

# DROŻEJ W BUDOWNICTWIE

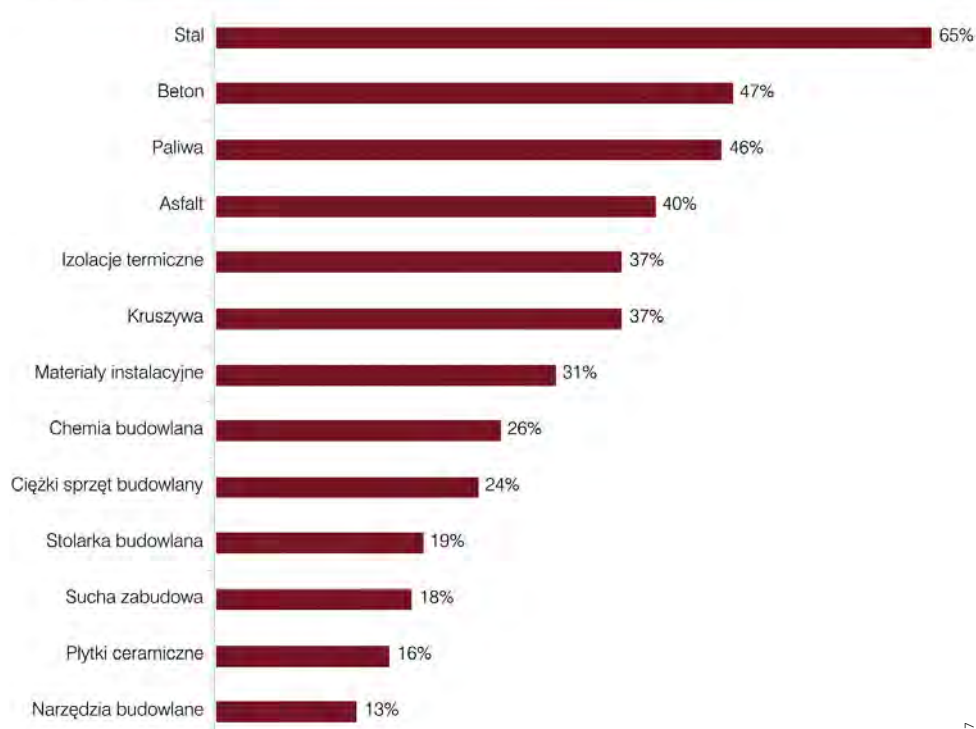


**Bartłomiej Sosna**  
Główny Ekspert Rynku  
Budowlanego PMR

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.

Jak wynika z badania wśród pracowników wysokiego szczebla zarządzania oraz pionierów 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 termoz izolacyjnych. Na wzrost cen zauważalnie częściej zwracały uwagę firmy specjalizujące się w budownictwie mieszkaniowym i niemieszkaniowym.

Kategorie materiałów budowlanych, dla których prognozowany jest dalszy wzrost cen w Polsce (%), III kw. 2017



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

Aż trzy czwarte największych firm budowlanych działających na polskim rynku odczuło w 2017 r. wzrost cen materiałów budowlanych oraz prognozuje ich dalszy wzrost.

## Zaskoczenie wśród wykonawców

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 poprzez wcześniejszy zakup wybranych grup materiałów, zastosowanie kontraktów terminowych bądź uwzględnienie możliwości rewaloryzacji ceny w kontrakcie.

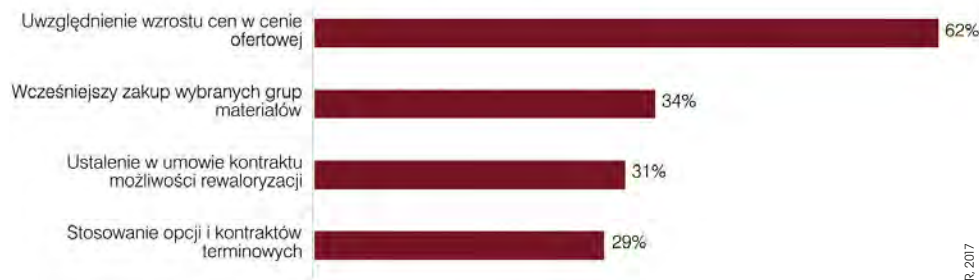
## Niedobór pracowników

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

Niedobór pracowników winduje koszt robocizny.

O tym, jak poważnym problemem dla wykonawców są problemy kadrowe, najlepiej świadczą wyniki tegorocznego badania PMR, w którym bariery związane z intensywną konkurencją rynku ustąpiły miejsca czynnikom o charakterze kadrowym, zarówno jeśli chodzi

Strategie podejmowane przez wykonawców w odpowiedzi na wzrost cen materiałów budowlanych w Polsce (%), III kw. 2017



Wyjaśnienie: 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

Wybrane czynniki utrudniające prowadzenie działalności w sektorze budowlanym w Polsce (%), 2012–2017



Wyjaśnienie: 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

o podstawową siłę roboczą, jak i wykwalifikowanych specjalistów.

## Ceny usług w górę

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, w III kw. 2017 r. było to już ponad 40% wykonawców. W najbliższych kwartałach odsetek ten może jeszcze rosnąć. Co ważne,

Coraz więcej firm wykonawczych decyduje się na podwyżkę cen usług.

deklaracje takie składają nie tylko największe firmy budowlane, ale również mniejsi podwykonawcy, którzy w 2017 r. dodatkowo ucierpieli z powodu wprowadzenia odwrotnego podatku VAT na roboty budowlane.

## Wyższe ceny ofertowe

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 oraz 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 przetar-

Zwyżki cen najbardziej odczuwalne są w przypadku stali, betonu, paliw i asfaltu. Znaczącym utrudnieniem są także rosnące ceny kruszyw i materiałów termoizolacyjnych.

gów, 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 przypłaciło upadłością. Jeżeli wykonawcy nie podejść racjonalnie do wyceny obecnie składanych ofert, w latach 2018–2019 historia może się powtórzyć.