

Ewa Ratuszny

Konrad Walczyk

## **KONIUNKTURA W BUDOWNICTWIE**

### **III kwartał 2023**

PL ISSN 2392-3695

---

Badanie okresowe nr 120

---

**BADANIA KONIUNKTURY GOSPODARCZEJ INSTYTUTU ROZWOJU GOSPODARCZEGO SGH****Rada Programowa:**

Elżbieta Adamowicz (przewodnicząca), Joanna Klimkowska (sekretarz), Marek Rocki, Marco Malgarini, Gernot Nerb, Ataman Ozyildirim, István János Tóth

**Komitety Redakcyjny i adres Redakcji:**

Konrad Walczyk (redaktor naczelny)

Agnieszka Danelczyk

ul. Madalińskiego 6/8, 02-513 Warszawa

[www.sgh.waw.pl/irg](http://www.sgh.waw.pl/irg)

**Wydawnictwo:**

Szkoła Główna Handlowa w Warszawie

al. Niepodległości 162, 02-554 Warszawa

Wersja elektroniczna czasopisma jest wersją pierwotną

Publikacja została zrecenzowana zgodnie z wytycznymi MNiSW

**©Copyright by Szkoła Główna Handlowa w Warszawie, Warszawa 2023**

Wszelkie prawa zastrzeżone. All rights reserved.

**ISSN 2392-3695**

**Nr rej. PR 18393**

Informacje zawarte w niniejszym czasopiśmie oparte są na wynikach ankietowego badania koniunktury w budownictwie, przeprowadzonego przez IRG SGH po raz 120. W badaniu uczestniczyły 172 przedsiębiorstwa. Metoda badawcza koniunktury opisana jest na stronie: <https://www.sgh.waw.pl/kae/metody-badawcze-kwestionariusze-ankiet>.

---

**SPIS TREŚCI**

I.	OMÓWIENIE WYNIKÓW BADANIA .....	4
II.	WYNIKI SZCZEGÓŁOWE .....	6
1.	WSKAŹNIK KONIUNKTURY .....	6
2.	ZBIORCZE ZESTAWIENIE SALD .....	10
3.	SALDA I ICH SKŁADOWE .....	11
1)	Produkcja .....	11
2)	Zamówienia ogółem .....	13
3)	Zamówienia eksportowe .....	15
4)	Ceny .....	16
5)	Zatrudnienie .....	18
6)	Sytuacja finansowa .....	20
7)	Wykorzystanie mocy produkcyjnych .....	22
8)	Nakłady inwestycyjne .....	24
9)	Ogólna sytuacja gospodarcza w kraju .....	26
10)	Sytuacja budownictwa .....	28
11)	Bariery aktywności gospodarczej .....	30
III.	SUMMARY .....	32

## I. OMÓWIENIE WYNIKÓW BADANIA

1. W III kwartale 2023 roku wskaźnik koniunktury w budownictwie IRG SGH (IRGCON) osiągnął ujemną wartość -4,6 pkt, niższą o 5,4 pkt od wartości z poprzedniego kwartału i o 3,3 pkt niższą niż w III kwartale 2022 r. Obecna wartość wskaźnika jest również niższa od średniej z trzech trzecich kwartałów sprzed pandemii (tj. z lat 1997-1999), która wynosi 17,2 pkt. Dekoniunktura w branży budowlanej wynika przede wszystkim z wysokich kosztów produkcji (wysokich cen surowców i materiałów, kosztów pracy i obsługi kredytów), przekładających się na wzrost cen usług budowlanych, oraz z niepewności co do wielkości popytu mieszkaniowego w przyszłości. Pewne nadzieje na poprawę sytuacji zakłady budowlane wiążą z uruchomionym 1 lipca br. programem dopłat do kredytu hipotecznego.

Ujemną wartość, -6,9 pkt, wskaźnik koniunktury przyjął dla sektora prywatnego, a dla sektora publicznego równą 16,4 pkt. W porównaniu z II kwartałem obie wartości są niższe odpowiednio o: 6,1 i 0,3 pkt. Spadki w skali roku wyniosły odpowiednio: 3,3 i 2,2 pkt. W odniesieniu do okresu sprzed pandemii wskaźnik koniunktury dla sektora prywatnego jest niższy od średniej z lat 2017-2019 o 23,1 pkt, a dla sektora publicznego o 6,9 pkt.

W przekroju regionalnym najniższą wartość IRGCON odnotowano dla makroregionu południowo-zachodniego (-24,2 pkt), a najwyższą dla makroregionu centralnego (14,7 pkt).

W przekroju wg rodzaju działalności poprawę koniunktury (w porównaniu z II kwartałem) odnotowały tylko zakłady zajmujące się pracami specjalistycznymi – wartość wskaźnika zwiększyła się o 7,8 pkt. Przedsiębiorstwa realizujące budowy budynków oraz obiektów inżynierii lądowej i wodnej informują o pogorszeniu się koniunktury – spadki wartości IRGCON wyniosły, odpowiednio: 8,9 i 32,5 pkt. Najwyższą wartość wskaźnika koniunktury, 5,2 pkt, zanotowano dla firm wykonujących prace specjalistyczne, a najniższą, -15,5 pkt, dla przedsiębiorstw zajmujących się wznoszeniem budynków. Na tę niską wartość wskaźnika ma niewątpliwie wpływ utrata zdolności kredytowej przez część potencjalnych nabywców mieszkań i spadek realnych dochodów gospodarstw domowych.

2. Wartość salda odpowiedzi na pytanie o wielkość produkcji budownictwa jest dodatnia i wynosi 8,3 pkt. Jest o 15,5 pkt wyższa niż w poprzednim kwartale i o 7,3 pkt wyższa niż przed rokiem. Wzrost w ciągu roku odnotowano w obu sektorach własnościowych: o 14,1 pkt w prywatnym i o 25,3 pkt w publicznym. W porównaniu ze średnią dla trzecich kwartałów w latach sprzed pandemii (2017-2019) wartości salda są niższe o: 27,4, 26,9 oraz 19,1 pkt odpowiednio dla: budownictwa ogółem, sektora prywatnego i publicznego. Najniższą wartość salda, -11,7 pkt, zanotowano dla zakładów sektora prywatnego zatrudniających do 10 osób. Ankietowani spodziewają się dalszego wzrostu wielkości produkcji w następnym kwartale; wartość salda prognostycznego wynosi 10,6 pkt.

3. Obniżyła się wielkość zamówień. Wartość salda spadła o 0,6 pkt do wysokości -3,1 pkt. Jest jednak wyższa niż przed rokiem o 0,9 pkt. Ocena portfela zamówień w zakładach prywatnych jest odmienna niż w publicznych. Dla sektora prywatnego wartość salda zmniejszyła się w ciągu kwartału o 2,3 pkt i wynosi -7,2 pkt, podczas gdy dla sektora publicznego wzrosła o 12,5 pkt do poziomu 34,7 pkt. W porównaniu do średniej dla trzecich kwartałów w latach sprzed pandemii (2017-2019) wartość salda dla sektora prywatnego jest o 36,5 pkt niższa, a dla publicznego o 10,1 pkt. Zgodnie z prognozami uczestników badania, nie należy spodziewać się istotnej poprawy sytuacji w nadchodzącym kwartale; wartość salda prognostycznego jest równa -2,3 pkt.

4. Wzrosło wykorzystanie mocy produkcyjnych zakładów budowlanych. Obecna wartość salda wynosi 4,3 pkt. W porównaniu z analogicznym kwartałem 2023 r. zmiany poziomu wykorzystania mocy produkcyjnych w budownictwie ogółem, w sektorze prywatnym oraz publicznym sięgają odpowiednio: 5,0, 7,1 pkt oraz -7,8 pkt, a w porównaniu z poprzednim kwartałem: 13,4, 13,4 pkt oraz 15 pkt. Saldo ogółem dot. wykorzystania mocy produkcyjnych jest niższe niż przeciętnie w trzecich kwartałach lat

---

2017-2019 o 23,5 pkt. Spodziewany jest wzrost wykorzystania mocy produkcyjnych w budownictwie w kolejnym kwartale; wartość salda prognostycznego jest równa 8,1 pkt.

5. Bieżący kwartał jest kolejnym okresem wzrostu cen usług budowlanych. Wartość salda wynosi 34,5 pkt, o 1,9 pkt więcej niż w II kwartale. W porównaniu z III kwartałem ubiegłego roku obecna wartość salda jest niższa o 15,5 pkt. Przewidywany jest spadek poziom cen usług budowlanych w najbliższym kwartale; wartość salda prognostycznego jest równa 20,5 pkt.

6. Poprawiła się sytuacja finansowa zakładów budowlanych. Wartość salda wzrosła kwartalnie o 18 pkt i jest wyższa niż przed rokiem o 17 pkt. Pomimo poprawy większość badanych nadal ocenia swoją sytuację finansową jako niekorzystną, co jest w głównej mierze związane z dynamiką wynagrodzeń pracowniczych oraz rosnącymi wydatkami na obsługę kredytów i leasingu. Wartość salda ogółem wynosi -4,3 pkt (dla sektora prywatnego -7,2 pkt, a dla publicznego 20,5 pkt). Ankietowani spodziewają polepszenia się swej sytuacji finansowej w IV kwartale br.; wartość salda prognostycznego wynosi 4,5 pkt.

7. Wartość salda odpowiedzi na pytanie o wielkość zatrudnienia wynosi -8,8 pkt. Jest niższa niż rok temu o 16,4 pkt, lecz wyższa o 1,2 pkt od wartości salda z ubiegłego kwartału. W porównaniu z okresem sprzed pandemii wartość salda jest niższa od średniej dla trzech kwartałów lat 2017-2019 o 21,2 pkt. Przewidywany jest wzrost poziomu zatrudnienia w następnym kwartale; wartość salda prognostycznego wynosi -6,1 pkt.

8. Poziom nakładów inwestycyjnych w budownictwie wzrósł. Wartość salda wynosi -11,8 pkt w ujęciu ogółem, -15,2 pkt dla sektora prywatnego i 18,4 pkt dla publicznego. W porównaniu z III kwartałem ub.r. wartość salda ogółem jest wyższa o 4,9 pkt. Spodziewany jest spadek nakładów inwestycyjnych w budownictwie w nadchodzącym kwartale.

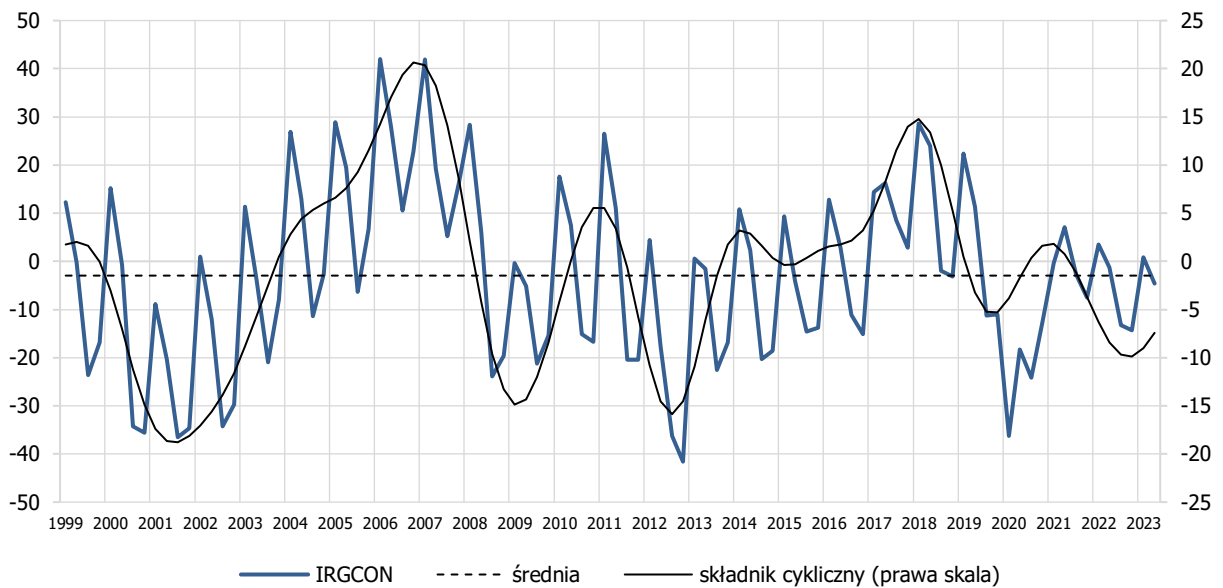
9. Firmy budowlane negatywnie oceniają obecną sytuację gospodarczą w kraju. Saldo przyjmuje niską, ujemną wartość, -34,3 pkt. W porównaniu z III kwartałem 2022 r. wartość salda jest jednak wyższa o 29,5 pkt. Firmy publiczne oceniają gospodarkę lepiej niż firmy prywatne. Dla tych grup przedsiębiorstw wartości salda są równe odpowiednio: -8,2 i -37,5 pkt. Zakłady budowlane przewidują poprawę ogólnej sytuacji gospodarczej w kolejnym kwartale; wartość salda prognostycznego wynosi -18,2 pkt.

10. Opinie firm budowlanych na temat sytuacji we własnej branży są zbliżone do ocen sytuacji gospodarczej w kraju. Wartość salda jest równa -35,2 pkt. W ciągu roku wzrosła o 25,4 pkt. Wyraźnie gorzej kondycję branży budowlanej oceniają przedsiębiorstwa prywatne. Prognozy rozwoju sytuacji w budownictwie w nadchodzącym kwartale są bardziej optymistyczne od cen sytuacji bieżącej; wartość salda prognostycznego jest równa -18,9 pkt.

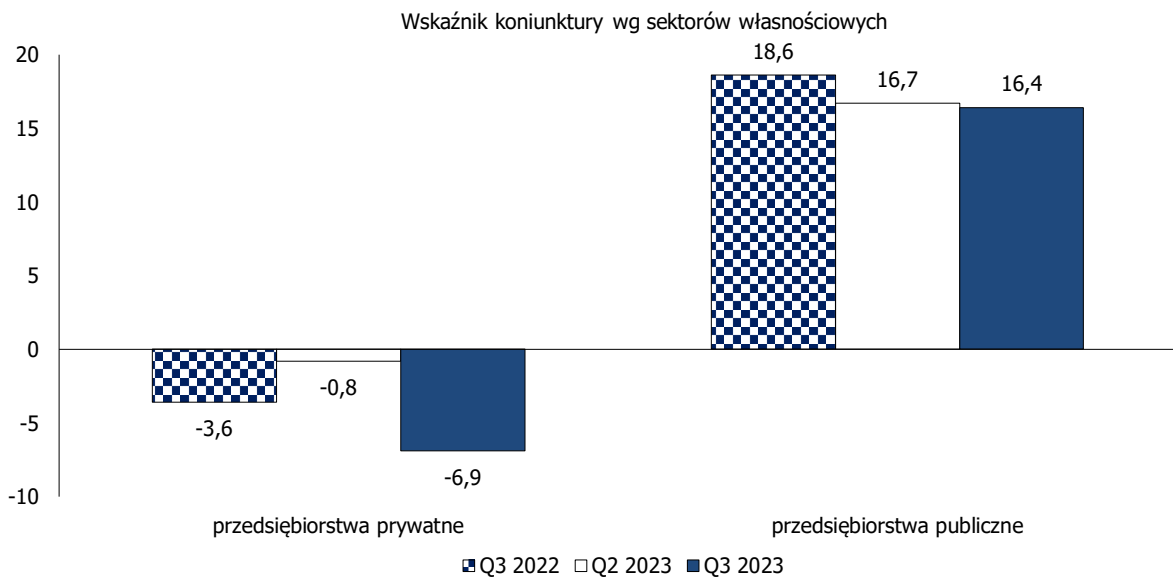
11. Uciążliwość barier ograniczających aktywność produkcyjną zakładów budowlanych nie uległa znacznym zmianom. Podobnie jak w drugim kwartale, za główny czynnik utrudniający prowadzenie działalności gospodarczej ankietowani uznali wysokie ceny surowców i materiałów budowlanych. W poprzednim kwartale wskazało go 62,8% ankietowanych zakładów, obecnie odsetek ten wynosi 55,2%. W dalszej kolejności uczestnicy badania wymienili: niestabilne prawo (45,3% obecnie, 40,1% w drugim kwartale) oraz nadmierne obciążenia podatkowe (36% obecnie, 43% poprzednio). Zakłady budowlane nie przewidują istotnych zmian dotkliwości barier w nadchodzącym kwartale.

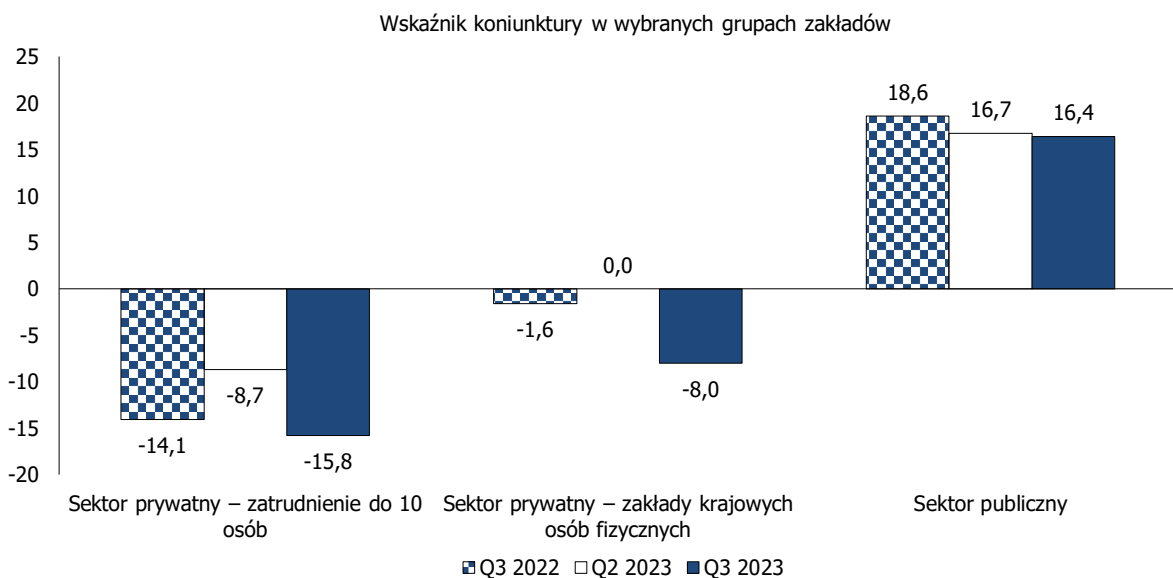
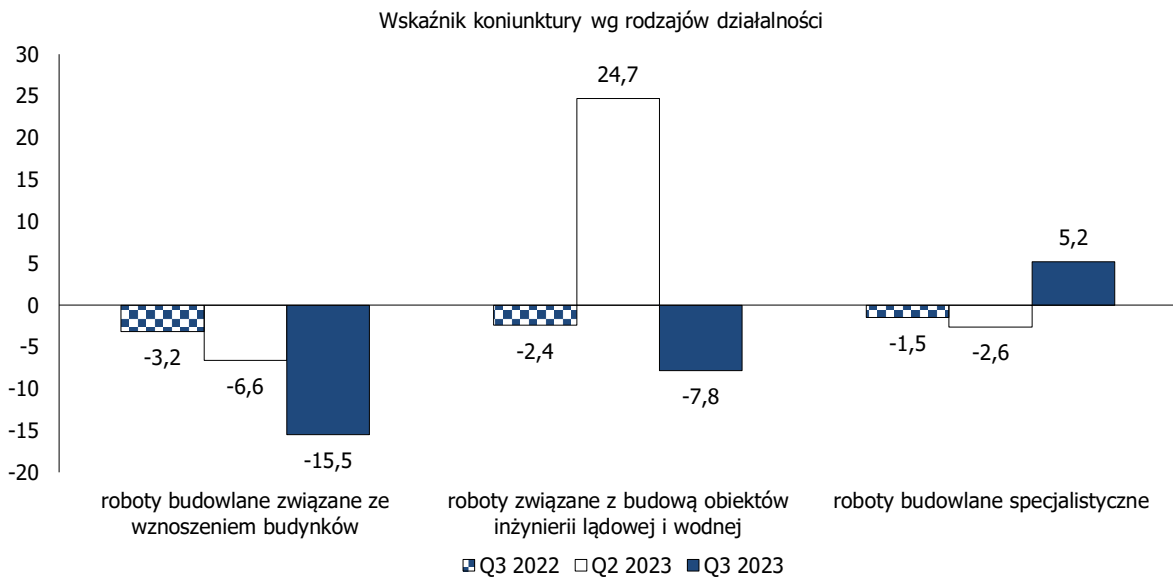
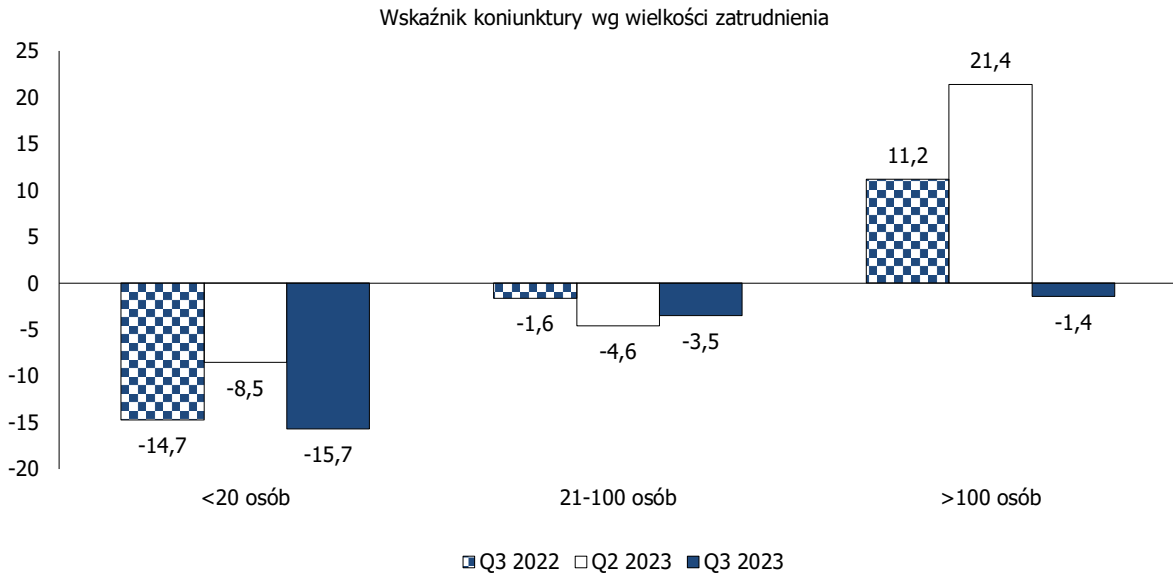
## II. WYNIKI SZCZEGÓŁOWE

### 1. WSKAŹNIK KONIUNKTURY

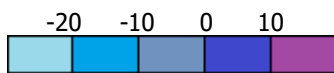
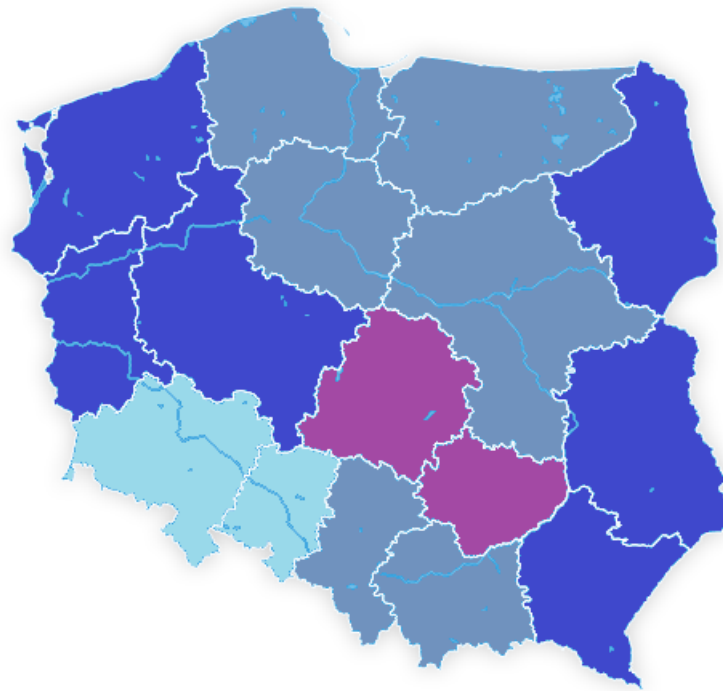


składowe salda	Q2 2022	Q3 2022	Q4 2022	Q1 2023	Q2 2023	Q3 2023
1. zamówienia ogółem – stan	-2,8	-4,0	-9,6	-33,6	-2,5	-3,1
2. wielkość zatrudnienia – przewidywania	9,8	1,5	-17,0	5,0	4,1	-6,1
wskaźnik koniunktury (IRGCON): (1.+2.)/2	3,5	-1,3	-13,3	-14,3	0,8	-4,6



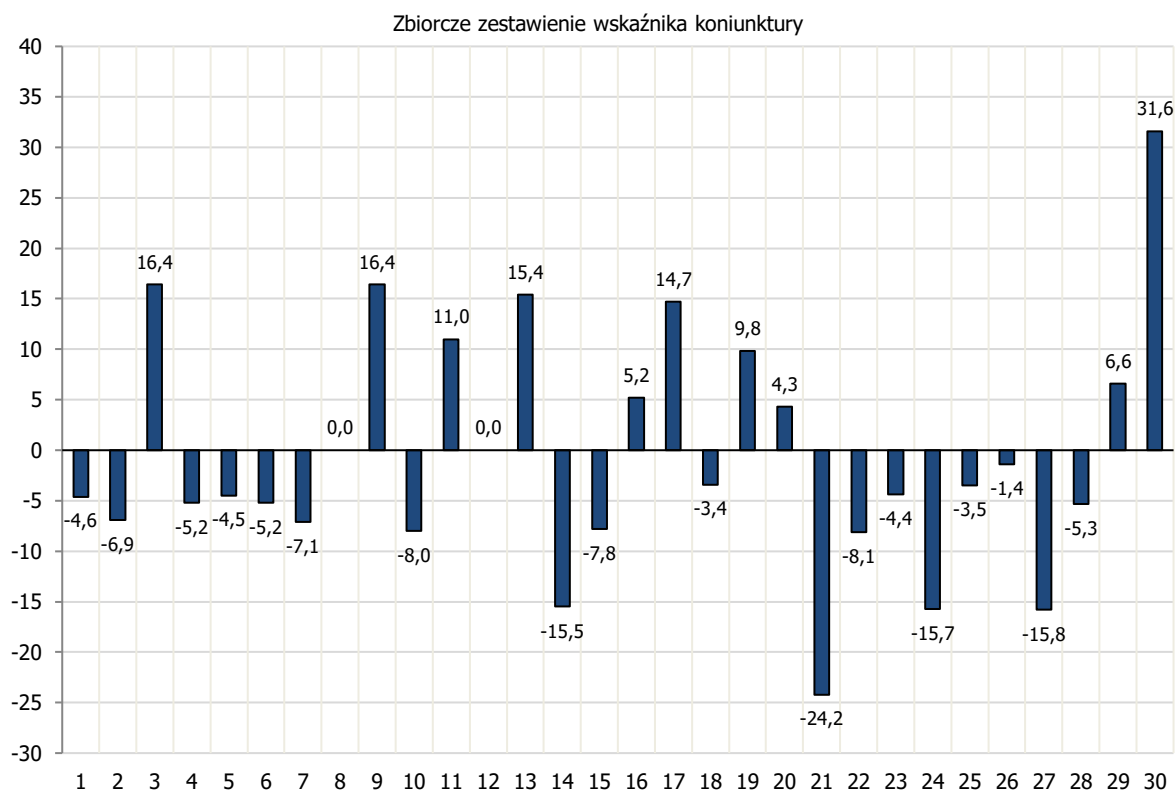


## Wskaźnik koniunktury wg makroregionów



	Q3 2022	Q2 2023	Q3 2023
Centralny (województwa: łódzkie i świętokrzyskie)	-1,0	14,7	14,7
Południowy (województwa: małopolskie i śląskie)	7,4	6,7	-3,4
Wschodni (województwa: lubelskie, podkarpackie i podlaskie)	15,7	9,8	9,8
Północno-zachodni (województwa: lubuskie, wielkopolskie i zachodniopomorskie)	-8,0	-14,0	4,3
Południowo-zachodni (województwa: dolnośląskie i opolskie)	20,7	-17,3	-24,2
Północny (województwa: kujawsko-pomorskie, pomorskie i warmińsko-mazurskie)	-8,1	-2,0	-8,1
Województwo mazowieckie	-29,8	3,9	-4,4





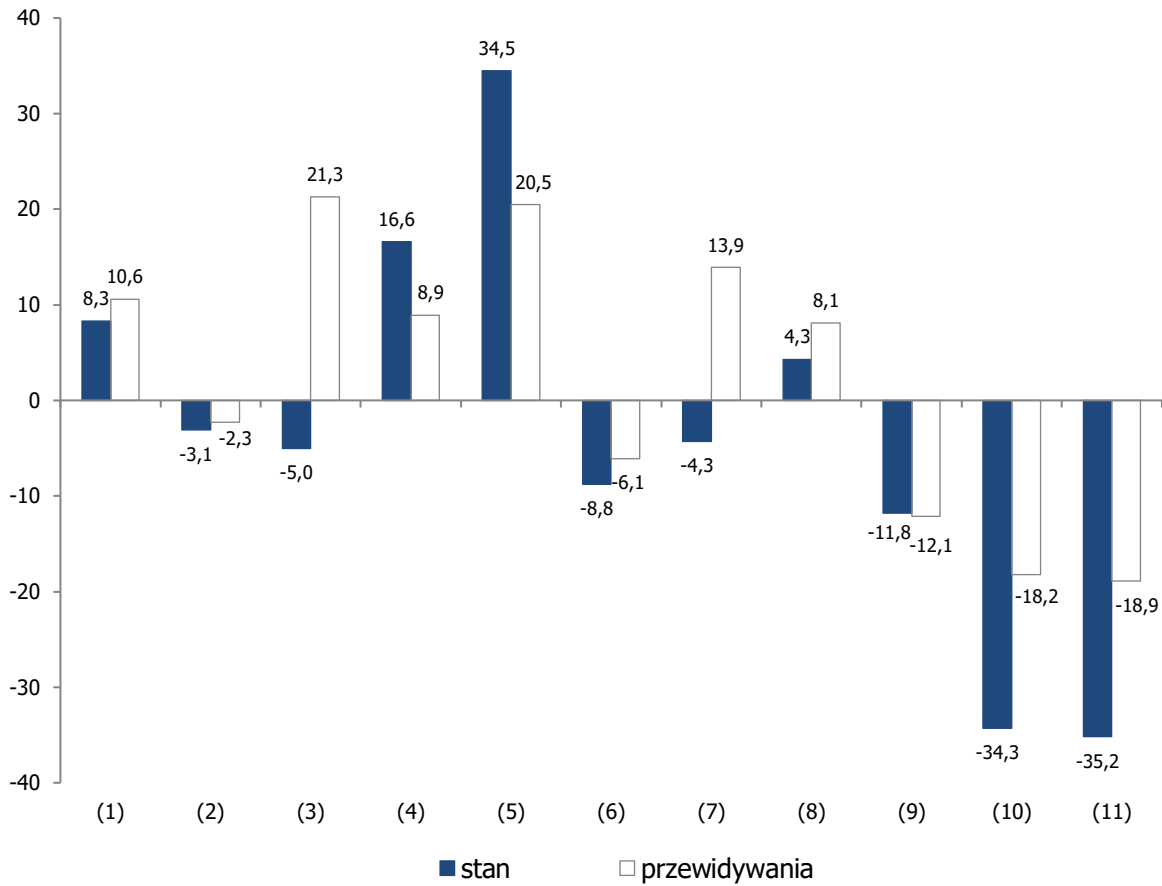
- 1 Ogółem
- 2 Sektor prywatny
- 3 Sektor publiczny
- 4 Powstałe przed lub w 1989 r.
- 5 Powstałe w lub po 1990 r.
- 6 Sektor prywatny – powstałe przed lub w 1989 r.
- 7 Sektor prywatny – powstałe w lub po 1990 r.
- 8 Sektor publiczny – powstałe przed lub w 1989 r.<sup>1</sup>
- 9 Sektor publiczny – powstałe w lub po 1990 r.
- 10 Sektor prywatny – zakłady krajowych osób fizycznych
- 11 Sektor prywatny – pozostałe zakłady krajowe
- 12 Sektor publiczny – przedsiębiorstwa państwowe<sup>2</sup>
- 13 Sektor publiczny – przedsiębiorstwa komunalne
- 14 PKD2007 – Dział 41
- 15 PKD2007 – Dział 42
- 16 PKD2007 – Dział 43
- 17 Region centralny
- 18 Region południowy
- 19 Region wschodni
- 20 Region północno-zachodni
- 21 Region południowo-zachodni
- 22 Region północny
- 23 Makroregion woj. mazowieckie
- 24 Zatrudnienie do 20 osób
- 25 Zatrudnienie 21–100 osób
- 26 Zatrudnienie pow. 100 osób
- 27 Sektor prywatny – zatrudnienie do 10 osób
- 28 Sektor prywatny – zatrudnienie powyżej 10 osób
- 29 Sektor publiczny – zatrudnienie do 100 osób
- 30 Sektor publiczny – zatrudnienie powyżej 100 osób<sup>3</sup>

<sup>1</sup> Brak ankiet

<sup>2</sup> Wyniki na podstawie 3 ankiet

<sup>3</sup> Wyniki na podstawie 1 ankiety

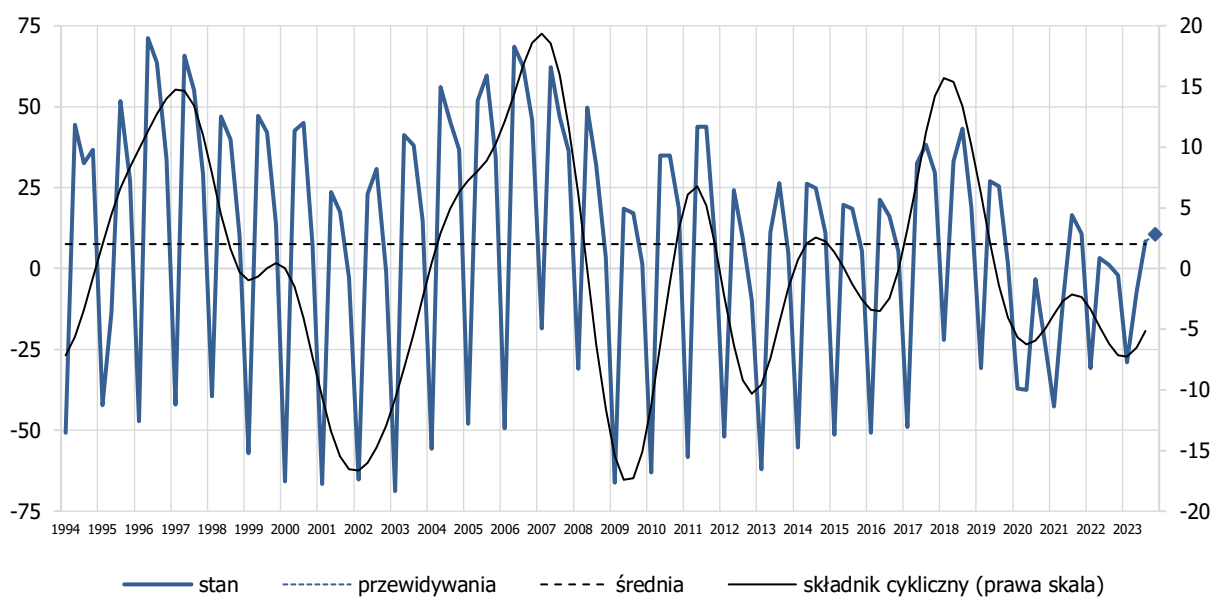
## 2. ZBIORCZE ZESTAWIENIE SALD



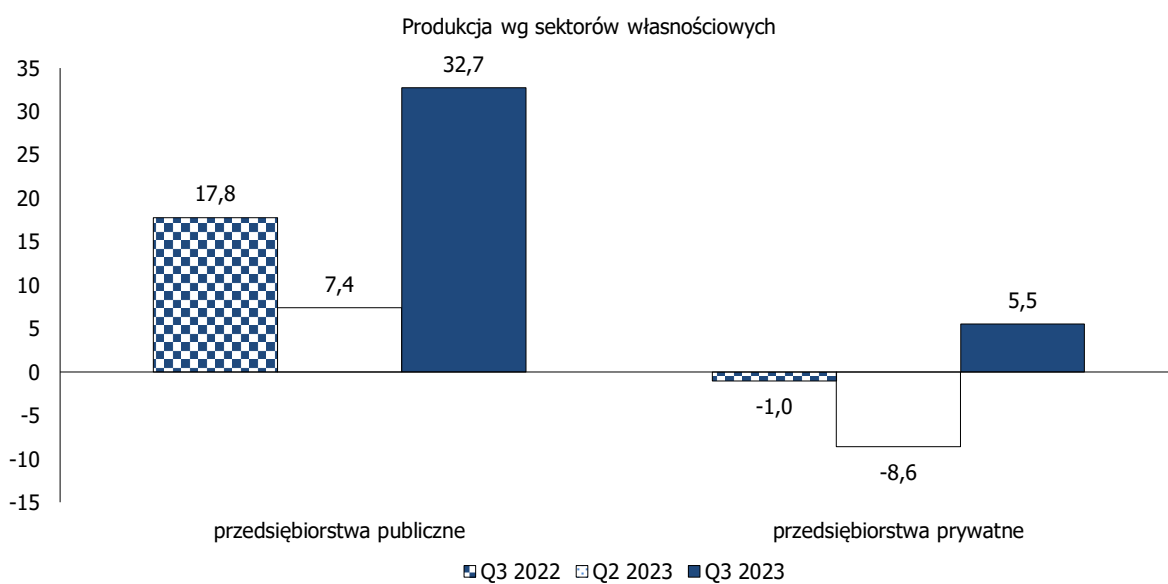
- (1) Produkcja
- (2) Zamówienia ogółem
- (3) Zamówienia krajowe
- (4) Zamówienia eksportowe
- (5) Ceny świadczonych usług
- (6) Zatrudnienie
- (7) Sytuacja finansowa
- (8) Wykorzystanie mocy produkcyjnych
- (9) Nakłady inwestycyjne
- (10) Ogólna sytuacja gospodarcza
- (11) Sytuacja budownictwa

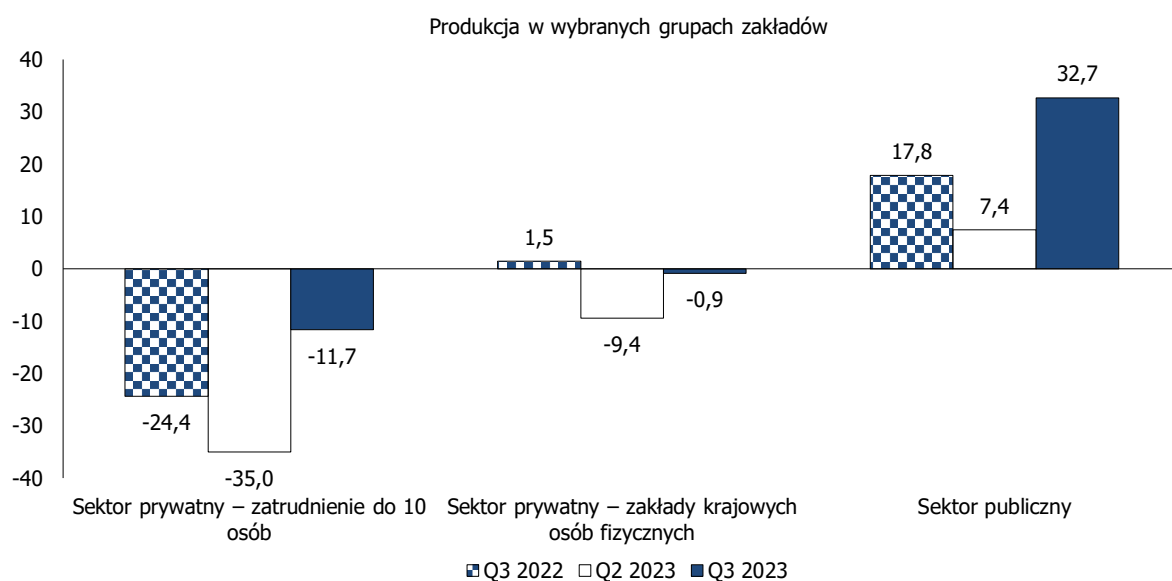
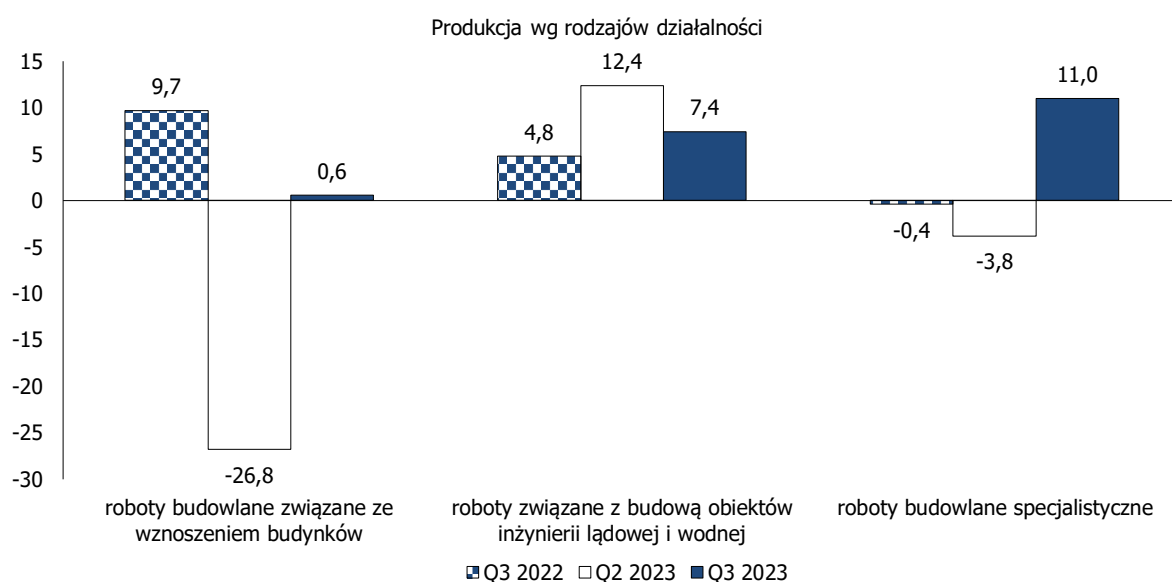
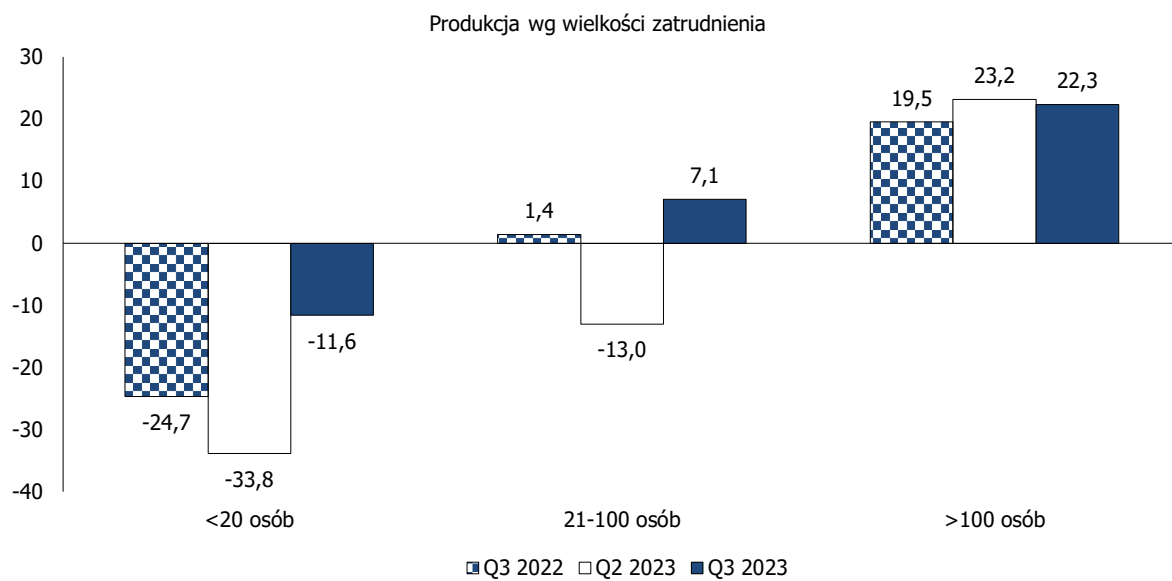
### 3. SALDA I ICH SKŁADOWE

#### PRODUKCJA

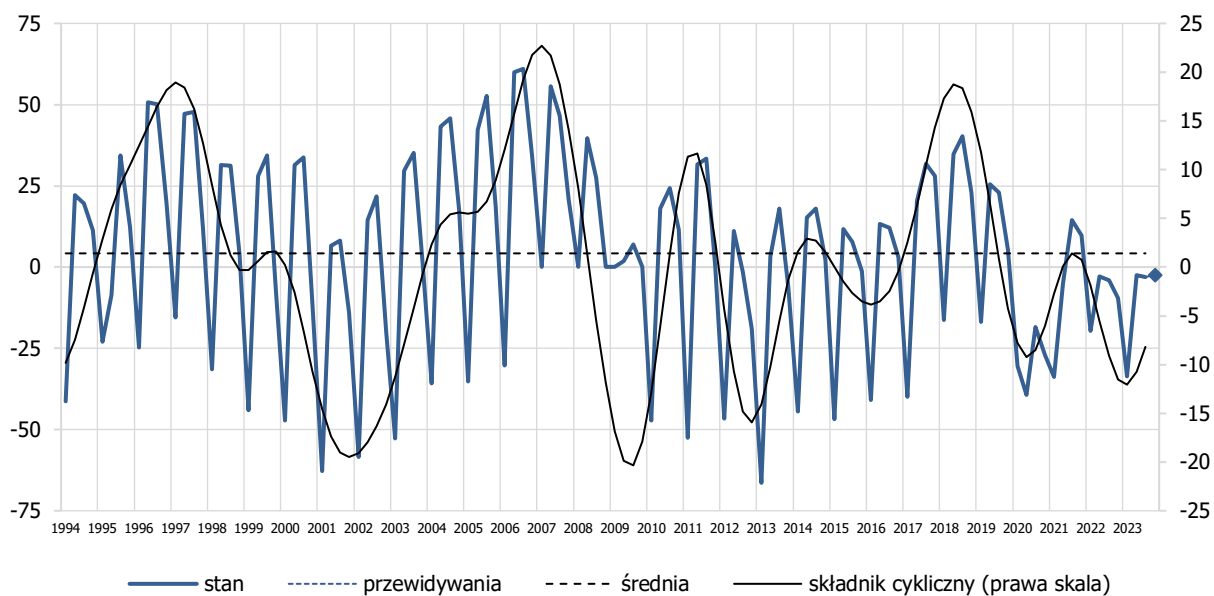


warianty odpowiedzi – odsetki	Q3 2022	Q4 2022	Q1 2023	Q2 2023	Q3 2023	przewidywania
1. wzrost	28,4	20,2	12,4	20,3	27,5	25,0
2. brak zmiany	44,3	57,4	46,3	52,2	53,3	60,6
3. spadek	27,4	22,4	41,4	27,5	19,2	14,4
saldo (1.-3.)	1,0	-2,2	-29,0	-7,2	8,3	10,6

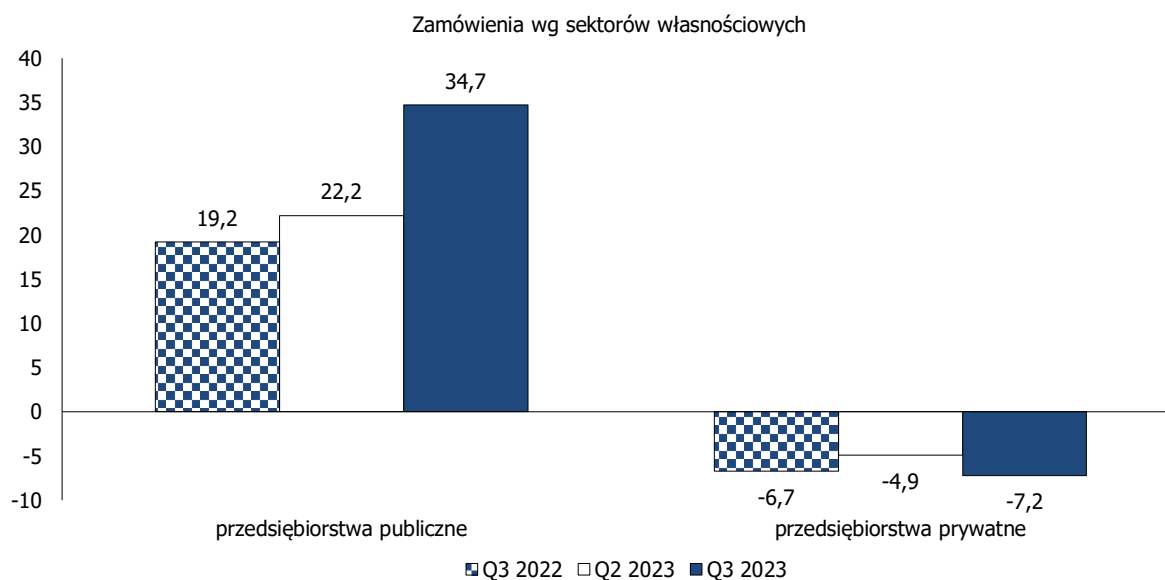


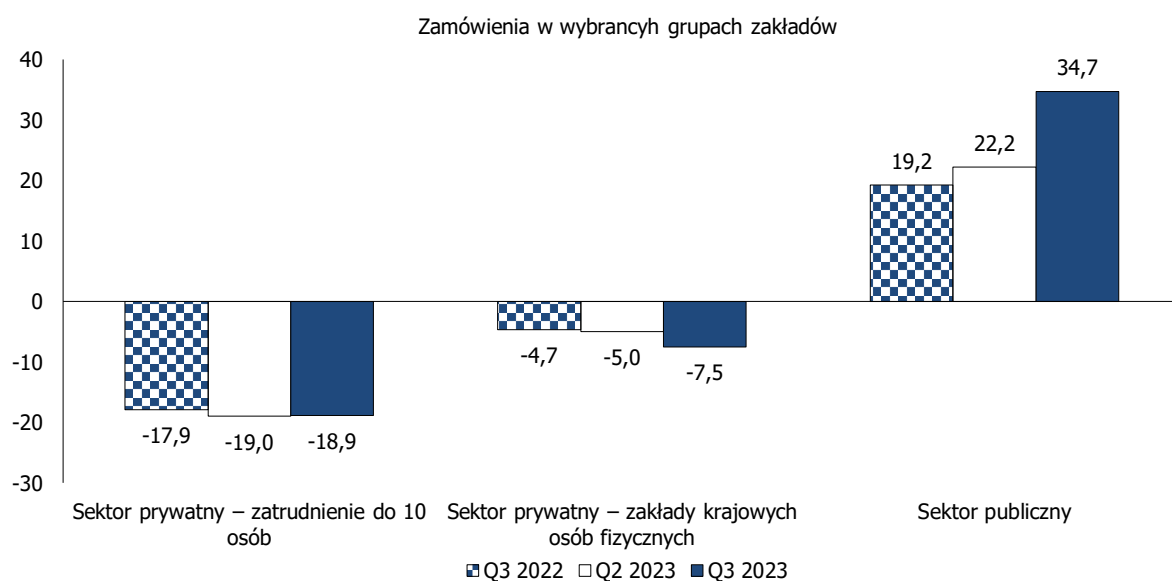
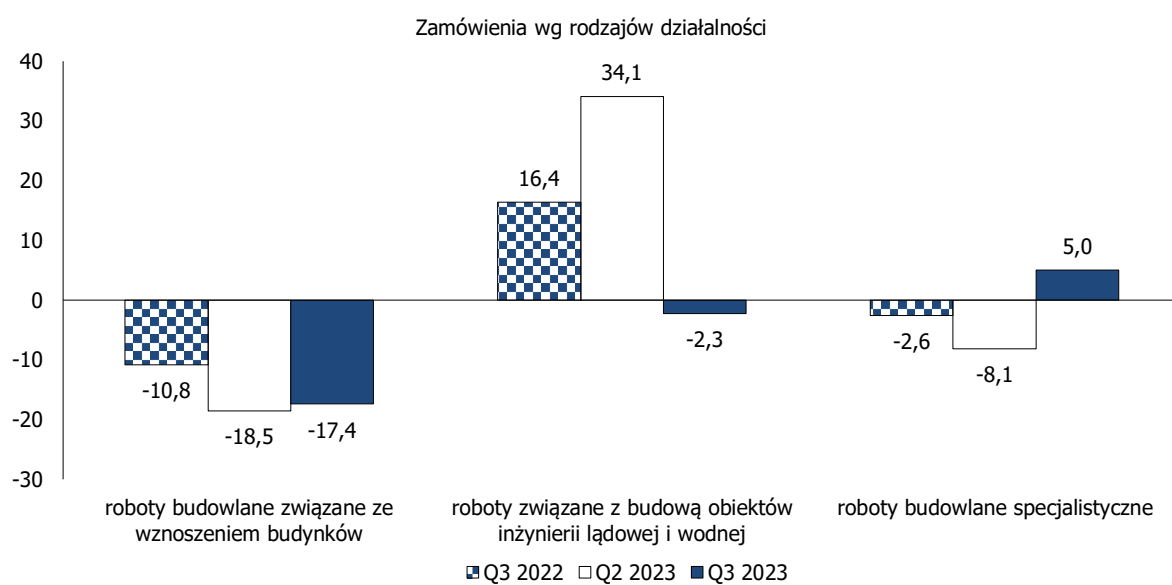
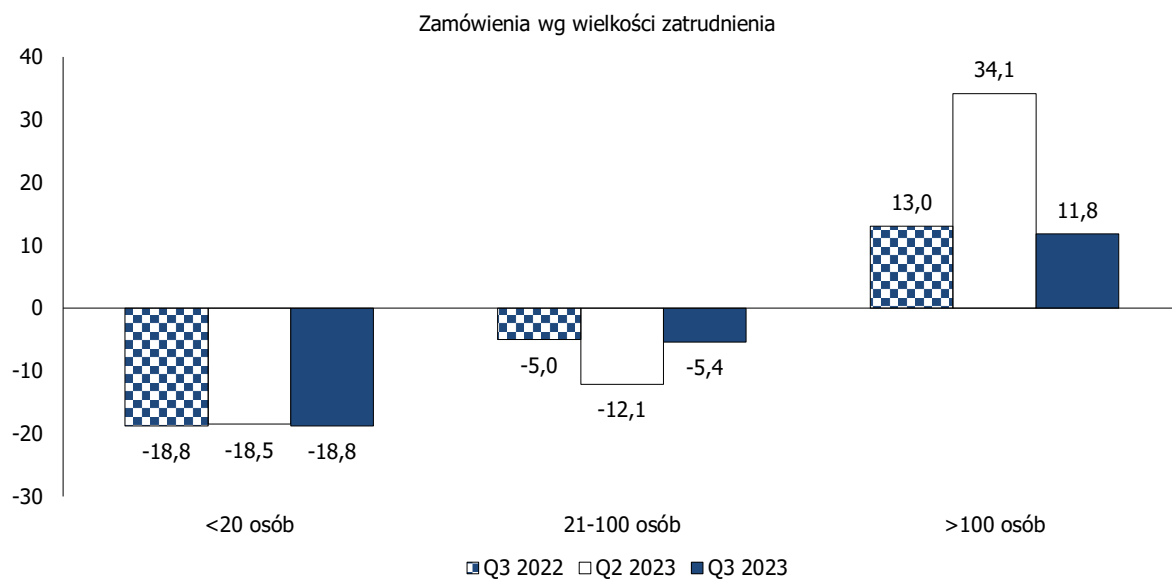


## ZAMÓWIENIA OGÓŁEM

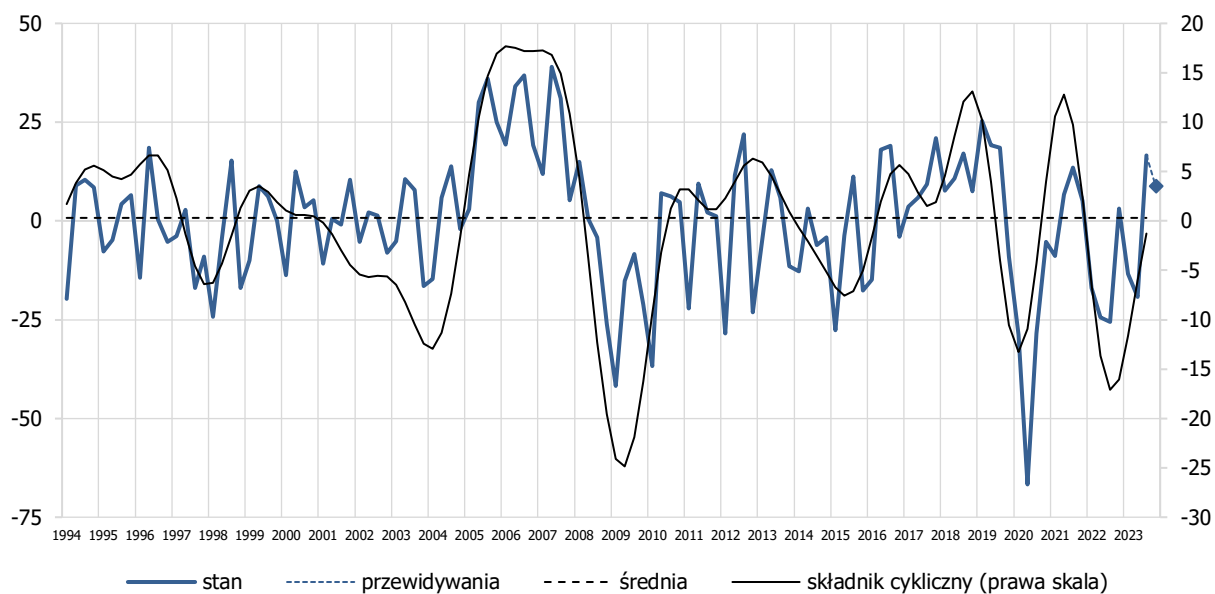


warianty odpowiedzi – odsetki	Q3 2022	Q4 2022	Q1 2023	Q2 2023	Q3 2023	przewidywania
1. wzrost	23,4	15,7	9,9	26,6	20,2	20,4
2. brak zmiany	49,2	59,0	46,6	44,3	56,6	57,0
3. spadek	27,4	25,3	43,5	29,1	23,3	22,7
saldo (1.-3.)	-4,0	-9,6	-33,6	-2,5	-3,1	-2,3



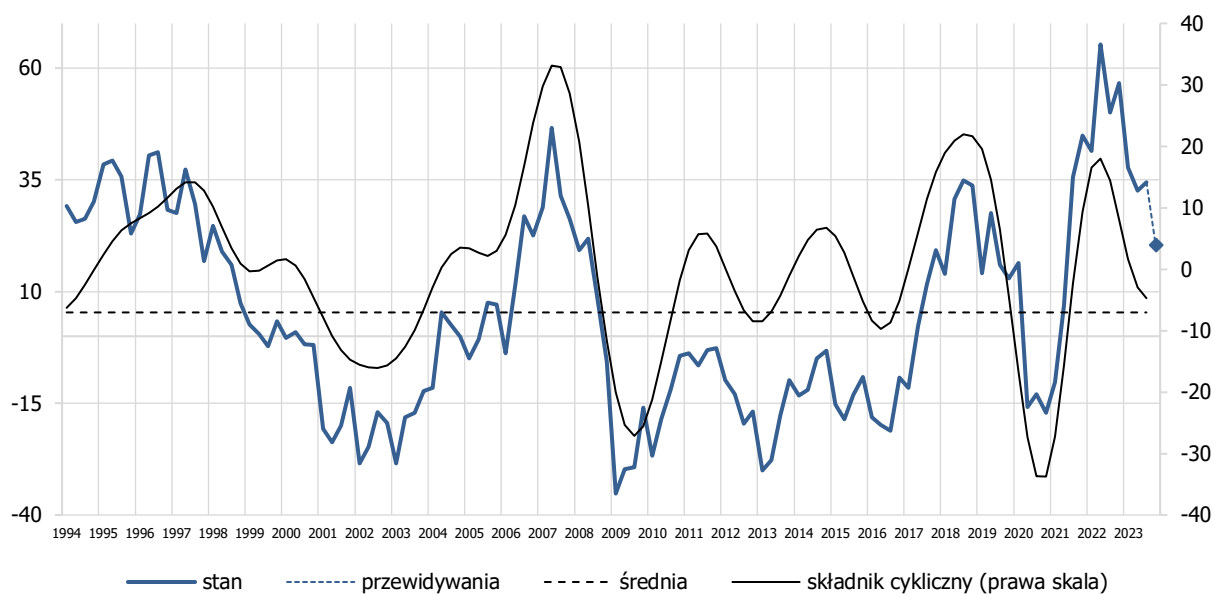


## ZAMÓWIENIA EKSPORTOWE

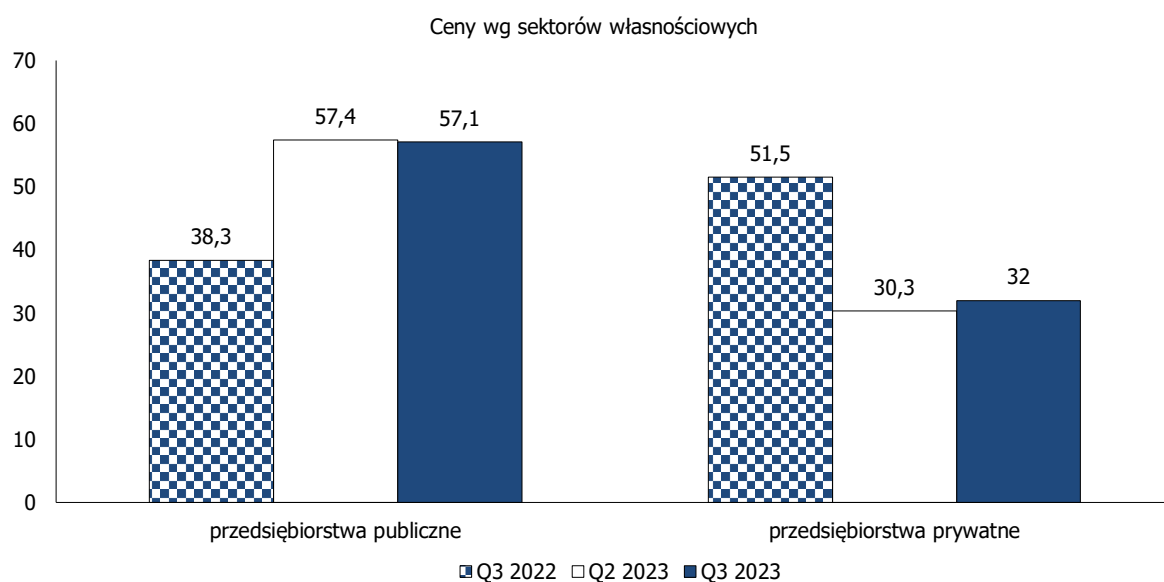


warianty odpowiedzi – odsetki	Q3 2022	Q4 2022	Q1 2023	Q2 2023	Q3 2023	przewidywania
1. wzrost	3,7	16,9	7,3	12,3	28,3	21,4
2. brak zmiany	67,1	69,2	72,0	56,1	60,0	66,1
3. spadek	29,3	13,8	20,7	31,6	11,7	12,5
saldo (1.-3.)	-25,6	3,1	-13,4	-19,3	16,6	8,9

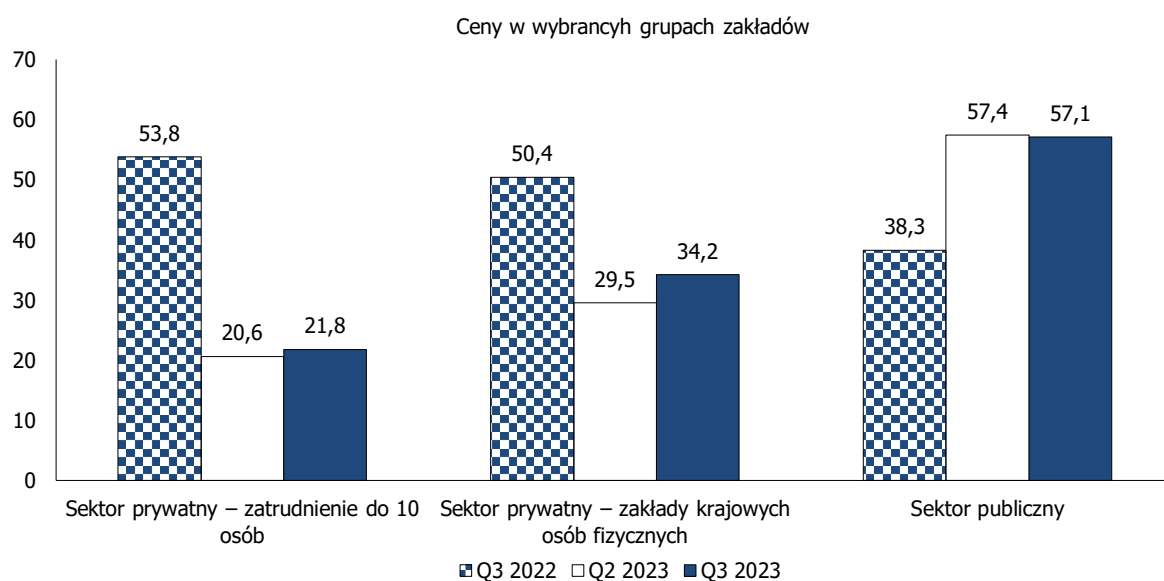
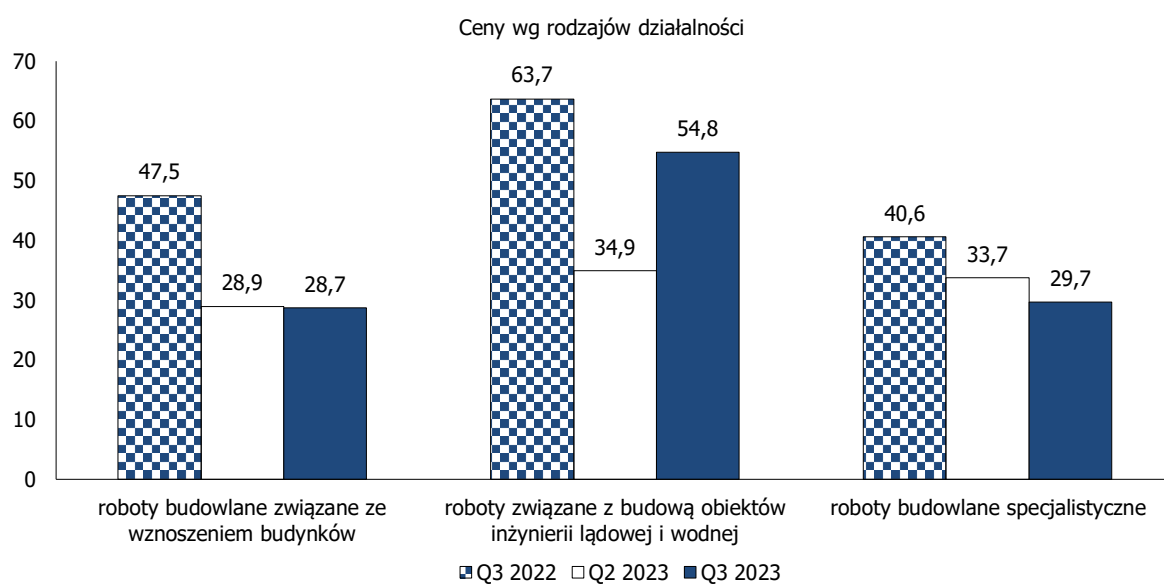
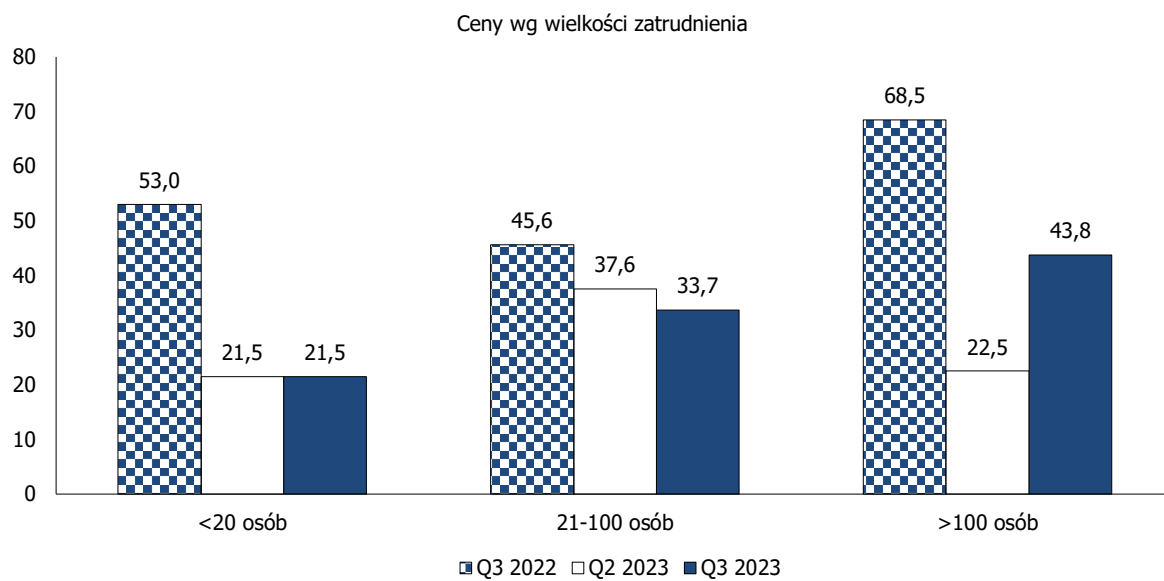
## CENY USŁUG BUDOWLANYCH



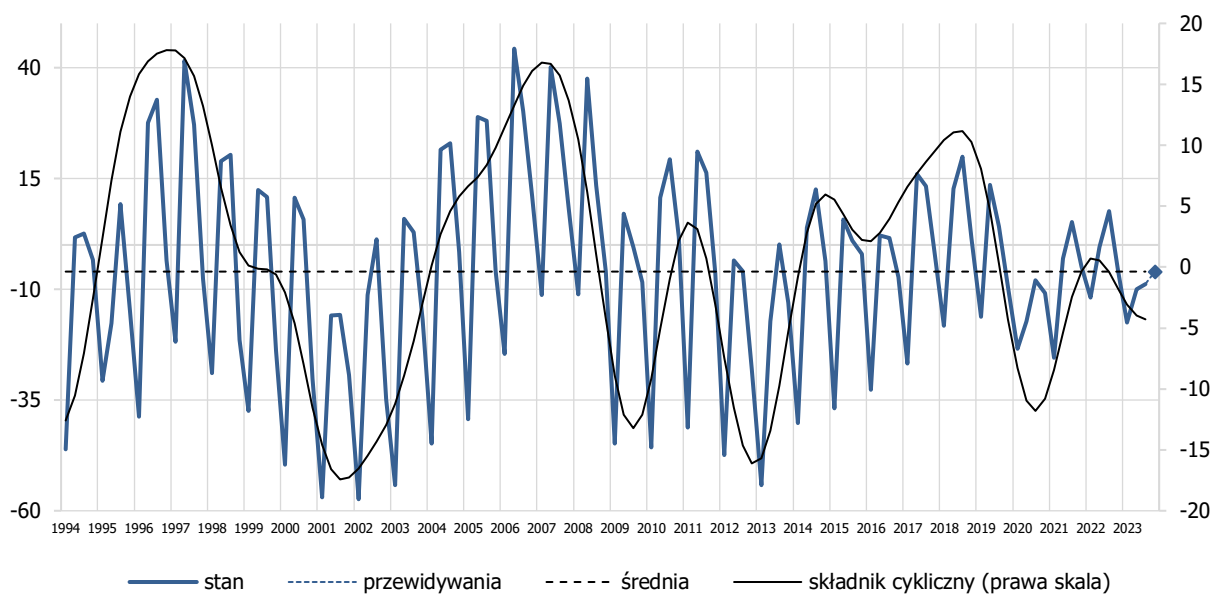
warianty odpowiedzi – odsetki	Q3 2022	Q4 2022	Q1 2023	Q2 2023	Q3 2023	przewidywania
1. wzrost	58,2	61,8	43,6	41,9	38,9	25,8
2. brak zmiany	33,6	33,1	50,6	48,8	56,7	68,9
3. spadek	8,2	5,1	5,8	9,3	4,4	5,3
saldo (1.-3.)	50,0	56,7	37,8	32,6	34,5	20,5



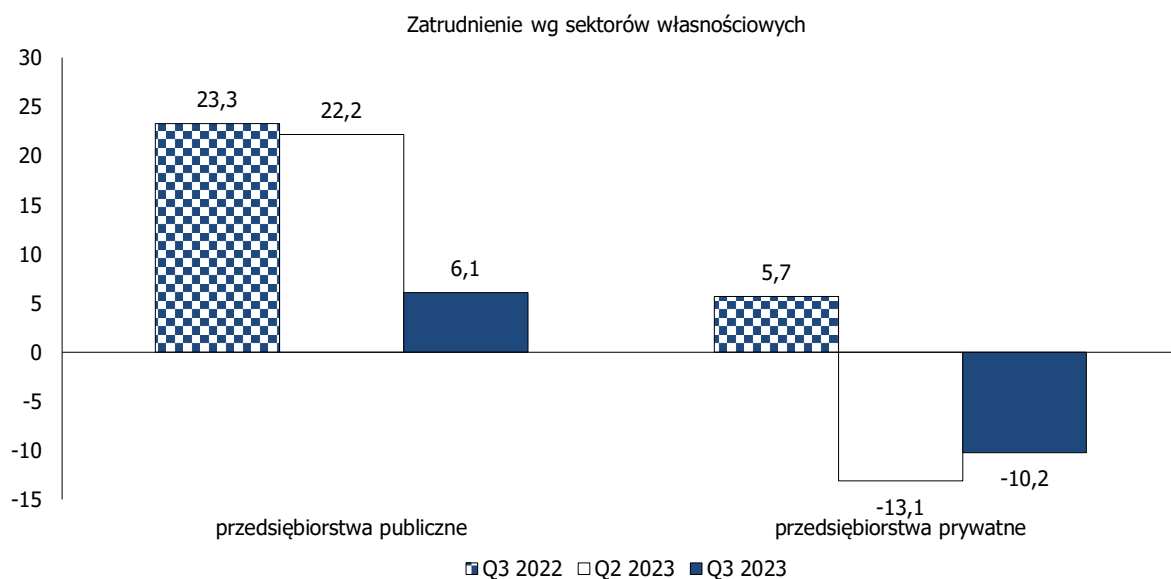


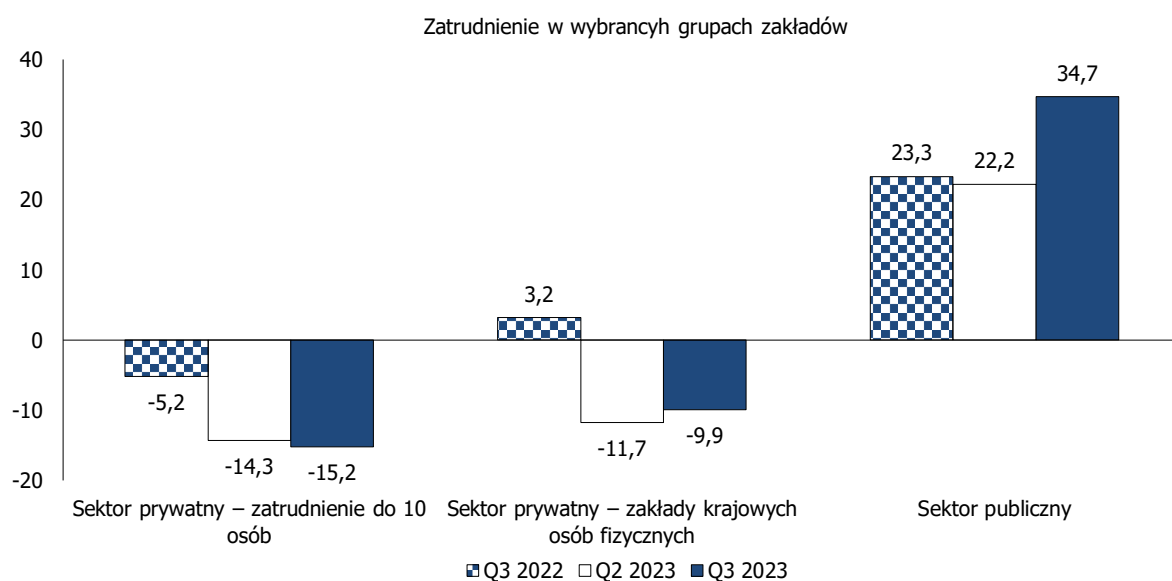
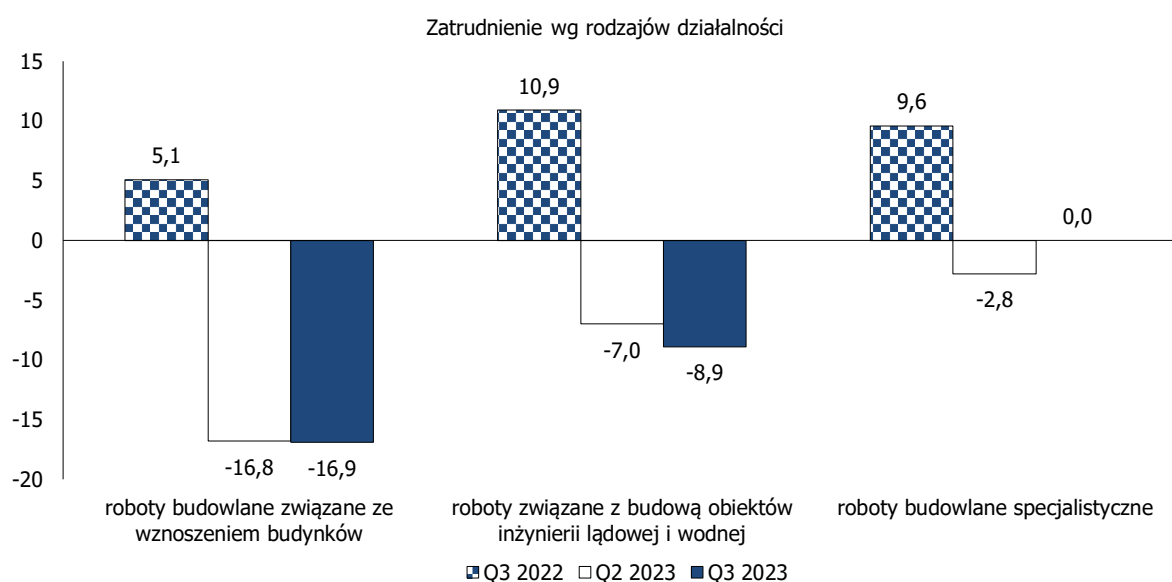
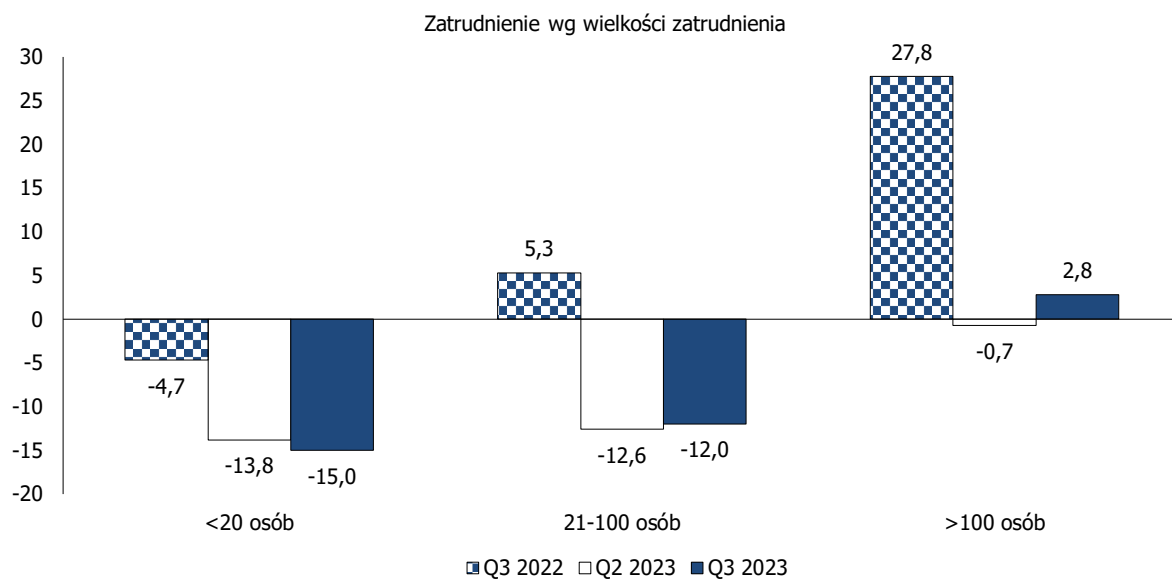


## ZATRUDNIENIE

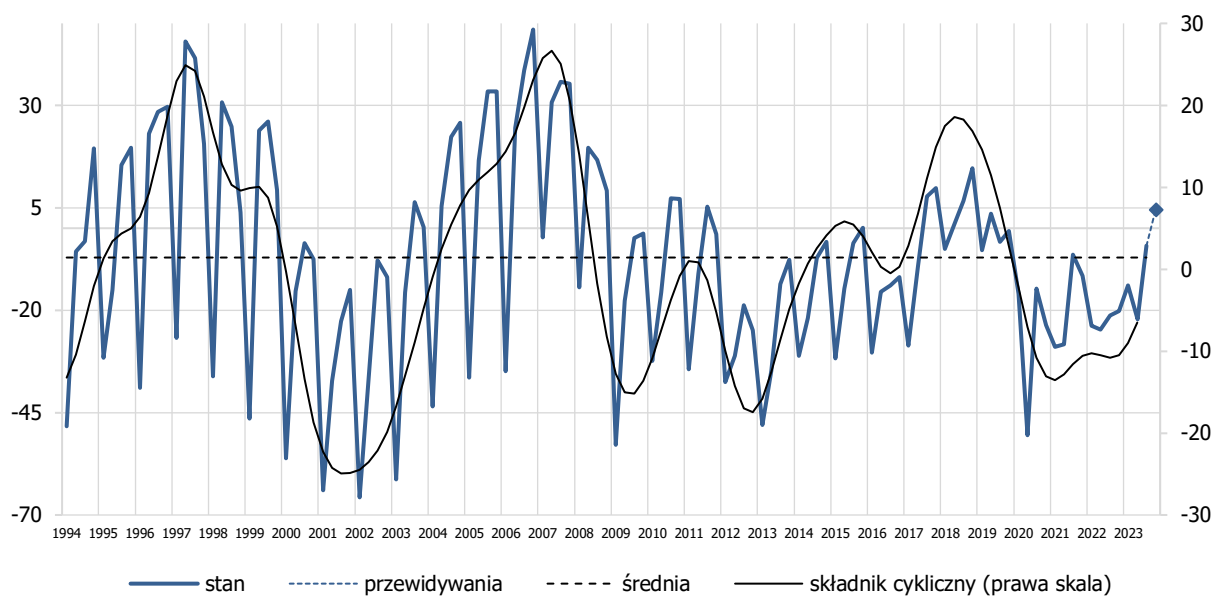


warianty odpowiedzi – odsetki	Q3 2022	Q4 2022	Q1 2023	Q2 2023	Q3 2023	przewidywania
1. wzrost	18,5	10,1	8,5	11,4	9,7	10,3
2. brak zmiany	70,6	74,0	65,6	67,2	71,8	73,3
3. spadek	10,9	15,9	26,0	21,4	18,5	16,4
saldo (1.-3.)	7,6	-5,8	-17,5	-10,0	-8,8	-6,1

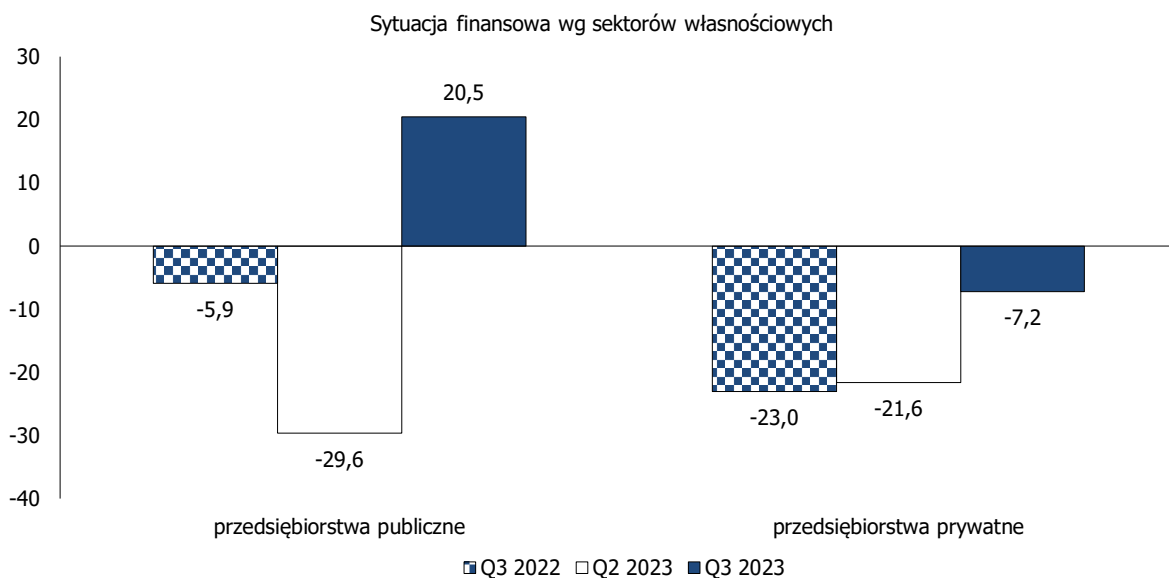


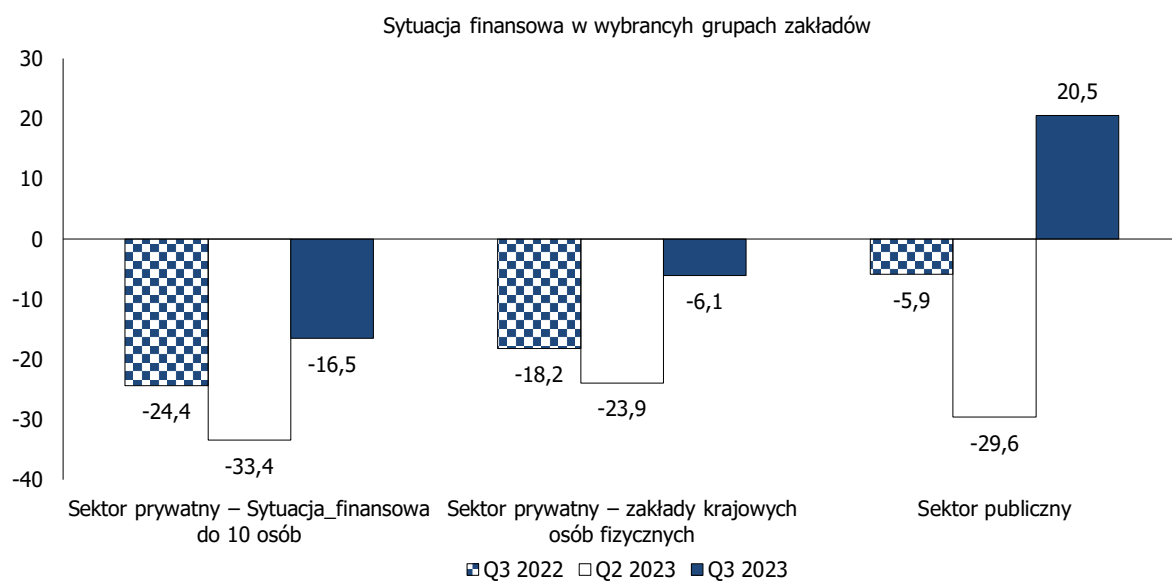
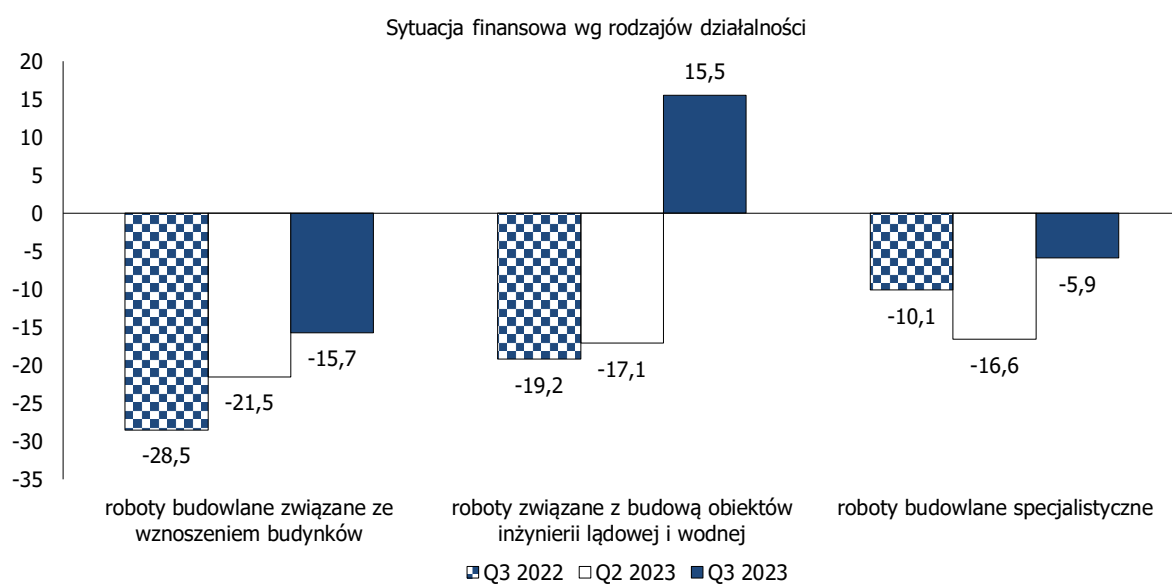
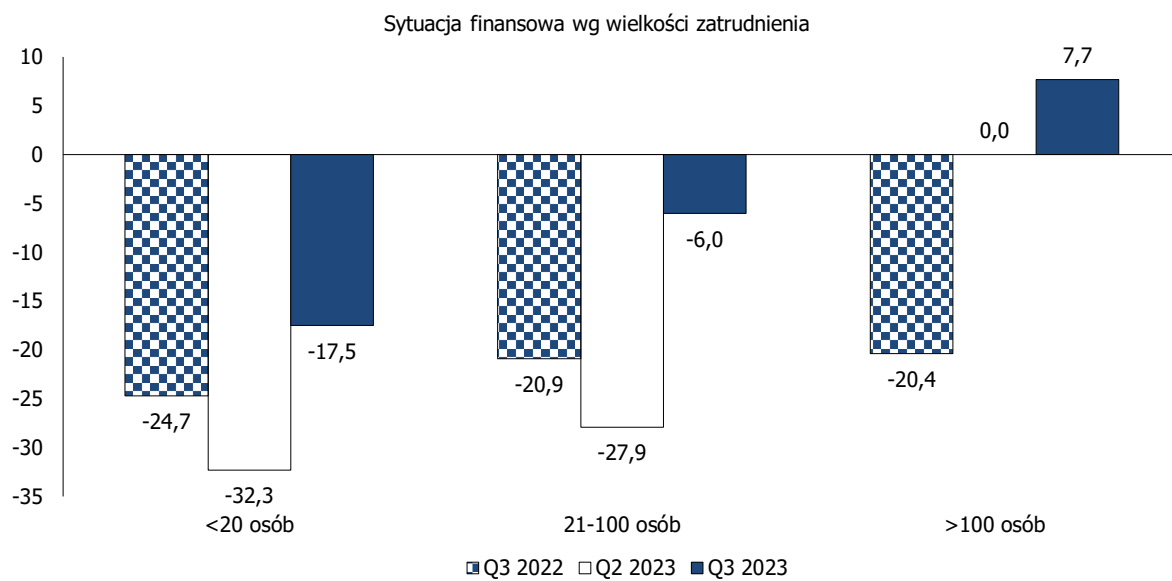


## SYTUACJA FINANSOWA

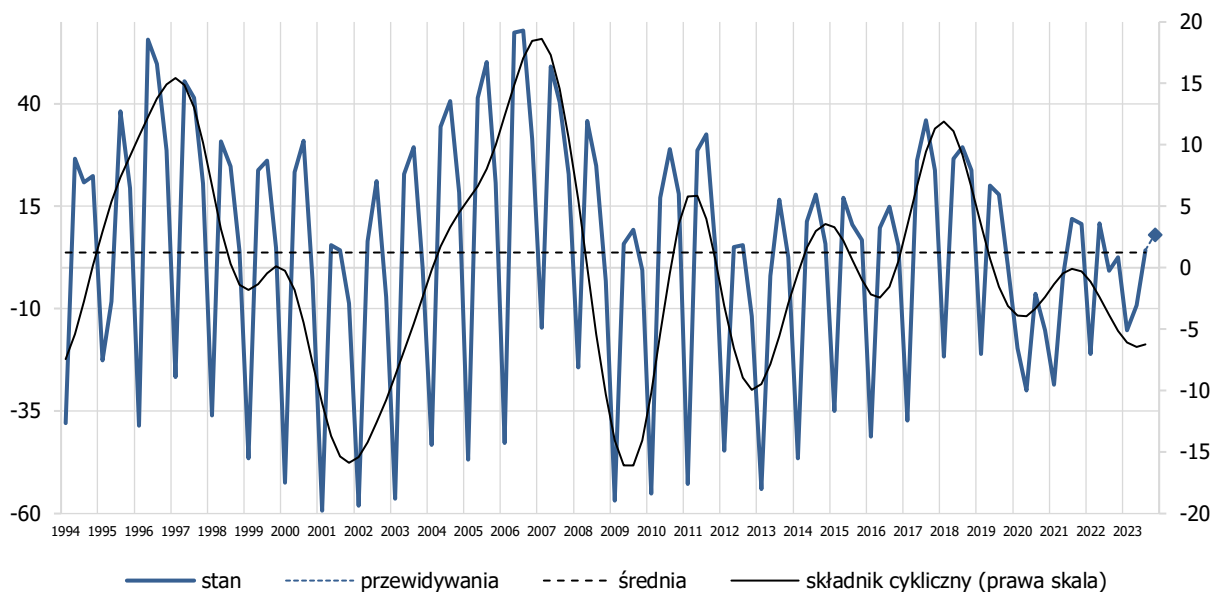


warianty odpowiedzi – odsetki	Q3 2022	Q4 2022	Q1 2023	Q2 2023	Q3 2023	przewidywania
1. poprawa	14,8	10,2	13,3	7,8	13,9	23,4
2. brak zmiany	49,1	59,4	59,6	62,1	67,9	57,6
3. pogorszenie	36,1	30,4	27,2	30,1	18,2	18,9
saldo (1.-3.)	-21,3	-20,2	-13,9	-22,3	-4,3	4,5

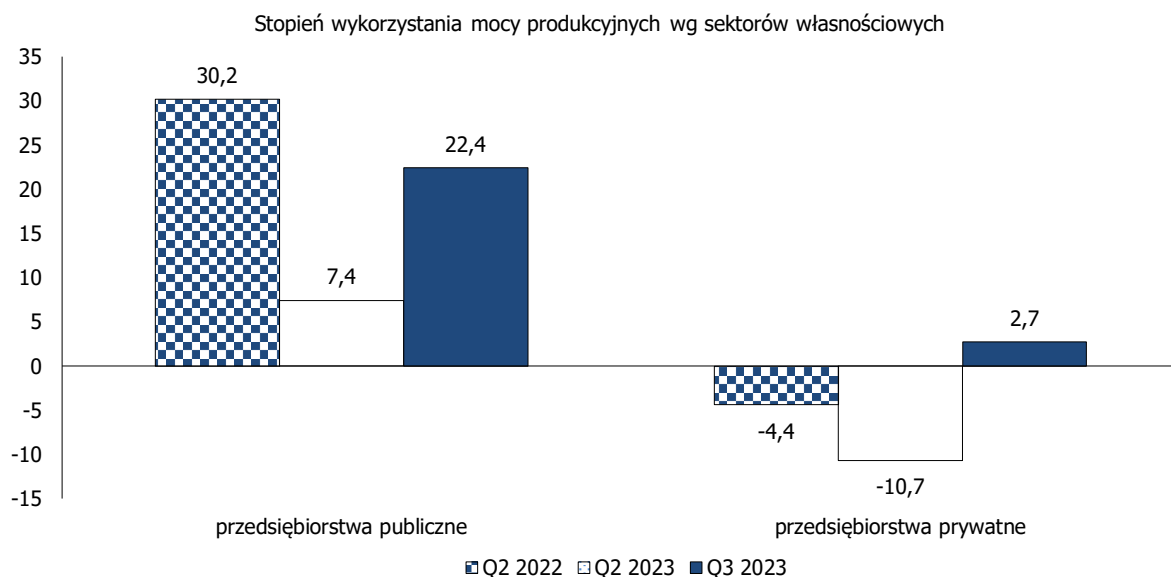


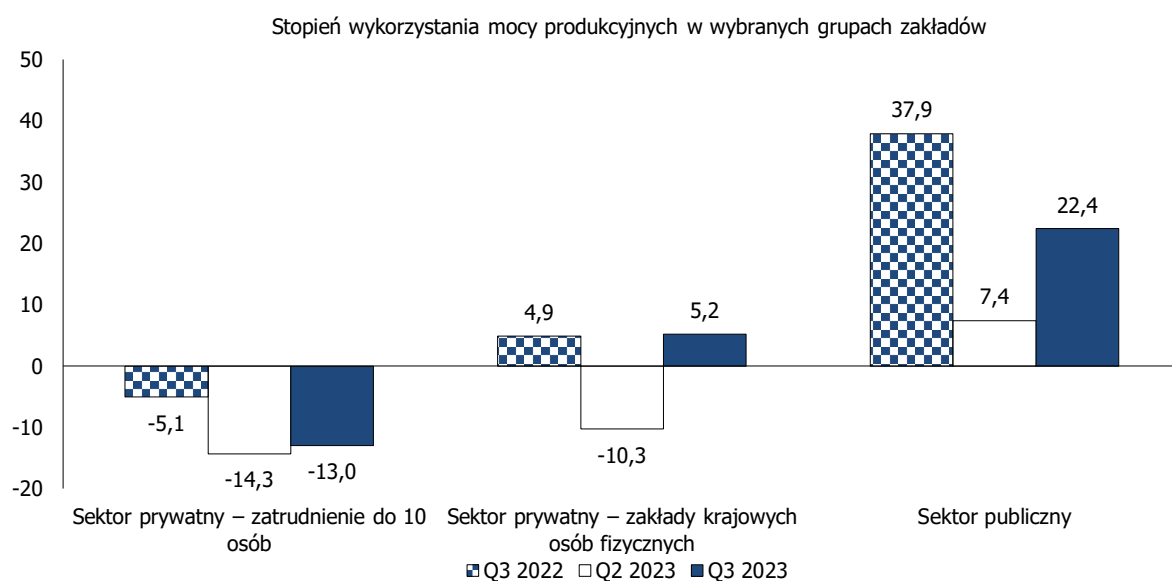
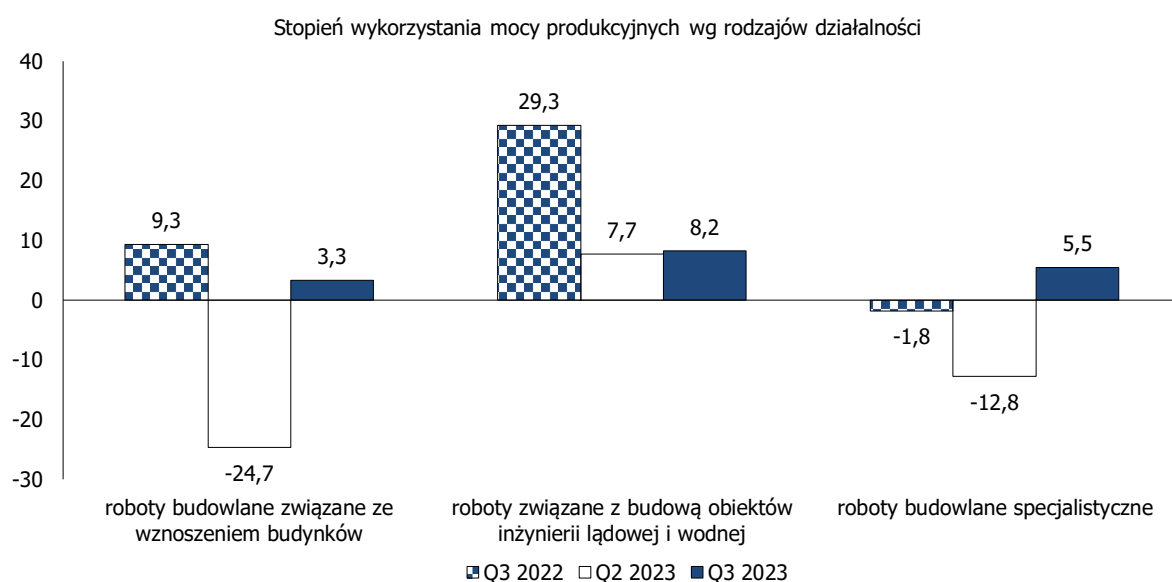
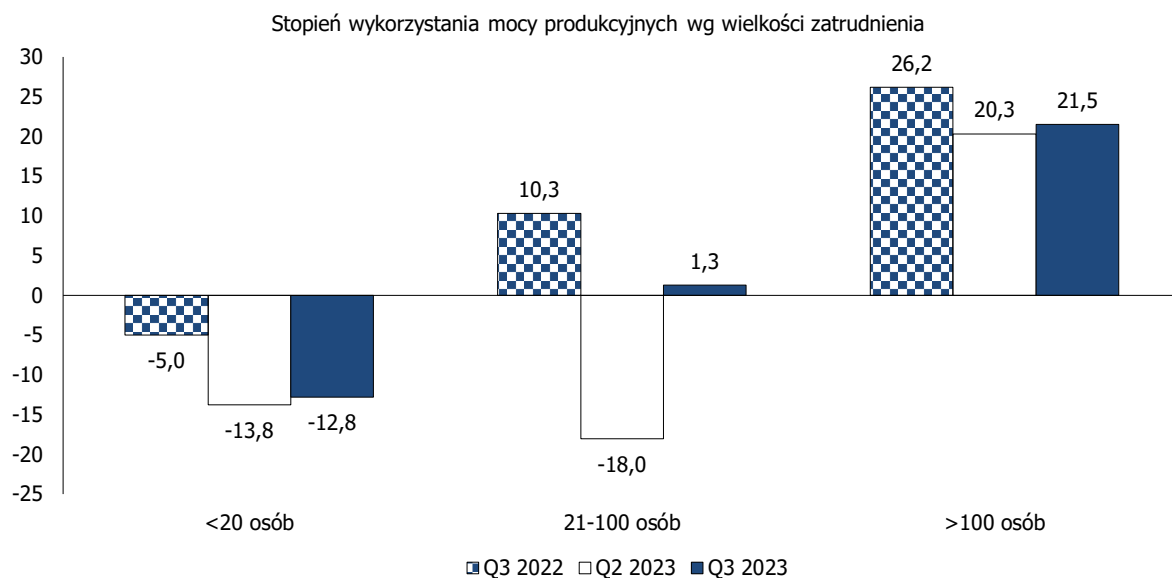


## WYKORZYSTANIE MOCY PRODUKCYJNYCH

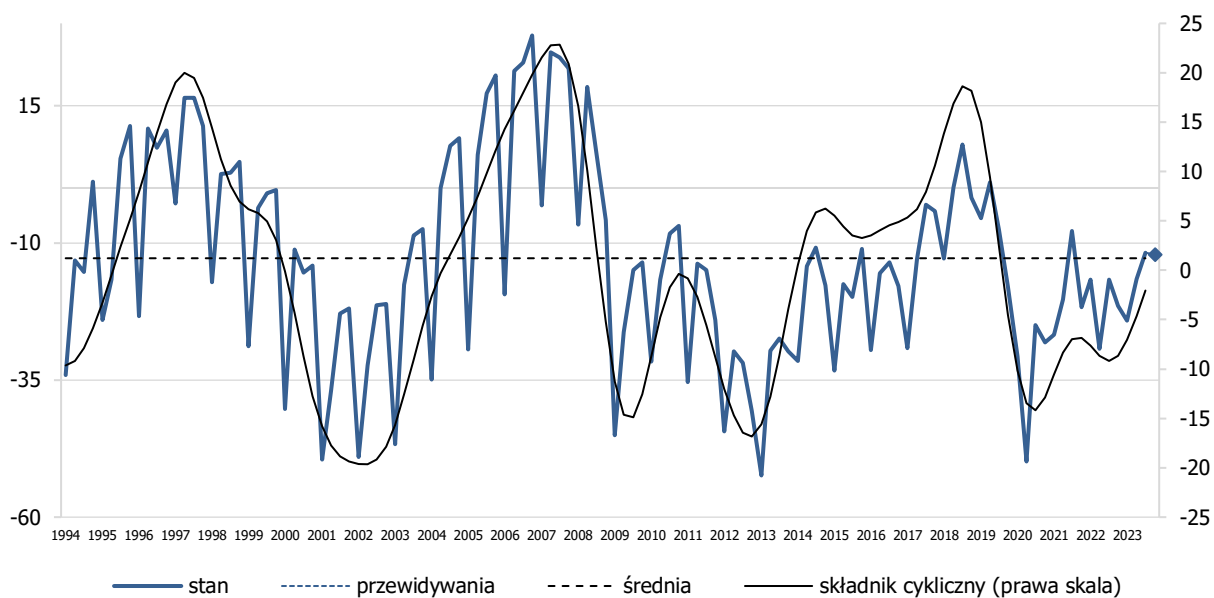


warianty odpowiedzi – odsetki	Q3 2022	Q4 2022	Q1 2023	Q2 2023	Q3 2023	przewidywania
1. wzrost	17,8	15,1	12,1	12,2	15,6	18,6
2. brak zmiany	63,8	72,3	60,6	66,6	73,0	70,9
3. spadek	18,5	12,6	27,4	21,3	11,3	10,5
saldo (1.-3.)	-0,7	2,5	-15,3	-9,1	4,3	8,1

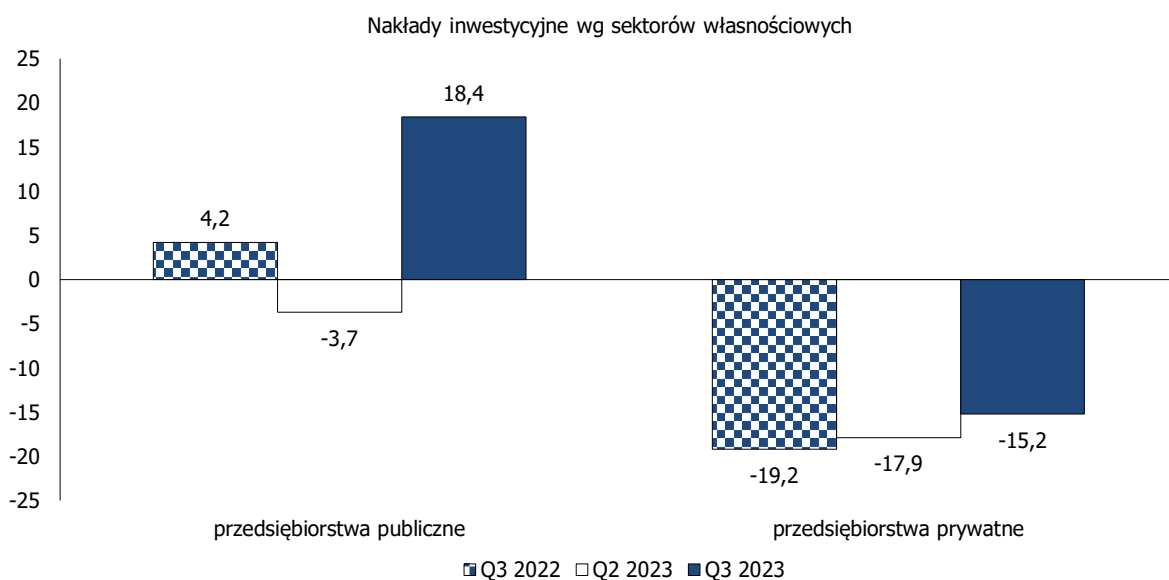




## NAKŁADY INWESTYCYJNE

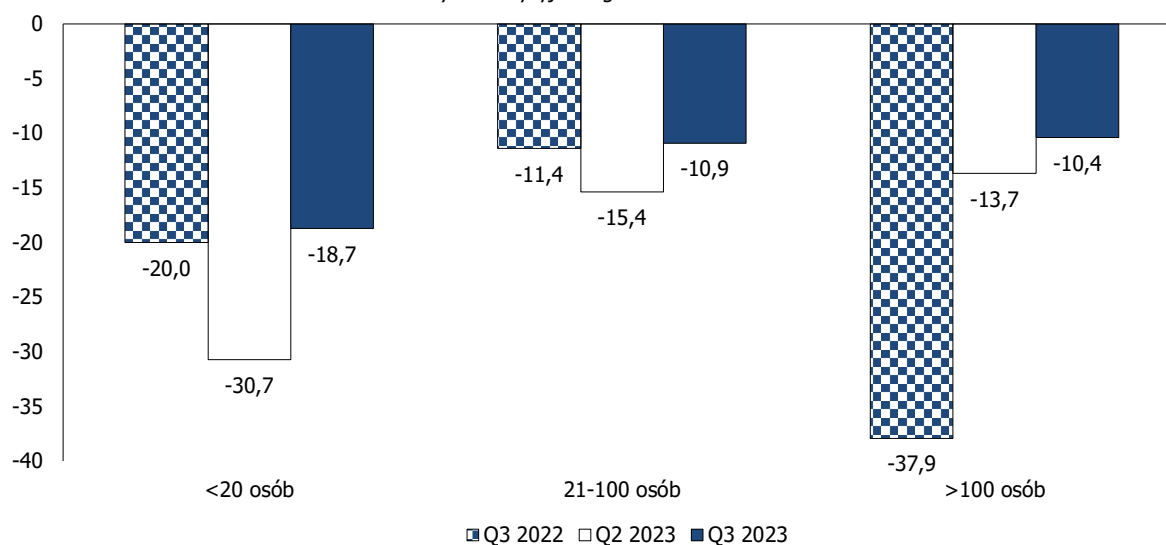


warianty odpowiedzi – odsetki	Q3 2022	Q4 2022	Q1 2023	Q2 2023	Q3 2023	przewidywania
1. wzrost	12,6	14,9	8,4	6,9	13,1	10,5
2. brak zmiany	58,1	48,7	59,0	69,6	62,0	66,9
3. spadek	29,3	36,4	32,6	23,5	24,9	22,6
saldo (1.-3.)	-16,7	-21,5	-24,2	-16,6	-11,8	-12,1

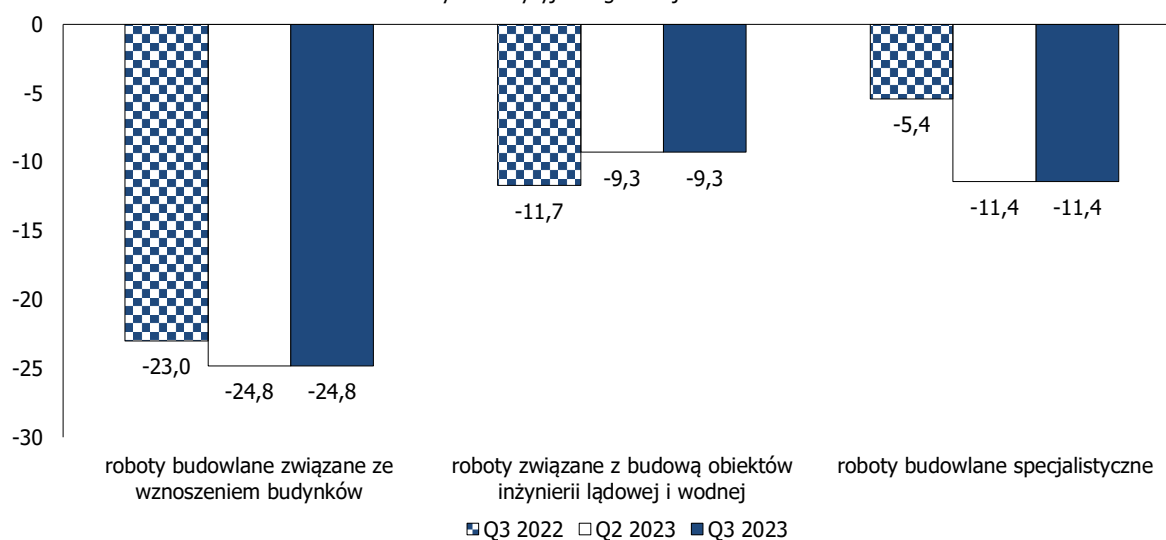




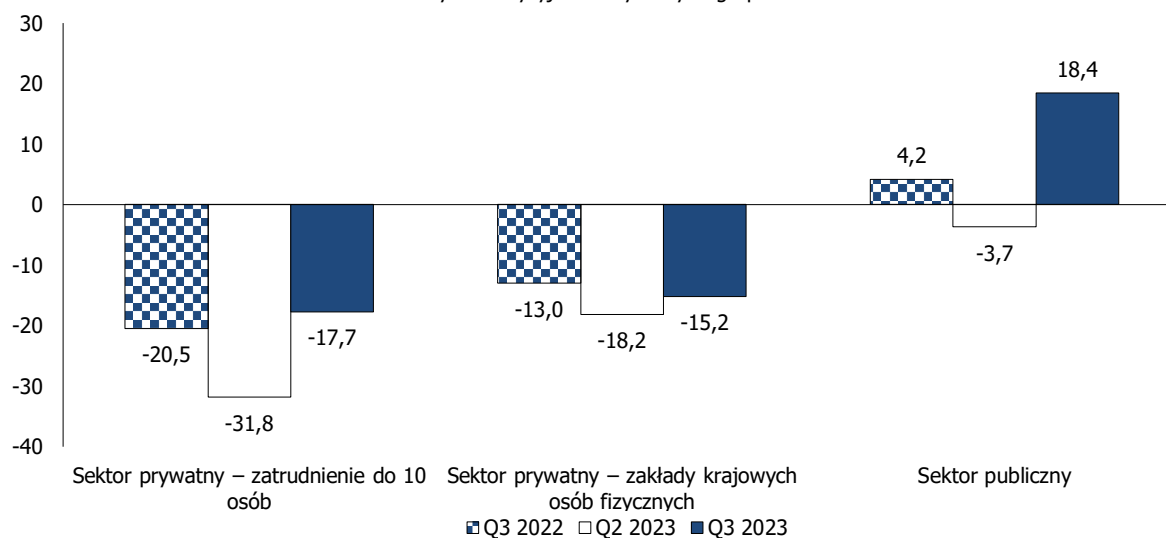
Nakłady inwestycyjne wg wielkości zatrudnienia



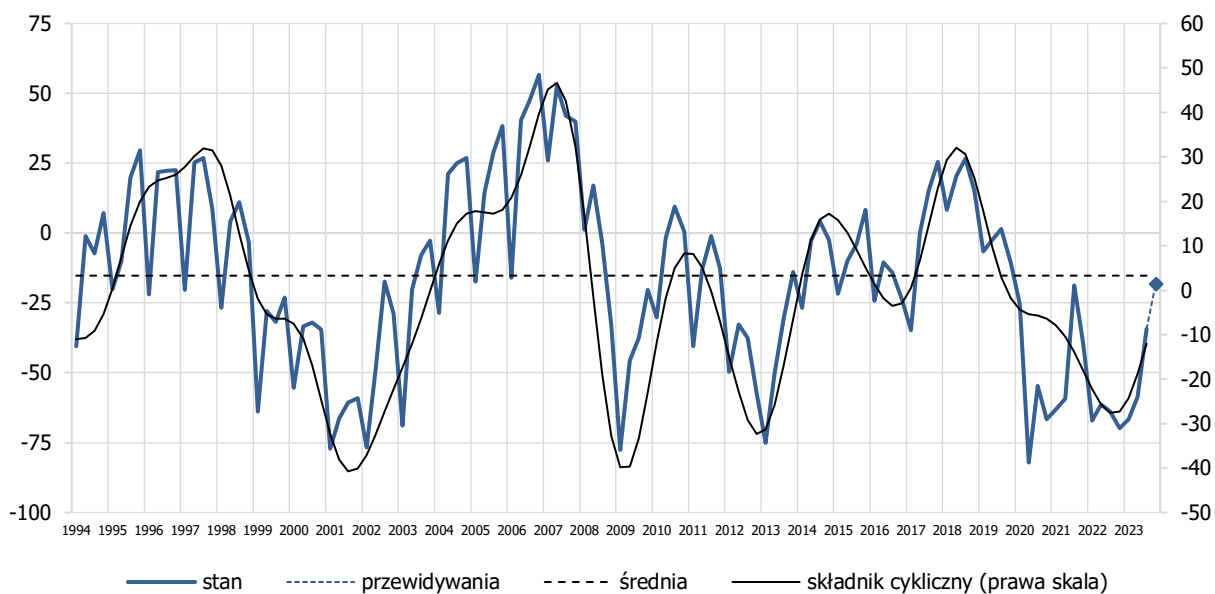
Nakłady inwestycyjne wg rodzajów działalności



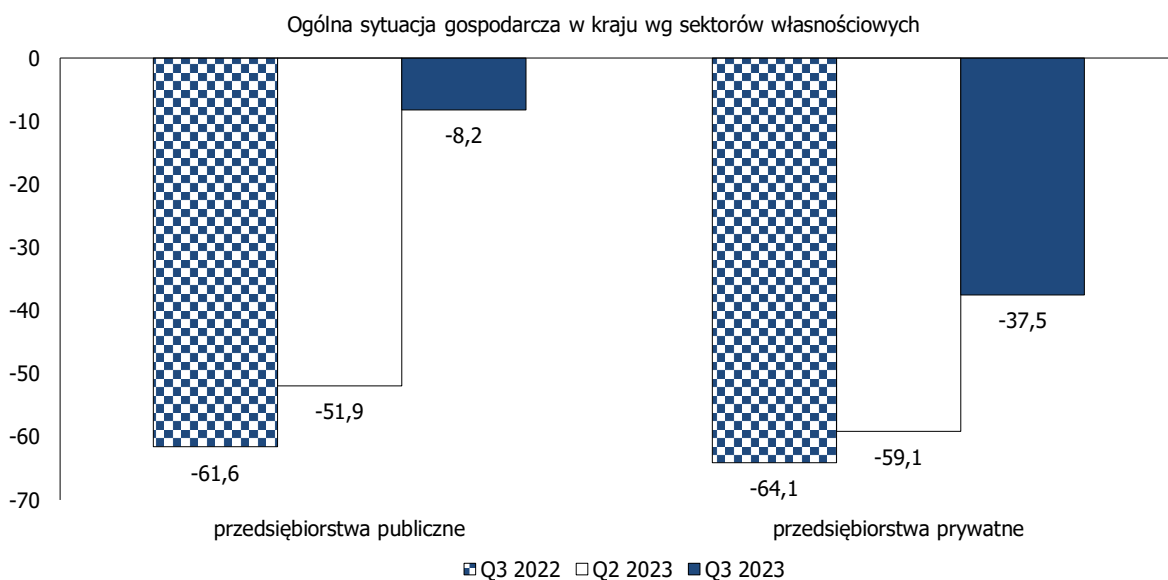
Nakłady inwestycyjne w wybranych grupach zakładów

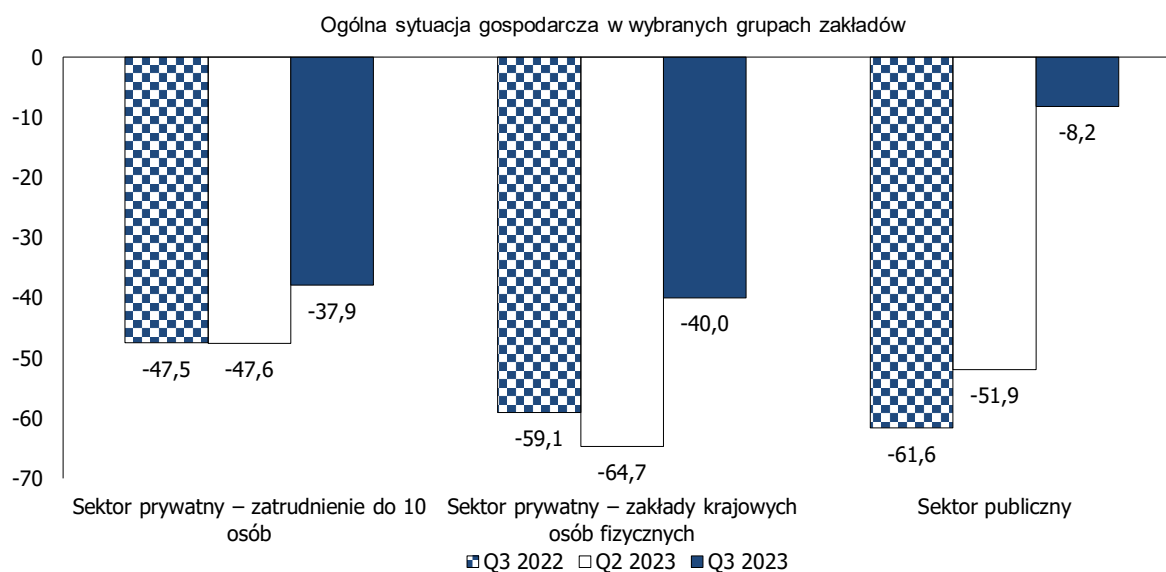
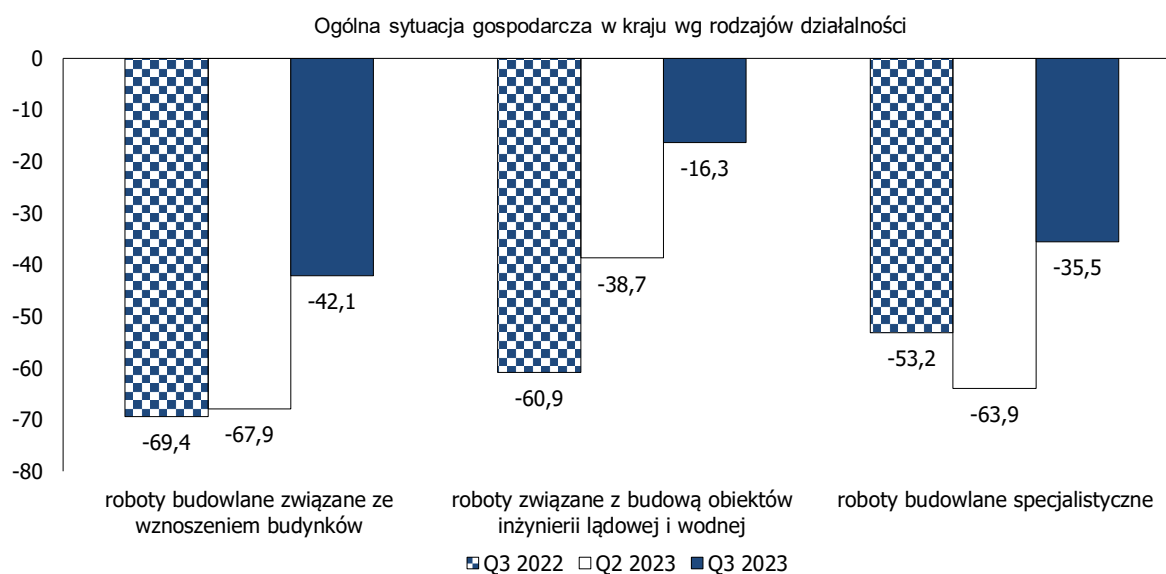
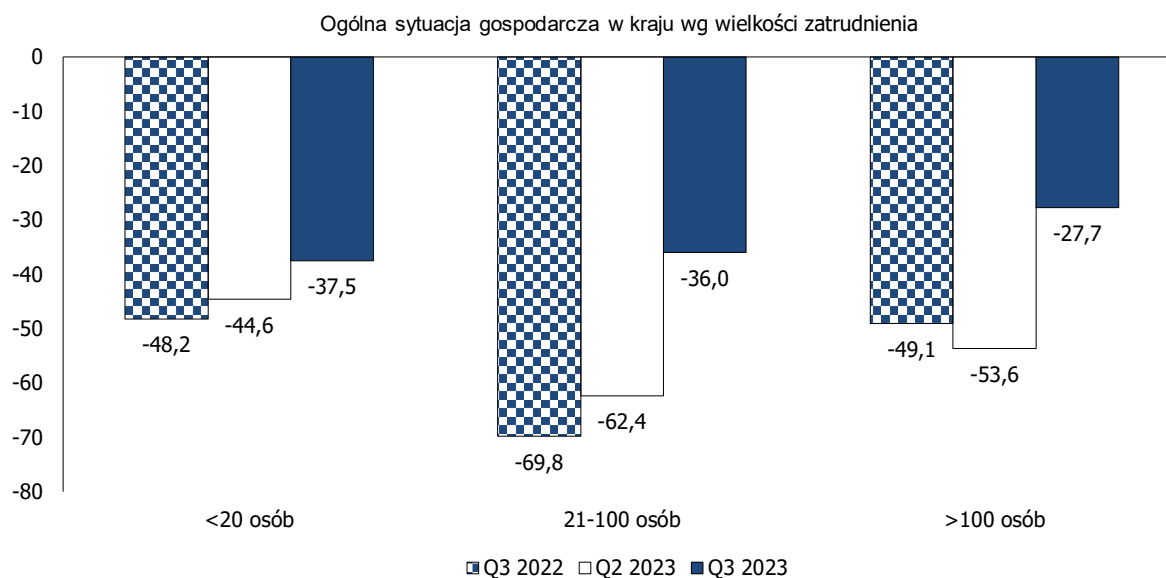


## OGÓLNA SYTUACJA GOSPODARCZA W KRAJU

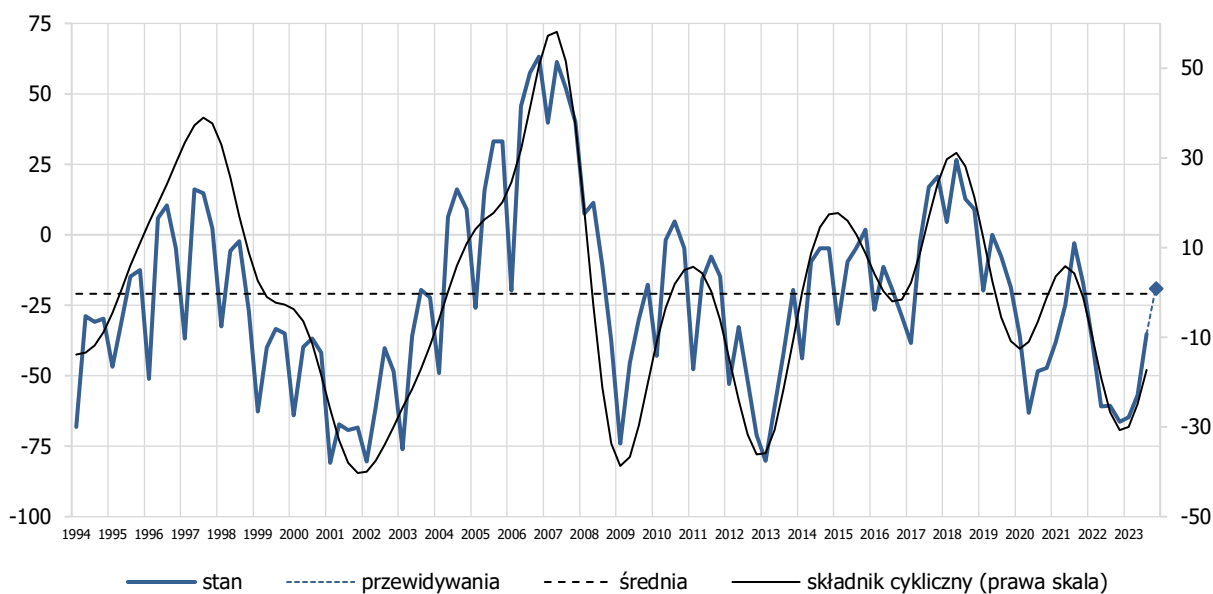


warianty odpowiedzi – odsetki	Q3 2022	Q4 2022	Q1 2023	Q2 2023	Q3 2023	przewidywania
1. poprawa	5,0	1,7	1,5	3,8	6,9	11,3
2. brak zmiany	26,2	26,9	30,5	33,8	51,9	59,2
3. pogorszenie	68,8	71,4	68,0	62,4	41,2	29,5
saldo (1.-3.)	-63,8	-69,7	-66,5	-58,6	-34,3	-18,2

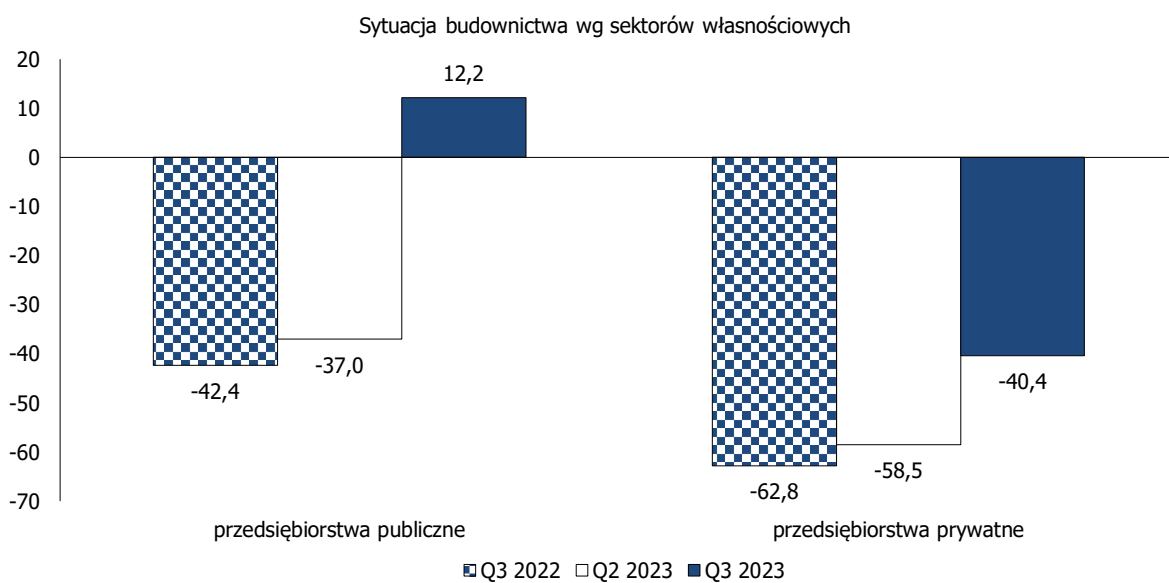




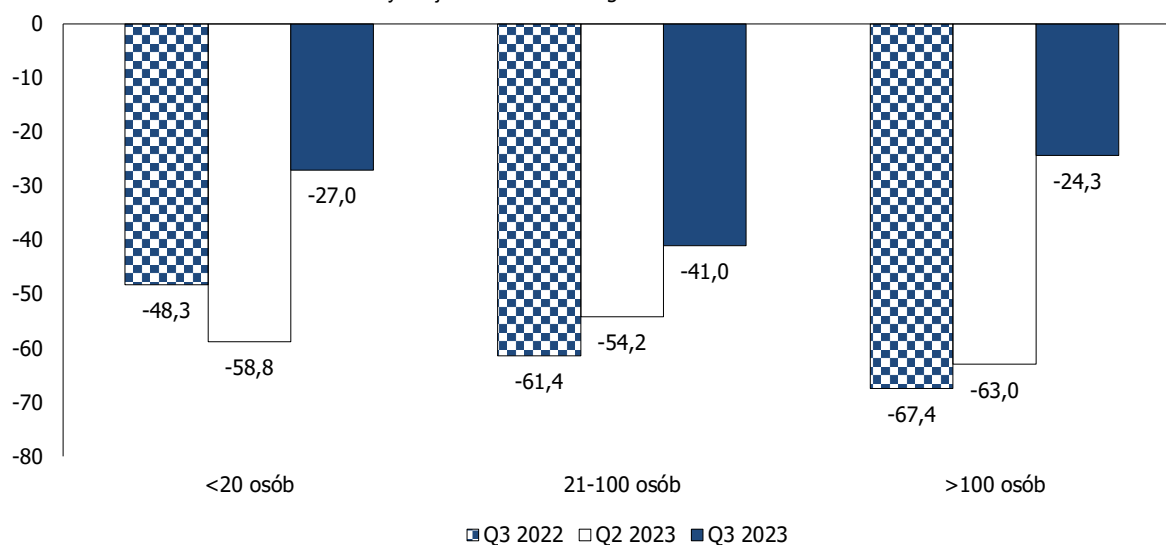
## SYTUACJA BUDOWNICTWA



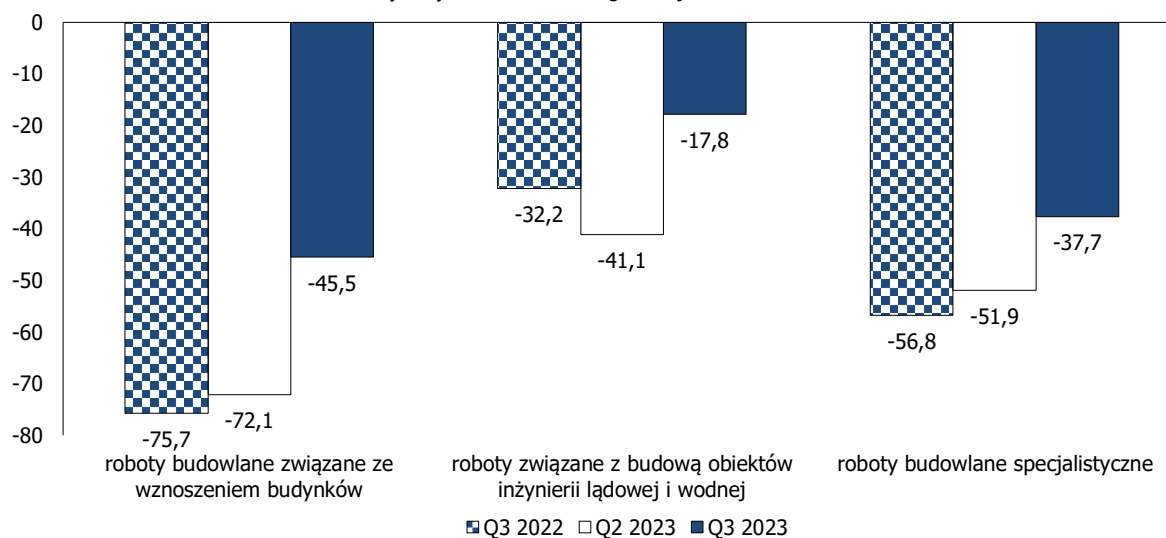
warianty odpowiedzi – odsetki	Q3 2022	Q4 2022	Q1 2023	Q2 2023	Q3 2023	przewidywania
1. poprawa	6,1	2,9	3,9	5,6	6,3	14,1
2. brak zmiany	27,2	27,9	27,4	32,1	52,2	52,9
3. pogorszenie	66,7	69,2	68,7	62,3	41,5	33,0
saldo (1.-3.)	-60,6	-66,3	-64,8	-56,7	-35,2	-18,9



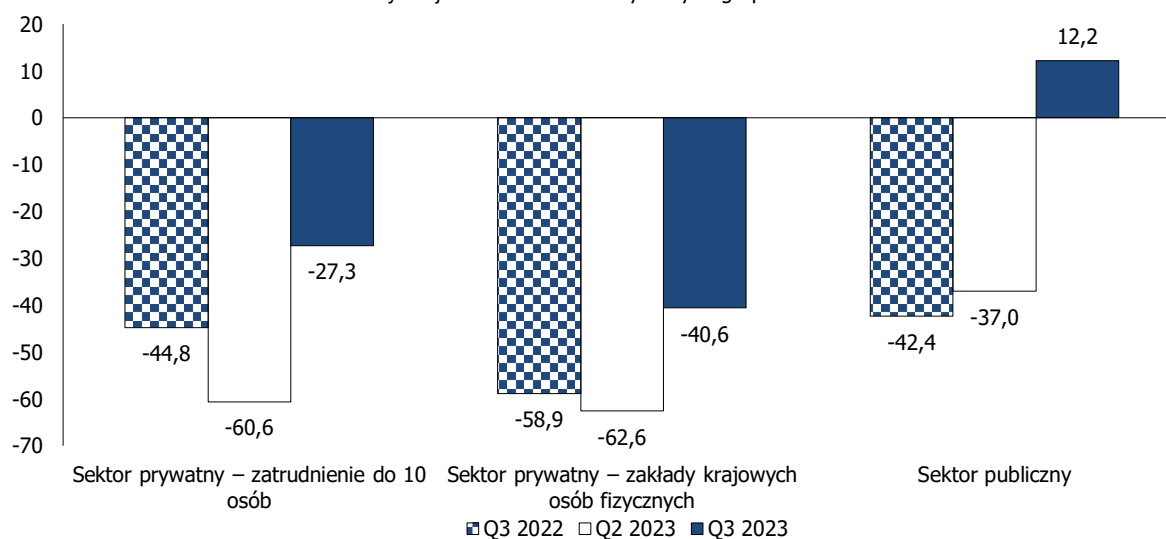
Sytuacja budownictwa wg wielkości zatrudnienia



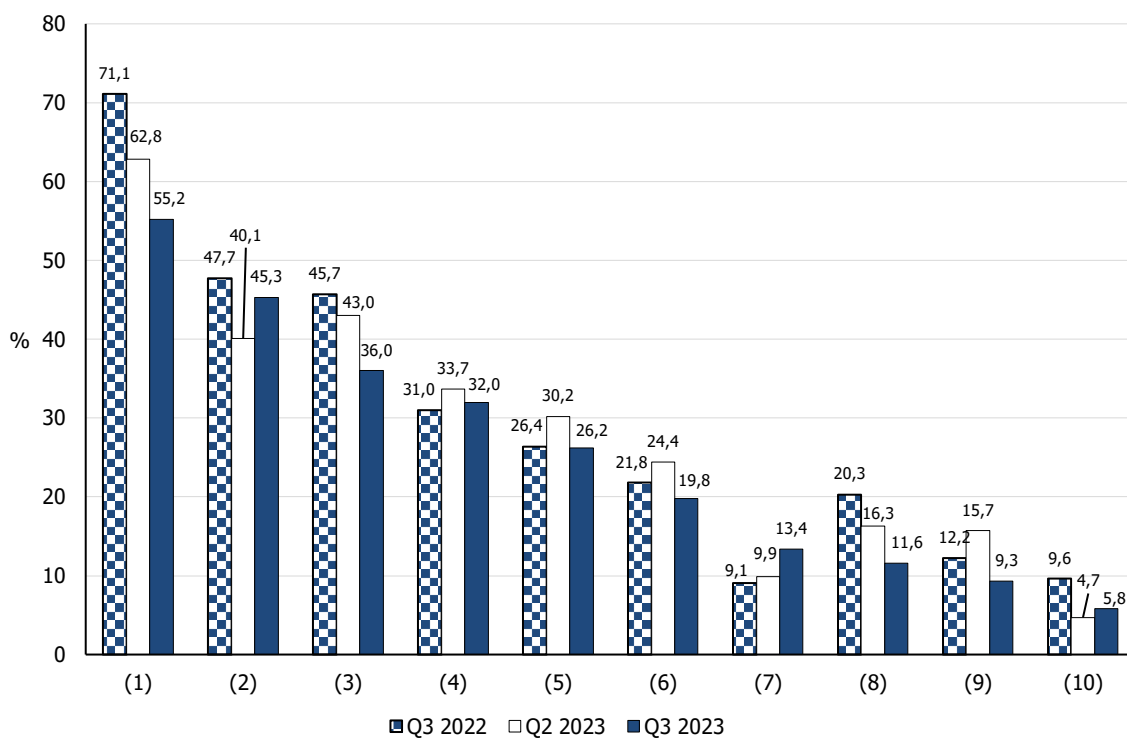
Sytuacja budownictwa wg rodzajów działalności



Sytuacja budownictwa w wybranych grupach zakładów

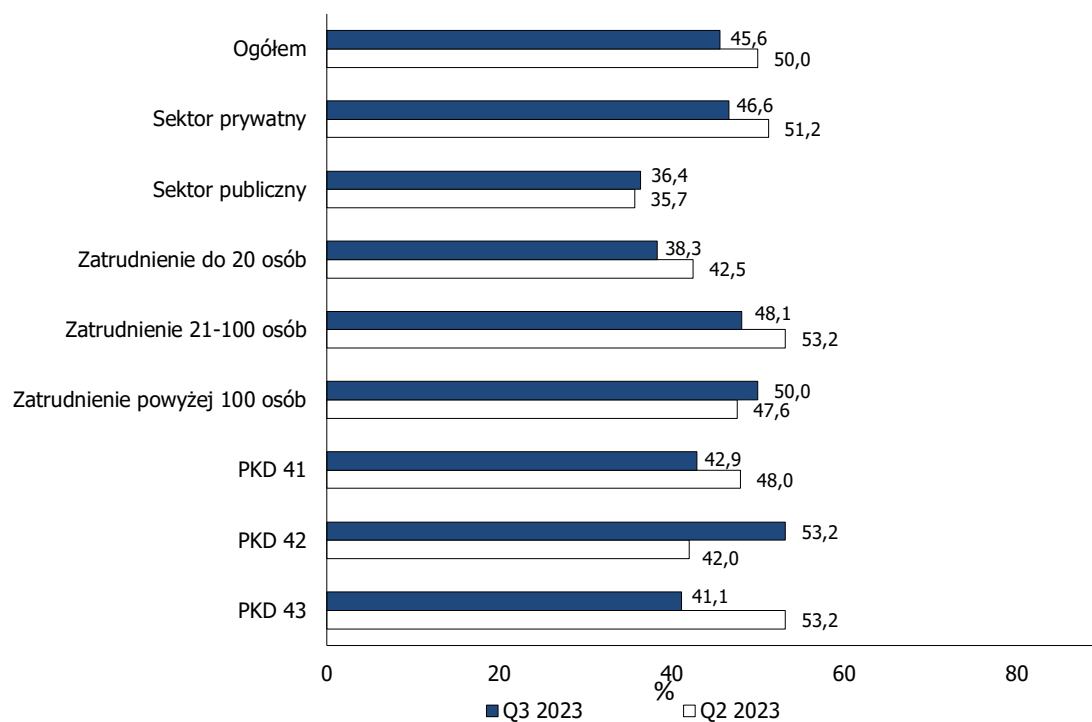


## BARIERY AKTYWNOŚCI GOSPODARCZEJ

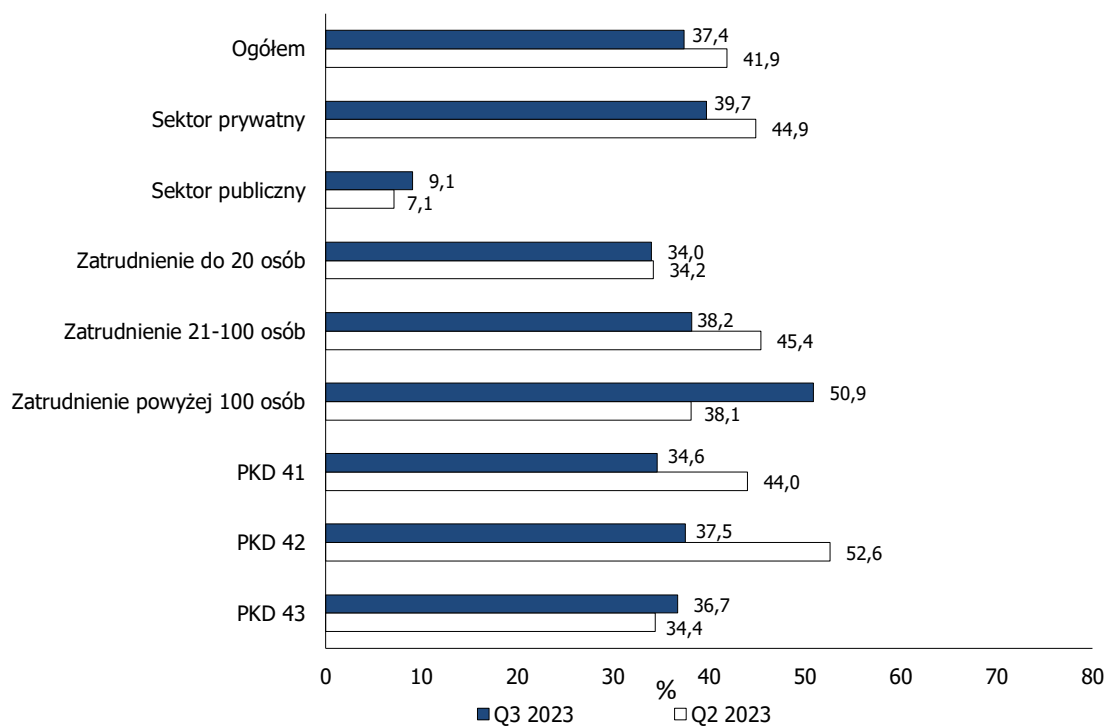


- (1) ceny surowców i materiałów
- (2) niestabilność przepisów prawnych
- (3) obciążenia podatkowe
- (4) konkurencja wewnątrz gałęzi
- (5) niedostateczny popyt
- (6) zatory płatnicze
- (7) nie ma barier
- (8) trudności w uzyskaniu kredytu
- (9) niekorzystne warunki pogodowe
- (10) inne

Częste lub bardzo częste trudności ze znalezieniem pracowników o wysokich kwalifikacjach



Częste lub bardzo częste trudności ze znalezieniem pracowników o niskich kwalifikacjach



**III. SUMMARY**

In the 3<sup>rd</sup> quarter of 2023, the IRG SGH construction confidence indicator (IRGCON) has a negative value of -4.6 pts, lower by 5.4 pts than in the previous quarter and by 3.3 pts than in the third quarter of 2022. The current economic situation in the construction industry is much weaker than on average in the third quarters of 2017-2019 (i.e. before the COVID-19 pandemic), when the mean of IRGCON amounted to 17.2 pts. Low confidence in the construction industry is mainly related to high prices of raw materials and intermediate goods, uncertainty as to the prospects of the demand of the housing sector and high labor costs. The mortgage subsidy program, launched on July 1, 2023, may have a significant impact on the housing sector and, hence, on business activity in the construction industry.