

# Era prefabrykatów w polskich miastach?



**Robert Jędrzejewski**  
Prezes Zarządu, Pekabex

**Budownictwo prowadzone w oparciu o prefabrykaty zdobywa w ostatnich latach coraz większą popularność, również wśród samorządów. Przy ich wykorzystaniu można wybudować m.in. budynki mieszkalne, różnego rodzaju obiekty użyteczności publicznej, a nawet dworce. Za tego typu budownictwem przemawiają dziś w sposób szczególny trzy jego cechy – szybkość realizacji inwestycji, przewidywalność cenowa oraz możliwa proekologiczność. Z czego one wynikają? Jakie jeszcze zalety wiążą się z tym podejściem?**

*Rozmowę prowadzi Marcin Wandałowski – redaktor publikacji Kongresu Obywatelskiego.*

**Czy warto podejmować dziś wysiłki nakierowujące budownictwo na bardziej proekologiczne tory?**

Zdecydowanie tak. Sektor ten odpowiada za niemal 28% globalnej emisji CO<sub>2</sub>, z czego 6% związane jest z samym procesem budowania, a reszta – z operowaniem budynkami. Już same te liczby wskazują, że w obszarze tym jest bardzo wiele do zrobienia. Szczególnie, że budownictwo przez całe lata było dość konserwatywną branżą, przywiązaną do tradycyjnych metod wznoszenia obiektów. Na naszych oczach zaczyna się to zmieniać – pojawiają się nowe, bardziej zrównoważone i efektywne technologie, ale zmienia się też sam *mindset* przedsiębiorców, którzy – świadomi problemu globalnego ocieplenia – coraz częściej podejmują działania uwzględniające troskę o środowisko.

”

**Budownictwo przez całe lata było dość konserwatywną branżą, przywiązaną do tradycyjnych metod wznoszenia obiektów. Na naszych oczach zaczyna się to zmieniać – pojawiają się nowe, bardziej ekologiczne i efektywne technologie, ale zmienia się też sam *mindset* przedsiębiorców, którzy coraz częściej podejmują działania uwzględniające troskę o środowisko.**

**W jednej z tych nowoczesnych technologii specjalizuje się Pekabex.**

Owszem – specjalizujemy się w prefabrykacji, czyli w wytwarzaniu gotowych elementów konstrukcyjnych w warunkach fabrycznych. Daje to szerokie pole do automatyzacji procesu produkcyjnego, a co za tym idzie – do zwiększenia jego wydajności, dokładności, ograniczenia pracy ludzkiej i obniżenia kosztów całego przedsięwzięcia. Co więcej, podejście to pozwala także na zastosowanie rozwiązań zrównoważonych.

## Jakiego typu?

Zacznijmy od kwestii wykorzystywanych materiałów – generalnie, w skali całej branży, najbardziej powszechnymi, a zarazem emitującymi największy ślad węglowy, materiałami są stal oraz beton powstający na bazie cementu. Stawiając na rozwiązania prefabrykacyjne – powstające przecież w znacznie lepszym, niż na tradycyjnej budowie, reżimie jakościowym – jesteśmy w stanie zoptymalizować i zredukować ilość materiałów, które będą nam potrzebne do budowy obiektów. Takie podejście w budownictwie mieszkaniowym pozwala na uzyskiwanie cieńszych ścian (przy podobnych pozostałych parametrach), a co za tym idzie – większej powierzchni użytkowej mieszkań, co stanowi ekonomiczną korzyść z perspektywy inwestora.

Wracając do kwestii samych materiałów – w 2025 r. będziemy jednym z kilku europejskich producentów, używających cementu zeroemisyjnego, pochodzącego z ekologicznej cementowni zlokalizowanej w Norwegii. Emitowany przez nią w procesie produkcji cementu dwutlenek węgla będzie wychwytywany i magazynowany. Docelowo widzimy, że problem związany z technologią wytwarzania cementu musi być rozwiązany, stąd też stale monitorujemy różne pojawiające się na rynku nowoczesne rozwiązania, stanowiące bardziej ekologiczną substytucję cementu. Chcemy stać się pionierami ich wykorzystania. Jeśli chodzi natomiast o stosowaną przez nas stal – staramy się, by jak największa jej część pochodziła z recyklingu.



**Docelowo zależy nam na całkowitym odejściu od cementu. Stąd też stale monitorujemy różne pojawiające się na rynku nowoczesne rozwiązania, stanowiące bardziej ekologiczną substytucję tego materiału. Chcemy stać się pionierami ich wykorzystania.**

## Ekologiczny cement obroni się ekonomicznie?

Podejrzewam, że będzie on co najmniej dwukrotnie droższy od tradycyjnego, przynajmniej na początku. Mimo to, nie mieliśmy wątpliwości, by się na niego zdecydować. W DNA naszej firmy leży bowiem ograniczanie zużycia materiałów pozostawiających wysoki ślad węglowy i zastępowanie ich produktami mniej-, a najlepiej zeroemisyjnymi. Nawet jeśli wiąże się to z koniecznością poniesienia wyższych kosztów.

## Wróćmy do kwestii wyższej proekologiczności obiektów zbudowanych z prefabrykatów. Co jeszcze może być dowodem na prawdziwość tej tezy?

Wykorzystanie prefabrykatów pozwala na tworzenie budynków lepiej wyizolowanych cieplnie oraz bardziej efektywnych energetycznie. W tym miejscu warto też wspomnieć, że budowane przez nas hale logistyczne oraz fabryki posiadają dachy o nośności pozwalającej na bezproblemowe instalowanie paneli fotowoltaicznych. Można powiedzieć, że jest to swego rodzaju przewaga dachu żelbetowego nad stalowym.

Na redukcję śladu węglowego w procesie użytkowania budynków z prefabrykatów wpływa też ich trwałość – dlatego też projektując oraz realizując obiekty, dokładamy starań do tego, by tworzyć budowle, które nie będą w kolejnych latach wymagały przebudowywania, wzmocnienia czy zmieniania sposobu użytkowania.

## Skąd wiecie, jak duży ślad węglowy zostanie wygenerowany w wyniku zbudowania czy też wieloletniego użytkowania danego budynku?

Mamy opracowany sposób wyliczania śladu węglowego konstrukcji, oparty m.in. na certyfikatach wykorzystywanych elementów. Nie trzeba nas do tego zmuszać – chcemy wiedzieć, jaka jest emisyjność naszych działań, interesuje to także coraz szerszą grupę klientów. Zależy nam na tym, by posiadać taką wiedzę również w kontekście oceniania skuteczności działań mających wpłynąć na redukcję emisyjności budynków.



**Nie trzeba nas zmuszać do wyliczania śladu węglowego budowanych przez nas konstrukcji – chcemy wiedzieć, jaka jest emisyjność naszych działań, interesuje to także coraz szerszą grupę klientów.**

## **Wspominał Pan o nowoczesnym charakterze budownictwa opartego na prefabrykacjach. Czy jednak właśnie nie z prefabrykatów powstawały w Polsce tzw. budynki z wielkiej płyty, typowe dla okresu PRL?**

Z jednej strony bloki z wielkiej płyty są przykładem budownictwa bazującego na prefabrykacjach. Z drugiej jednak – porównanie ich z technologią, którą wykorzystujemy współcześnie, zupełnie nie ma sensu. PRL-owskie osiedla kojarzyć się mogą z szarością i monotonią, a tymczasem, jeśli współcześnie szukałby Pan najciekawszych rozwiązań, wyróżników architektonicznych, prefabrykacja daje znacznie szersze pole do popisu niż tradycyjne budownictwo. Jeżeli wrócilibyśmy do rozmowy o budynkach jako o dziełach sztuki, jak to miało miejsce kilkadziesiąt lat temu, obiekty zbudowane z prefabrykatów miałyby wielką szansę na zdobycie uznania.

### **Co można budować, bazując na prefabrykacjach?**

Spektrum jest bardzo szerokie. Mając na uwadze tkankę miejską, wyróżniłbym przede wszystkim budownictwo mieszkaniowe. Coraz częściej ten typ budownictwa wybierają także samorządy, inwestujące w nowe przedszkola czy szkoły. Jako Pekabex oferujemy także liczne produkty do budowy infrastruktury, jak np. belki mostowe. Z prefabrykatów mogą powstawać także inne obiekty, np. przemysłowe, logistyczne czy nawet infrastrukturalne. Najlepszym tego przykładem jest dworzec PKP w Poznaniu – powstał on nad torami kolejowymi i nie byłoby w tym nic dziwnego, gdyby nie fakt, że w ciągu dnia normalnie jeździły po nich pociągi, a montaż trwał przez kilka godzin w nocy. Dzięki zastosowaniu prefabrykatów nie trzeba było wstrzymać ruchu kolejowego, pomimo tego, że trwała budowa.

### **Jakie są przewagi budownictwa opartego na prefabrykacjach nad tradycyjnym – dlaczego coraz więcej klientów, w tym m.in. samorządów, decyduje się właśnie na nie?**

Dlatego, że oferowany produkt jest przystępny cenowo, dobry jakościowo, trwały, ale też – co bardzo istotne – szybki w wytworzeniu. Mam wrażenie, że jeśli chodzi o budownictwo w miastach, przez wiele lat – z czym spotkać się można również obecnie – dominowało myślenie w kategorii wyłącznie najniższych cen. Jednocześnie w licznych przetargach i umowach pomijana była funkcja czasu. W praktyce więc – realizacja danego projektu była nieraz powierzana firmie X, której oferta była najtańsza, nawet jeśli szacowany czas budowy miał być wyraźnie dłuższy niż ten, proponowany przez jej konkurentów. Tymczasem czas jest moim odczuciu również pewnego rodzaju kosztem, który powinien być brany pod uwagę. Sądzę, że samorządy coraz częściej zaczynają to dostrzegać, choć nadal jest tu jeszcze szerokie pole do poprawy.



**Jeśli chodzi o budownictwo w miastach, przez wiele lat – z czym spotkać się można również obecnie – dominowało myślenie w kategorii wyłącznie najniższych cen. Jednocześnie w licznych przetargach i umowach pomijana była funkcja czasu – niesłusznie, gdyż również stanowi on rodzaj kosztu, który powinien być brany pod uwagę.**

### **Mówi się, że budowa w oparciu o prefabrykacje cechuje się dość wysoką stabilnością cenową. Czy faktycznie tak jest i z czego to może wynikać?**

W tym kontekście naszą przewagą w zestawieniu z tradycyjnym budownictwem jest to, że potrzebujemy znacznie mniej pracy ludzkiej, która z kolei bardzo mocno podlega wahaniom koniunkturalnym. Owszem, można powiedzieć, że konstrukcje realizowane z prefabrykatów są bardziej stabilne cenowo. Widać to jednak przede wszystkim u firm dużych, takich jak Pekabex, które posiadają odpowiednią skalę – mamy pięć fabryk w Polsce, a szóstą znajduje się w Niemczech. Każda z nich ma swoje koszty stałe związane z podatkami od nieruchomości, utrzymaniem ruchu, konserwacją, zakupami sprzętu itd. Łącznie koszty te stanowią dużą część naszych ogólnych wydatków i generalnie nie zmieniają się one drastycznie w zależności od tego czy koniunktura jest bardzo dobra czy bardzo zła. Koniec końców jedynym poważnym segmentem ponoszonych przez nas kosztów, wrażliwym na owe wahania, jest stal. W wypadku cementu sytuacja jest znacznie bardziej przewidywalna, gdyż jest on kupowany w ramach długoterminowych umów.

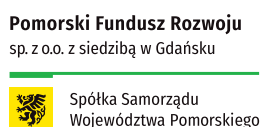
## Jak w najbliższych latach będzie się rysował rynek prefabrykacji w Polsce?

Od dłuższego czasu stale rośnie i jestem przekonany, że ta trajektoria zostanie utrzymana. Spacerując ulicami naszych miast, będziemy spotykali coraz więcej budynków i innego typu konstrukcji zbudowanych tą właśnie metodą.

### O rozmówcy

**Robert Jędrzejewski** – jest absolwentem Uniwersytetu im. Marii Curie-Skłodowskiej w Lublinie, w 1996 r. ukończył Wydział Prawa i Administracji na kierunku prawo. Od 1994 r. posiada licencję maklera papierów wartościowych, w 2011 r. uzyskał licencję syndyka. Od początku kariery zawodowej związany był z rynkiem kapitałowym oraz bankowym. Zdobywał doświadczenie, pracując w domach maklerskich BPH oraz Raiffeisen, a następnie w międzynarodowym zespole Banku ABN AMRO. Po przejściu do ABN AMRO Securities, piastował funkcję członka zarządu i odpowiadał m.in. za przygotowanie i obsługę transakcji obrotu akcjami na rynku niepublicznym. Od 2002 roku jest związany z funduszem Sovereign Capital S.A. jako jego współzałożyciel oraz prezes zarządu, jak i członek organów jej poszczególnych spółek portfelowych. Nadzorował realizację wielu projektów, angażując się w szczególności w kompleksowe transakcje restrukturyzacyjne, wymagające połączenia doświadczenia zarówno w zakresie biznesu, jak również finansów, prawa handlowego i upadłościowego. Swoje doświadczenie wykorzystywał, działając m.in. jako Przewodniczący Rady Nadzorczej Wittchen, wspierając zarząd w procesie transformacji spółki. Od 2007 r. zaangażował się we wsparcie Pekabex S.A., sprawując funkcję Członka Zarządu Pekabex S.A. Od 2015 r. pełni funkcję Prezesa Zarządu. Wraz z Zespołem dokonał transformacji Pekabeksu z mało znanej, lokalnej firmy w upadłości do lidera rynku budowlanego i modułowego o ambicjach europejskich, z przychodami 1,67 mln zł w 2022 r.

#### Partnerzy



#### Partnerzy numeru

