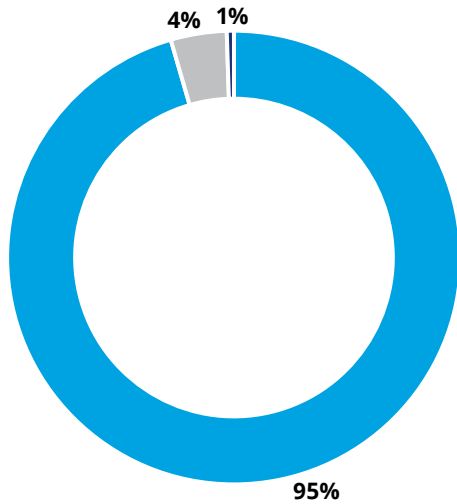
Mota-Engil Jest także jednym z liderów na polskim rynku Partnerstwa Publiczno-Prywatnego, zwłaszcza w zakresie projektów parkingowych, realizując aktualnie trzy tego typu projekty, na różnym etapie zaawansowania: w Łodzi, w Warszawie, w Gdańsku.

Mota-Engil Central Europe S.A. uzyskała w 2020 roku przychody na poziomie 1,2 mln zł. W stosunku do roku ubiegłego wzrosły o ponad 46% i dotyczyły głównie działalności budowlanej. Przychody z segmentu usług budowlanych stanowiły ponad 95% przychodów spółki w 2020 roku. Pozostałe przychody zostały wygenerowane ze sprzedaży materiałów i produktów (kruszywa, mieszanki mineralno-asfaltowych). Stan środków pieniężnych wzrósł o ponad 41% w porównaniu z rokiem 2019 i wynosi ok. 210 mln zł.

Wskaźnik EBITDA Spółki wzrósł do poziomu 58,8 mln złotych w porównaniu do 37,3 mln złotych w 2019 roku. Rok 2020 zakończył się dla MECE zyskiem w wysokości 11,4 mln zł, podczas gdy w roku ubiegłym zysk wyniósł 2,3 mln zł. Portfel zamówień Spółki na koniec 2020 roku wyniósł 1,93 mld zł, zaś nakłady inwestycyjne w aktywa wyniosły ponad 14 mln zł.

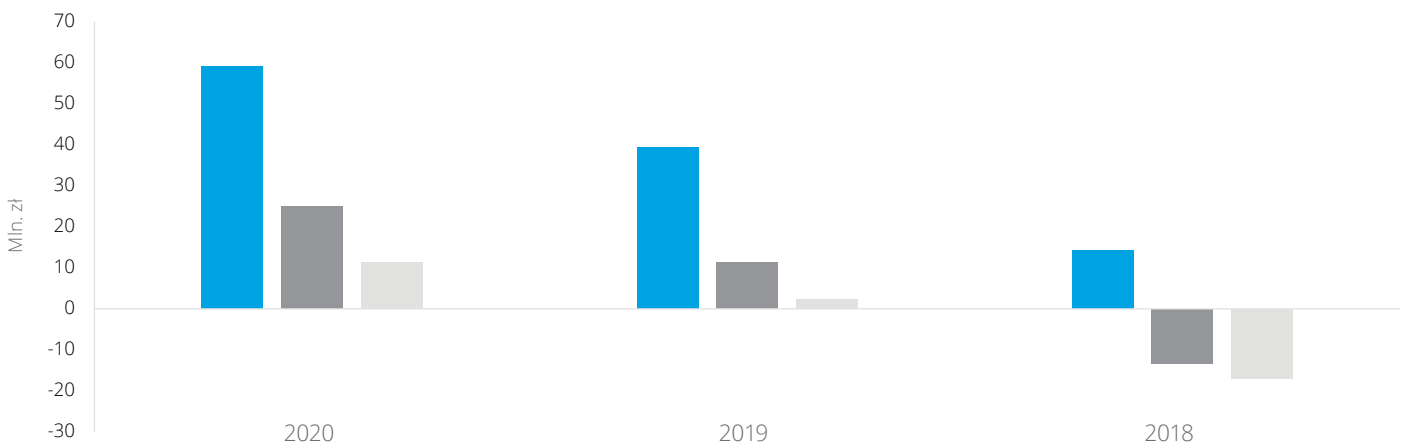
Podstawowe dane (w tys. zł)	2020	2019	2018	Zmiana procentowa '20 vs '19
Aktywa				
Aktywa trwałe	319 699	357 258	324 050	-10,5%
Aktywa obrotowe	623 030	548 357	490 310	13,6%
Aktywa ogółem	942 729	905 615	814 360	4,1%
Pasywa				
Kapitał własny	217 210	205 808	183 117	5,5%
Rezerwy na zobowiązania	217 259	139 637	131 411	55,6%
Zobowiązania długoterminowe	107 549	168 466	98 009	-36,2%
Zobowiązania krótkoterminowe, w tym rozliczenia krótkoterminowe bierne	400 711	391 704	401 823	2,3%
Pasywa ogółem	942 729	905 615	814 360	4,1%
Rachunek zysków i strat				
Przychody	1 175 364	802 013	843 652	46,6%
Sprzedaż krajowa	brak danych	brak danych	brak danych	brak danych
Sprzedaż zagraniczna	brak danych	brak danych	brak danych	brak danych
Działalność budowlana	1 122 516	758 305	790 894	48,0%
Pozostała działalność	52 849	43 707	52 758	20,9%
EBIDTA	58 815	37 322	14 430	57,6%
EBIT	24 973	11 343	-13 233	120,2%
Wynik netto	11 402	2 325	-17 043	390,5%
Inne dane				
Zadłużenie netto	-33 574	68 396	84 741	-149,1%
Zadłużenie/suma bilansowa	77,0%	77,3%	77,5%	-0,4%
Nakłady inwestycyjne/przychody	1,21%	6,94%	5,15%	-82,6%
Kapitalizacja rynkowa	220 000	220 000	220 000	0,0%

Struktura rzeczowa sprzedaży w roku 2020



- Przychody z tytułu umów o budowę
- Przychody ze świadczenia usług
- Przychody ze sprzedaży towarów, materiałów i surowców

Poziom EBITDA, EBIT oraz wyniku netto w latach 2018 - 2020



- EBITDA
- EBIT
- Wynik netto

Skanska S.A.

Skanska S.A. jest częścią Grupy Skanska, jednej z największych firm budowlano-deweloperskich na świecie. Spółka działa zgodnie ze strategią „Budujemy miasta” a jej misją jest budowanie z korzyścią dla społeczeństwa. Celem Skanska jest kompleksowa realizacja projektów budowlanych w dużych aglomeracjach miejskich i wokół nich oraz bliska współpraca z innymi spółkami grupy w Polsce. Firma stawia na lokalizację i segmenty rynku przynoszące największe zyski oraz z potencjałem długoterminowego wzrostu, koncentrując się na kontraktach, które mogą pozytywnie wpłynąć na codzienne życie lokalnej społeczności oraz rozwinąć biznes.

Skanska realizuje następujące typy projektów: biurowe, mieszkaniowe, przemysłowe, wyselekcjonowane projekty publiczne, infrastruktura miejska oraz wybrane drogi i mosty. Swoją działalność spółka skupia wokół siedmiu głównych miast Polski: Warszawy, Poznania, Łodzi, Krakowa, Wrocławia, Gdańska i Katowic. Na wszystkich tych rynkach spółka działa zgodnie ze wspólnymi wartościami: troszczymy się o życie, działamy etycznie i transparentnie, razem jesteśmy lepsi, dbamy o klienta.

Projekty zrealizowane przez Skanska zmieniły obraz Polski, a część jej inwestycji znana jest w całym kraju. Skanska wybudowała m.in. Złote Tarasy w Warszawie, terminal przylotowy w Międzynarodowym Porcie Lotniczym Katowice w Pyrzowicach, północny odcinek autostrady A1, zbiornik wodny Świnna Poręba, a także przeprowadziła metamorfozę nadwiślańskich bulwarów w Warszawie. Skanska chce aktywnie rozwijać rynek budownictwa w dużych aglomeracjach miejskich w Polsce, wprowadzając nowe technologie i światowe rozwiązania. Jest jednym ze współzałożycieli i partnerów „Porozumienia dla Bezpieczeństwa w Budownictwie” – inicjatywy największych generalnych wykonawców w Polsce, której misją jest poprawa bezpieczeństwa na budowach.

Najważniejsze kontrakty Skanska S.A. realizowane w 2020 roku:

- budowa budynku biurowego Generation Park A w Warszawie
- Budowa budynku biurowego Nowy Rynek w Poznaniu
- Rewitalizacja linii kolejowej nr 117 Andrychów - Wadowice
- Budowa osiedla mieszkaniowego Park Skandynawia w Warszawie
- Rozbudowa drogi wojewódzkiej nr 342 we Wrocławiu
- Budowa osiedla mieszkaniowego Holm House w Warszawie
- Budowa budynku biurowo-usługowego Centrum Południe we Wrocławiu
- Linia kolejowa nr 62 Charsznica-Wolbrom-Jaroszowiec
- Budowa centrum badawczo-rozwojowego dla Celon Pharma.

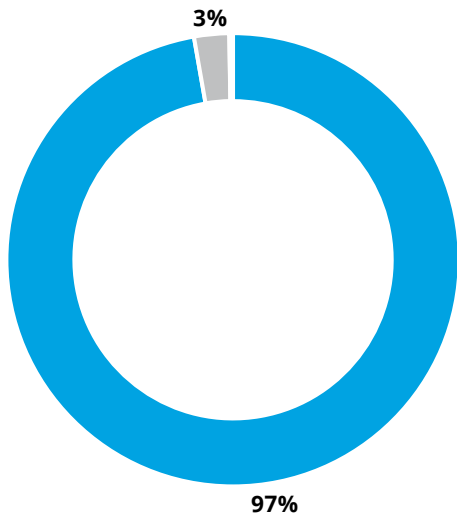
Przychody Spółki Skanska S.A. w 2020 roku wyniosły blisko 1,2 mld zł, czyli w porównaniu do 2019 roku zmniejszyły się o 43,4%. W obecnym roku, wszystkie przychody osiągnięte są wyłącznie na terenie kraju, głównie z usług budowlanych (97%).

W badanym okresie wartość wskaźników EBITDA i EBIT zmalała w porównaniu do 2019 roku osiągając odpowiednio wyniki 35,3 mln zł i 0,3 mln zł. Wynik netto Spółki nieznacznie zmalał (spadek o 4,3%) i osiągnął poziom 24,4 mln zł.

Prezentowane dane finansowe Skanska S.A. pozyskane zostały z ogólnodostępnej platformy ekrs.ms.gov.pl.

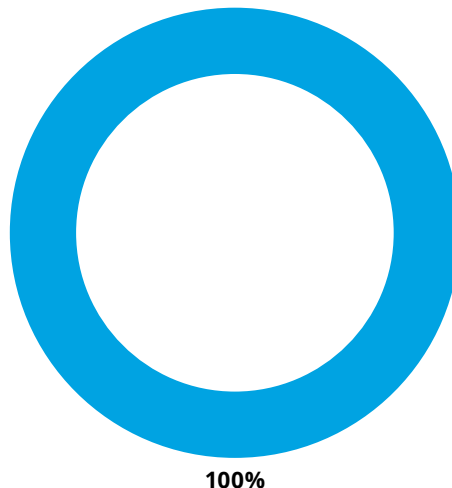
Podstawowe dane (w tys. zł)	2020	2019	2018	Zmiana procentowa '20 vs '19
Aktywa				
Aktywa trwałe	120 800	143 800	164 059	-16,0%
Aktywa obrotowe	1 046 400	1 199 300	1 212 396	-12,7%
Aktywa przeznaczone do sprzedaży	2 900	7 100	0	0,0%
Aktywa ogółem	1 170 100	1 350 200	1 376 455	-13,3%
Pasywa				
Kapitał własny	138 000	111 700	-116 346	23,5%
Rezerwy na zobowiązania	365 100	440 600	506 169	-17,1%
Zobowiązania długoterminowe, w tym rezerwa z tytułu podatku odroczonego	160 000	173 800	138 884	-7,9%
Zobowiązania krótkoterminowe, w tym rozliczenia krótkoterminowe bierne	507 000	624 100	847 749	-18,8%
Pasywa ogółem	1 170 100	1 350 200	1 376 456	-13,3%
Rachunek zysków i strat				
Przychody	1 169 800	2 065 100	3 007 458	-43,4%
Sprzedaż krajowa	1 169 800	2 042 700	2 850 311	-42,7%
Sprzedaż zagraniczna	0	22 400	157 147	-100,0%
Działalność budowlana	1 137 400	2 003 900	2 908 547	-43,2%
Pozostała działalność	32 400	61 200	98 911	-47,1%
EBITDA	35 300	56 100	-384 377	-37,1%
EBIT	300	11 600	-409 289	-97,4%
Wynik netto	24 400	23 400	-407 048	-4,3%
Inne dane				
Zadłużenie netto	951 600	444 100	960 925	114,3%
Zadłużenie/suma bilansowa	88,2%	91,7%	108,5%	-3,8%
Nakłady inwestycyjne/przychody	0,1%	1,7%	3,1%	-92,1%

Struktura rzeczowa sprzedaży w roku 2020



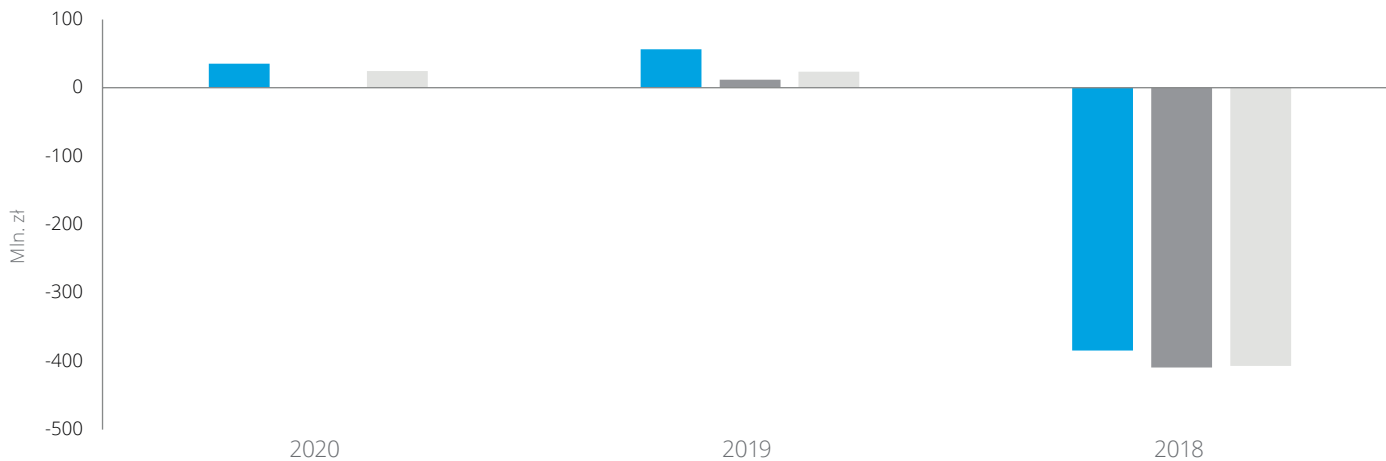
- Usługi budowlane
- Sprzedaż towarów i materiałów
- Przychody z wynajmu

Struktura geograficzna sprzedaży w roku 2020



- Sprzedaż krajowa
- Sprzedaż zagraniczna

Poziom EBIDTA, EBIT oraz wyniku netto w latach 2018 - 2020



- EBITDA
- EBIT
- Wynik netto

Dekpol S.A.

Historia Grupy Dekpol sięga roku 1993, kiedy to rozpoczęła działalność w formie Zakładu Blacharsko-Dekarskiego. W roku 2004 zrealizowała pierwszy projekt generalnego wykonawstwa, w 2015 zadebiutowała na Giełdzie Papierów Wartościowych, zaś w roku 2017 osiągnęła największy roczny wzrost kursu akcji (+254%) spośród wszystkich spółek notowanych na GPW w Warszawie.

Dziś Dekpol realizuje wielokierunkowe strategie rynkowe, ściśle dopasowane do indywidualnych i zróżnicowanych wymagań klientów, a podstawą działania każdego podmiotu wchodzącego w skład Grupy jest budownictwo. Najważniejsze obszary działalności to generalne wykonawstwo, działalność deweloperska oraz produkcja osprzętu do maszyn budowlanych. W ostatnim czasie na znaczeniu zyskuje kolejny, czwarty obszar - produkcja prefabrykatów betonowych oraz konstrukcji stalowych.

Generalne wykonawstwo to główny obszar aktywności Grupy za które odpowiada Spółka Dekpol Budownictwo. Firma posiada doświadczenie w różnorodnych realizacjach w całym kraju jak i za granicą. Buduje przede wszystkim dla branży logistyczno-magazynowej, przemysłowej oraz siostrzanej Spółki Dekpol Deweloper. Pozostałe realizacje kubaturowe to m.in. obiekty użyteczności publicznej, projekty handlowe - pojedyncze jednostki detaliczne, parki handlowe oraz wielkopowierzchniowe galerie handlowe, prace na obiektach historycznych pod ochroną konserwatorską czy salony samochodowe typu premium. Za działalność deweloperską w Grupie odpowiada Spółka Dekpol Deweloper zajmująca się budową, wykończeniem i sprzedażą osiedli mieszkaniowych, osiedli domów jednorodzinnych, luksusowych apartamentowców, condo i apart hoteli oraz powierzchni handlowo-usługowych. Z kolei Spółka Dekpol Steel odpowiada za działalność w segmencie produkcji osprzętu do maszyn budowlanych oferując szeroką gamę standardowych i specjalistycznych łyżek, zintegrowanego

osprzętu do koparek, ładowarek, koparko-ładowarek, nośników teleskopowych z przeznaczeniem do szerokiego zakresu prac budowlanych i wydobywczych. Czwarty obszar działalności Grupy to prefabrykacja żelbetowa oraz konstrukcje stalowe wytwarzane przez Spółkę Betpref w jej dwóch zakładach - w Pinczynie i Toruniu.

Portfolio Grupy zawierające kontrakty generalnego wykonawstwa na koniec 2020 roku opiewało na kwotę 900 mln zł w zakresie podmiotów zewnętrznych, z czego do realizacji po okresie sprawozdawczym pozostawały projekty o łącznej wartości 338 mln zł. Dominująca większość projektów jest realizowana na zlecenie inwestorów prywatnych.

Najważniejsze kontrakty Dekpol S.A. realizowane w 2020 roku:

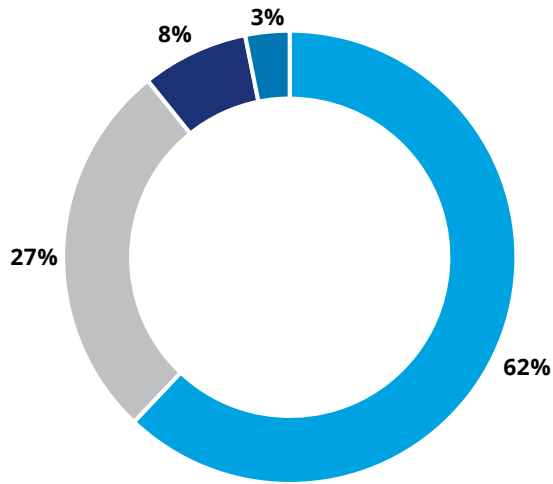
- Hala magazynowa w Swarzędzie – Grupa 7R;
- Hala produkcyjno - magazynowa z budynkiem biurowym w Skórczu - Iglotex;
- Hale magazynowe w Rumii, Pruszczu Gdańskim i Jawczycach – Grupa Panattoni;
- Salon samochodowy w Warszawie – Delta Invest;
- Centrum handlowe w Kołobrzegu – Karuzela Kołobrzeg;
- Budowa fabryki rowerów w Machnacu – RTE Poland;
- Budowa fabryki Danfoss w Grodzisku Mazowieckim – Grupa Panattoni;
- Budowa fabryki Animex w Ostródzie – Grupa Panattoni;
- Budowa fabryki Phoenix Contact w Rzeszowie – Grupa Panattoni.

Spółka zanotowała wzrost przychodów o 36,6% względem roku poprzedniego osiągając poziom ponad 1 mld zł i tym samym debiutując w rankingu na 15. miejscu. 95% przychodów osiągnięto ze sprzedaży krajowej.

Grupa wygenerowała dodatni EBIT w wysokości 81 mln zł oraz dodatni wynik netto na poziomie 53 mln zł, poprawiając swoje wyniki w porównaniu z poprzednim okresem sprawozdawczym.

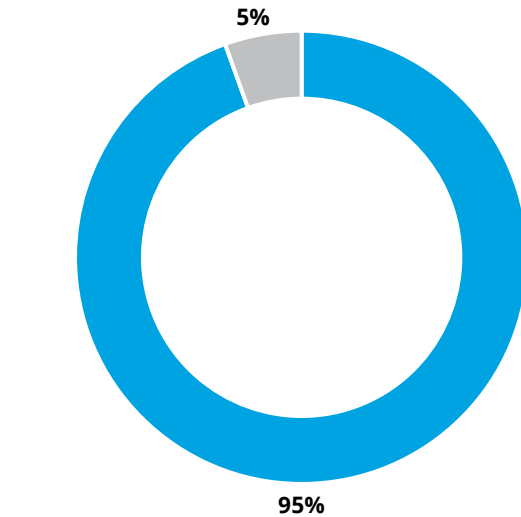
Podstawowe dane (w tys. zł)	2020	2019	2018	Zmiana procentowa '20 vs '19
Aktywa				
Aktywa trwałe	252 569	239 195	207 758	5,6%
Aktywa obrotowe	700 928	715 786	693 059	-2,1%
Aktywa ogółem	953 497	954 981	900 817	-0,2%
Pasywa				
Kapitał własny	293 479	242 314	191 525	21,1%
Rezerwy na zobowiązania	64 443	19 996	14 347	222,3%
Zobowiązania długoterminowe	128 745	196 976	258 405	-34,6%
Zobowiązania krótkoterminowe i rozliczenia krótkoterminowe bierne	466 829	495 695	436 540	-5,8%
Pasywa ogółem	953 496	954 981	900 817	-0,2%
Rachunek zysków i strat				
Przychody	1 054 978	772 119	837 034	36,6%
Sprzedaż krajowa	1 001 460	716 507	757 509	39,8%
Sprzedaż zagraniczna	53 518	55 612	79 525	-3,8%
Działalność budowlana	654 451	487 134	551 984	34,3%
Pozostała działalność	400 527	284 985	285 049	40,5%
EBIDTA	92 011	81 179	60 150	13,3%
EBIT	81 044	70 960	52 253	14,2%
Wynik netto	52 771	50 788	33 932	3,9%
Inne dane				
Zadłużenie/suma bilansowa	502 524	596 403	643 335	-15,7%
Nakłady inwestycyjne/przychody	69,2%	74,6%	78,7%	-7,2%
Nakłady inwestycyjne/przychody	0,60%	2,01%	2,09%	-70,3%
Kapitalizacja rynkowa	235 824	208 227	270 947	13,3%

Struktura rzeczowa sprzedaży w roku 2020



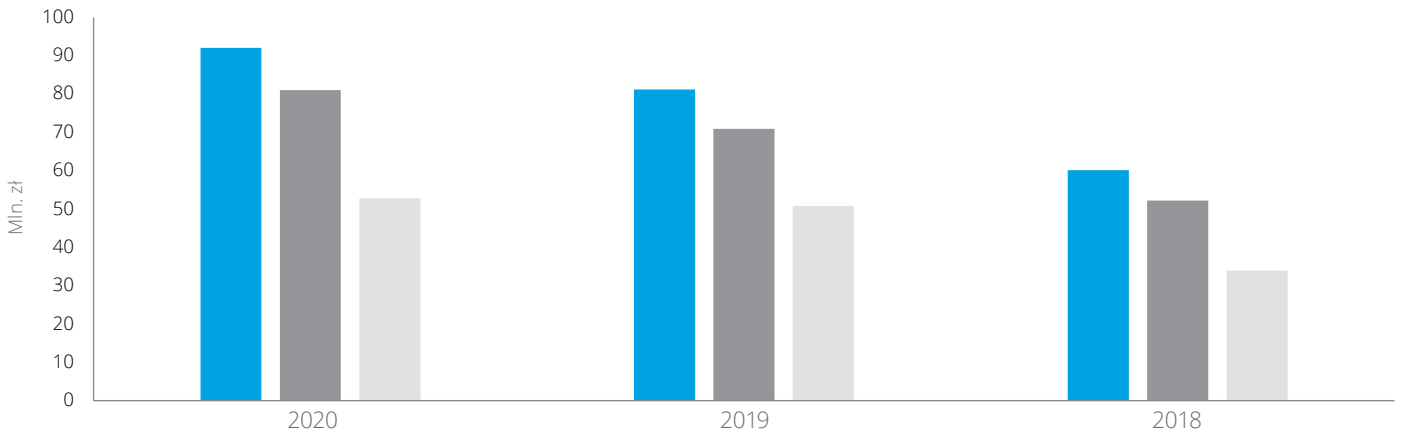
- Generalne wykonawstwo
- Działalność deweloperska
- Produkcja osprzętu do maszyn budowlanych
- Pozostałe

Struktura geograficzna sprzedaży w roku 2020



- Sprzedaż krajowa
- Sprzedaż zagraniczna

Poziom EBIDTA, EBIT oraz wyniku netto w latach 2018 - 2020



- EBITDA
- EBIT
- Wynik netto





Załącznik 1. Odpowiedzialne podejście sektora budowlanego do aspektów ESG

W najbliższych latach zmiany klimatu będą głównym ryzykiem oraz wyzwaniem dla społeczeństw. Jednym z najbardziej istotnych działań podejmowanych w celu ich łagodzenia jest dekarbonizacja. Branża budowlana może odegrać szczególną rolę w tym obszarze, poprzez realizację inwestycji w sposób szanujący środowisko naturalne.

Zmieniające się otoczenie i jego wpływ na branżę budowlaną

W sierpniu 2021 roku Międzyrządowy Zespół do Spraw Klimatu opublikował Szósty Raport IPCC¹ dotyczący obecnych i przewidywanych zmian klimatu. Publikacja niezbicie wskazuje, że to działalność człowieka odpowiada za pogorszenie się stanu środowiska naturalnego, a skutki zmian klimatycznych są widoczne we wszystkich rejonach ziemi. Jedyną szansą na uniknięcie katastrofalnych konsekwencji tych przemian jest utrzymanie globalnego wzrostu temperatur na poziomie niższym niż +2°C w stosunku do poziomu sprzed rewolucji przemysłowej (tj. sprzed lat 1850-1900). Najbardziej prawdopodobny obecnie scenariusz przewiduje wzrost temperatury o 2,7°C do końca XXI wieku. Kluczowe jest jak najszybsze ograniczenie emisji gazów cieplarnianych oraz zwiększenie wydajności energetycznej gospodarki, tak aby nie wpływać na dalszą degradację środowiska naturalnego. Proces ten wymaga istotnej transformacji biznesu i konkretnych działań ograniczających emisyjność.

Zmiany klimatyczne wpływają na wszystkie sektory gospodarki. W sposób szczególny oddziaływać będą jednak na sektor budowlany, który cechuje wysoka emisyjność, jak i wysoki stopień wrażliwości na ryzyka klimatyczne. Obecnie budynki odpowiadają w Unii Europejskiej za około 40% zużycia energii i 36% emisji CO₂. Emisje te bezpośrednio związane są z produkcją materiałów budowlanych (czyli cementu, stali, szkła) jako *wbudowany ślad węglowy* oraz z ilością gazów cieplarnianych wytwarzanych w wyniku eksploatacji obiektu jako *operacyjny ślad*

węglowy. Nieustanny rozwój innowacyjnych technologii nie zdołał ograniczyć bezpośredniego wpływu branży na klimat.² W rezultacie, budownictwo stało się jednym z kluczowych, z perspektywy walki ze zmianami klimatu, sektorów gospodarki.

Warto też pamiętać, że czynniki takie jak wzrost temperatur, rosnąca częstotliwość opadów oraz porywiste wiatry wydłużają cykl prac wykonawczych, obniżają trwałość materiałów budowlanych, ograniczają dostępność terenów inwestycyjnych oraz znacząco wpłyną na wzrost składki ubezpieczeń od katastrof naturalnych. Racjonalna i środowiskowo-odpowiedzialna realizacja inwestycji budowlanych jest więc niezbędna z punktu widzenia procesu ograniczania negatywnych skutków zmian klimatycznych oraz operacji biznesowych sektora.

Rozporządzenia i regulacje jako katalizator zmian w sektorze budowlanym

Biorąc pod uwagę wyzwania związane z klimatem oraz środowiskiem naturalnym, w grudniu 2019 r. Komisja Europejska (KE) wydała komunikat zatytułowany „Europejski Zielony Ład” (ang. *European Green Deal* tzw. EGD). Dokument przedstawia wizję sprawiedliwego przejścia w kierunku kontynentu neutralnego klimatycznie do połowy tego stulecia. Nadrzędna wizja Zielonego Ładu jest realizowana w praktyce poprzez strategie i plany działania, po których następują środki regulacyjne, finansowe i wspomagające.

Szczegółowym dokumentem, mającym za zadanie operacjonalizację założeń i celów EGD, jest „Fit for 55”. Zgodnie z jego założeniami Unia Europejska już do 2030 roku ma osiągnąć redukcję emisji dwutlenku węgla o 55% względem 1990. Aby osiągnąć niniejsze oczekiwania, w październiku 2020 r. została opracowana strategia „Fala renowacji” (ang. *Renovation Wave*), której celem jest podwojenie wskaźnika renowacji budynków. KE planuje zweryfikować i rygorystycznie nadzorować stosowanie postanowień krajowych i długoterminowych strategii

w tym zakresie. Podjęte zostaną działania mające na celu zniesienie barier regulacyjnych, które hamują inwestycje w efektywność energetyczną nieruchomości. Uregulowane mają zostać kłopotliwe do tej pory kwestie modernizacji budynków przeznaczonych na wynajem i posiadających wielu właścicieli. KE zapowiedziała też rewizję rozporządzeń ws. materiałów budowlanych oraz badanie możliwości włączenia emisji pochodzących z budynków do Europejskiego Systemu Handlu Uprawnieniami do Emisji (EU ETS). Ma to zagwarantować, aby każdy cykl życia budynku odpowiadał założeniom gospodarki cyrkularnej.

Realizacja celów zdefiniowanych w Europejskim Zielonym Ładzie wiąże się z koniecznością przeprowadzenia systemowych inwestycji na dużą skalę. Według wstępnych szacunków, koszty realizacji postanowień wyznaczonych w obszarze klimatu i energii tylko do 2030 r. wyniosą 260 mld €. ³ Skala przedsięwzięcia wymaga więc mobilizacji zarówno sektora publicznego jak i prywatnego.

Zgodnie z nowym projektem, w osiągnięciu wspomnianych celów kluczową rolę odegrać ma sektor finansowy. UE dąży do tego, aby przepływy finansowe skierować ku niskoemisyjnemu i odpornemu na zmianę klimatu rozwojowi. Aby opracować strategię UE na rzecz zrównoważonego finansowania, w grudniu 2016 r. KE powołała Grupę Ekspertów Wysokiego Szczebla ds. Zrównoważonego Finansowania. Eksperti przedstawili szczegółową wizję, zgodnie z którą jedną z nadrzędnych zasad europejskiego systemu finansowego stanie się zwiększanie stabilności poprzez włączenie czynników ESG (ang. *environmental, social, governance*, czyli środowiskowych, społecznych i dotyczących, ładu korporacyjnego) w proces podejmowania decyzji inwestycyjnych. Jako działanie następcze w 2018 r. KE opublikowała 8 kluczowych rekomendacji oraz „Plan Działania na rzecz Finansowania Zrównoważonego Wzrostu Gospodarczego” (ang. *EC Action Plan on Financing Sustainable*

¹ <https://www.ipcc.ch/report/sixth-assessment-report-working-group-ii/>
² 2019 Global Status Report for Buildings and Construction. Towards a zero-emissions, efficient and resilient buildings and construction sector. (2020). [ebook] Global Alliance for Buildings and Construction. Available at: <http://wedocs.unep.org/bitstream/handle/20.500.11822/30950/2019GSR.pdf?sequence=1&isAllowed=y> [Accessed 12 Feb. 2020].
³ Polska - European Commission. (2020). Europejski Zielony Ład - Polska - European Commission. [online] Available at: https://ec.europa.eu/poland/news/191211_green_deal_pl [Accessed 13 Feb. 2020].

Growth) zaktualizowany w 2021 r. Ma on na celu lepsze klasyfikowanie funduszy inwestycyjnych pod względem ich wiarygodności w zakresie zrównoważonego rozwoju. Dodatkowo uwzględnienia kwestie zrównoważonego rozwoju w zarządzaniu ryzykiem oraz długoterminowe podejście w działalności finansowej i gospodarczej.

Dokumentem, który systematyzuje i bezpośrednio odnosi się do konkretnych rodzajów działalności gospodarczej sektora budowlanego jest Taksonomia UE. Jest to narzędzie, które ma umożliwić rynkom kapitałowym identyfikację potencjalnych inwestycji, w kierunku realizacji założeń polityki ochrony środowiska. Decyzje inwestorów w sprawie alokacji kapitału mają wpłynąć na działalność firm i przyczynić się do realizacji celów zrównoważonego rozwoju ONZ (*United Nations Sustainable Development Goals – UN SGD*). Zgodnie z rozporządzeniem ds. taksonomii UE wyróżnionych jest sześć podstawowych domen środowiskowo-odpowiedzialnych działalności gospodarczych. Należą do nich:

- Łagodzenie i dostosowanie (mitygacja i adaptacja) do zmian klimatu,
- Zrównoważone użytkowanie oraz ochrona zasobów wodnych i morskich,
- Przejście na gospodarkę obiegu zamkniętego,
- Zapobieganie i kontrola zanieczyszczeń,
- Ochrona oraz przywracanie różnorodności biologicznej ekosystemów.

Aby działalność ekonomiczną można było uznać za odpowiedzialną środowiskowo, musi ona znacząco przyczynić się do realizacji jednego z powyższych założeń, bez szkody dla realizacji pozostałych. Wymagane są również zgodność z kryteriami technicznymi opracowanymi przez Techniczną Grupę Ekspertów (ang. *Technical Expert Group* tzw. TEG) oraz zgodność z gwarancjami dotyczącymi zabezpieczenia społecznego i zarządzania.⁴ Tak sformułowane zapisy mają nadać początek jednolitej, zharmonizowanej metodzie ewaluacji operacji biznesowych pod względem stopnia ich równowagi i odpowiedzialności.

Taksonomia a wymagania dotyczące budownictwa

Co do zasady szczególną uwagę Taksonomia poświęca sektorom najbardziej emisyjnym, w tym m.in. budownictwu i nieruchomościom. W branży budowlanej zostały wyróżnione cztery obszary podlegające ocenie w zakresie wpływu na proces łagodzenia zmian klimatycznych. Są to: **inwestycje w nowe nieruchomości, modernizacja systemowa/zorganizowana, modernizacja indywidualna oraz rynek nieruchomości.**

W ramach dotychczasowych prac zostały wypracowane kryteria kwalifikacji działalności dla dwóch celów tj. łagodzenia i przystosowania do zmian klimatu. Pracę w zakresie pozostałych celów wykona platforma ds. zrównoważonego finansowania, umożliwiając określenie czy dana działalność pozostaje zgodna z taksonomią czy też nie do końca 2021 r. Dodatkowo dla każdego z czterech wyróżnionych wcześniej obszarów działalności określono wartości progowe decydujące o możliwości spełnienia kryteriów Taksonomii:



⁴ Financing a Sustainable European Economy. Taxonomy Technical Report. (2019). [ebook] EU Technical Expert Group on Sustainable Finance. Available at: https://ec.europa.eu/info/sites/info/files/business_economy_euro/banking_and_finance/documents/190618-sustainable-finance-teg-report-taxonomy_en.pdf [Accessed 12 Feb. 2020].

Tab. 1. Wartości progowe dla działalności branży budowlanej

Rodzaje działalności	Wartości progowe
Inwestycje w nowe nieruchomości	Spełnienie wymogów budynku o niemal zerowym zużyciu energii (NZEB). Otrzymanie Energy Performance Certificate w kategorii B.
Modernizacja systemowa/zorganizowana	Zgodność z wymogami dyrektywy Parlamentu Europejskiego i Rady 2010/31/UE z 19 maja 2010 r. w sprawie charakterystyki energetycznej budynków. Osiągnięcie dzięki modernizacji, co najmniej 30% oszczędności w zakresie emisyjności budynku w porównaniu z wynikami przed modernizacją.
Modernizacja indywidualna	Zastosowanie w ramach modernizacji źródeł energii odnawialnej. Zastosowanie rozwiązań podnoszących efektywność energetyczną budynku zgodnie z wymogami dyrektywy Parlamentu Europejskiego i Rady 2010/31/UE z 19 maja 2010 r. w sprawie charakterystyki energetycznej budynków.
Rynek nieruchomości	Określenie tymczasowych warunków klasyfikacji opierających się na efektywności energetycznej i emisyjności.

Tabela: Rodzaje aktywności sektora budowlanego oraz wartości progowe dla spełnienia kryteriów Taksonomii wg. TEG
Mając na uwadze działania rekomendowane w odniesieniu do nowych inwestycji budowlanych, wyznaczono sześć obszarów, w których konieczne są działania na rzecz celów zrównoważonego rozwoju.

Tab. 2. Działania na rzecz celów zrównoważonego rozwoju podejmowane przy realizacji nowych inwestycji budowlanych

Propozycje kryteriów DNSH	Propozycja działań
Adaptacja	Budynek musi być zgodny ze wszystkimi obowiązującymi przepisami krajowymi/regionalnymi dotyczącymi charakterystyki energetycznej i emisji dwutlenku węgla. Budowa nowych budynków przeznaczonych do celów wydobywania, składowania, transportu lub produkcji paliw kopalnych nie kwalifikuje się do objęcia taksonomią.
Zużycie wody	Wszystkie odpowiednie urządzenia wodne (prysznicz, baterie prysznicowe, wylewki prysznicowe, krany, zestawy WC, miski WC i spłuczki, miski pisuarowe i spłuczki, wanny) muszą znajdować się w dwóch najwyższych klasach pod względem zużycia wody według unijnej etykiety wodnej.
Gospodarka obiegu zamkniętego	Co najmniej 80% (wagowo) innych niż niebezpieczne odpadów budowlanych i rozbiórkowych (z wyłączeniem naturalnie występujących materiałów określonych w kategorii 17 05 04 w unijnym wykazie odpadów) wytworzonych na placu budowy musi być przygotowanych do ponownego użycia lub przekazanych do recyklingu lub innego odzysku materiałowego, w tym operacji wypełniania wyrobisk, w których odpady są wykorzystywane do zastąpienia innych materiałów.
Zanieczyszczenia	Należy dopilnować, aby komponenty i materiały budowlane nie zawierały azbestu ani substancji wzbudzających szczególne obawy, określonych na podstawie „wykazu zezwoleń” w rozporządzeniu REACH.587 Jeśli nowa konstrukcja jest zlokalizowana na potencjalnie zanieczyszczonym terenie (teren przemysłowy), teren ten musi zostać poddany badaniu pod kątem potencjalnych zanieczyszczeń

Propozycje kryteriów DNSH

Propozycja działań

Ekosystem

Nowa konstrukcja nie może być budowana na chronionych obszarach naturalnych, takich jak tereny wyznaczone jako Natura 2000, światowe dziedzictwo UNESCO i kluczowe obszary różnorodności biologicznej lub równoważne poza UE, określone przez UNESCO i/lub Międzynarodową Unię Ochrony Przyrody (IUCN) w następujących kategoriach:

Kategoria Ia: Ścisły rezerwat przyrody

Kategoria Ib: Obszar dzikiej przyrody

Kategoria II: Park Narodowy

Z tego kryterium wyłączone są budynki, które stanowią towarzyszącą infrastrukturę pomocniczą dla chronionego obszaru przyrodniczego, takie jak centra dla zwiedzających, muzea lub obiekty techniczne.

Nowa zabudowa nie może być budowana na gruntach ornym lub gruntach zielonych o uznanej wysokiej wartości różnorodności biologicznej oraz gruntach, które służą jako siedlisko zagrożonych gatunków (flory i fauny) wymienionych na Europejskiej Czerwonej Liście i/lub Czerwonej Liście IUCN.

Co najmniej 80% wszystkich produktów z drewna użytych w nowym budynku do konstrukcji, okładzin i wykończeń musi zostać poddanych recyklingowi/ponownemu użyciu.

Tabela: Rodzaje aktywności sektora budowlanego oraz wartości progowe dla spełnienia kryteriów Taksonomii wg. TEG



Strabag Rewitalizacja okolic Rynkuw Zamościu

Sformułowane wymagania odnoszą się głównie do budownictwa kubaturowego. Nie adresuje się tym samym specyfiki inwestycji infrastrukturalnych. Zgodnie z szacunkami, sektor budowlany, uwzględniając nie tylko budynki, ale również inwestycje infrastrukturalne odpowiada za ok. 70% emisji gazów cieplarnianych⁵. Biorąc pod uwagę powyższe, kluczowym staje się przygotowanie kryteriów uwzględniających specyfikę sektora w ujęciu całościowym.

TEG zauważa, że w okresie przejściowym nowa polityka nie powinna generować dodatkowych kosztów dla sektora budowlanego. Większość wymogów bazować będzie bowiem na standardach już istniejących w porządku prawnym państw członkowskich. Z czasem wymogi te staną się jednak bardziej restrykcyjne, a wykazanie zgodności z nimi może wiązać się z obciążeniami finansowymi. Te ostatnie mają zostać zrekomensowane niższymi kosztami mediów związanych z bieżącą eksploatacją nieruchomości (energia elektryczna, ciepła, gaz, woda, ścieki sanitarne). Podkreśla się też biznesową wartość wysokiej jakości środowiska wewnętrznego budynku, która przyczyni się np. do niższej absencji chorobowej najemców. Jak zauważyło Polskie Stowarzyszenie Budownictwa Ekologicznego (PLGBC), na rynkach USA już zaobserwowano obniżenie kosztów eksploatacyjnych ponoszonych przez „green buildings” (średnio o 8-9% w stosunku do budynków konwencjonalnych). Zanotowano również wzrost wartości nieruchomości (o 7,5%) i wzrost wskaźnika rentowności inwestycji (6,6%).⁶ Istotną rolę w tym kontekście pełnią szeroko rozumiane korzyści dla gospodarki i społeczeństwa. Transformacja dostarczy wielu bodźców niezbędnych z punktu widzenia rozwoju i dyfuzji nowoczesnych technologii, tworzenia nowych miejsc pracy oraz ochrony środowiska naturalnego.

Jak przygotować się do zmian?

Chcąc wyjść naprzeciw oczekiwaniom rynku i organów regulacji dobrze jest więc zapoznać się z międzynarodowymi schematami certyfikacji wielokryterialnej (BREEAM, DGNB, HQE, LEED, WELL czy GRESB). Zastosowanie formułowanych przez nie rekomendacji pomaga zadbać o dobór właściwych materiałów budowlanych, redukcję poziomu zanieczyszczeń, zmniejszenie zużycia wody i energii, poprawę jakości środowiska wewnętrznego oraz odpowiednie zagospodarowanie przestrzeni wokół budynku. Schematy te często wspierają również proces adresowania pozostałych czynników ESG. **Warto podkreślić, że integracja czynników ESG z łańcuchem wartości może pozytywnie wpłynąć na efektywność operacji i wyniki finansowe przedsiębiorstwa w perspektywie długoterminowej.**

Reorientacja polityki i uwzględnienie czynników ESG w biznesie, zgodnie z kierunkiem nadanym przez europejskie wytyczne wydaje się dziś niezbędne z punktu widzenia utrzymania przewagi konkurencyjnej. Z uwagi na emisyjność sektora, kluczowe mogą okazać się inwestycje w nowoczesne technologie, które zminimalizują ślad środowiskowy i zapewnią zaplecze w postaci baz danych koniecznych do dalszego rozwoju innowacji. Pomoże to uniknąć obciążeń regulacyjnych i przyciągnie inwestorów. **Spełnianie wymogów zrównoważonego rozwoju podnosi prestiż inwestycji, stanowi element przewagi konkurencyjnej oraz odpowiada na rosnące zapotrzebowanie rynku w zakresie budynków pozytywnie wpływających na otoczenie, zdrowie i samopoczucie użytkowników.**

Poruszając się w gąszczu standardów i wymogów, nie można skupić się wyłącznie na zachowaniu zgodności z przepisami. Wszelkie działania podejmowane na rzecz wyrównania poziomu wiedzy sprzyjać będą minimalizacji ryzyka i wykorzystaniu szans generowanych przez zmiany klimatyczne. Opracowanie i wdrożenie konkretnej strategii ESG stworzy fundament, który pozwoli sprostać przyszłym wymaganiom oraz zdobyć przewagę konkurencyjną. Zarówno UE, jak i pozostałe europejskie organizacje międzynarodowe wyraźnie dążą do wspierania miast w zrównoważonym rozwoju. Oznacza to również szansę dla branży budowlanej na pozyskanie finansowania nowych inwestycji. Zatem określenie poziomu ambicji klimatycznych, a tym samym oczekiwane tempo dekarbonizacji jest kluczowym działaniem w szerszym kontekście biznesowym i strategicznym rozwoju oraz transformacji przedsiębiorstwa.

⁵ <https://blogs.worldbank.org/ppps/low-carbon-infrastructure-essential-solution-climate-change>

⁶ Plgbc.org.pl. (n.d.). Korzyści ekonomiczne | Polskie Stowarzyszenie Budownictwa Ekologicznego. [online] Available at: <https://plgbc.org.pl/korzysci-ekonomiczne/> [Accessed 12 Feb. 2020].





Załącznik 2. Barometr budowlany - Ankieta Deloitte

Ankieta została zrealizowana w ramach przygotowania niniejszego raportu. Badanie było skierowane do podmiotów z branży budowlanej działających w Polsce, a jego celem było poznanie odczuć reprezentantów branży w zakresie możliwości rozwoju sektora budowlanego, wpływu dywersyfikacji usług oraz oceny najważniejszych ryzyk i szans w kontekście działalności firm w kolejnych latach. Niniejszym prezentujemy wyniki ankiety za 2021 rok wraz z porównaniem odpowiedzi uzyskanych w badaniu w roku poprzednim.

W bieżącym roku badanie ankietowe rozszerzyliśmy i zapytaliśmy o dwie kwestie, których rola w ostatnich czasach znacząco wzrosła. Są to: strategia

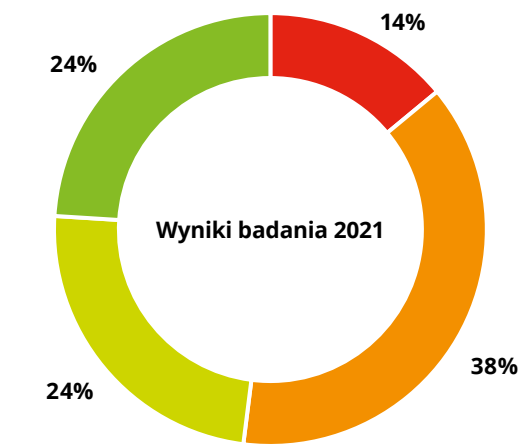
działania w odniesieniu do czynników środowiskowych, społecznych i zarządczych (tzw. polityka ESG) oraz technologia informatyczna (IT) w przedsiębiorstwie. Jednakże jednym z kluczowych elementów w tej ankiecie jest nadal przedstawienie wyników w kontekście pojawienia i rozprzestrzenienia się wirusa COVID-19, który może mieć wpływ na kształtowanie się rynku budowlanego w najbliższej przyszłości.

1 mld PLN lub więcej (odpowiednio po 24%). Największy udział stanowiły przedsiębiorstwa z przychodami w przedziale pomiędzy 100 mln PLN a 500 mln PLN (38%). Najmniejsza grupa stanowiła 14% całości i były to firmy, które osiągnęły przychody niższe niż 100 mln PLN.

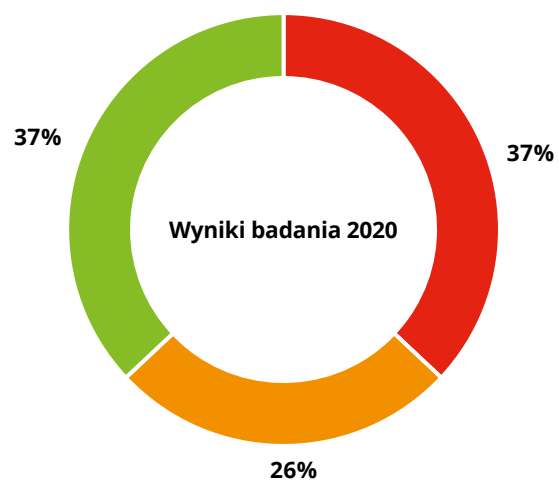
1. Charakterystyka respondentów

W przeprowadzonej ankiecie udział wzięły podmioty z branży budowlanej, z czego niemal połowa to duże i bardzo duże przedsiębiorstwa, które w 2020 roku osiągnęły przychody w przedziale 500 mln PLN a 1 mld PLN oraz powyżej

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

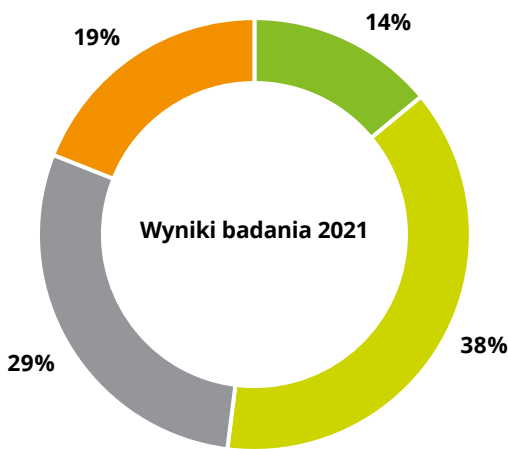
1.1 Rozwój koniunktury

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

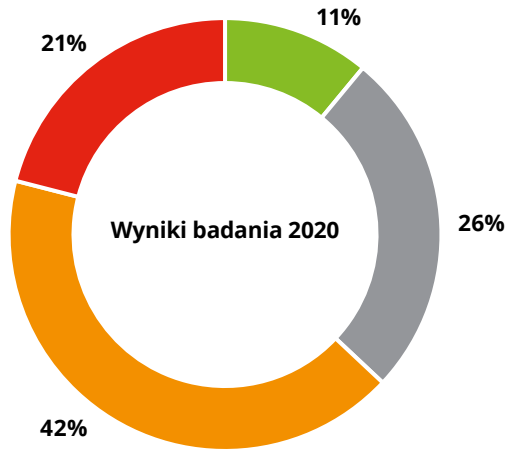
W przypadku krótkoterminowego ujęcia, w roku 2021, najwięcej respondentów (38%) wskazało, że rozwój koniunktury nieznacznie się poprawi, natomiast o 9 p.p. mniej respondentów, czyli 29% stwierdziło, że koniunktura się nie zmieni. Prawie jedna piąta badanych – 19% - wskazywała na odpowiedź „nieznacznie się pogorszy”. Najrzadziej wybierano odpowiedź wskazującą na znaczne pogorszenie sytuacji na rynku. Jedynie 14% przepytanych

uważa, że sytuacja znacznie się poprawi w najbliższych miesiącach. Dla porównania, wyniki ankiety za 2020 prezentowały się bardziej pesymistycznie. Ponad połowa odpowiedzi zakładała pogorszenie się koniunktury, 26% wskazała na brak zmian, natomiast ok. 11% respondentów przewidywała nieznaczną poprawę. Z pewnością ma znaczenie tutaj sprzyjające branży ożywienie na rynku oraz stabilizująca się sytuacja epidemiologiczna, związana z epidemią COVID-19.

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

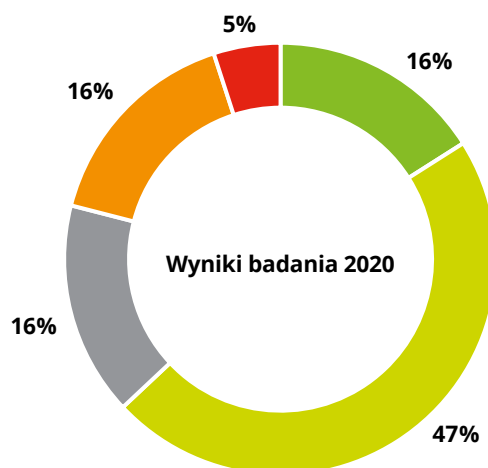
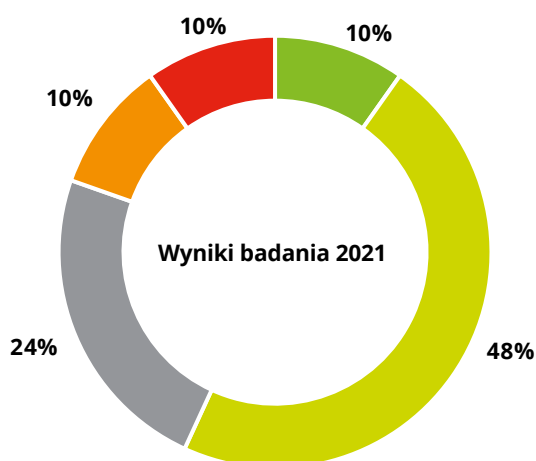


- Znacznie się poprawi
- Nieznacznie się poprawi
- Nie zmieni się
- Nieznacznie się pogorszy
- Znacznie się pogorszy

Podobnie kształtowały się odpowiedzi dotyczące ujęcia średnio i długoterminowego. W tegorocznym badaniu 48% firm uważa, że koniunktura w okresie powyżej 24 miesięcy nieznacznie się poprawi, natomiast 10% respondentów wybierała odpowiedź „znacznie się poprawi”. Tyle samo procent głosów uzyskały odpowiedzi „nieznacznie się pogorszy” czy „znacznie się pogorszy”. Odpowiedź „nie zmieni się” wskazana była przez 24% ankietowanych. Pomimo sytuacji epidemiologicznej, długoterminowe przewidywania są bardzo optymistyczne.

Na zbliżonym poziomie kształtowały się wyniki badania w poprzednim 2020 roku. Ponad połowa podmiotów przewidywała poprawę koniunktury, a 16% na brak zmian. Za ledwie jedną piątą wskazywała pogorszenie: 16% nieznaczne i 5% znaczne.

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



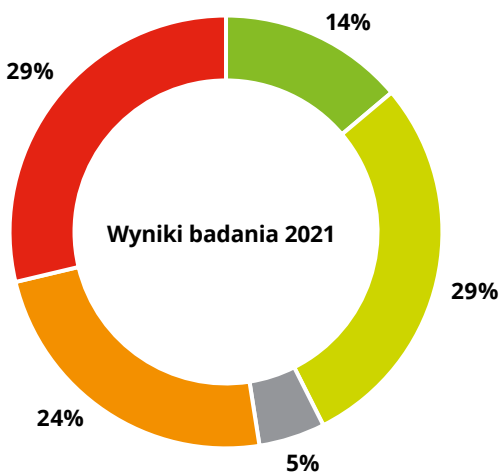
- Znacznie się poprawi
- Nieznacznie się poprawi
- Nie zmieni się
- Nieznacznie się pogorszy
- Znacznie się pogorszy

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

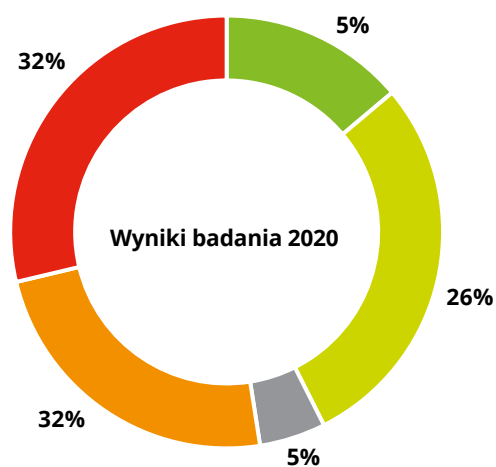
2.2. Dywersyfikacja usług oraz geograficzna

W kolejnych pytaniach ankiety za 2021 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?

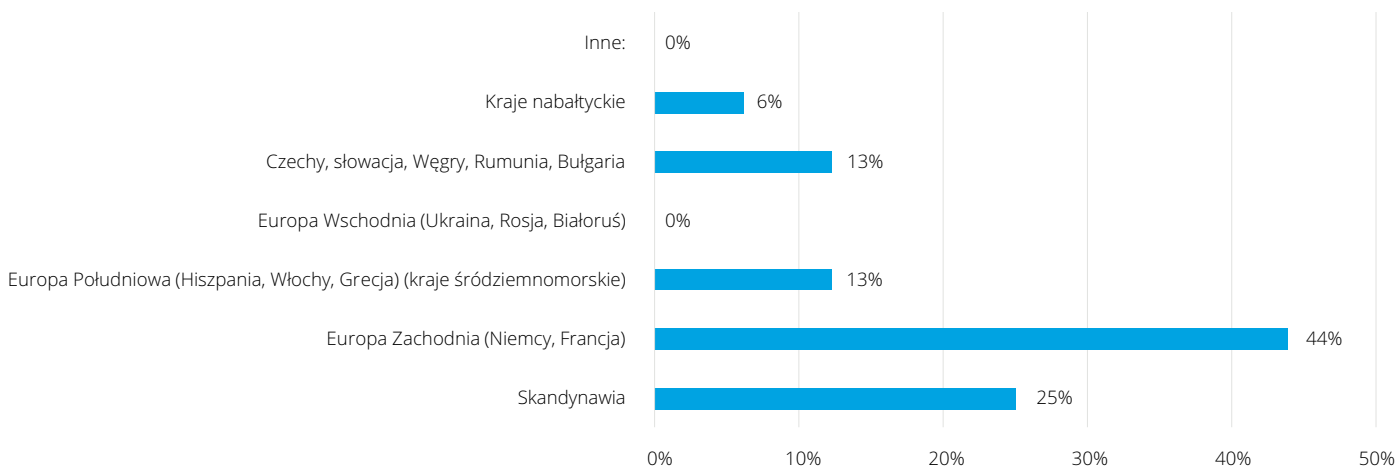


- Zdecydowanie tak
- Raczej tak
- Nie zdecydowano
- Raczej nie
- Zdecydowanie nie



- Zdecydowanie tak
- Raczej tak
- Nie zdecydowano
- Raczej nie
- Zdecydowanie nie

Obszary dywersyfikacji geograficznej wskazane przez respondentów



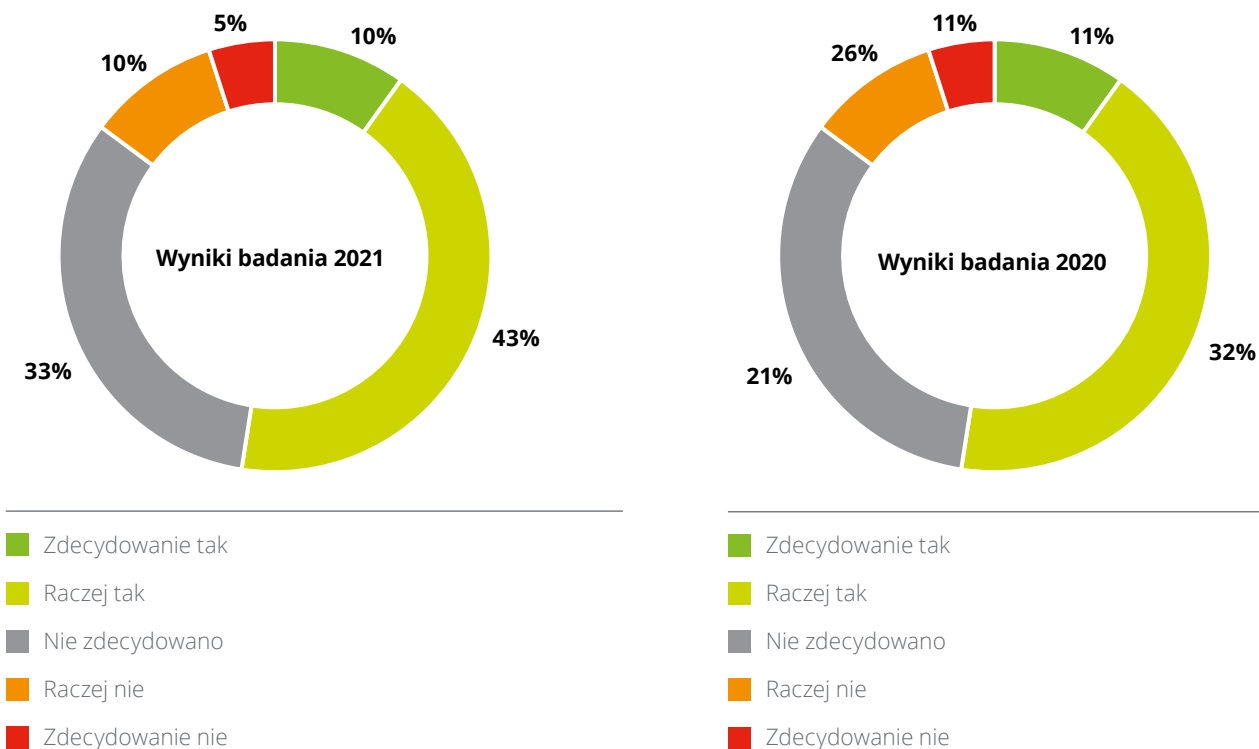
W 2021 roku większość przebadanych podmiotów w najbliższej przyszłości nie planuje dywersyfikacji geograficznej i rozszerzenia swojej działalności na rynki zagraniczne. 53% respondentów wybrało odpowiedź „raczej nie” lub „zdecydowanie nie”. Około 14% badanych jest zdecydowana na ekspansję zagraniczną, a 29% respondentów wykazuje taki zamiar. Rok temu wyniki ankiety prezentowały się podobnie – aż 64% firm nie zakładało rozszerzenia swojej

działalności na rynki zagraniczne. Firmy planujące rozwój, na swój celownik biorą przede wszystkim kraje Europy Zachodniej, natomiast na drugim miejscu plasuje się rynek skandynawski.

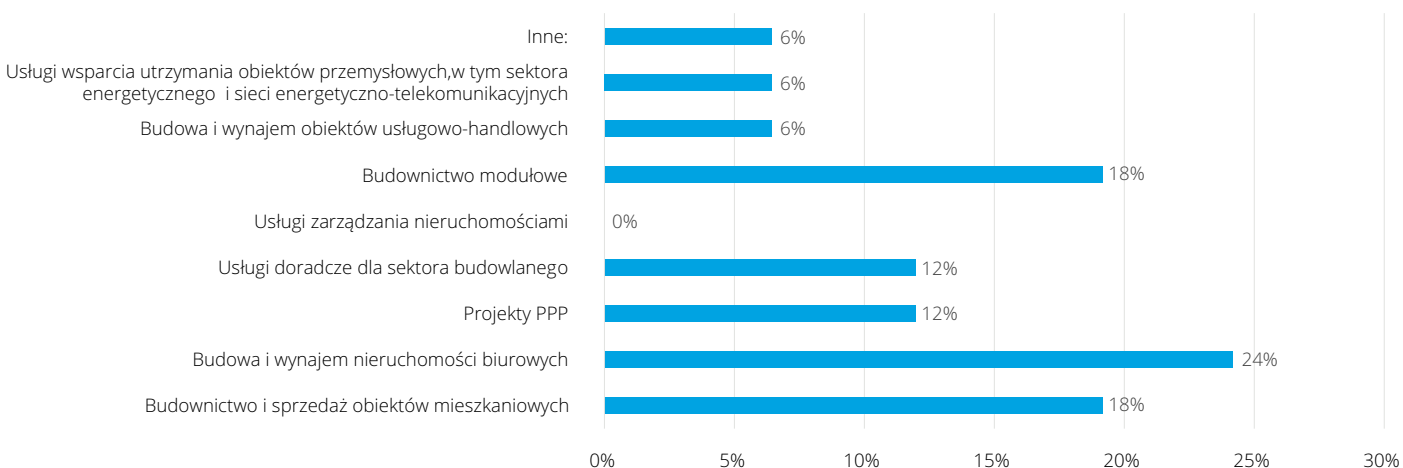
Jak wynika z poniższego wykresu najczęściej wskazań w 2021 roku, dotyczących dywersyfikacji usług, uzyskała odpowiedź „raczej tak”- 43%, podczas gdy, rok temu było to 32%. Liczną grupę stanowiły firmy, które

nie podjęły decyzji co do zmian w strukturze oferowanych usług. „Zdecydowanie nie” oraz „raczej nie” powiedziało odpowiednio 5% i 10% (11% i 26% w 2020 roku) respondentów. Najwięcej firm upatruje swojej szansy w rozwoju usług związanych z budową i wynajmem nieruchomości biurowych (24%), a także budownictwa i sprzedaży obiektów mieszkaniowych (18%) czy budownictwa modułowego (18%).

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



Obszary dywersyfikacji usług wskazane przez respondentów



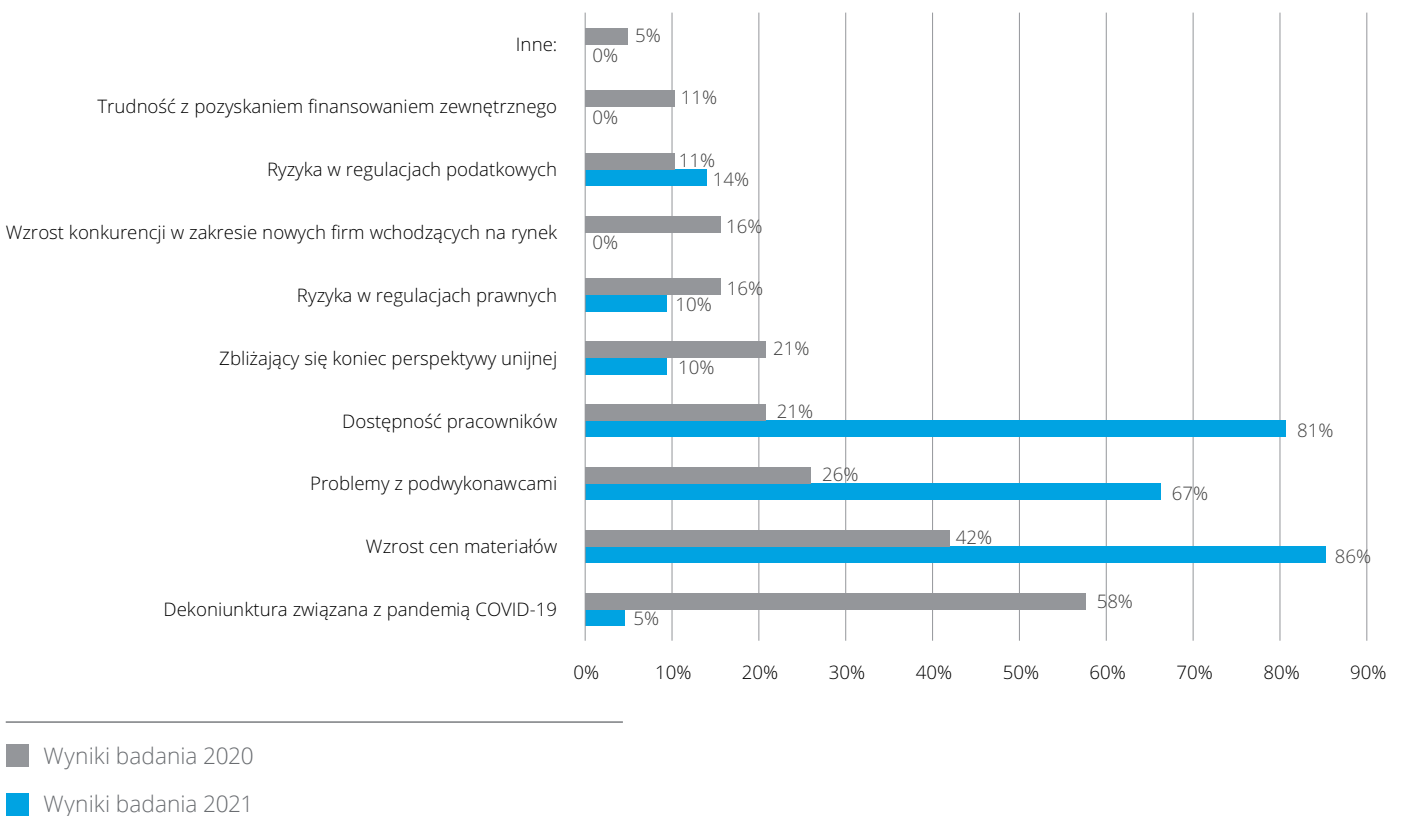
2.3. Najważniejsze ryzyka i szanse w kontekście działalności firm w najbliższych latach

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. Jak wynika z poniższego wykresu, wyniki badania w 2021 roku wskazują, że największy wpływ na działalność firm w najbliższych latach będą mieć trzy obszary: wzrost cen materiałów (86%), dostępność pracowników (81%) i problemy

z podwykonawcami (67%). Dodatkowo 10% ankietowanych jako zagrożenie wskazało również zmiany w regulacjach podatkowych oraz zbliżający się koniec perspektywy unijnej. Warto zauważyć, że w zeszłorocznym badaniu, aż 58% respondentów obawiało się ryzyka związanego z COVID-19, natomiast w 2021 ryzyko to zmalało do 5%.

Trudności z pozyskaniem finansowania zewnętrznego oraz wzrost konkurencji związany z wejściem nowych firm na rynek to odpowiedzi najrzadziej wybierane przez respondentów w 2021 roku.

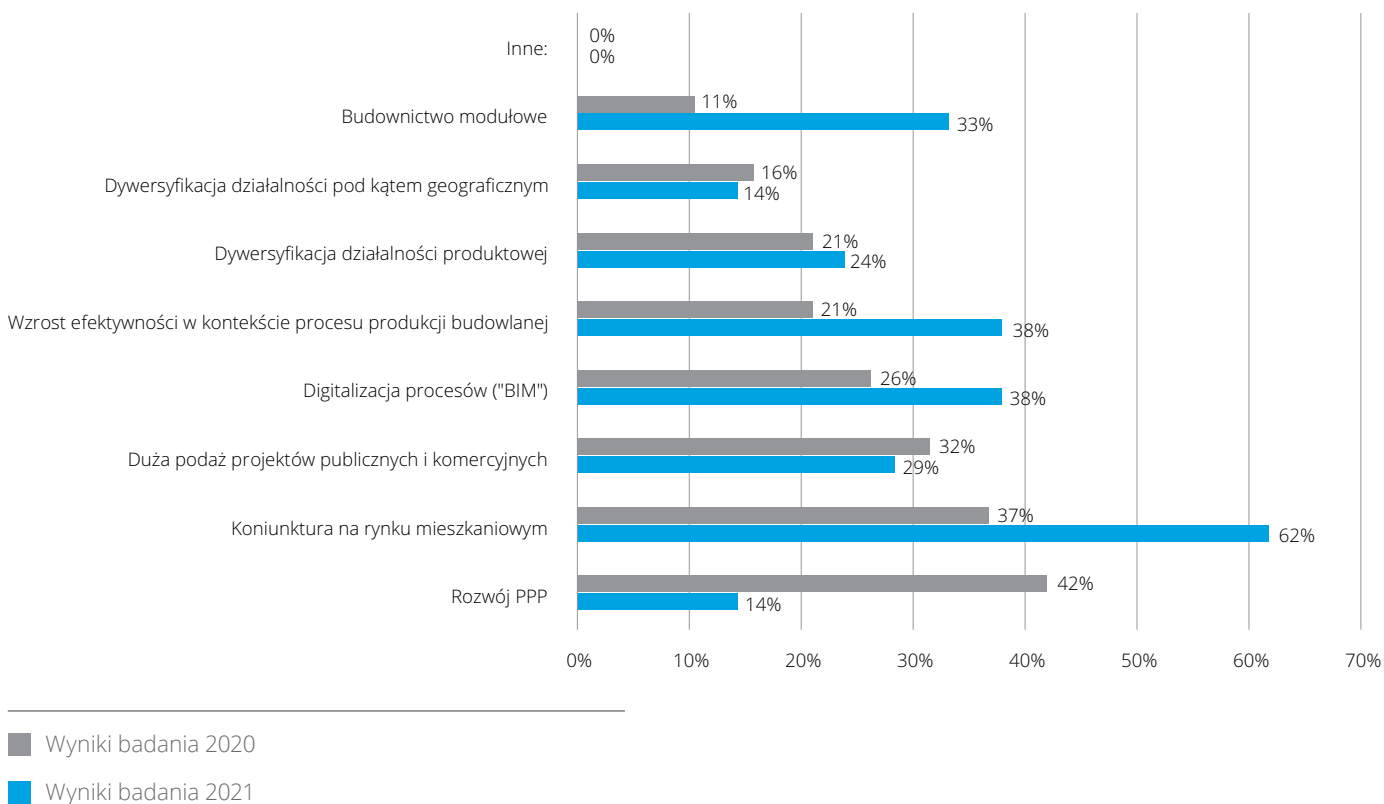
Które z poniższych ryzyk są Państwa zdaniem najważniejsze w kontekście działalności Państwa firmy w najbliższej przyszłości?



Uczestnicy ankiety zidentyfikowali także największe szanse mające wpływ na działalność firmy w najbliższych latach. Przedstawia je poniższy wykres. W 2021 roku najczęściej wybieraną odpowiedzią była „Koniunktura na rynku mieszkaniowym” (62%). Kolejna odpowiedź, która uzyskała 38% odpowiedzi to „wzrost efektywności w kontekście procesu produkcji budowlanej” oraz „Digitalizacja procesów BIM”.

Zbliżony wynik (33%) osiągnęła odpowiedź „Budownictwo modułowe”. Najmniejszą ilość razy wskazano dywersyfikację działalności pod kątem geograficznym (14%) oraz rozwój PPP (14%). Dla porównania wyniki badania w 2020 roku wskazały rozwój PPP i koniunkturę na rynku mieszkaniowym jako najistotniejsze szanse, odpowiednio 42% i 37%. W zeszłym roku najniższy wynik zanotowało budownictwo modułowe (11%), które w tym roku zyskało na znaczeniu.

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



2.4. Wpływ COVID-19 na obecną sytuację gospodarczą

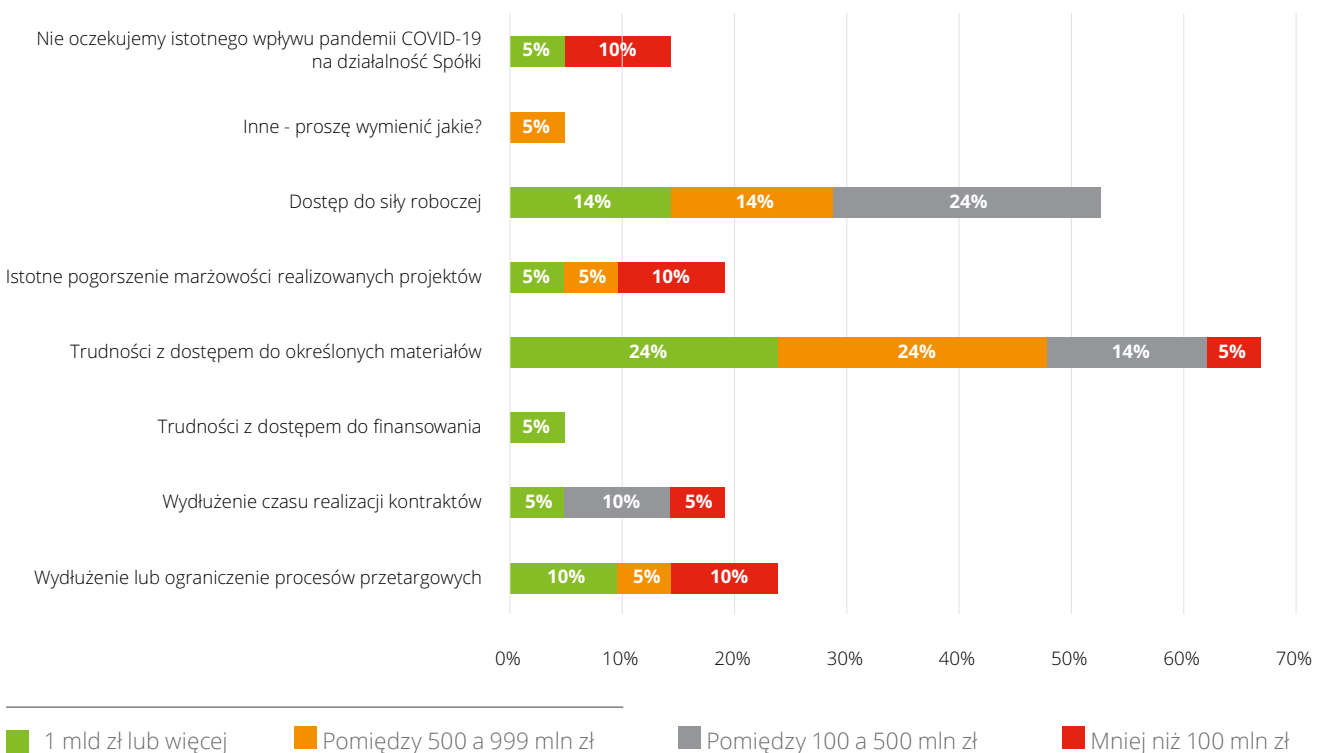
Biorąc pod uwagę obecną sytuację epidemiologiczną w kraju i na świecie warto zwrócić uwagę na ewentualne trudności oraz zmiany z tym związane. Nie można ich wykluczyć mimo tego że, tylko 5% respondentów wskazało ten czynnik jako istotny.

Poniższy wykres prezentuje trudności, z jakimi muszą się mierzyć przedsiębiorstwa w 2021 roku z powodu pandemii koronawirusa

w kraju i na świecie. Największymi wyzwaniami okazują się być trudności z dostępem do określonych materiałów (67%) i dostęp do siły roboczej (52%). Dotyczą one głównie podmiotów o przychodach powyżej 100 mln zł. Wysoko ocenione zostały również kwestie takie jak wydłużenie lub ograniczenie procesów przetargowych czy wydłużenie czasu realizacji kontraktów oraz istotne pogorszenie marżowości realizowanych projektów. Te kwestie wskazywane były szczególnie przez podmioty z przychodami pomiędzy 100 a 500 mln zł za rok obrotowy

2020. Jednakże 15% respondentów nie widzi bezpośredniego zagrożenia na wpływ działalności spowodowanego obecnym kryzysem zdrowotnym. Są to głównie małe jednostki z przychodami poniżej 100 mln złotych. Innymi czynnikami, na które respondenci zwrócili uwagę, jest chociażby spowolniona komercjalizacja inwestycji nieruchomościowych.

Który z poniższych czynników najbardziej przyczynił się do negatywnych skutków pandemii COVID-19 w Państwa Spółce? Wykres z podziałem na wielkość Spółki wg przychodów za 2020 rok.

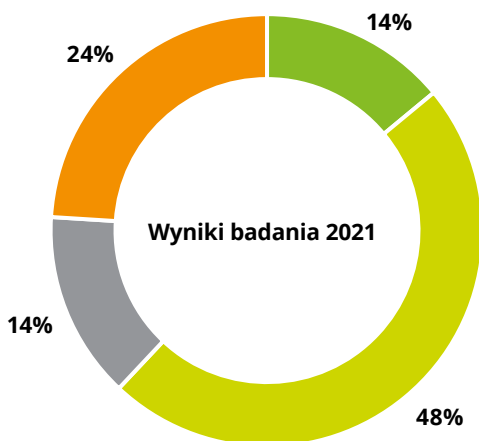


2.5 Wpływ mikro i makro otoczenia na bieżącą sytuację branży budowlanej

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 jest troska przedsiębiorstwa nie tylko o swój interes ekonomiczny, lecz także o lokalne społeczności czy środowisko, co pozwala jej na zrównoważony rozwój i stabilizację. Blisko połowa ankietowanych (48%) przyjęła opisaną strategię definiującą ogólne

priority podejmowanych działań, natomiast 14% odpowiedzi wskazuje na szczegółowo zdefiniowaną strategię ESG. Niemal ćwierć respondentów nie posiada wdrożonej koncepcji, a 14% planuje jej przygotowanie w przyszłości.

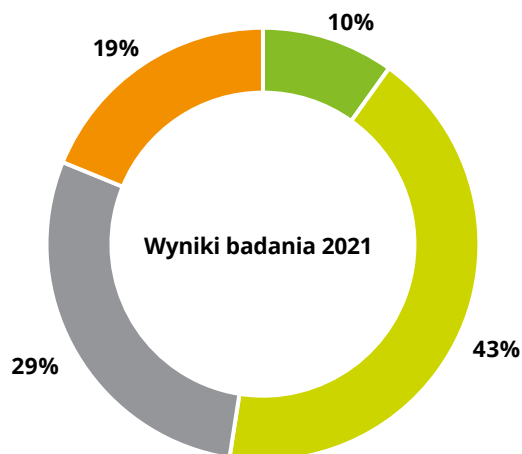
Czy Państwa spółka ma jasno zdefiniowaną strategię i politykę działania w odniesieniu do czynników środowiskowych, społecznych, zarządczych?



- Tak, w organizacji przyjęto szczegółową strategię ESG definiującą nie tylko ogólne priority naszych działań, ale także nasze cele i mierzalne wskaźniki efektywności ich realizacji
- Tak, w organizacji przyjęto strategię/politykę ESG definiującą ogólne priority naszych działań
- Nie, ale rozważamy przyjęcie takiego dokumentu w przyszłości
- Nie, w naszej organizacji nie funkcjonuje żaden dokument porządkujący obszar ESG

W kwestii zmian regulacyjnych związanych z wdrażaniem przez Unię Europejską Planu działania na rzecz finansowania zrównoważonego wzrostu gospodarczego w odniesieniu do sektora budowlanego, około 53% odpowiedzi wskazuje na świadomość i wiedzę na temat planowanych zmian. Około 48% nie posiada takiej znajomości, z czego 29% jest gotowa na zapoznanie się z nią.

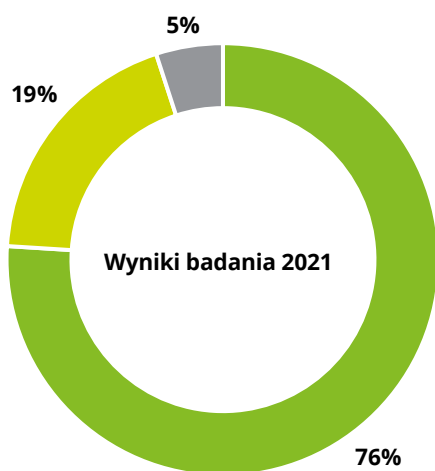
Czy Państwa organizacja jest świadoma zmian regulacyjnych związanych z wdrażaniem przez Unię Europejską Planu działania na rzecz finansowania zrównoważonego wzrostu gospodarczego, w tym w szczególności konkretnych zmian, kryteriów i obowiązków jakie nakłada na spółki Rozp. 2020/852 w sprawie ustanowienia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



- Tak, nasza organizacja zna szczegółowe wytyczne w zakresie nowych regulacji
- Tak, mamy ogólną wiedzę na temat planowanych zmian
- Nie mamy wiedzy na temat tych zmian, ale najbliższej przyszłości myślimy o tym jak w sposób systemowy je zaadresować w organizacji
- Nie, nie mamy wiedzy na temat tych zmian

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 - 76%. W 19% przypadkach rola ta jest dla przedsiębiorstw kluczowa i wspiera sieć dostaw czy rozwój nowych modeli biznesowych. Jedynie dla 5% respondentów z branży budowlanej technologie informatyczne nie mają dużego znaczenia.

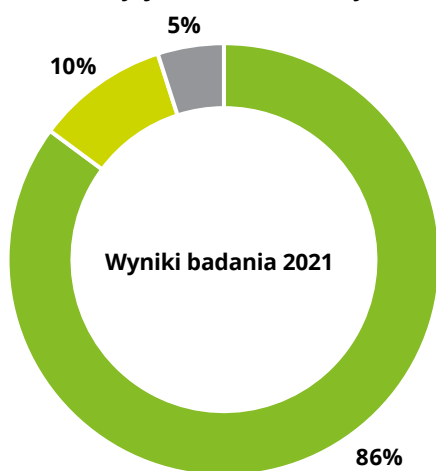
Jak oceniają Państwo rolę technologii informatycznej (IT) w Państwa firmie?



- IT zaczyna odgrywać coraz większe znaczenie (wykorzystanie nie tylko do wsparcia funkcji wewnętrznych, ale również do kontaktu z klientami, partnerami czy do wsparcia procesu podejmowania decyzji biznesowych)
- IT jest kluczową funkcją w naszej firmie (oprócz powyższego, IT wspiera sieć dostaw, technologia wykorzystywana jest aktywnie w core'owym biznesie i umożliwia rozwijanie nowych modeli biznesowych)
- Nie ma dużego znaczenia (IT wykorzystywane głównie do wsparcia funkcji wewnętrznych)

Zgodnie z wynikami przeprowadzonej ankiety skala inwestycji w obszar technologii informatycznej w stosunku do rocznych inwestycji nie przekracza poziomu 25% w aż 86% przedsiębiorstwach. Jedynie 5% ankietowanych wskazało na spore inwestycje na poziomie powyżej 75%.

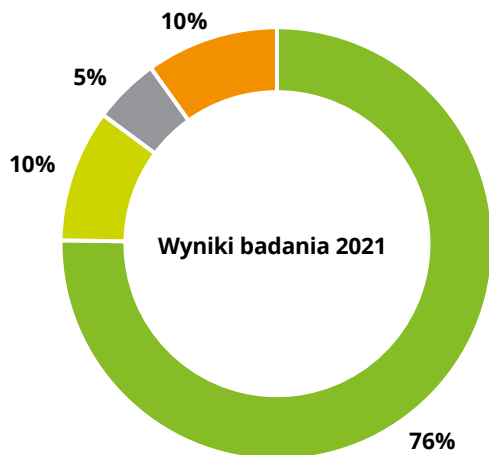
Ile wynosi skala inwestycji w obszar technologii informatycznej (IT) w Państwa firmie (prośba o podanie procentowego udziału inwestycji IT w sumie rocznych inwestycji)?



- mniej niż 25%
- pomiędzy 25% a 50%
- pomiędzy 51% a 75%
- powyżej 75%

Najmniejszą skalę wzrostu inwestycji w stosunku do ubiegłego roku (poniżej 25%) wykazało aż 76% ankietowanych. Odpowiednio po 10% głosów, uzyskały odpowiedzi wskazujące na wzrost w przedziale pomiędzy 25% a 50% oraz powyżej 75%. Tylko 5% respondentów zwiększyło udział inwestycji w obszarze IT w porównaniu z zeszłym rokiem w przedziale pomiędzy 51% a 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 2020r. w porównaniu do roku poprzedniego)?



- wzrosła o mniej niż 25%
- wzrosła w granicach pomiędzy 25% a 50%
- wzrosła w granicach pomiędzy 51% a 75%
- wzrosła powyżej 75%



Mostostal WAW zespół zabytkowych kamienic w Łodzi rewitalizacja

Bibliografia

1. Główny Urząd Statystyczny, *Mały Rocznik Statystyczny Polski 2021*, www.stat.gov.pl
2. Główny Urząd Statystyczny, *Biuletyn Statystyczny Nr 7/2021*, www.stat.gov.pl
3. Główny Urząd Statystyczny, *Rachunki kwartalne produktu krajowego brutto*, www.stat.gov.pl
4. Główny Urząd Statystyczny, *Wstępny szacunek produktu krajowego brutto w drugim kwartale 2021 roku*, www.stat.gov.pl
5. Ministerstwo Inwestycji i Rozwoju, *Postępy w realizacji programów 2019-2022*, www.mii.gov.pl
6. Główny Urząd Statystyczny, *Roczne wskaźniki cen towarów i usług konsumpcyjnych*, www.stat.gov.pl
7. Główny Urząd Statystyczny, *Bezrobotni zarejestrowani i stopa bezrobocia wyrównane sezonowo w latach 2011-2021*, www.stat.gov.pl
8. Główny Urząd Statystyczny, *Koniunktura w przetwórstwie przemysłowym, budownictwie, handlu i usługach 2000-2021*, www.stat.gov.pl
9. Ministerstwo Finansów, *Strategia zarządzania długiem sektora finansów publicznych w latach 2020-2023*, www.finanse.mf.gov.pl
10. Ministerstwo Inwestycji i Rozwoju, *Raport z rynku PPP 2009 - II kw 2021*, www.ppp.gov.pl/
11. Ministerstwo Inwestycji i Rozwoju, *Lista projektów realizowanych z Funduszy Europejskich w Polsce w latach 2014-2020*
12. Platforma Partnerstwa Publiczno-Prywatnego, *Bazy projektów PPP*, www.ppp.gov.pl
13. Coface, *Niewypłacalność firm w Polsce w I półroczu 2021 r.*, www.coface.pl
14. Coface, *Niewypłacalność firm w Polsce w 2020 r., raport roczny*, www.coface.pl
15. Główny Urząd Statystyczny, *Zatrudnienie i wynagrodzenia w gospodarce narodowej w pierwszym półroczu 2020 r.*, www.stat.gov.pl
16. Główny Urząd Statystyczny, *Zatrudnienie i wynagrodzenia w gospodarce narodowej w 2019 r.*, www.stat.gov.pl
17. Ministerstwo Infrastruktury, *Rezerwa subwencji ogólnej 2020*, www.gov.pl/infrastruktura
18. Ministerstwo Infrastruktury, *Program Budowy Dróg Krajowych na lata 2014-2023 (z perspektywą do 2025 r.)*, www.gov.pl/infrastruktura
19. Ministerstwo Infrastruktury, *Rządowy Program Budowy Dróg Krajowych na lata 2021-2030 (z perspektywą do 2033 r.)*, www.gov.pl/infrastruktura
20. Generalna Dyrekcja Dróg Krajowych i Autostrad, *Raport o stanie technicznym nawierzchni sieci dróg krajowych na koniec 2020 roku*, www.gddkia.gov.pl/
21. Ministerstwo Infrastruktury, *Sprawozdanie z wykonania planu realizacji Krajowego Programu Kolejowego do 2023 roku za rok 2020*,
22. PTPIREE, *Energetyka, dystrybucja, przesył, Raport 2021*, www.ptpiree.pl
23. Polskie Towarzystwo Przesyłu i Rozdziału Energii Elektrycznej, *Raport Energetyka Dystrybucja i Przesył*, Maj 2020
24. Ministerstwo Ochrony Środowiska, *Krajowy Plan Gospodarki Odpadami 2022*, sierpień 2016
25. Ministerstwo Infrastruktury i Budownictwa, *Program Operacyjny Infrastruktura i Środowisko 2014 – 2020*
26. Biuletyn Informacji Publicznej, *Wojewódzkie Plany Gospodarki Odpadami na lata 2016-2022 Master Plan dla wdrożenia dyrektywy Rady 91/271/EWG opracowany na podstawie AKPOŚK2019*
27. PSE, *Plan rozwoju w zakresie zaspokojenia obecnego i przyszłego zapotrzebowania na energię elektryczną na lata 2016-2025*
28. Colliers International, *Polska Market Insights, I połowa 2021*
29. Cushman & Wakefield, *Marketbeat Rynek Magazynowy w Polsce Podsumowanie I Połowy 2020 roku*
30. AMRON-SARFIN, *Ogólnopolski raport o kredytach mieszkaniowych i cenach transakcyjnych nieruchomości, 1/2021*, www.amron.pl
31. Główny Urząd Nadzoru Budowlanego, *Ruch Budowlany w Polsce w 2020 r.*
32. Główny Urząd Statystyczny, *Budownictwo mieszkaniowe w okresie I-XII 2020*, www.stat.gov.pl
33. Strona Internetowa Eurostat: ec.europa.eu/eurostat
34. Strona internetowa Komisji Europejskiej: ec.europa.eu/info/index_en

35. Strona internetowa Generalnej Dyrekcji Dróg Krajowych i Autostrad: www.gddkia.gov.pl
36. Strona Internetowa Ministerstwa Infrastruktury i Rozwoju poświęcona funduszom unijnym 2014-2020: www.funduszeuropejskie.gov.pl/
37. Strona internetowa PKP PLK: www.plk-sa.pl
38. Strona Krajowego Zarządu Gospodarki Wodnej poświęcona Krajowemu Programowi Oczyszczania Ścieków: kzgw.gov.pl/pl/Krajowy-program-oczyszczania-ściekow-komunalnych.html
39. Strona Krajowego Zarządu Gospodarki Wodnej, Master Plan dla wdrażania dyrektywy Rady 91/271/EWG: www.kzgw.gov.pl/pl/Wiadomosci/Master-Plan-dla-wdrazania-dyrektywy-Rady-91271EWG.html
40. Strona internetowa Urzędu Regulacji Energetyki: www.ure.gov.pl/
41. Strona Internetowa CIRE.pl
42. Strona Internetowa stooq.pl
43. Narodowy Bank Polski, *Sytuacja na rynku kredytowym wyniki ankiety przewodniczących komitetów kredytowych III kwartał 2020 r.*

Informacje oraz artykuły prasowe, strony internetowe:

44. http://europa.eu/rapid/press-release_IP-18-3885_en.htm
45. <https://www.psgaz.pl/inwestycje>
46. <https://www.rp.pl/Rynek-pracy/302059909-Trudniej-o-pracownikow-zza-wschodniej-granicy.html>
47. <https://www.muratorplus.pl/biznes/raporty-i-prognozy/przybywa-bankruktw-firm-budowlanych-aa-rTPY-9Zct-K2qb.html>
48. <http://next.gazeta.pl/next/7,151003,25003704,infrastruktura-w-planach-zalozonych-do-2023-r-nadal-nie-wybudowalismy.html>
49. <https://www.rynekinfrastruktury.pl/wiadomosci/drogi/polska-liderem-wykorzystania-srodkow-unijnych-na-infrastrukture-63669.html>
50. <http://gospodarka.dziennik.pl/news/artykuly/573682,ke-przyjela-projekt-budzetu-ue-na-lata-2021-2027.html>
51. <https://www.rp.pl/Koleje/308139905-Budowlancy-moga-posliznac-sie-na-torach-kolejowych.html>
52. https://raport_ptpiree_2021.pdf
53. <https://www.gov.pl/web/gddkia>
54. <https://www.coface.pl/Aktualnosci-i-media/Biuro-prasowe/Roczny-raport-upadlosciowy-Coface-Niewyplacalnosci-przed-siebiorstw-w-Polsce-w-2020-roku>
55. http://docs.colliers.pl/reports/Colliers_Raport_Market-Insights-1polowa-2020.pdf

Kontakt

Maciej Krason

Deloitte
Partner, dział Audit & Assurance
Lider Sektora Nieruchomości i
Budownictwa w Europie Środkowej
mkrason@deloitteCE.com

Łukasz Michorowski

Deloitte
Partner, dział Audit & Assurance
Ekspert usług doradczych dla sektora
budowlanego i nieruchomości
lmichorowski@deloitteCE.com

Piotr Domański

Deloitte
Dyrektor, dział Doradztwa finansowego
Zespół wycen i modelowani
pdomanski@deloitteCE.com



Kompas Inwestycji udostępnił dane, które zostały wykorzystane w raporcie w II rozdziale.

**Raport „Polskie spółki budowlane”
2021 jest autorską publikacją Deloitte
Polska przygotowaną przez ekspertów
Deloitte raz do roku.**

Autorzy:

Łukasz Michorowski
Piotr Domański
Maciej Niemierka
Anna Wojewódzka - Bagniuł
Dawid Majda



Unibep Węzeł Porosły koło Białegostoku

Deloitte.

Nazwa Deloitte odnosi się do jednego lub kilku podmiotów Deloitte Touche Tohmatsu Limited („DTTL”), jej firm członkowskich oraz ich podmiotów powiązanych (zwanymi 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 spółka z ograniczoną odpowiedzialnością 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, Pasternak, Korba i Wspólnicy Kancelaria Prawnicza sp.k., Deloitte Digital sp. z o.o. (wspólnie określane mianem „Deloitte Polska”), będące jednostkami powiązаныmi z Deloitte Central Europe Holdings Limited. Deloitte Polska jest jedną z wiodących firm doradczych w kraju, świadcząca usługi profesjonalne w obszarach: audytu, doradztwa podatkowego, konsultingu, zarządzania ryzykiem, doradztwa finansowego oraz prawnego za pośrednictwem ponad 2300 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.