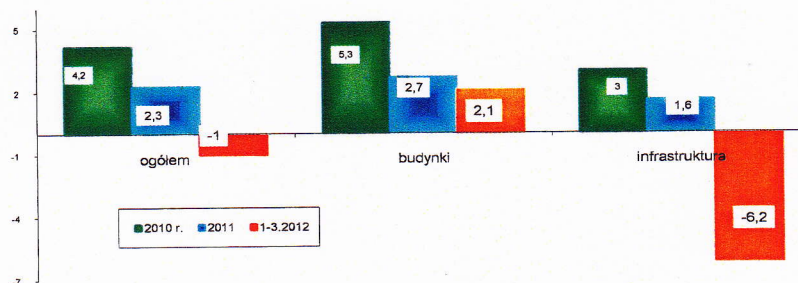


### **Nastąpiło załamanie sytuacji finansowej w budownictwie**

Już drugie półrocze 2011 r. wskazywało, że sytuacja finansowa w budownictwie może być zagrożeniem dla płynnego funkcjonowania. W 1 kwartale 2012 warunki finansowe uległy dalszemu pogorszeniu, szczególnie w firmach budujących autostrady, drogi i obiekty infrastrukturalne.

- ✓ Malą rentowność firm budowlanych; jeszcze w 2011 roku rentowność netto wynosiła 2,3%, w 1 kwartale 2012 wynik netto był ujemny (-1%), a w przedsiębiorstwach inżynierii lądowej i wodnej -6,2%.
- ✓ Rosło zadłużenie i powstawały zatory płatnicze.
- ✓ W 1 kwartale 2012 56% badanych 1700 przedsiębiorstw budowlanych nie przynosiła zysku, w przedsiębiorstwach realizujących projekty infrastrukturalne nawet 70%.
- ✓ Niektóre przedsiębiorstwa budowlane mają problemy z uzyskaniem kredytów bankowych, jest to konsekwencją niskiej kondycji finansowej i groźby niewypłacalności.

Wskaźniki rentowności netto w budownictwie w %



Jest wiele przyczyn trudności finansowych w budownictwie ale duże znaczenie mają przekraczane koszty kontraktów w projektach infrastrukturalnych. Na przekroczenie planowanych kosztów kontraktów wpływały zwiększające się płace i ceny materiałów (około 60% kosztów), ale też nisko wyceniane koszty kontraktów.

### **Podstawowe przyczyny opóźnień realizacji programu infrastrukturalnego**

- Przedsiębiorstwa podjęły olbrzymie zadania znacznie przekraczające ich doświadczenie, umiejętności organizacyjne i logistyczne. Kłopoty zaczęły się od początku.
- Zbyt niska (nierealna) była wycena kontraktów. W przetargach obowiązuje kryterium najniższej ceny. Przedsiębiorstwa „zachłannie” walczyły o kontrakty i zgłaszały niskie ceny.

**Przekraczane były koszty kontraktów**, ponieważ:

- nierealna była ich wycena,
- rosły ceny materiałów i płace (płace rosły ze względu na angażowanie wysoko wykwalifikowanych specjalistów i pośpiech w realizacji zadań),
- liczne były zmiany w projektach.

**Wykonawca ponosi ryzyko niemal wszystkich zmian, również niezawinionych**

- Projekty były opracowywane „w ostatniej chwili”. Na ogół wymagały wielu zmian, obciążało to wykonawcę (nawet wtedy jeżeli zmiany nie były z winy wykonawcy).
- Konsekwencje obowiązujących przepisów**; wykonawcy nie mogą waloryzować wartości kontraktu na skutek wielu zmian np. wzrostu cen materiałów, VAT, zmian w podatkach.

**Jaki będzie rok 2012 i dalsze lata ?**

- W pierwszym półroczu 2012 wzrost produkcji budowlanej jest jeszcze wysoki, nadal na wzrost wpływa budownictwo infrastrukturalne.
- W drugim półroczu (po EURO 2012) – nie będzie już „presji” na realizację zadań infrastrukturalnych, spada portfel zamówień. Wzrost będzie coraz słabszy, może nawet produkcja zmniejszać się.
- W skali całego roku 2012 nie będzie spadku produkcji, „skonsumuje się” efekty pierwszego półrocza. Ponadto powoli wzrasta budownictwo kubaturowe i specjalistyczne.
- Jest wiele czynników trudnych do realnych przewidywań: czy przełamanie regresu na rynku inwestycyjnym będzie trwałe, czy nastąpi powrót inwestorów zagranicznych na polski rynek budowlany (budownictwo Niemieszkalne), źródła finansowania kontynuowanych i jeszcze nie rozpoczętych zadań infrastrukturalnych (oczekiwane środki unijne, finansowanie z budżetu).
- Bardzo „groźna” jest słabnąca kondycja finansowa sektora budownictwa.
- Budownictwo jest sektorem o dużym potencjale, rozpoczętych zadaniach i nadal niezaspokojonym zapotrzebowaniu na usługi budowlane. Spadająca rentowność, coraz słabsza kondycja finansowa oraz upadłość kilku generalnych wykonawców projektów infrastrukturalnych może być groźna dla całego budownictwa.

Warszawa, czerwiec 2012



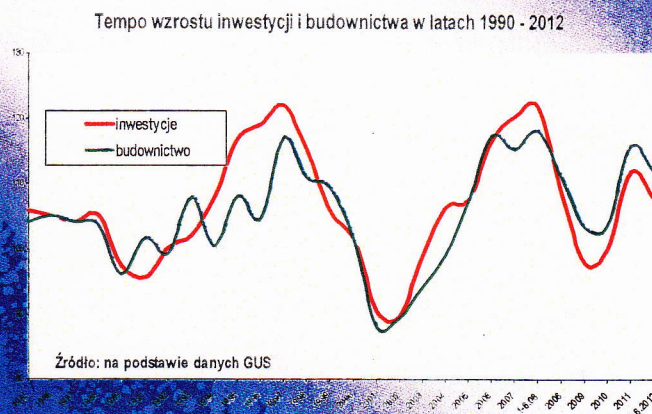
**Konferencja Polskiego Związku  
Pracodawców Budownictwa  
3.07.2012**

**AKTUALNA SYTUACJA W BRANŻY  
BUDOWLANEJ  
- GROŻBA UPADŁOŚCI CZY SZANSA ROZWOJU**

**Prof. dr Zofia Bolkowska  
Wyższa Szkoła Zarządzania i Prawa**



**W budownictwie występują kryzysy co kilka lat.  
Coraz krótsze są okresy dobrej koniunktury.  
Czy należy oczekiwać kolejnego regresu w budownictwie ?**



## Co wpływa na kryzysy lub ograniczenia wzrostu w budownictwie

- Uwarunkowania makroekonomiczne; kryzys w gospodarce w latach 2000 – 2002 decydował o załamaniu w budownictwie. Obecnie nie ma kryzysu w gospodarce, a spodziewane zahamowanie osiąganego wysokiego wzrostu produkcji budowlanej wynika głównie z wewnętrznych trudności firm budowlanych.
- Czynniki wewnętrzne związane ze sposobem zarządzania.
- Obowiązujące przepisy i regulacje prawne (sprzyjające lub hamujące wzrost).



Jak oceniać aktualną sytuację w budownictwie ?

- Zmiany w produkcji budowlanej (wzrost/spadek)
  
- Kondycja finansowa

## Rynek budowlany i jego struktura

Wartość rynku budowlanego w 2011 r. oceniana była na około 190 mld zł.

**W strukturze produkcji budowlanej największy udział mają przedsiębiorstwa realizujące autostrady, drogi, koleje, lotniska (około 40%), a łącznie z budowlami wodnymi i rurociągami 60%.**

**Po 2 latach stagnacji w budownictwie (2009 – 2010) w 2011 r. i w pierwszych miesiącach 2012 sektor budownictwa osiągał wysokie wskaźniki wzrostu, na co wpływało budownictwo infrastrukturalne.**