

# EFEKT DOMINA,

CZYLI SYTUACJA FINANSOWA  
W BRANŻY BUDOWLANEJ



I EDYCJA

## OGÓLNOPOLSKI RAPORT

KRAJOWEGO REJESTRU DŁUGÓW  
BIURA INFORMACJI  
GOSPODARCZEJ SA

---

PAŹDZIERNIK 2017 R.

PARTNER RAPORTU

## Efekt domina, czyli sytuacja finansowa w branży budowlanej

### Ogólnopolski raport Krajowego Rejestru Długów Biura Informacji Gospodarczej SA

PAŹDZIERNIK 2017 R.

I EDYCJA



Partnerem raportu jest Polski Związek Firm Deweloperskich

Raport Krajowego Rejestru Długów Biura Informacji Gospodarczej SA „Efekt domina, czyli sytuacja finansowa w branży budowlanej” ilustruje dane dotyczące zadłużenia budownictwa Polsce. W publikacji zamieszczono informacje pochodzące z bazy danych KRD o zadłużeniu branży, również w podziale na województwa czy podsektory. Raport zawiera także informacje o głównych kategoriach wierzycieli firm budowlanych oraz wskazuje, jakiego rodzaju podmioty są zadłużone wobec badanej grupy przedsiębiorstw.

Publikacja powstała w oparciu o dane Krajowego Rejestru Długów z sierpnia 2017 r.

### Krajowy Rejestr Długów Biuro Informacji Gospodarczej SA

Najstarsze i największe biuro informacji gospodarczej w Polsce działające od 4 sierpnia 2003 roku pod nadzorem Ministerstwa Rozwoju (wcześniej Ministerstwa Gospodarki). Lider na rynku informacji gospodarczej, administrujący bazą danych 8,3 miliona informacji o 2,7 miliona dłużników. Obsługuje wszystkie podmioty gospodarcze – od jednoosobowych firm, poprzez małe i średnie przedsiębiorstwa, po wielkie korporacje. Z usług KRD korzysta ponad 657 tysięcy przedsiębiorców i konsumentów, którzy rocznie pobierają ponad 32 miliony raportów gospodarczych. Na mocy Ustawy o udostępnianiu informacji gospodarczych i wymianie danych gospodarczych gromadzi informacje zarówno o płatnościach nieuregulowanych w terminie, jak i tych, które zostały opłacone terminowo. Od 1 stycznia 2018 roku będzie oferował także dostęp do informacji o niezapłaconych podatkach wobec skarbu państwa oraz gmin. KRD BIG SA jest partnerem Konsorcjum Kaczmarek Group, do którego należą również firma windykacyjna Kaczmarek Inkasso, Rzetelna Firma, Kancelaria Prawna VIA LEX oraz Narodowy Fundusz Gwarancyjny.

### Polski Związek Firm Deweloperskich

Jedyna ogólnopolska organizacja zrzeszająca niemal 150 deweloperów z całego kraju. Misją Związku jest działanie na rzecz rynku mieszkaniowego przy zachowaniu dbałości o zrównoważony rozwój polskich miast, a także promowanie dobrych wzorców i inspirowanie do podejmowania wysiłków na rzecz utrzymania najwyższych standardów. Od 15 lat działa w trosce i imieniu inwestorów, którzy swoją pracą przyczyniają się do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych kolejnych pokoleń. A z myślą o klientach, którzy szukają nowego lokum, przygotował Kodeks Dobrych Praktyk zaakceptowany przez Urząd Ochrony Konkurencji i Konsumentów, który reguluje wzajemne prawa i obowiązki w relacji klient-deweloper.

## Charakterystyka branży

Rynek budowlany w Polsce jest bardzo rozwarstwiony. Po pierwsze, z uwagi na wielość czynności, które zaliczają się do usług budowlanych, jak: budowa, przebudowa, montaż, remont, rozbiórka. Po drugie, z powodu licznych podsektorów, grup, klas i podklas wg PKD: roboty budowlane specjalistyczne, roboty związane ze wznoszeniem budynków czy roboty związane z budową obiektów inżynierii lądowej i wodnej.

Mówiąc „branża budowlana”, mamy na myśli z jednej strony potężną firmę z własnym parkiem maszyn i zapleczem fachowców, która stawia biurowce w dużych aglomeracjach lub realizuje milionowe inwestycje drogowe; a z drugiej strony – niewielkie przedsiębiorstwo, które wykonuje drobne zlecenia w ramach tak zwanej „wykończeniówki”.

To branża wykonawców i podwykonawców, w której jedni zależą od drugich, i która jest ściśle uzależniona od materiałów, transportu, przetargów oraz siły roboczej.

## U progu hossy?

Po trudnym roku 2016 branża budowlana powoli wychodzi z letargu: rośnie produkcja budowlano-montażowa i popyt na materiały budowlane. Według danych Głównego Urzędu Statystycznego, w lipcu bieżącego roku produkcja sprzedana przemysłu była wyższa o 6,2% w porównaniu z lipcem ubiegłego roku, a produkcja budowlano-montażowa – o 19,8%. W okresie styczeń-lipiec 2017 produkcja sprzedana przemysłu była o 5,8% wyższa w porównaniu z analogicznym okresem ubiegłego roku, natomiast produkcja budowlano-montażowa była o 10,6% wyższa niż przed rokiem. Zdaniem niektórych analityków, ta tendencja wzrostowa utrzyma się nawet przez najbliższe dwa, trzy lata.

Wpływ na to mają przede wszystkim: wzmożone prace drogowe wynikające z realizowanych kontraktów współfinansowanych przez Unię Europejską oraz pozytywna koniunktura w budownictwie mieszkaniowym.

KOMENTARZ



**Konrad Płochocki**  
dyrektor generalny PZFD

2016 rok był rekordowy pod względem liczby sprzedanych mieszkań – ponad 62 tysiące lokali znalazło nabywców w sześciu największych miastach Polski. Z danych GUS i firmy doradczej REAS wynika, że i w tym roku należy się spodziewać dalszych wzrostów. Prawdopodobnie w sześciu największych miastach sprzedanych zostanie ponad 70 tysięcy, a w skali kraju ponad 100 tysięcy nowych mieszkań.

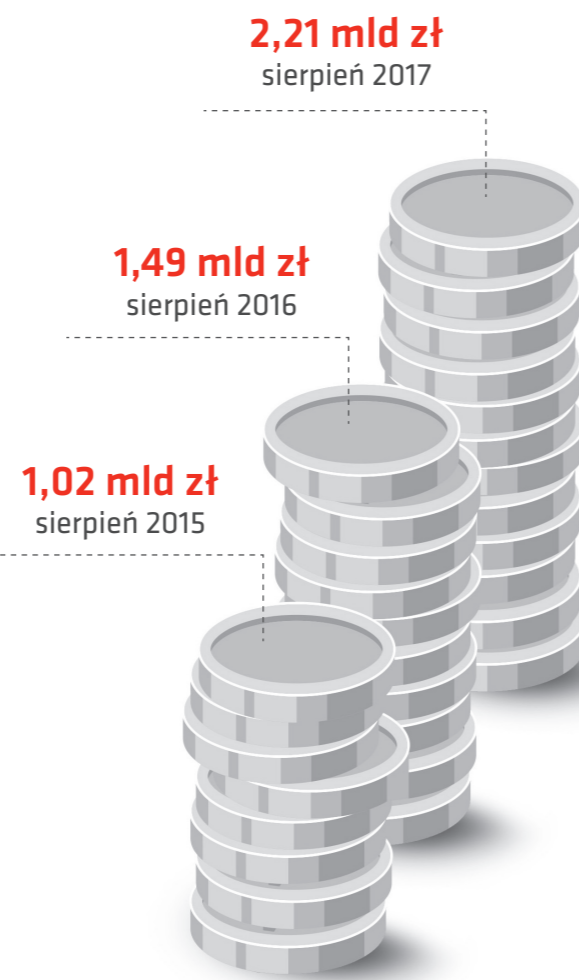
W Polsce już od kilku lat budujemy zdecydowanie więcej niż nasi sąsiedzi. W 2016 roku na 1000 mieszkańców rozpoczęto budowę 4,5 mieszkania. Dla Słowacji wskaźnik ten wyniósł zaledwie 1,3, a dla Czech 2,6. Nadal jednak jesteśmy na szarym końcu Europy pod względem liczby mieszkań na 1000 mieszkańców, ze wskaźnikiem ok. 365 mieszkań na 1000 mieszkańców.

Aby do 2030 roku zrealizować główne założenie Narodowego Programu Mieszkaniowego, jakim jest osiągnięcie europejskiej średniej w liczbie mieszkań na 1000 mieszkańców, deweloperzy musieliby zacząć budować co roku prawie dwa razy tyle co obecnie, i tak przez następne 12 lat, zakładając, że reszta Europy stanęłaby w miejscu. Do tego potrzebne są niezwykle głębokie zmiany ułatwiające budowę mieszkań i współdziałanie rządu z branżą.

## Zadłużenie branży budowlanej

Pomimo tak dobrych prognoz dla branży oraz pozytywnej koniunktury na rynku budownictwa mieszkaniowego, spora część firm budowlanych nadal ma duże problemy z płynnością finansową. W Krajowym Rejestrze Długów Biurze Informacji Gospodarczej SA notowanych jest 60 950 takich podmiotów, które mają łącznie 262 901 niezapłaconych faktur. Całkowite zadłużenie branży budowlanej w sierpniu br. wynosiło 2,21 mld zł i było o ponad 700 mln zł wyższe niż w sierpniu 2016 r. oraz ponad dwukrotnie wyższe niż w 2015 r.

### Przyrost łącznego zadłużenie firm budowlanych w ostatnich trzech latach



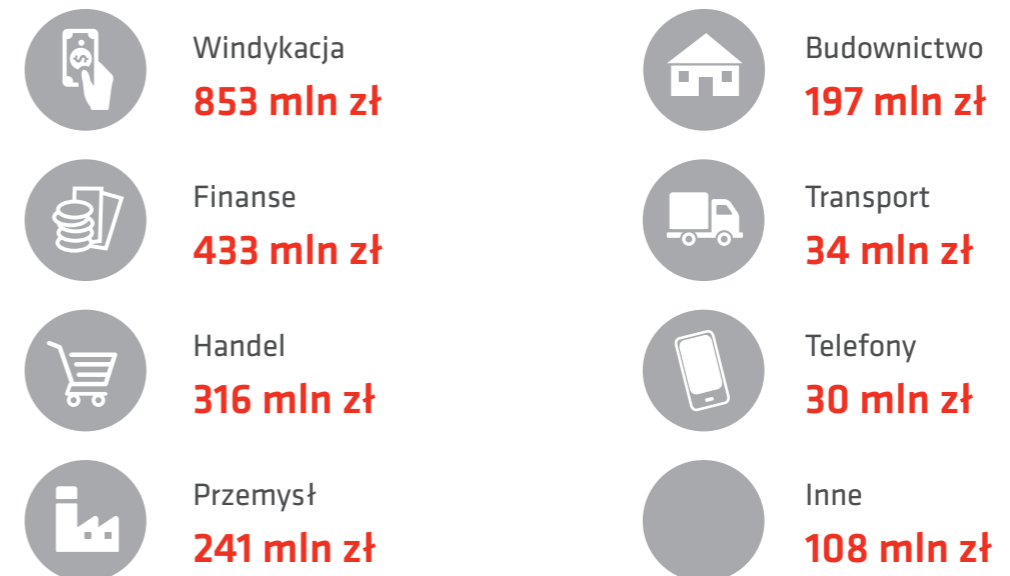
Dzisiejsze zadłużenie to w części pokłosie zobowiązań, które powstały w budownictwie 2, 3 lata temu lub nawet wcześniej. Ubiegły rok był bardzo trudny, głównie ze względu na brak zamówień. Mieliśmy do czynienia z przerwami w inwestycjach realizowanych ze środków unijnych. Jednak prawdziwe kłopoty zaczęły się dużo wcześniej. Kryzys w 2011 roku i gorączka wokół EURO 2012 sprawiły, że wiele firm zawierało kontrakty po cenach dużo niższych niż w 2009 r. Rok 2012 był dla budownictwa rekordowy pod względem upadłości. Upadło wówczas o 53% firm budowlanych więcej niż rok wcześniej. Główną tego przyczyną były nasilające się zatory płatnicze.

Obecnie jednym z czynników wzrostu zadłużenia małych i średnich firm jest odwrócony VAT w budownictwie. Tak zwana duża nowelizacja ustawy o VAT, która weszła w życie 1 stycznia 2017 r. zagraża płynności finansowej podwykonawców. Aby ratować się przed zatorami – podwykonawcy podnieśli ceny netto, które okazały się obciążeniem dla większych przedsiębiorstw.

Duże firmy budowlane z kolei uskarżają się na podniesienie płacy minimalnej i zjawisko odpływu pracowników – trudno jest znaleźć wykwalifikowaną kadrę. Problemem jest też to, że wzrost kosztów realizacji inwestycji (zatrudnienia, materiałów, transportu) nie stanowi argumentu dla inwestorów, by zmieniać zapisy umów. W konsekwencji firmy budowlane na ten i przyszły rok zostały z kontraktami, które są niedoszacowane i zagrażają ich płynności finansowej.

Według stanu na koniec września, głównymi wierzycielami przedsiębiorstw budowlanych są fundusze sekurytyzacyjne i firmy windykacyjne, a więc wtórni wierzyciele. Na kolejnym miejscu plasują się banki i firmy leasingowe. Biorąc pod uwagę fakt, że wtórni wierzyciele odkupują długi głównie od instytucji finansowych, można zauważyć, że branża jako całość ma duży problem z obsługą kredytów i leasingu. Często są to zobowiązania zaciągnięte kilka lat wcześniej, bo banki z reguły próbują najpierw samodzielnie odzyskać pieniądze, a dopiero gdy to się nie udaje, sprzedają wierzytelności.

### Branże wierzycieli firm budowlanych



## KOMENTARZ



### Adam Łącki prezes Zarządu Krajowego Rejestru Długów Biura Informacji Gospodarczej SA

W branży budowlanej panuje efekt domina. Podwykonawcy mają długi wobec innych podmiotów, bo sami nie otrzymali zapłaty od wykonawców. Największym wierzycielem branży budowlanej jest sektor finansowy, czyli banki, firmy leasingowe oraz fundusze sekurytyzacyjne, które to odkupiły długi budowniczych od ich pierwotnych wierzycieli, czyli właśnie banków i firm leasingowych. W ten sposób koło się zamyka.

Obecnie całkowite zadłużenie w branży wynosi 2,2 miliarda złotych. Tak ogromna kwota nie pozostaje bez wpływu również na inne gałęzie gospodarki ściśle związane z budownictwem i zależne od niego. Dotyczy to w szczególności firm działających w sektorze produkcji budowlano-montażowej czy branży handlowej. Względem nich firmy budowlane mają zobowiązania o wartości ponad pół miliarda złotych. Blisko 200 milionów złotych stanowią długi wobec innych firm budowlanych. To generuje zagrożenie nie tylko dla samych przedsiębiorstw, ale też dla całej branży. Niestety wciąż wielu przedsiębiorców stara się pozyskać zlecenie za wszelką cenę bez uprzedniego sprawdzenia zleceniodawcy. W efekcie sami stają się dłużnikami i trafiają do naszej bazy danych.

Analizując branżę budowlaną w podziale na podklasy – w najgorszej kondycji znajduje się **sektor specjalistycznych robót budowlanych**, czyli związany z rozbiórką, pracami wykończeniowymi, przygotowaniem terenu pod budowę czy instalacje. Ma największe zadłużenie oraz najwyższą liczbę dłużników i liczbę zobowiązań. Firmy z tego sektora muszą uregulować należności na łączną kwotę ponad 900 mln zł.

Tuż za nim, **sektor robót budowlanych związanych ze wznoszeniem budynków**, ma również dług w wysokości ok. 900 mln zł. Posiada jednak mniejszą liczbę dłużników i mniejszą liczbę zobowiązań.

W najlepszej sytuacji znajduje się jednak **sektor robót związanych z budową obiektów inżynierii lądowej i wodnej**, który obejmuje roboty związane z budową dróg i torów, autostrad, mostów i tuneli, linii telekomunikacyjnych i elektroenergetycznych czy rurociągów. Ma prawie trzy razy mniejsze zadłużenie, liczbę dłużników i zobowiązań niż podklasa robót specjalistycznych.



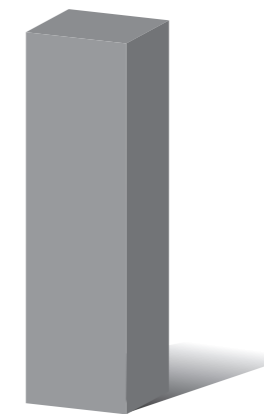
### Długi branży budowlanej w podziale na podbranże – zadłużenie

914 968 584,74 zł



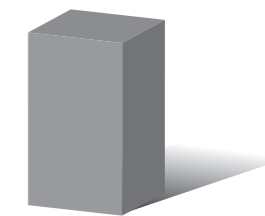
Roboty budowlane  
specjalistyczne

899 929 217,14 zł



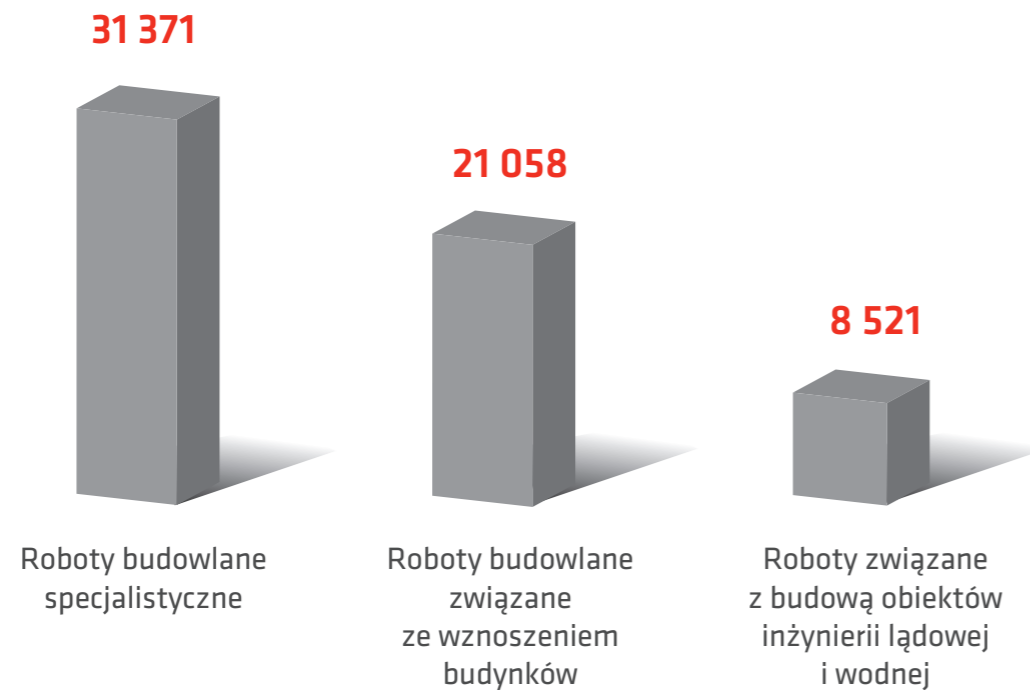
Roboty budowlane  
związane  
ze wznoszeniem  
budynków

396 773 904,04 zł

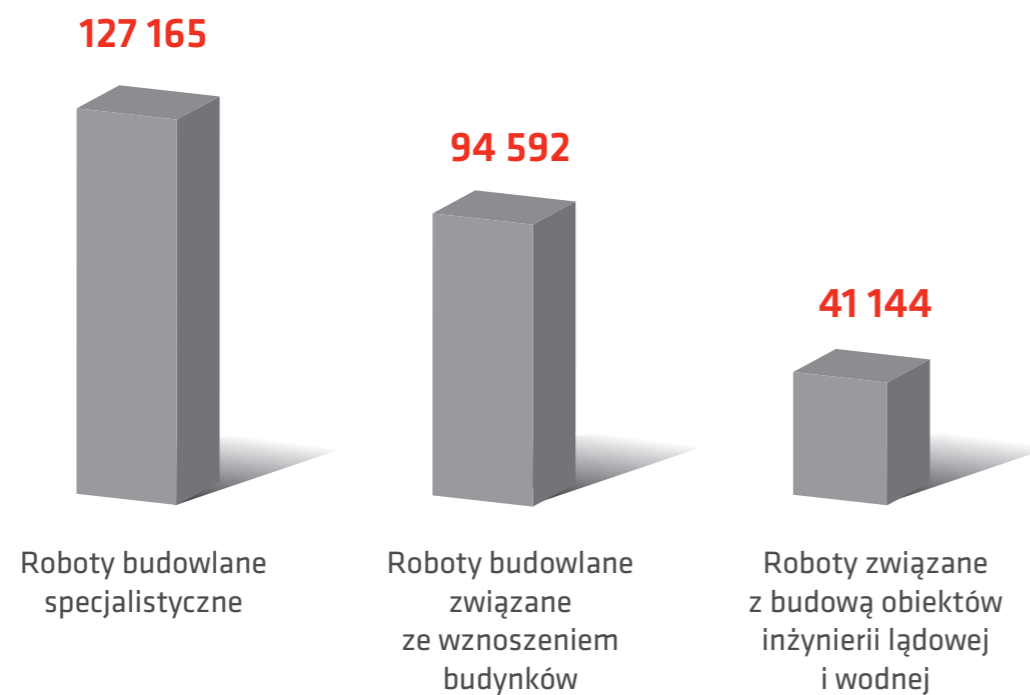


Roboty związane  
z budową obiektów  
inżynierii lądowej  
i wodnej

## Długi branży budowlanej w podziale na podbranże – liczba dłużników



## Długi branży budowlanej w podziale na podbranże – liczba zobowiązań



## KOMENTARZ



### Mirosław Sędlak prezes Rzetelnej Firmy

Najbardziej zadłużoną podklasą w budownictwie jest sektor specjalistycznych robót budowlanych, takich jak prace murarskie, tynkarskie, wykończeniowe, instalacyjne. Tego typu roboty prowadzone są przez podwykonawców, a więc małe i średnie przedsiębiorstwa, które fundusze na prowadzenie działalności gospodarczej w większości pozyskują z własnych środków.

Choć wiadomo, że kompleksowej inwestycji nie da się zrealizować bez fachowców wszelkich maści, to często duże firmy nie troszczą się o mniejszych podwykonawców. Nie płacąc im za wykonane prace, nie tylko obarczają ich kosztami budowy, ale narażają na kłopoty finansowe, a nawet bankructwo. W ten sposób mniejsze firmy przestają płacić innym, ponieważ same nie otrzymują wynagrodzenia od wykonawców. Charakterystyczne jest to, że prawie 45% należności, jakie mają do odzyskania firmy budowlane od swoich klientów, to faktury wystawione... innym firmom budowlanym. Chyba w żadnej innej branży zjawisko wzajemnego niepłacenia sobie nie jest aż tak widoczne.

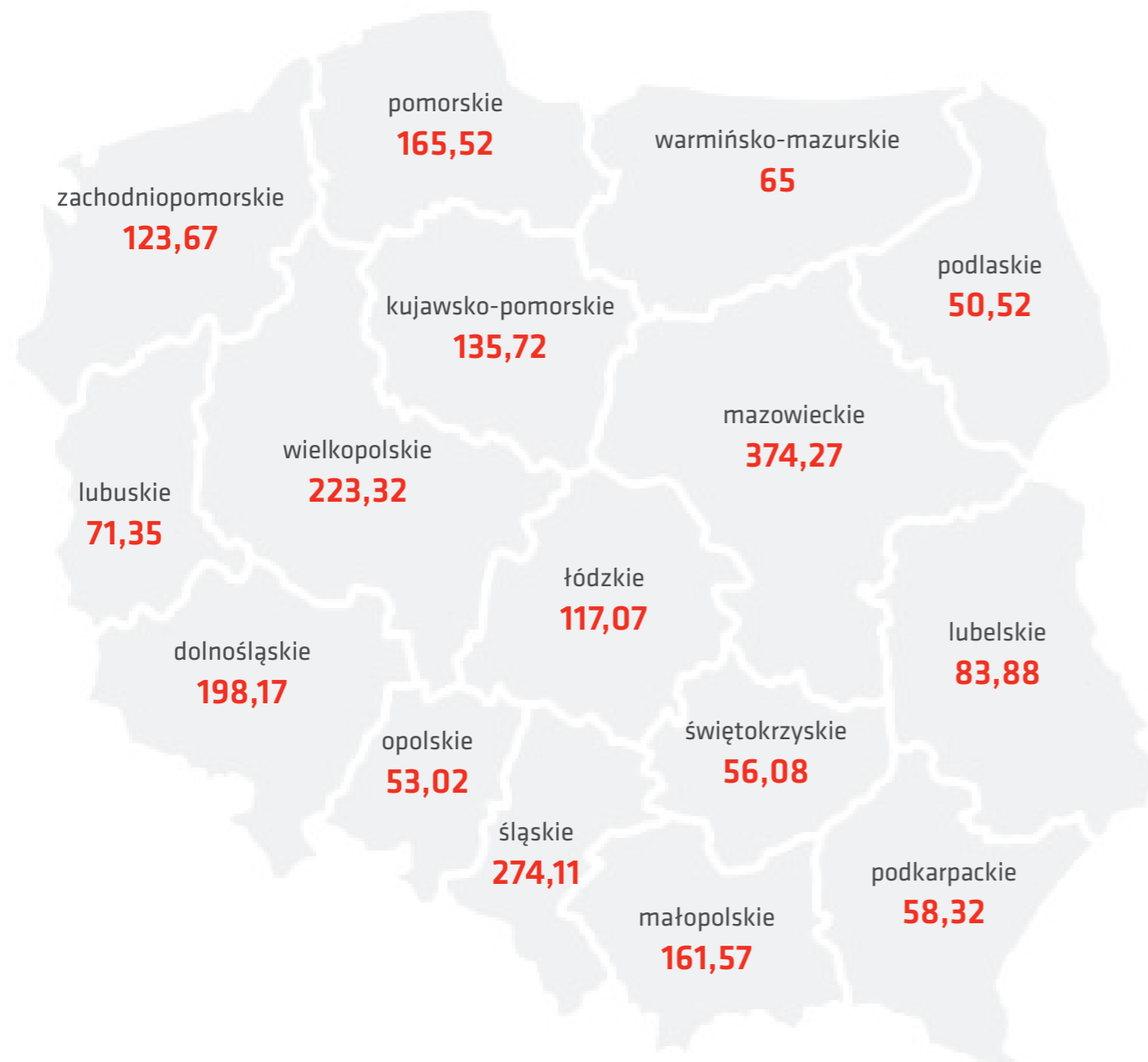
Niestety, firma, która trafia do KRД jako dłużnik – ponosi stratę finansową i moralną. Nie może uchodzić za rzetelną, przestaje być wiarygodna w relacjach biznesowych, ma trudności z pozyskaniem nowych kontraktów i wreszcie – zostaje pozbawiona pozytywnej opinii, co w branży takiej jak budownictwo, bywa nieodwracalną stratą.



Średnie zadłużenie firmy budowlanej notowanej w KRD wynosi 36 286,66 zł, ale są wśród nich rekordziści z długiem przekraczającym nawet 10 milionów zł, jak choćby firma z województwa kujawsko-pomorskiego (10 996 557,91 zł), firma z województwa opolskiego (10 418 285,33 zł) czy dłużnik z województwa świętokrzyskiego (10 143 033,80 zł).

Wśród najbardziej zadłużonych województw, w których łączna wartość zobowiązań firm budowlanych przekracza 200 milionów zł, są: mazowieckie (374 278 284,72 zł), śląskie (274 111 334,02 zł) i wielkopolskie (223 325 166,88 zł). Najmniej zadłużone są województwa: podlaskie (50 524 415,69 zł), opolskie (53 028 394,36 zł), świętokrzyskie (56 086 276,95 zł) i podkarpackie (58 329 760,09 zł) – zobowiązania firm budowlanych w tych województwach nie przekraczają 60 milionów zł.

### Całkowite zadłużenie w podziale na województwa (dane w mln złotych)



### Maksymalne zadłużenie firmy budowlanej w podziale na województwa

kujawsko-pomorskie	10 996 557,91 zł
opolskie	10 418 285,33 zł
świętokrzyskie	10 143 033,80 zł
lubelskie	9 402 057,24 zł
lubuskie	7 484 260,17 zł
śląskie	7 087 561,56 zł
zachodniopomorskie	6 422 625,14 zł
pomorskie	6 326 179,90 zł
wielkopolskie	6 118 002,85 zł
małopolskie	5 713 010,76 zł
podkarpackie	5 007 072,68 zł
mazowieckie	4 945 423,31 zł
dolnośląskie	4 415 522,88 zł
podlaskie	4 356 631,42 zł
warmińsko-mazurskie	4 280 848,24 zł
łódzkie	4 275 110,89 zł



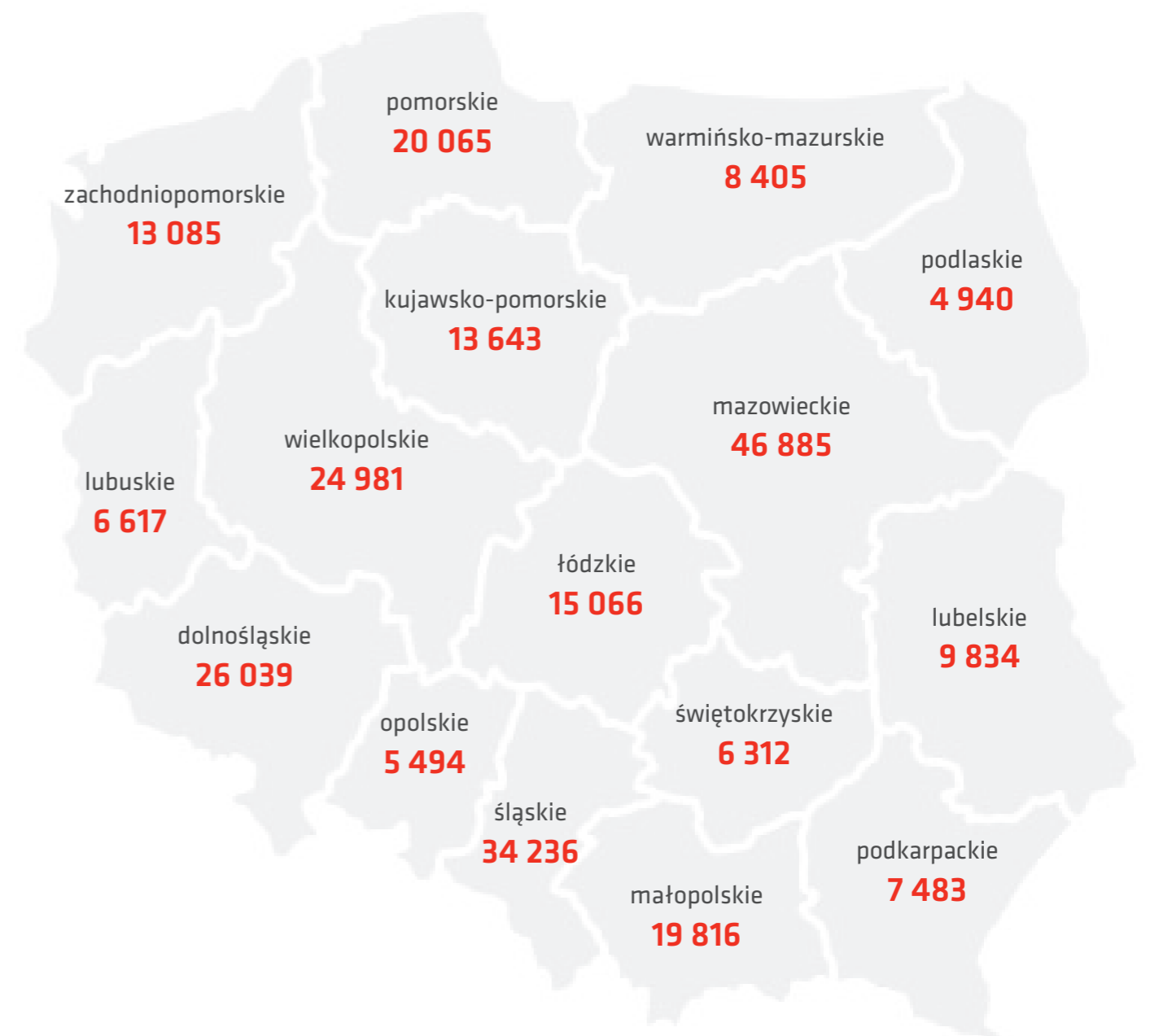
W Krajowym Rejestrze Długów BIG SA notowanych jest blisko 61 tysięcy firm budowlanych, które nie radzą sobie ze spłatą zobowiązań. Największa liczba dłużników pochodzi z województw: mazowieckiego (10 052), śląskiego (7 904), wielkopolskiego (6 124) i dolnośląskiego (5 995).

### Liczba zadłużonych firm budowlanych w podziale na województwa

mazowieckie	10 052
śląskie	7 904
wielkopolskie	6 124
dolnośląskie	5 995
małopolskie	4 553
pomorskie	4 512
zachodniopomorskie	3 526
łódzkie	3 521
kujawsko-pomorskie	3 291
lubelskie	2 172
warmińsko-mazurskie	1 990
lubuskie	1 725
podkarpackie	1 718
świętokrzyskie	1 402
opolskie	1 365
podlaskie	1 101

Budownictwo posiada niemal 263 tysiące nieopłaconych faktur. Najwięcej z nich notują firmy z województw: mazowieckiego (46 885), śląskiego (34 236), dolnośląskiego (26 039), wielkopolskiego (24 981) i pomorskiego (20 065).

### Liczba zobowiązań w podziale na województwa



## KOMENTARZ



## Jakub Kostecki prezes Zarządu Kaczmarek Inkasso

Branża budowlana jest jedną z najtrudniejszych w windykowaniu należności. Obserwujemy tu sporo nadużyć – silniejsi, duzi zleceniodawcy nadużywają swojej pozycji, wymuszając np. takie zapisy w umowach, które potem są interpretowane na niekorzyść wykonawców.

Z drugiej strony ci wykonawcy sami stwarzają sobie problemy, bo nie zabezpieczają odpowiednio swoich interesów. Dość częste jest zjawisko zawierania umów ustnych zamiast pisemnych, niepodpisywania protokołów odbioru, niegromadzenia dokumentów poświadczających wykonanie poszczególnych etapów umowy. To stawia wierzyciela w niekorzystnej sytuacji, nie może on bowiem udowodnić zasadności swoich roszczeń. Dlatego do takich spraw tworzymy zawsze specjalne zespoły najlepszych negocjatorów i prawników.

## Branża budowlana w roli wierzyciela

Firmy budowlane też mają swoich dłużników, którzy wobec nich muszą uregulować należności na łączną kwotę ponad 444 mln zł. A zdecydowanie najwięcej, bo 197 mln zł, są im winni... koledzy po fachu. Pozostali dłużnicy branży budowlanej to zleceniodawcy z innych sektorów rynku: handlowego, przemysłowego, transportowego, projektowego i związanego z zarządzaniem nieruchomościami.

### Firmy budowlane w roli wierzyciela



Razem: **444,6 mln zł**

- Spory sądowe o zapłatę za wykonane prace budowlane są bardzo czasochłonne, niejednokrotnie zachodzi konieczność powoływania biegłych oraz przesłuchiwanie wielu świadków. To powoduje, że ci „słabsi” wykonawcy często idą na niekorzystne dla siebie ugody, tylko po to, aby w krótszym czasie odzyskać jakiegokolwiek środki, bo często od tego zależy ich dalszy byt. Dlatego tak ważne jest, aby zabezpieczyć swoje interesy wcześniej – wyjaśnia **Konrad Siekierka**, radca prawny z kancelarii prawnej Via Lex, współpracującej z Kaczmarek Inkasso w dochodzeniu należności w sądzie.

## Największe wyzwania budowlanki

Oprócz ryzyka utraty płynności finansowej, inne problemy branży budowlanej to: wzrost oraz niestabilność cen materiałów, brak rąk do pracy na budowie, brak surowców, a także wojny kontraktowe. Największe kłopoty deweloperów to, zdaniem Konrada Płochockiego dyrektora generalnego Polskiego Związku Firm Deweloperskich, zmienne i niejednoznaczne prawo obowiązujące w Polsce oraz problemy z pozyskaniem gruntów pod inwestycje. Do tego ogromna skala biurokracji, przerost regulacji i przepisy środowiskowe, które traktują inwestycje mieszkaniowe na równi z inwestycjami przemysłowymi.

1. **Brak rąk do pracy.** 45% przedsiębiorstw budowlanych deklaruje, że w najbliższym czasie zwiększy zatrudnienie. Firmy mogłyby przyjąć, choćby i w tej chwili, blisko 19 tysięcy osób, ale chętnych do pracy na budowie nie ma. Szczególnie poszukiwane są ekipy tynkarskie i murarskie – zarówno pomocnicy, jak i doświadczeni specjaliści. Analitycy przestrzegają, że braki kadrowe prędzej czy później przyczynią się do opóźnień w realizacjach inwestycji, a także wzrostu kosztów robót wykonawczych. Już dziś, jak wskazują przedstawiciele branży, oczekiwania płacowe w najbardziej po-

szukiwanych profesjach wzrosły o 15-20%, zaś oczekiwania dostawców usług i robót – nawet o 30-50%.

2. **Rosnące ceny materiałów oraz brak surowców.** Kruszywa, stal, cement podrożały o 10-20%, a będą droższe jeszcze bardziej, bo ostateczny wpływ na ceny ma również dostępność surowca. Jakby tego było mało – brakuje kierowców ciężarówek, więc dodatkowo wzrosną też koszty transportu materiałów budowlanych.

3. **Wojny kontraktowe.** Kołem napędowym branży są przetargi, a kluczowym kryterium decyzyjnym wciąż pozostaje cena. Przedstawiciele branży obawiają się więc powtórzenia sytuacji z lat 2011-2012, kiedy to firmy wygrywały przetargi po cenach niższych nawet o jedną piątą od średniej przetargowej, tylko po to, by utrzymać się na rynku, a potem miały problem z ukończeniem inwestycji.

Tym, co może pomóc branży w najbliższych miesiącach i latach, są: nowe zamówienia publiczne, większa współpraca firm w sektorze, mniejsza wojna cenowa w przetargach oraz wzrost wydatków na inwestycje i nowoczesne technologie.





