

ROSNĄCE KOSZTY

windują ceny usług budowlanych



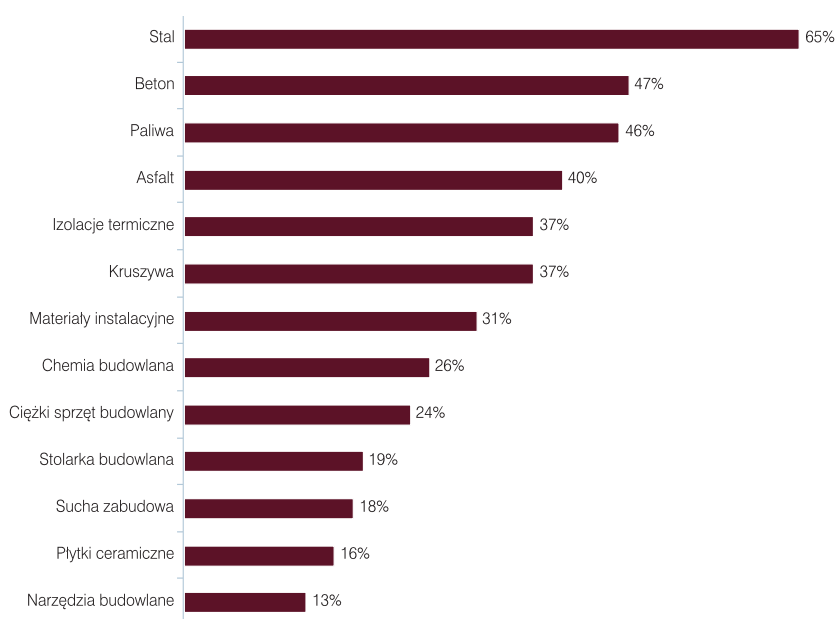
tekst: **BARTŁOMIEJ SOSNA**, główny analityk rynku budowlanego, PMR

Wzrost kosztów wykonawstwa oraz szybko zapełniające się portfele zamówień firm budowlanych powodują, że intensywna konkurencja cenowa na polskim rynku budowlanym odchodzi w przeszłość. Wzrost cen usług to dla branży budowlanej jedyny sposób na ucieczkę przed nadchodzącą erozją marż. Firmy, które jeszcze tego nie zauważyły, mogą wkrótce zniknąć z rynku.

fol. hessbeck, fotolia.com

Jak wynika z badania wśród pracowników wysokiego szczebla zarządzania oraz pionów operacyjnych 200 największych polskich firm budowlanych, przeprowadzonego przez firmę badawczą PMR na potrzeby raportu *Sektor budowlany w Polsce II połowa 2017. Prognozy rozwoju na lata 2017–2022*, aż trzy czwarte największych firm budowlanych działających na polskim rynku deklaruje, że w 2017 r. odczuły wzrost cen materiałów budowlanych. Co więcej, podobny odsetek badanych przedsiębiorstw prognozuje dalszy wzrost cen. Zwyżki cen najbardziej odczuwalne są w przypadku stali, betonu, paliw i asfaltu. Według wskazań respondentów, znaczącym utrudnieniem są także rosnące ceny kruszyw i materiałów termoizolacyjnych. Na wzrost cen zauważalnie częściej zwracały uwagę firmy specjalizujące się w budownictwie mieszkaniowym i niemieszkaniowym.

Wykres 1. Kategorie materiałów budowlanych, dla których prognozowany jest dalszy wzrost cen w Polsce, III kw. 2017



Badanie wśród 200 największych firm budowlanych w Polsce. Wartości nie sumują się do 100%, ponieważ respondenci mogli udzielić więcej niż jednej odpowiedzi, źródło: PMR, 2017

Większość wykonawców nie zabezpieczyła się przed wzrostem cen materiałów budowlanych

Z grupy 200 największych firm budowlanych ponad 60% podmiotów wzrost cen materiałów zamierza bezpośrednio przełożyć na swoje ceny ofertowe. Tylko co trzecia firma deklaruje, że przygotowała się do wzrostu cen przez wcześniejszy zakup wybranych grup materiałów, zastosowanie kontraktów terminowych bądź uwzględnienie możliwości rewaloryzacji ceny w kontrakcie.

Niedobór pracowników winduje koszt robocizny

Wzrost cen materiałów to jednak nie jedyny problem, jeżeli chodzi o koszty wykonawstwa. Podwyższenie od 2017 r. płacy minimalnej o 8% spowodowało ponadprzeciętny wzrost wynagrodzeń nie tylko w grupie najniżej opłacanych robotników budowlanych, ale także wśród pracowników znajdujących się nieco wyżej na drabince płac. W rezultacie, w lipcu i sierpniu 2017 r. średnie płace w firmach budowlanych rosły w tempie 7–8% r/r. Wzrostu poziomu wynagrodzeń należy spodziewać się także w 2018 r., czemu sprzyjać będą



fol. Dario Bajurin, fotolia.com

zaplanowany przez rząd 5% wzrost płacy minimalnej oraz dalszy niedobór siły roboczej.

O tym, jak poważnym problemem dla wykonawców są kwestie kadrowe, najlepiej świadczą wyniki tegorocznego badania PMR, w którym bariery związane z intensywną konkurencją rynkową ustąpiły miejsca czynnikom o charakterze kadrowym, zarówno jeśli chodzi o podstawową siłę roboczą, jak i wykwalifikowanych specjalistów.

Coraz więcej firm wykonawczych decyduje się na podwyżkę cen usług

Wzrost kosztów materiałów i robocizny wraz z rosnącym wolumenem planowanych inwestycji sprawiły, że po raz

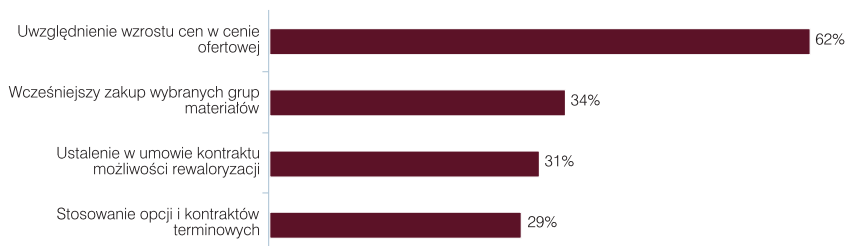
pierwszy od kilku lat znacząco wzrósł odsetek dużych firm budowlanych, które zamierzają podwyższyć ceny swoich usług. Jak wynika z badania PMR, o ile w ostatnich latach plany takie zgłaszało tylko kilkanaście procent firm, o tyle w trzecim kwartale 2017 r. było to już ponad 40% wykonawców. W najbliższych kwartałach odsetek ten może jeszcze rosnąć. Co ważne, deklaracje takie składają nie tylko największe firmy budowlane, ale również mniejsi podwykonawcy, którzy w 2017 r. dodatkowo ucierpieli z powodu wprowadzenia odwróconego podatku VAT na roboty budowlane.

Wyższe ceny ofertowe ratunkiem przed utratą płynności

Podwyższenie cen ofertowych jest dla firm budowlanych jedynym rozwiązaniem mogącym uchronić je przed stratami finansowymi wynikającymi z realizacji inwestycji zakontraktowanych w latach 2015–2016, czyli w okresie dołka cenowego. Administracja rządowa i samorządowa, a także inwestorzy prywatni muszą się z tym faktem pogodzić i rozważyć rewizję budżetów planowanych inwestycji. W przeciwnym razie, z uwagi na oferty przekraczające wstępny kosztorys inwestycji, coraz częściej dochodzić będzie do odwoływania przetargów, a co za tym idzie – do opóźnień w realizacji projektów.

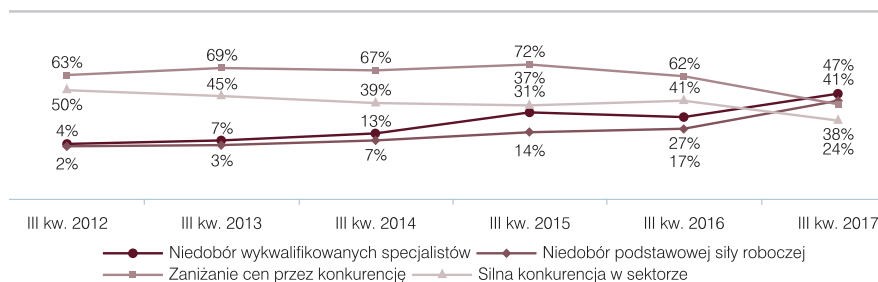
Po Euro 2012 w branży budowlanej krążyła smutna anegdota, że jednym z głównych sponsorów Mistrzostw Europy w piłce nożnej były firmy budowlane, które w wyniku wzrostu cen materiałów pośrednio współfinansowały budowę stadionów czy autostrad, co wiele z nich przepłaciło upadłością. Jeżeli wykonawcy nie podejną racjonalnie do wyceny obecnie składanych ofert, w latach 2018–2019 historia może się powtórzyć.

Wykres 2. Strategie podejmowane przez wykonawców w odpowiedzi na wzrost cen materiałów budowlanych w Polsce, III kw. 2017



Badanie wśród 200 największych firm budowlanych w Polsce. Wartości nie sumują się do 100%, ponieważ respondenci mogli udzielić więcej niż jednej odpowiedzi, źródło: PMR, 2017

Wykres 3. Wybrane czynniki utrudniające prowadzenie działalności w sektorze budowlanym w Polsce, 2012–2017



Badanie wśród 200 największych firm budowlanych w Polsce. Wartości nie sumują się do 100%, ponieważ respondenci mogli udzielić więcej niż jednej odpowiedzi, źródło: PMR, 2017

