

KOŁOS NA GLINIANYCH NOGACH

– CZYLI SYTUACJA FINANSOWA
W BRANŻY BUDOWLANEJ

II EDYCJA

OGÓLNOPOLSKI RAPORT

KRAJOWEGO REJESTRU DŁUGÓW
BIURA INFORMACJI
GOSPODARCZEJ SA

SIERPIEŃ 2018 R.

PARTNER RAPORTU

Kolos na glinianych nogach – czyli sytuacja finansowa w branży budowlanej

Ogólnopolski raport Krajowego Rejestru Długów
Biura Informacji Gospodarczej SA

SIERPIEŃ 2018 R.

II EDYCJA



Partnerem raportu jest Polski Związek Firm Deweloperskich

Raport Krajowego Rejestru Długów Biura Informacji Gospodarczej SA „Kolos na glinianych nogach – czyli sytuacja finansowa w branży budowlanej” stanowi drugą edycję badania sytuacji na rynku budowlanym w Polsce. Opisuje najważniejsze problemy, z jakimi się boryka się branża, a także przedstawia dane o sytuacji finansowej firm z tego sektora. W publikacji zamieszczono informacje pochodzące z bazy danych Krajowego Rejestru Długów o zadłużeniu branży, również w podziale na województwa czy podsektory. Raport zawiera też informacje o głównych kategoriach wierzycieli branży budowlanej oraz wskazuje, jakiego rodzaju podmioty są zadłużone wobec badanej grupy przedsiębiorstw.

Publikacja powstała w oparciu o dane Krajowego Rejestru Długów z lipca 2018 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 Przedsiębiorczości i Technologii (wcześniej Ministerstwa Rozwoju). Lider na rynku informacji gospodarczej, administrujący bazą danych 8,5 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 blisko 700 tysięcy przedsiębiorców i konsumentów, którzy rocznie pobierają 34 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. KRD BIG SA wchodzi w skład Kaczmarek Group, do którego należą również takie firmy i marki, jak: firma windykacyjna Kaczmarek Inkasso, Rzetelna Firma, Kancelaria Prawna VIA LEX, firma faktoringowa NFG oraz ChronPESEL.pl.

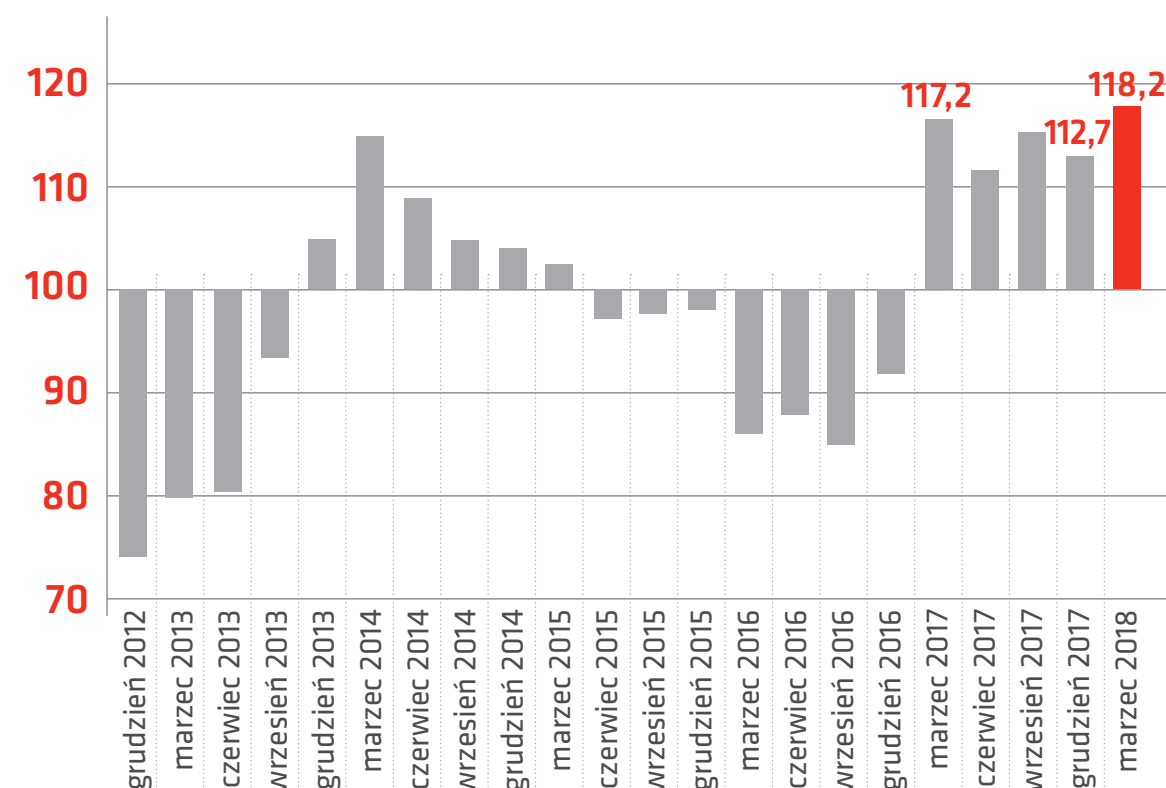
Polski Związek Firm Deweloperskich

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.

Analiza sytuacji

Budownictwo, wraz z powiązаныmi sektorami, generuje blisko 13% PKB*. Według ostatniego badania „Portfel należności polskich przedsiębiorstw” zrealizowanego przez Krajowy Rejestr Długów oraz Konferencję Przedsiębiorstw Finansowych w Polsce, w pierwszym kwartale 2018 r. dynamika produkcji budowlano-montażowej wyniosła 118,2%.

Dynamika produkcji budowlano-montażowej



Źródło: „Portfel należności polskich przedsiębiorstw” KRD, KPF, I kw. 2018 r.

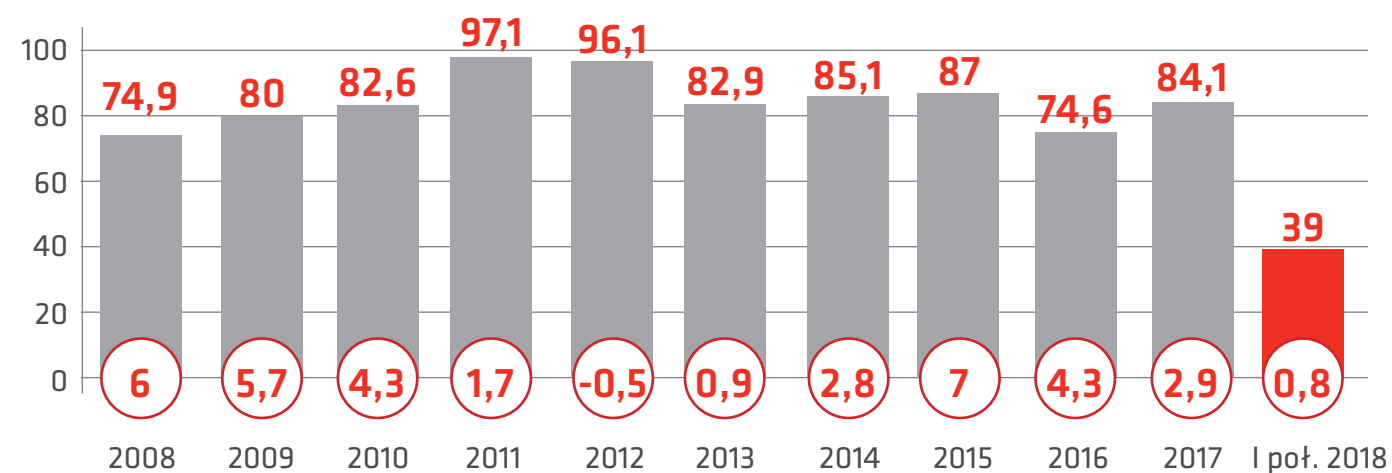
*<https://www.money.pl/gospodarka/wiadomosci/arttykul/budowa-drog-autostrady-w-polsce-bankructwo,63,0,2411071.html>



Mimo że branża realizuje tysiące projektów, to coraz więcej z nich staje się nieopłacalnych. W I połowie 2018 roku produkcja budowlano-montażowa wynosiła 39 mld zł, ale rentowność już tylko 0,8%.

Produkcja budowlano-montażowa w Polsce (mld zł)

XX Średnia rentowność netto w spółkach budowlanych (proc.)



Źródło: GUS, Budimex, Parkiet

Spadająca marża przy wysokiej wartości rynku to niejedyne zmartwienie firm budowlanych. Już dziś w sektorze brakuje 100-150 tys. pracowników, co może się przełożyć na opóźnienia w realizacji nawet 1/5 inwestycji, zwłaszcza że popyt na usługi budowlano-montażowe jest wciąż bardzo duży. W efekcie firmy budowlane rezygnują ze zleceń lub zlecają prace podwykonawcom. Sytuację dodatkowo pogarsza wzrost cen usług podwykonawczych oraz wzrost kosztów budowy. Tym samym wiele przetargów wygranych jeszcze 2,3 lata temu stało się dzisiaj kulą u nogi dla firm, które nie spodziewały się aż tak drastycznych podwyżek.



Sytuacja w branży budowlanej:

NA PLUS

- Wzrost inwestycji infrastrukturalnych
- Pozytywna dynamika budownictwa mieszkaniowego, na którą mają wpływ m.in. niskie stopy procentowe
- Wzrost popytu na usługi budowlane (w pierwszych pięciu miesiącach tego roku produkcja budowlano-montażowa wzrosła o 24% rok do roku)

NA MINUS

- Wzrost kosztów materiałów budowlanych o 30-50% rok do roku
- Wzrost liczby unieważnionych przetargów
- Wzrost zadłużenia o 200 mln zł rok do roku
- Pogorszenie płynności finansowej przedsiębiorstw
- Wzrost liczby upadłości i restrukturyzacji firm budowlanych
- Brak rąk do pracy
- Wzrost kosztów zatrudnienia o 20% rok do roku
- Nieopłacalność kontraktów wygranych 2-3 lata temu i rezygnacja z nich
- Zmiany fiskalne, takie jak odwrócony VAT oraz split payment
- Przeciągające się procedury przetargowe (wyłonienie wykonawcy w systemie „zaprojektuj i zbuduj” trwa ok. roku, przez co kosztorysy szybko się dezaktualizują)
- Wzrost cen usług podwykonawczych o 20%
- Spadek rentowności w segmencie budowlanym (w I połowie br. wynosi już ona 0,8%)
- Negatywne reakcje banków, ubezpieczycieli i inwestorów na sytuację w branży
- Brak odpowiedniej indeksacji cen przez zamawiających
- Brak wzrostu kosztów logistyki w kontraktach infrastrukturalnych

KOMENTARZ



Konrad Płochocki

Dyrektor generalny
Polskiego Związku Firm
Deweloperskich

Większość dzisiaj realizowanych kontraktów została zawarta nawet kilka lat temu i nikt nie mógł przewidzieć jak bardzo zmieni się sytuacja na rynku pracy czy materiałów budowlanych. Dla firm budowlanych najbardziej ryzykowne i najbardziej obciążające okazały się kontrakty z podmiotami publicznymi. W tych przypadkach inwestorzy nie mogą liczyć na waloryzowanie, a to oznacza często kolosalne straty.

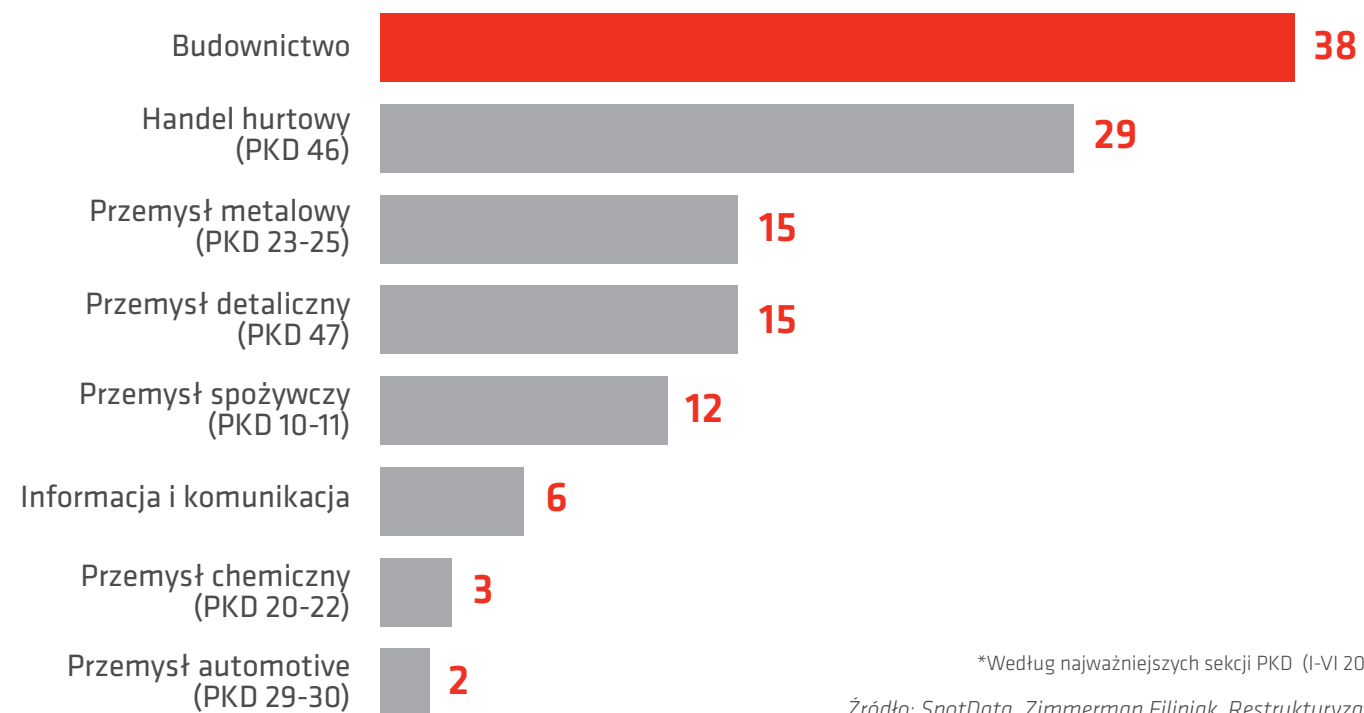
Prywatni inwestorzy tacy jak firmy deweloperskie podchodzą do problemu ze zrozumieniem i starają się renegocjować zawarte umowy, bowiem ukończenie projektów mieszkaniowych leży w ich interesie – chociaż podniesienie cen sprzedanych już mieszkań jest niemożliwe, to nieukończenie projektu mieszkaniowego na czas jest sytuacją, której firmy deweloperskie starają się uniknąć za wszelką cenę.

Obawy natomiast budzą kontrakty realizowane przez firmy, które prowadzą projekty zamówione zarówno przez sektor publiczny, jak i sektor prywatny. W tej sytuacji nawet dobra współpraca z inwestorami prywatnymi w postaci rewaloryzacji kontraktów może okazać się nie wystarczająca, gdy straty na kontraktach dla strony publicznej będą tak duże, że zagrażą stabilności firmy, a nawet doprowadzą do jej upadku.

Wskazana jest więc większa elastyczność ze strony podmiotów publicznych, aby jak największa ilość projektów mogła zostać ukończona. Upadłości firm wykonawczych to dzisiaj realne zagrożenie, a zrealizowanie się tego scenariusza może być tragiczne w skutkach dla wielu grup społecznych.

Według Euler Hermes, branża budowlana doświadcza ciągłego wzrostu liczby niewypłacalności. W pierwszym półroczu 2018 r. niewypłacalność wzrosła o 22% w stosunku do analogicznego okresu roku ubiegłego. Z raportu SpotData i Zimmerman Filipiak Restrukturyzacja wynika, że sektor przoduje, jeśli chodzi o postępowania restrukturyzacyjne. W II kwartale tego roku udział firm budowlanych wynosił 38% - to najwięcej ze wszystkich sektorów.

Struktura branżowa restrukturyzacji* w proc.

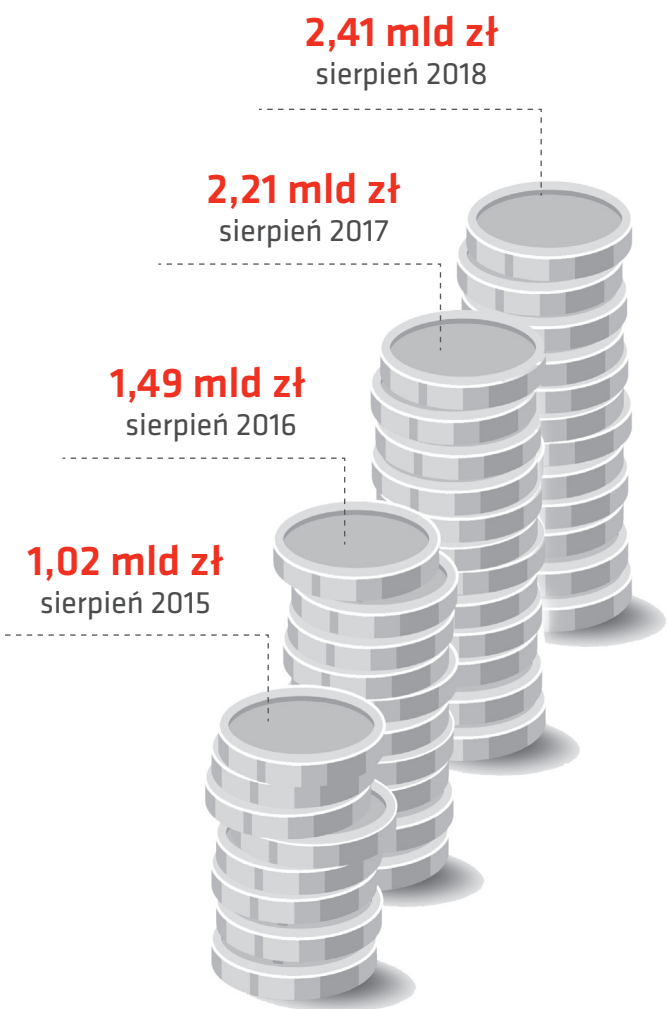


Problemy dotyczą nie tylko małe i średnie firmy, ale również duże konsorcja, mające na koncie flagowe inwestycje. Pod koniec lipca 2018 r. do wrocławskiego sądu wpłynął wniosek o otwarcie postępowania sanacyjnego, które ma umożliwić restrukturyzację zadłużonego Przedsiębiorstwa Budowlanego PBI SA (dawniej Przedsiębiorstwo Budowlane Inter-System

SA). Dla wielu osób to zaskoczenie, bo firma była wykonawcą największych inwestycji we Wrocławiu, m.in. Afrykarium czy Narodowego Forum Muzyki. Postępowanie restrukturyzacyjne natomiast nie powiodło się w przypadku Kieleckiego Przedsiębiorstwa Robót Drogowych Sp. z o.o. W styczniu do Sądu Okręgowego w Kielcach wpłynął wniosek o ogłoszenie upadłości.

Zadłużenie branży budowlanej

Według danych Krajowego Rejestru Długów Biura Informacji Gospodarczej SA, łączne zadłużenie firm budowlanych wynosi już 2 409 366 074 zł – to o 200 mln zł więcej niż rok temu. Do 64 583 wzrosła też liczba przedsiębiorstw notowanych w KRD.

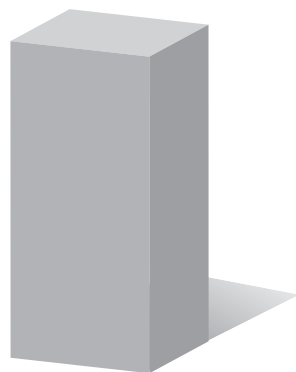


Zadłużenie według podsektorów

W podziale na podbranże największe problemy występują w sektorach: robót specjalistycznych i robót związanych ze wznoszeniem budynków. Każdy z tych sektorów notuje blisko miliardowe zadłużenie. W opozycji stoi sektor robót związanych z budową obiektów inżynierii lądowej i wodnej, którego łączny dług nie przekracza pół miliarda.

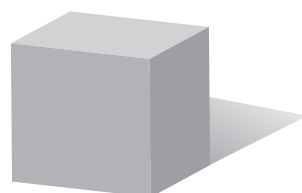
Zadłużenie

988 562 900 zł



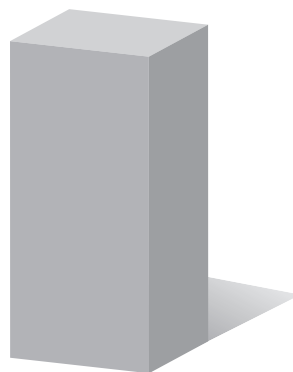
Roboty budowlane związane ze wznoszeniem budynków

436 577 132 zł



Roboty związane z budową obiektów inżynierii lądowej i wodnej

984 226 041 zł



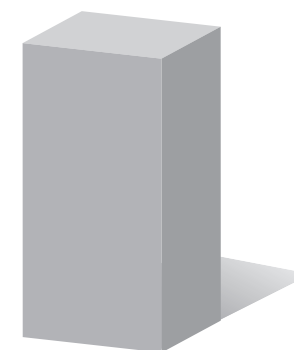
Roboty budowlane specjalistyczne



Podobnie wygląda sytuacja pod względem liczby dłużników. Najwięcej zadłużonych firm znajdziemy w sektorze robót specjalistycznych (ponad 32 tys.). Najmniej w robotach związanych z budową obiektów inżynierii lądowej i wodnej (niecałe 10 tys.).

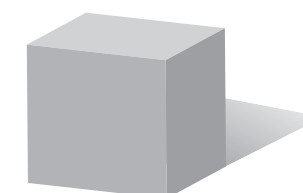
Liczba dłużników

22 778



Roboty budowlane związane ze wznoszeniem budynków

9 436



Roboty związane z budową obiektów inżynierii lądowej i wodnej

32 369

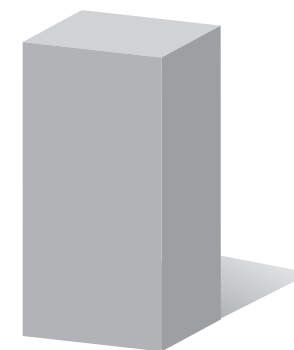


Roboty budowlane specjalistyczne

Największą liczbę niezapłaconych faktur notuje sektor robót specjalistycznych (138,5 tys.), a niemniejszą sektor robót związanych z budową obiektów inżynierii lądowej i wodnej (45,5 tys.).

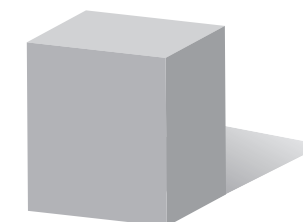
Liczba zobowiązań

105 496



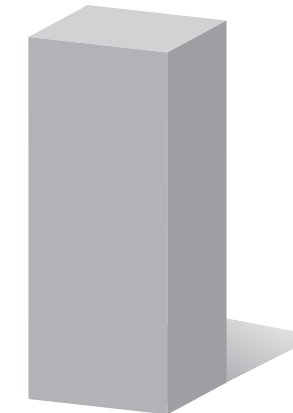
Roboty budowlane związane ze wznoszeniem budynków

45 593



Roboty związane z budową obiektów inżynierii lądowej i wodnej

138 576



Roboty budowlane specjalistyczne

Komu jest winna branża budowlana?

Na pieniądze od przedsiębiorstw budowlanych czeka w głównej mierze branża zarządzania wierzytelnościami. To właśnie firmom windykacyjnym i funduszom sekurytyzacyjnym należy się zwrot 854,56 mln zł. Następne w kolejce po swoje są banki, firmy leasingowe i faktoringowe oraz ubezpieczyciele – należności budowlanki wobec nich wynoszą 469,23 mln zł. Handel, przemysł i budownictwo to kolejne 823,23 mln zł wierzytelności.



Windykacja

854,56 mln zł



Finanse

469,23 mln zł



Handel

320,80 mln zł



Przemysł

250,05 mln zł



Budownictwo

252,38 mln zł



Kupno i wynajem maszyn
i urządzeń

60,53 mln zł



Wynajem nieruchomości,
opłata za media

41,21 mln zł



Telefony

39,07 mln zł



Transport

16,06 mln zł



Inne

105,43 mln zł



KOMENTARZ



Adam Łacki

**prezes Zarządu Krajowego
Rejestru Długów Biura
Informacji Gospodarczej SA**

Mamy do czynienia z sytuacją, w której niepokojąca stała się zarówno skala zadłużenia całego sektora, jak i konsekwencje wynikające z problemów finansowych. Długi przedsiębiorstw budowlanych nie pozostają bowiem bez wpływu na inne sektory gospodarki. Na liście wierzycieli są między innymi firmy handlujące akcesoriami do montażu, leasingodawcy, koncerny energetyczne, firmy transportowe, a także firmy zajmujące się wynajmem i sprzedażą maszyn. Niestety w porównaniu do ubiegłego roku jeszcze bardziej widoczny stał się udział wzajemnych długów w branży budowlanej. Dziś takie należności stanowią już 10 procent całego zadłużenia, podczas gdy jeszcze rok temu było to niecałe 9 procent. Czy budowlanka zjada swój ogon? Wynika to poniekąd ze specyfiki branży, która składa się z wykonawców i podwykonawców. W praktyce bardzo często podwykonawcy są właśnie na tej gorszej pozycji, ponieważ muszą upominać się o pieniądze za wykonaną pracę. Ostatnie badanie „Portfel należności polskich przedsiębiorstw”, zrealizowane przez Krajowy Rejestr Długów oraz Konferencję Przedsiębiorstw Finansowych w Polsce, wskazuje, że duże firmy budowlane szybciej otrzymują zapłatę od swoich kontrahentów, bo po 2 miesiącach i 6 dniach. Z kolei małe i mikroprzedsiębiorstwa muszą czekać około 4 miesięcy.

Dłużnicy-rekordziści

Mimo że średnie zadłużenie przedsiębiorstw w branży budowlanej wynosi 37 306 zł, to są wśród przedsiębiorców z tego sektora rekordziści, których pojedynczy dług sięga lub przekracza 10 mln zł.

Liderem niechlubnego zestawienia jest firma z województwa kujawsko-pomorskiego, która posiada 10 989 457 zł długu. Ma 97 niezapłaconych faktur wobec 2 wierzycieli: koncernu energetycznego i firmy faktoringowej.

Drugi dłużnik-rekordzista pochodzi z województwa opolskiego. Ma 16 zobowiązań na łączną kwotę 10 418 285 zł wobec 4 wie-

rzycieli: dwóch firm wynajmujących maszyny budowlane, salonu samochodowego i funduszu sekurytyzacyjnego.

Ostatni z rekordzistów to przedsiębiorca z województwa lubelskiego. Jego zadłużenie wynosi 9 402 057 zł, a na koncie ma aż 159 zobowiązań wobec 6 wierzycieli, takich jak: firma leasingowa, koncern energetyczny, operator telefoniczny, hurtownia armatury sanitarnej, firma zajmująca się sprzedażą i montażem wyposażenia kotłowni oraz firma sprzedająca i montująca solary.



Zadłużenie w podziale na województwa

Najbardziej zadłużone województwa, to: mazowieckie (424,6 mln zł długu), śląskie (314,2 mln zł), wielkopolskie (246,6 mln zł) i dolnośląskie (216,7 mln zł).

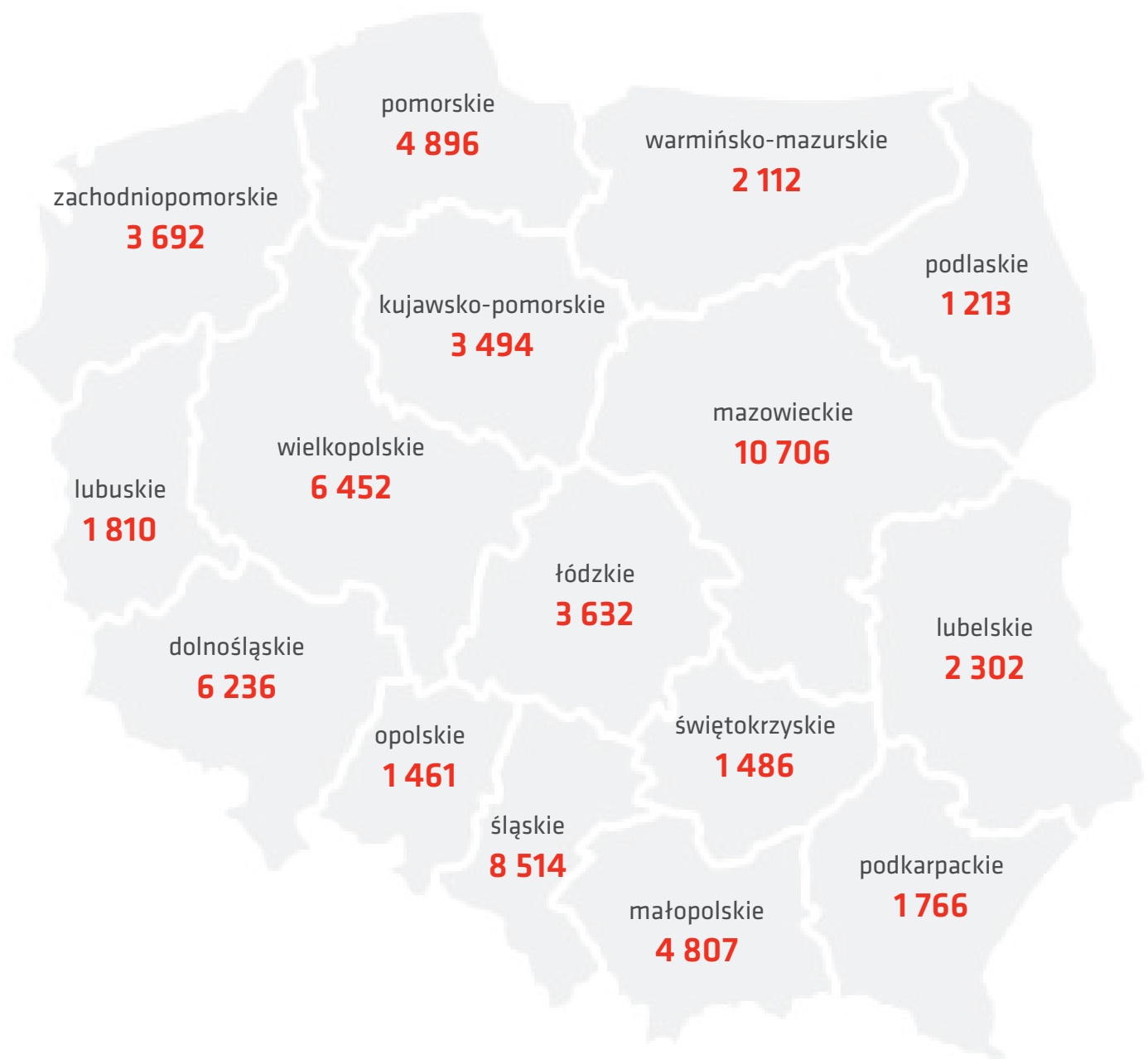
Całkowite zadłużenie w podziale na województwa

mazowieckie	424 657 301 zł
śląskie	314 257 277 zł
wielkopolskie	246 648 167 zł
dolnośląskie	216 717 861 zł
pomorskie	190 631 351 zł
małopolskie	185 431 264 zł
kujawsko-pomorskie	143 385 471 zł
łódzkie	125 676 803 zł
zachodniopomorskie	121 654 890 zł
lubelskie	84 065 835 zł
podkarpackie	68 840 716 zł
warmińsko-mazurskie	67 976 234 zł
lubuskie	61 686 968 zł
opolskie	55 952 490 zł
świętokrzyskie	52 688 669 zł
podlaskie	49 034 151 zł



Również największa liczba zadłużonych firm (powyżej 5 tys.) znajduje się w tych samych województwach: mazowieckie (10 706), śląskie (8 514), wielkopolskie (6 452) i dolnośląskie (6 236).

Liczba zadłużonych firm budowlanych w podziale na województwa



Inaczej wygląda sytuacja w przypadku maksymalnego zadłużenia firm budowlanych. W tej kategorii przodują województwa: kujawsko-pomorskie (10 989 457,95 zł), opolskie (10 418 285,33 zł), lubelskie (9 402 057,24 zł), śląskie (7 087 561,56 zł) i pomorskie (6 326 179,90 zł).

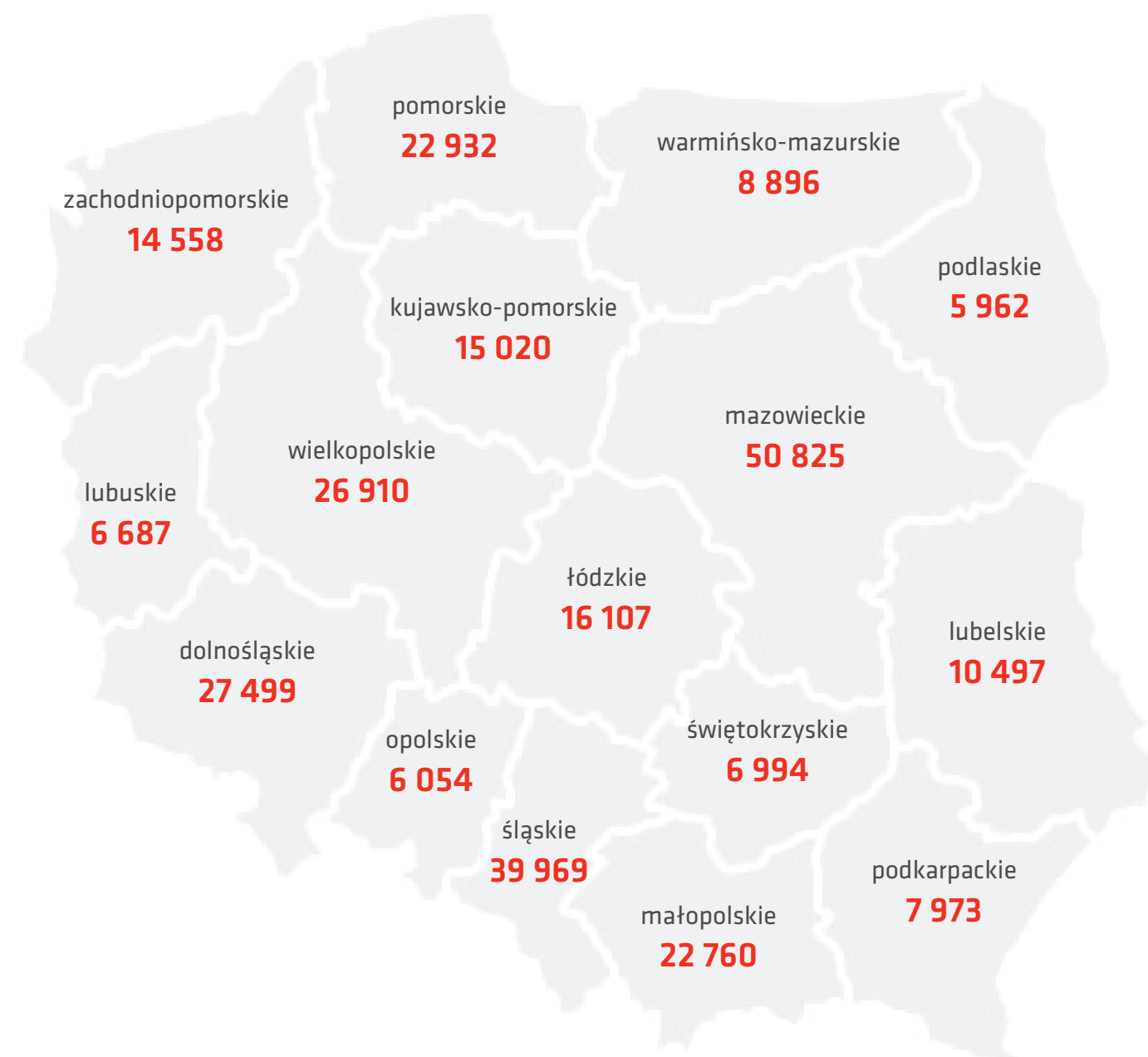
Maksymalne zadłużenie firmy budowlanej w podziale na województwa

kujawsko-pomorskie	10 989 457,95 zł
opolskie	10 418 285,33 zł
lubelskie	9 402 057,24 zł
śląskie	7 087 561,56 zł
pomorskie	6 326 179,90 zł
zachodniopomorskie	5 897 410,00 zł
małopolskie	5 562 558,27 zł
wielkopolskie	5 225 088,09 zł
podkarpackie	4 988 714,47 zł
mazowieckie	4 847 939,69 zł
łódzkie	4 263 740,18 zł
świętokrzyskie	4 199 029,41 zł
dolnośląskie	4 049 171,01 zł
lubuskie	3 223 770,67 zł
podlaskie	2 198 728,66 zł
warmińsko-mazurskie	1 712 174,28 zł



Z kolei pod względem liczby zobowiązań ponownie na pierwszych miejscach znajdziemy mazowieckie (50 825), śląskie (39 969), dolnośląskie (27 499) i wielkopolskie (26 910).

Liczba zobowiązań w podziale na województwa



KOMENTARZ



Mirosław Sędlak zarządzający programem Rzetelna Firma w ramach Kaczmarek Group

Jedną z najbardziej widocznych przyczyn zadłużenia w branży budowlanej są zatory finansowe spowodowane współpracą z nierzetelnymi kontrahentami. Obecnie bardzo często dochodzi do sytuacji, w której duża firma budowlana, przeważnie zagraniczna, wykorzystuje małe, polskie, rodzinne przedsiębiorstwa. Jak podaje Ministerstwo Sprawiedliwości, miesięcznie do resortu wpływa 4 tys. skarg budowlanców, z czego większość to właśnie skargi od poszkodowanych podwykonawców. Niechlubnym procederem dużych koncernów budowlanych w stosunku do podwykonawców jest niezgłaszanie ich inwestorom. W efekcie podwykonawca nie może później dochodzić zapłaty za wykonane prace. Do licznych przewinień dużych firm należą też wymuszone rabaty i kary finansowe za błahie niedociągnięcia. Coraz częściej obserwuje się również kredytowanie własnej działalności kosztem podwykonawców. Tymczasem zwlekanie z zapłatą za kolejny etap inwestycji działa jak domino. Przedsiębiorca, który nie otrzymuje wynagrodzenia, nie może opłacić pracowników czy uregulować należności za zakup materiałów budowlanych lub wynajem maszyn. To w konsekwencji powoduje opóźnienia na kolejnych etapach projektu, zatory i utratę płynności finansowej. Dlatego jednym z pomysłów na ratowanie sytuacji podwykonawców jest inicjatywa legislacyjna Ministra Sprawiedliwości mająca na celu wzmocnienie pozycji firm podwykonawczych względem dużych koncernów. Uniwersalną metodą na to, by uniknąć współpracy z nierzetelnym kontrahentem, jest natomiast monitorowanie jego wiarygodności finansowej i uczciwości biznesowej.

KOMENTARZ



Jakub Kostecki
prezes Zarządu
Kaczmarowski Inkasso

Sektor budowlany należy do czołówek branż, które mają największe potrzeby dochodzenia swoich należności. Dodatkowo są zmuszone windykować kolegów po fachu – poślizgi w płatnościach na jednym poziomie automatycznie powodują opóźnienia w płatnościach na niższych szczeblach, na przykład podwykonawców. Taka sytuacja nie należy do rzadkości w gospodarce. Występuje chociażby w handlu, który w głównej mierze opiera się na systemie współpracy firm hurtowych z detalistami.

W branży budowlanej odsetek wzajemnych długów wynosi 63 procent. To sporo. W dobie rosnących cen usług podwykonawczych, kosztów pracy i materiałów, a także odwróconego VAT-u czy split paymentu można zakładać, że problem z płatnościami będzie narastał. W tej sytuacji samo czekanie na zapłatę nie wystarczy. Przedsiębiorcom, którzy ucierpieli na skutek nierzetelności płatniczej kontrahenta rekomendowałbym skorzystanie z usług profesjonalnej firmy windykacyjnej. Warto też pamiętać, że skuteczność odzyskania zobowiązania, które jest przeterminowane powyżej 12 miesięcy, staje się mniejsza i spada nawet do 26 procent.

Branża budowlana w roli wierzyciela

Branża budowlana ma do odzyskania od swoich dłużników blisko 400 mln zł. Najszybciej rosną długi generowane przez nią samą. W zeszłym roku długi branżowe wynosiły 197 mln zł, dziś to już ponad 250 mln zł.

Firmy budowlane w roli wierzyciela



Budownictwo
252,388 mln zł



Handel
60,759 mln zł



Przemysł
43,946 mln zł



Inne
42,314 mln zł

