gleeds

Dynamika cen na rynku budowlanym w latach 2017 - 2018

Raport Gleeds Polska

Opracowanie Zbiorowe

Dział ds. zarządzania kosztami inwestycji

04/2019

Spis treści

Wprowadzenie 2
Rynek budowlany 5
Materiały budowlane 12
Surowce i transport 16
Zatrudnienie i płace 20
Inflacja 25
Kursy walut 31
Podatki 35

Wprowadzenie

Rynek Budowlany

Wysoki wzrost gospodarczy Polski w latach 2017-2018 oscylujący w granicach 5% w połączeniu z dobrą koniunkturą na rynku budowlanym oraz dosyć trudną sytuacją na rynku pracy (wynikającą głównie z powodu braku pracowników) był przyczyną dynamicznego wzrostu cen. Szacujemy, że wzrost kosztów budowy w odniesieniu do roku poprzedniego wyniósł w 2017 roku 10-15%, a w 2018 roku 8-13%. Takie zmiany były dużym zaskoczeniem zarówno dla Inwestorów, którzy zmuszeni byli do zrewidowania swoich budżetów dla inwestycji zaplanowanych w tych latach, jak i Generalnych Wykonawców, którzy długoterminowe kontrakty zawarte przed 2017 rokiem okupili stratami i spadkiem rentowności.

Materiały Budowlane

Duży wzrost inwestycji w ubiegłych latach wpłynął na zwiększenie popytu na materiały budowlane. Zgodnie z mechanizmem rynkowym taki impuls pobudził wzrost cen materiałów budowlanych, który wraz z sytuacją na rynku pracy miał w tym największy udział. Pozostałe czynniki wpływające pośrednio na ceny materiałów związane są ze zwiększonymi kosztami logistyki oraz rosnącym ryzykiem niewypłacalności części firm budowlanych.

Surowce i transport

Wyraźnie można zauważyć, jak kształtowały się w latach 2017 i 2018 ceny surowców mających duży wpływ na rynek budowlany. Zarówno ropa naftowa (będąca nie tylko głównym źródłem paliwa w transporcie drogowym, ale również tworzywem dla materiałów ropopochodnych), jak i miedź, aluminium i cynk, które są często używanymi w budownictwie, zanotowały wyraźne wzrosty cen na giełdach.

Zatrudnienie i płace

Sytuacja na rynku pracy nie należy do najłatwiejszych, patrząc z perspektywy Inwestora lub Generalnego Wykonawcy. Najniższy w historii poziom bezrobocia w połączeniu z dużym zapotrzebowaniem rynku budowlanego na pracowników stworzył sprzyjające warunki wywierania presji pałacowej na pracodawcach, której nie sposób zniwelować zaciągiem tańszej siły roboczej spoza granic Polski. Ostrożne szacunki mówią o braku 100 000 pracowników budowlanych. Pracodawcy chcąc dotrzymać zobowiązań umownych, zmuszeni byli do poniesienia dodatkowych kosztów, podnosząc wynagrodzenia pracownikom i podwykonawcom.

Inflacja

W latach 2017 do roku 2018 inflacja w Polsce utrzymywała się na poziomie ok. 2 %, Inflacja w roku 2019 w Polsce będzie dążyła do zakładanego poziomu 2,5 %. Wysokość inflacji jest wynikową zmian sytuacji w Polsce, m.in. w zakresie wzrostów kosztów związanych z wynagrodzeniami, kosztami energii, które mają wpływ na ceny w budownictwie.

Kursy walut

W latach 2017 i 2018 dało się zaobserwować w miarę stabilną sytuację kursów walut. Generalnie, w ciągu dwóch lat polska waluta umocniła się w stosunku do kursów z początku roku 2017 r. biorąc pod uwagę podstawowe waluty tj. EURO i USD. Analizując projekcję kursów walut na rok 2019, jaka jest przedstawiana przez specjalistów tym zakresie należy stwierdzić, iż kurs PLN w stosunku do obcych walut w tym do EURO i USD będzie się umacniał.
W związku z powyższym, jeżeli zostanie utrzymana opisana wyżej sytuacja, kursy walut nie powinny mieć wpływu na zmiany cen materiałów, których cena jest ustalana w Euro, a wręcz w niektórych sytuacjach może spowodować lekką korektę cen w dół.

Podatki

W zakresie podatków istotnym elementem związanym z wzrostem kosztów w budownictwie jest to, iż w ciągu ostatnich lat zacieśniana jest polityka podatkowa oraz wprowadzenie odwróconego podatku VAT, co powoduje, iż podwykonawcy prac muszą się posiłkować dodatkowymi kosztownymi kredytami, chcąc utrzymać płynność z uwagi na znacznie wydłużony proces odzyskiwania podatku VAT.

Rok 2019 będzie kolejnym, w którym będzie zacieśniana dalej polityka podatkowa. Jednocześnie zwracamy uwagę na planowane wprowadzenie obligatoryjnie ustawy split payment w nawiązaniu do podatku VAT. Zgodnie z informacjami przekazywanymi przez wykonawców prac będzie ona wpływać na potrzebę wygenerowania gotówki obrotowej w firmie z innych źródeł.

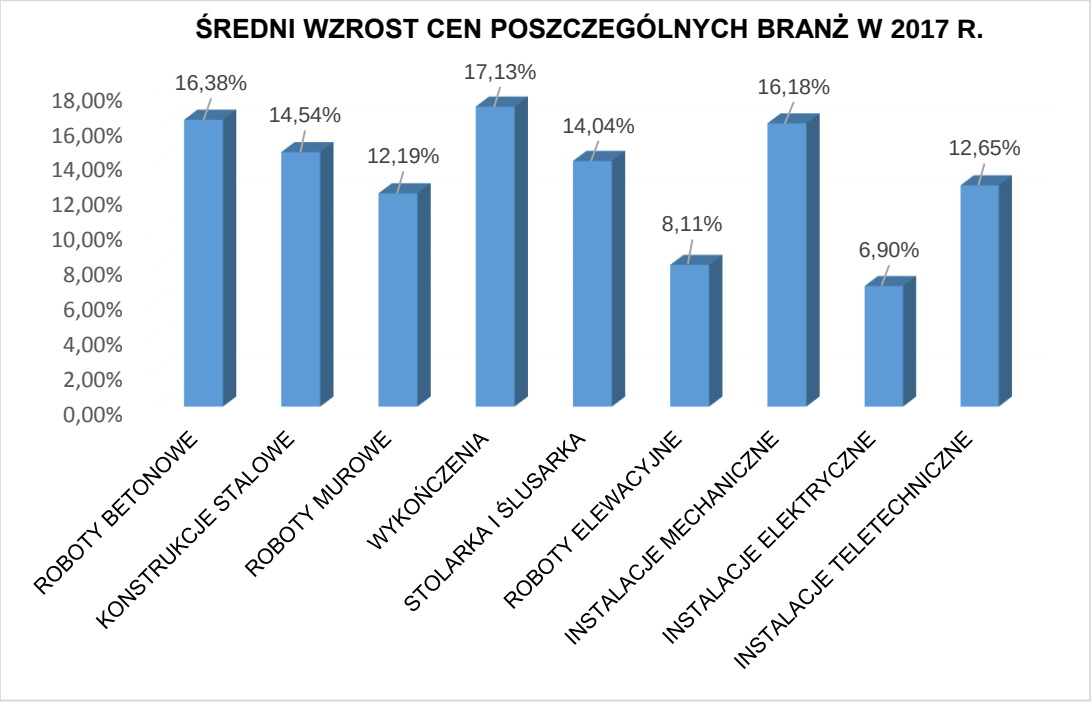
1

Rynek budowlany

Rynek budowlany

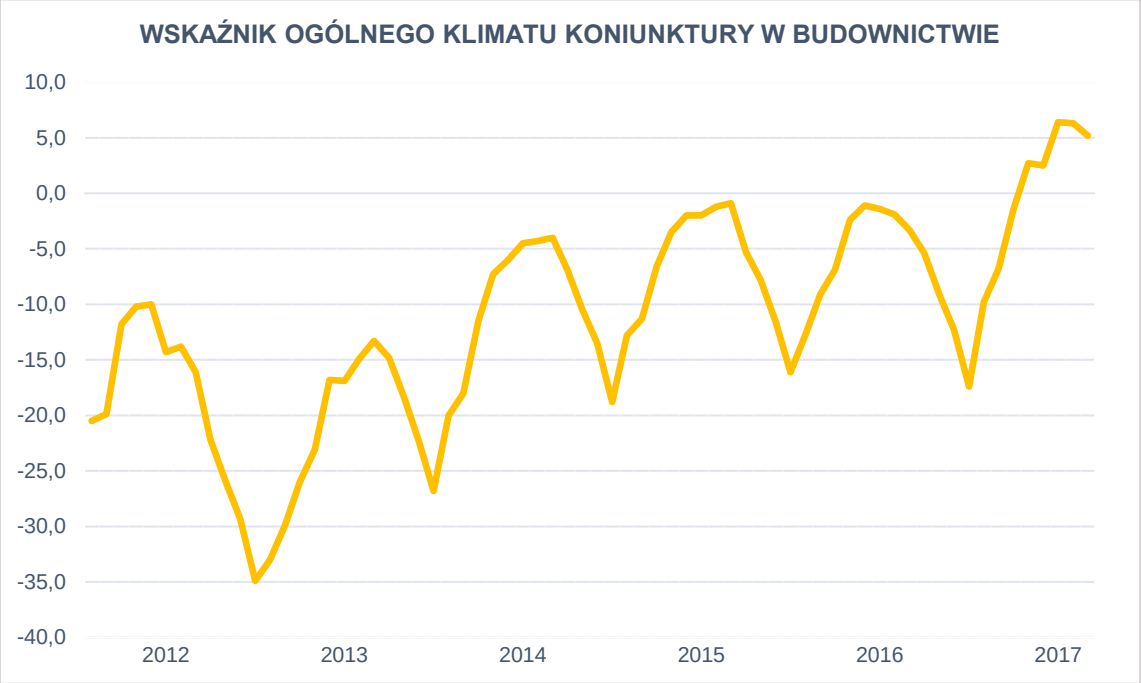
Dynamika zmian w 2017r.

Rok 2017 był niewątpliwie dla Polski udanym okresem, jeżeli chodzi o rozwój gospodarczy. Zgodnie z danymi publikowanymi przez GUS, PKB Polski w 2017 urosło o 4,6%, co stawia Polskę wśród najszybciej rozwijających się krajów Europy. Duży wpływ na taki wzrost miała produkcja budowlana, która jest jednym z kluczowych sektorów wpływających na tempo rozwoju gospodarki. Sytuacja związana z dobrą koniunkturą odbiła się jednak czkawką na rodzimym rynku budowlanym. Zwiększony popyt na inwestycje w połączeniu z utrzymującym się od kilku lat trendem zatrudnienia w sektorze budownictwa (sukcesywnie od 2011 roku zmniejszająca się ilość pracowników) spowodował trudną sytuację w branży, generując wzrost cen. Analizując informacje pozyskane z rynku należy, z całą stanowczością stwierdzić, że rok 2017 był przełomowym, jeżeli chodzi dynamikę wzrostu cen produkcji budowlano-montażowej. Po zebraniu i przeanalizowaniu danych okazało się, że średni wzrost kosztów inwestycji w budownictwie kubaturowym w 2017 r. był bardzo wysoki i wyniósł pomiędzy 10% a 15% w stosunku do roku poprzedniego.



Źródło: analiza własna

Wpływ na tak znaczący wzrost kosztów był spowodowany wieloma czynnikami opisanymi szczegółowo w poprzednich rozdziałach raportu, jednak największym problemem był efekt nałożenia się zwiększonej koniunktury na rynku budowlanym z jednoczesnym długotrwałym spadkiem bezrobocia do jego najniższej wartości od wielu lat.



Źródło: GUS

Tak duży wzrost był sporym zaskoczeniem - zarówno dla Inwestorów, którzy pod koniec roku zmuszeni byli mocno zrewidować swoje budżety, jak i dla Generalnych Wykonawców, a w szczególności tych, którzy byli zaangażowani w realizacje długoterminowych kontraktów zawartych jeszcze w latach 2015-2016 r. Z tego powodu wiele firm miało problemy finansowe w zrealizowaniu zawartych umów. Budżety przewidziane na ich realizację nie były wystarczające, a z drugiej strony Inwestorzy niezbyt chętnie zapatrywali się na ich ewentualną waloryzację. Z drugiej strony firmy podwykonawcze wykorzystując nadarzającą się okazję oraz brak ludzi na rynku, podnosiły swoje stawki niejednokrotnie w trakcie realizowanych już prac.

Notowanie indeksu WIG Budownictwo

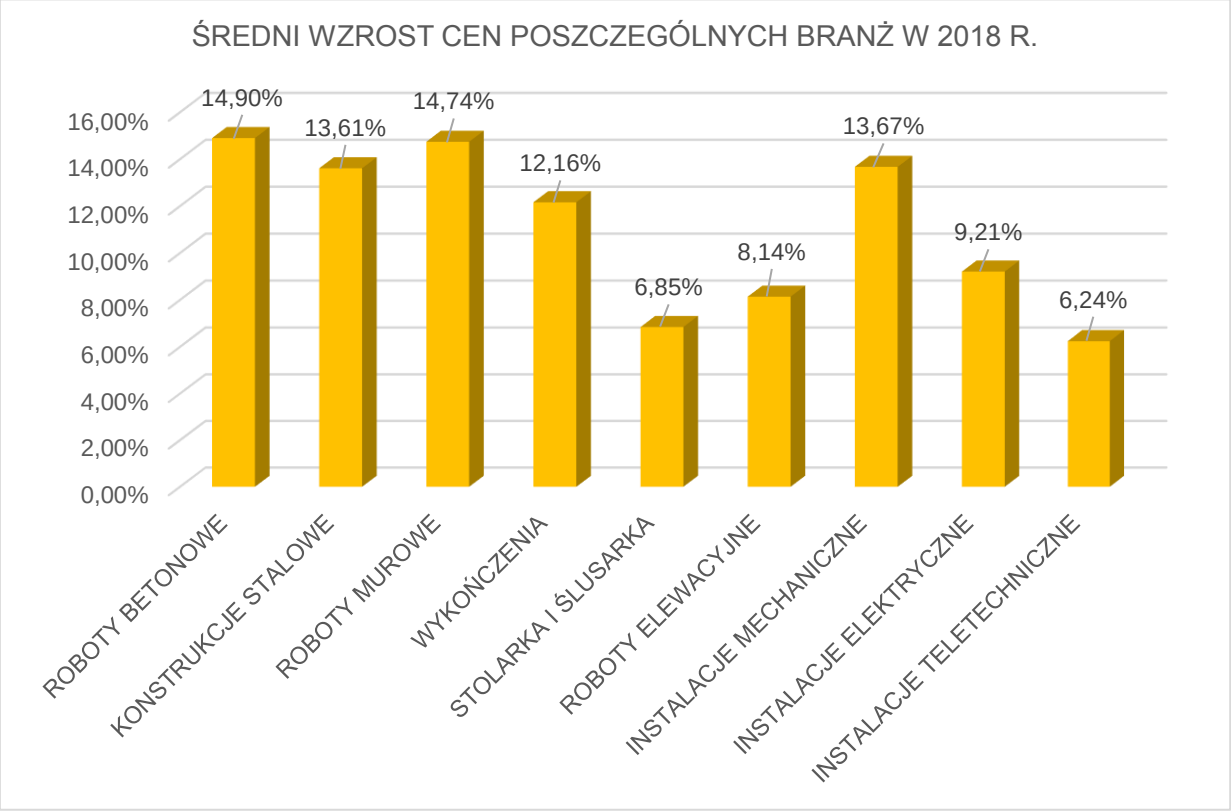
Źródło: Stooq

Duże tempo wzrostu cen spowodowało, że większość średnich i dużych firm budowlanych obciążonych długoterminowymi zobowiązaniami nie była w stanie ich zrealizować. Zmuszone rosnącą presją cenową ze strony firm podwykonawczych połączonej ze wzrostem cen surowców, materiałów, a także oczekiwaniom płacowym pracowników fizycznych i kadry technicznej, firmy ponosiły coraz to wyższe koszty. Spadła diametralnie rentowność firm z sektora budowlanego. Sytuacja ta znalazła swoje odzwierciedlenie w indeksie giełdowym WIG budownictwo zawierającym w swoim spectrum firmy notowane w indeksie WIG a będącymi jednocześnie firmami z branży budowlanej. Indeks ten od momentu zaistnienia zmian na rynku budowlanym zanotował spadek w całym roku 2017 o 30%.

Poniesione straty oraz trudna sytuacja wynikająca z braku siły roboczej zmusiła Generalnych Wykonawców do większego uwzględniania ryzyka z tym związanego, które stanowiło istotny punkt przy przygotowywaniu ofert.
W efekcie zmian polityki kształtowania cen ofertowych okazało się, że wiele z zaplanowanych przetargów zostało odwołanych ze względu na fakt, iż najniższe oferty znacząco przekraczały zaplanowany budżet.

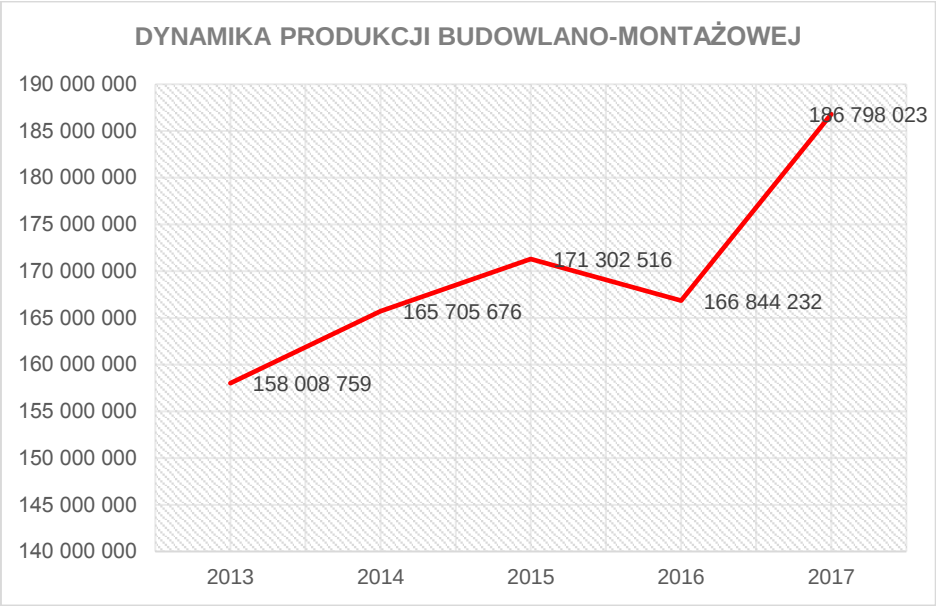
Rok 2018 pod znakiem dalszego wzrostu cen

Zgodnie z naszymi przewidywaniami utrzymujący się trend spowodował, że rok 2018 był kolejnym po 2017, w którym ceny robót budowlano-montażowych wzrosły w znaczący sposób. Ponowna analiza ofert rynkowych wskazuje, że wzrost ten był nieco niższy niż w rekordowym 2017, ale i tak był wysoki i wyniósł 8-13% w stosunku do roku poprzedniego.



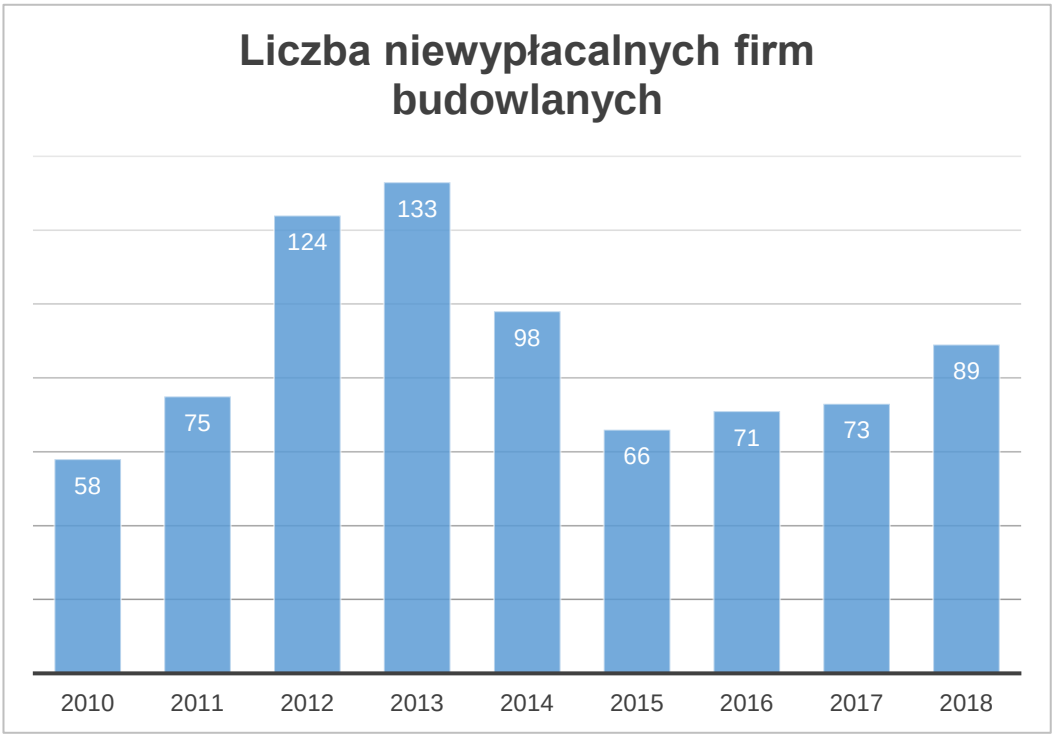
Źródło: analiza własna

Kolejny z rzędu rok dobrej koniunktury wraz z pogarszająca się sytuacją dostępu do pracowników generuje mechanizm wzrostu cen. Zwiększony popyt inwestycyjny przy niewystarczającej podaży sprawia, że Wykonawcy wybierają kontrakty, których chcą się podjąć i które mogą zrealizować. Sytuacja rynkowa, a w szczególnosci brak siły roboczej uniemozliwiają zaspokojenie apetytu wszystkich Inwestorów. Niestety, pomimo wprowadzonych na początku roku regulacji mających ułatwić podjęcie pracy przez imigrantów, nie rozwiązuja problemu rąk do pracy, a większość pracodawców narzeka na zbyt dużą biurokrację i mało przejrzyste procedury. Efektem tego są statystyki pokazujące, że budownictwo jest branżą, która zmaga się w tej chwili z największym niedoborem rąk do pracy. Ostrożne szacunki mówią, że w budownictwie może brakować nawet 100 tysięcy pracowników.



Źródło: GUS

Niestety zwiększona produkcja budowlana nie przekłada się na zwiekszone zyski firm budowlanych. Rentowność firm budowlanych dramatycznie spadła. Analizując dane spółek notowanych na giełdzie można zauważyć, że ich wyniki finasowe w całym 2018 roku pozostały ujemne. Sytuacja nie jest jeszcze tak zła jak w latach 2012-2013, gdy liczba niewypłacalnych firm budowlanych przekroczyła 100.



Źródło: Euler Hermes

Prognoza na najbliższe lata

Zgodnie ze zdaniem wielu ekonomistów rok 2018 był okresem, w którym koniunktura osiągnęła swój szczytowy pułap. Rok 2019 będzie jeszcze rokiem dobrej koniunktury w budownictwie, na co przekłada się ogólny wzrost PKB (szacowany przez Ministerstwo Finansów) na poziomie 3,8% oraz duże inwestycje infrastrukturalne (drogi, koleje, centralny port komunikacyjny), które mając na uwadze konieczność wykorzystania środków unijnych z perspektywy 2014-2020 są zapowiadane przez Ministra Inwestycji i Rozwoju. Pomimo tak optymistycznych symptomów należy zwrócić uwagę na nadciągające w najbliższej przyszłości problemy, które zdaniem niektórych analityków mogą doprowadzić do kryzysu porównywalnego z tym pod koniec 2012 roku. Szczyt koniunktury w niedalekiej pespektywie będzie malał, co w połączeniu z niższą rentownością oraz wysokimi kosztami zatrudnienia pracowników może doprowadzić do upadku wielu firm.

2

Materiały budowlane

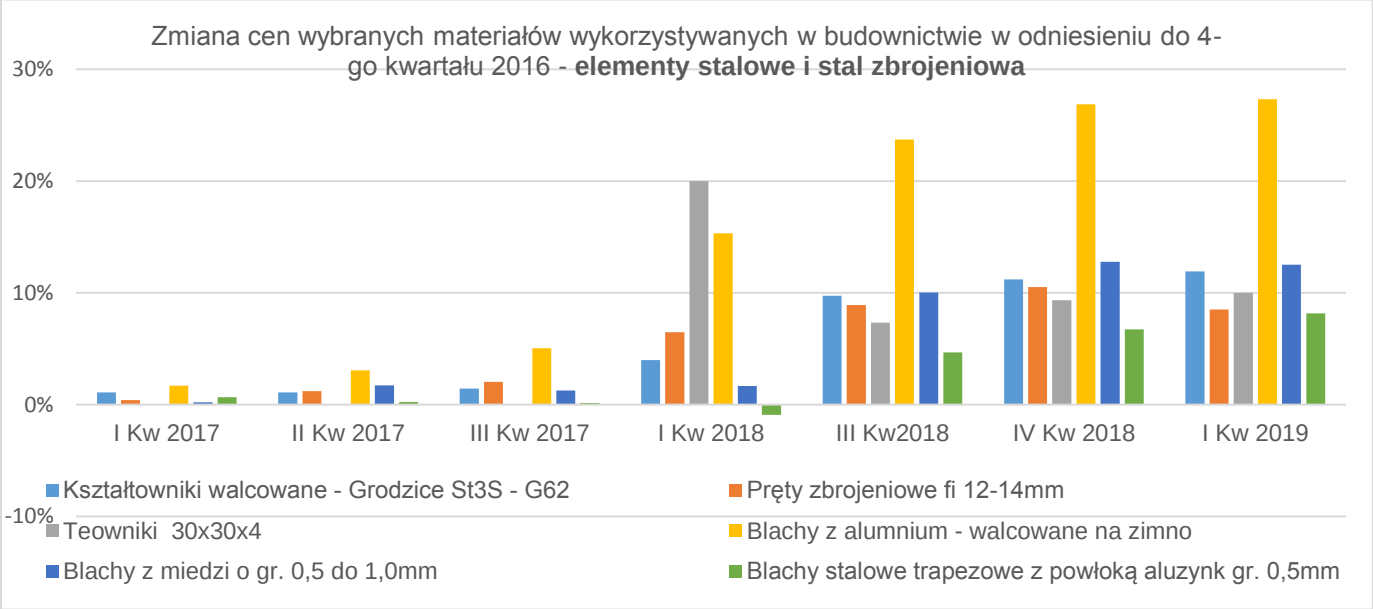
Materiały budowlane

Ceny materiałów ostro w górę

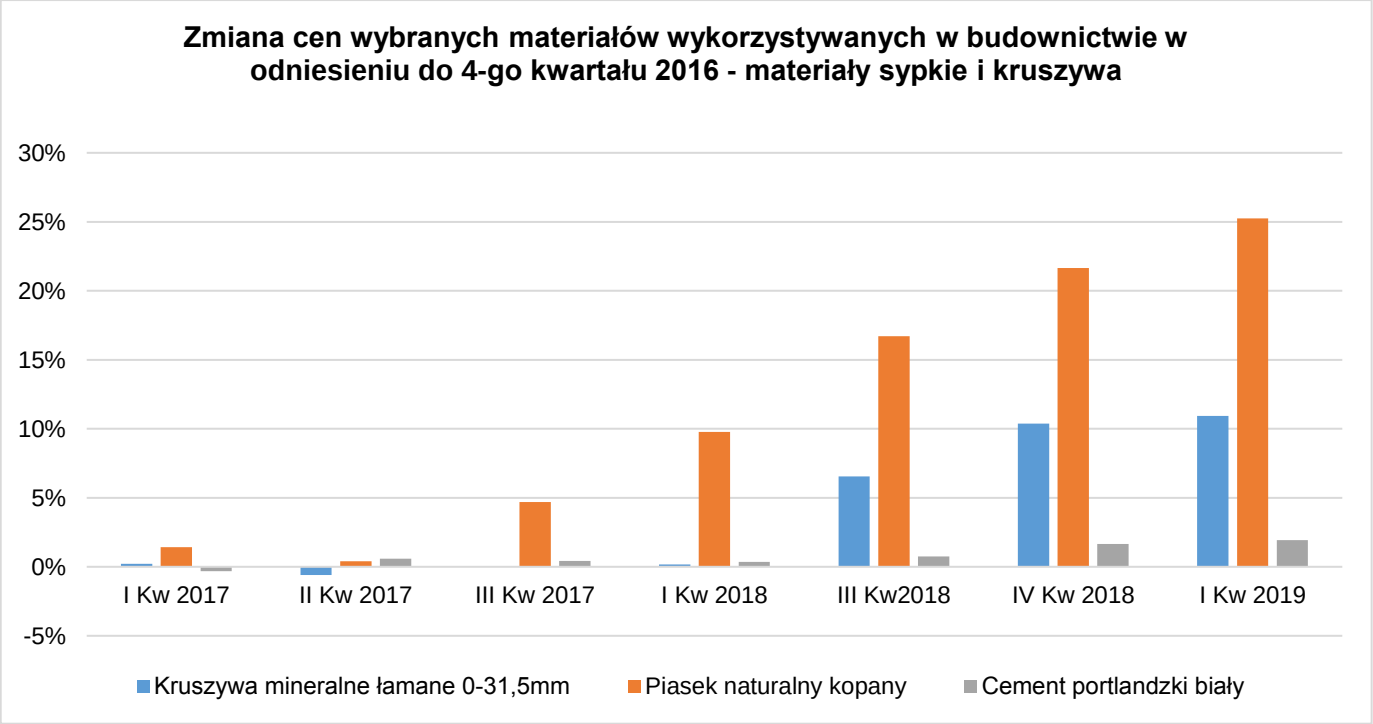
Materiały budowlane są jedną z trzech (obok cen robocizny i sprzętu) wpływających bezpośrednio na cenę wykonania robót budowlanych. Zmiana ceny materiałów budowlanych w czasie wpływa liniowo i wprost na ceny realizacji konkretnych robót, a więc i wynikowe ceny realizacji poszczególnych inwestycji budowlanych oraz w rezultacie (w szerszej skali) – na dynamikę rozwoju produkcji budowlano-montażowej w danym okresie. Wzrost cen materiałów budowlanych jest ponadto aktualnie identyfikowany przez przedsiębiorców branży, jako jedna z wyraźnych przeszkód w prowadzeniu przez nich działalności.

W analizowanym okresie, na przełomie lat 2017-2018, na podstawie przeprowadzonych notowań, zauważyć można ogólny wzrost cen materiałów budowlanych. Konkretne ceny materiałów charakteryzuje jednak różna dynamika tempa wzrostu, wpływając w różnym stopniu na cenę wykonania robót budowlanych w danym okresie.

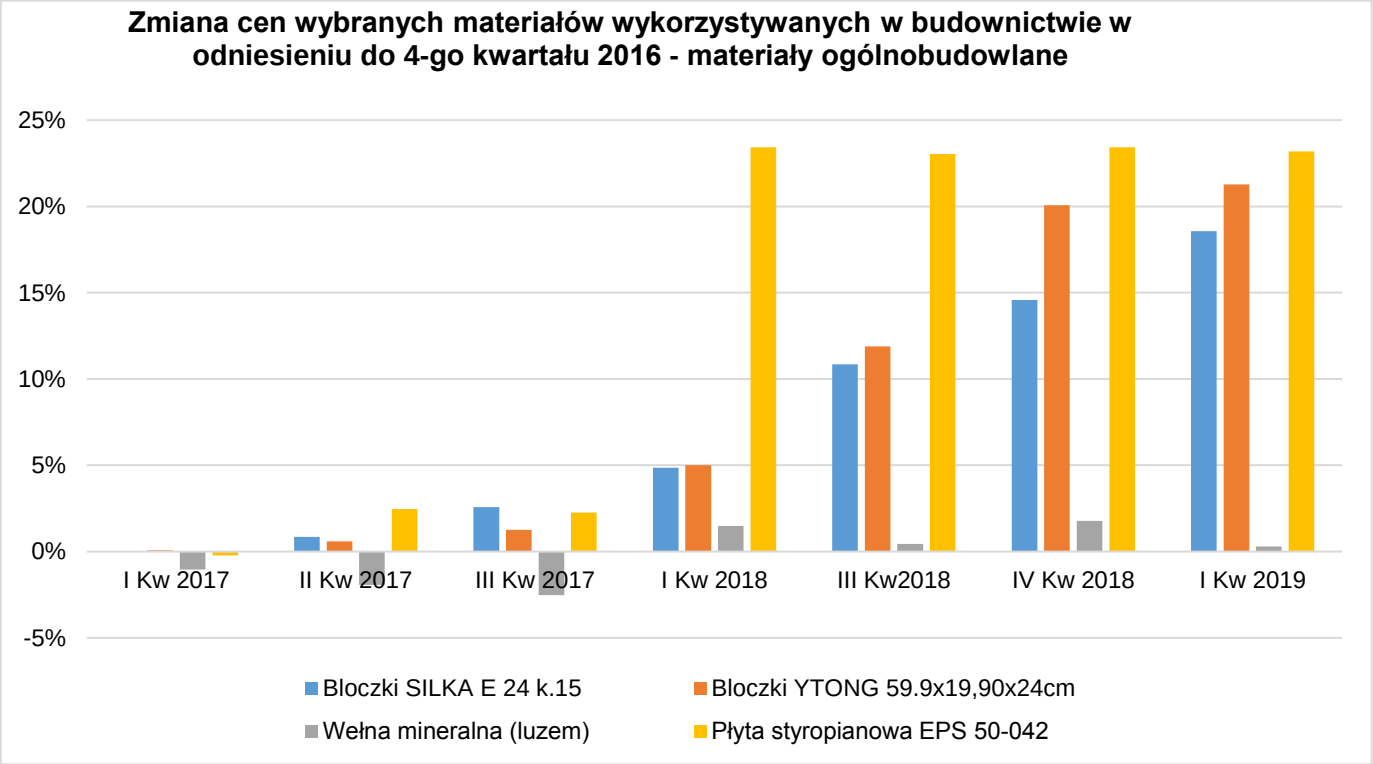
Przytoczone poniżej zestawienia wzrostu średnich cen materiałów budowlanych, na przykładzie danych udostępnianych w ramach opracowań cyklicznych SEKOCENBUD stosowanych powszechnie w branży budowlanej, pokazują procentowy wzrost cen poszczególnych grup materiałów w danym kwartale okresu 2017-2018, w porównaniu do ich cen z końca roku 2016 (IV kw. 2016).



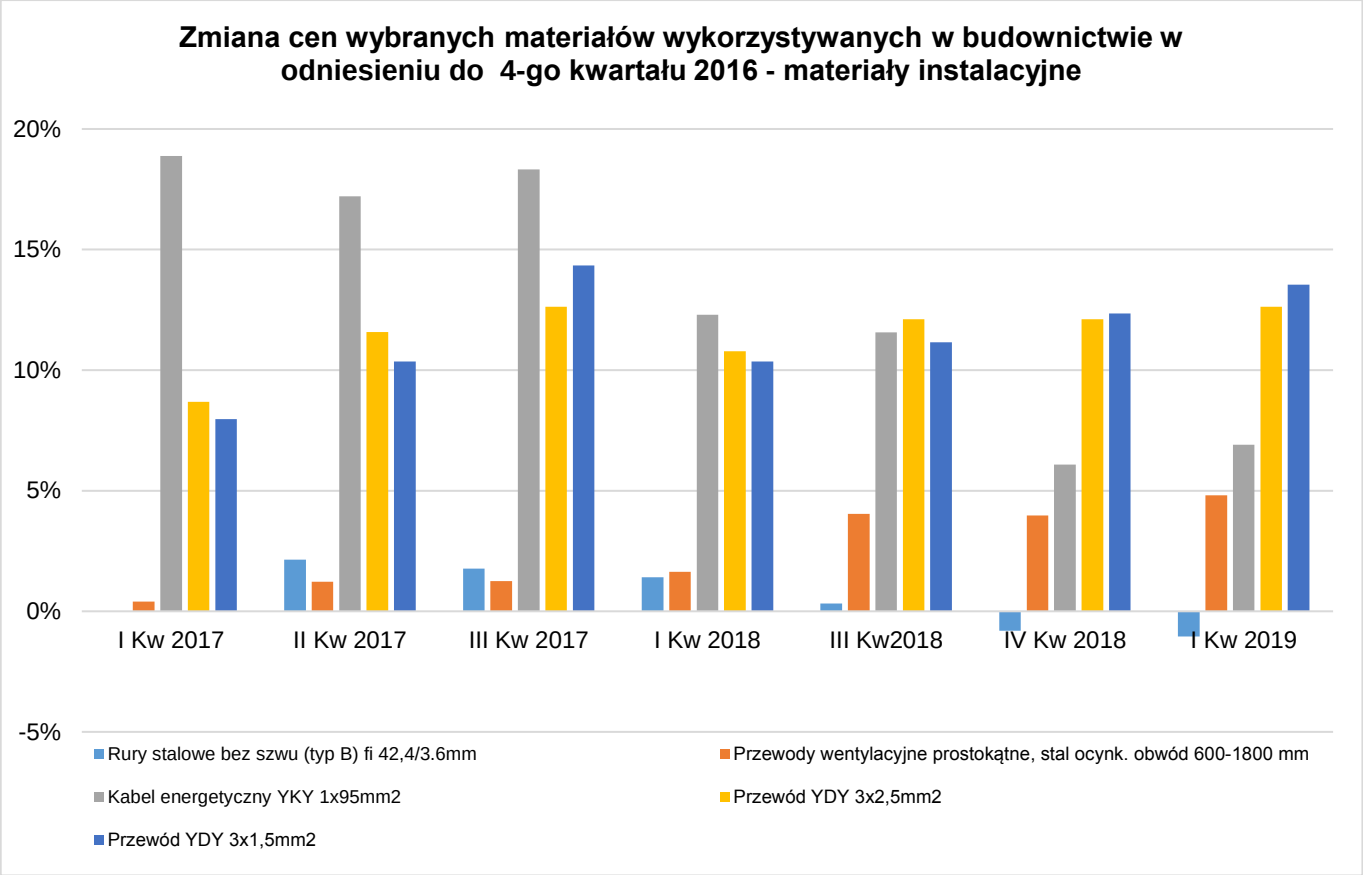
Źródło: PUDS, analiza własna



Źródło: Sekocenbud, analiza własna



Źródło: Sekocenbud, analiza własna



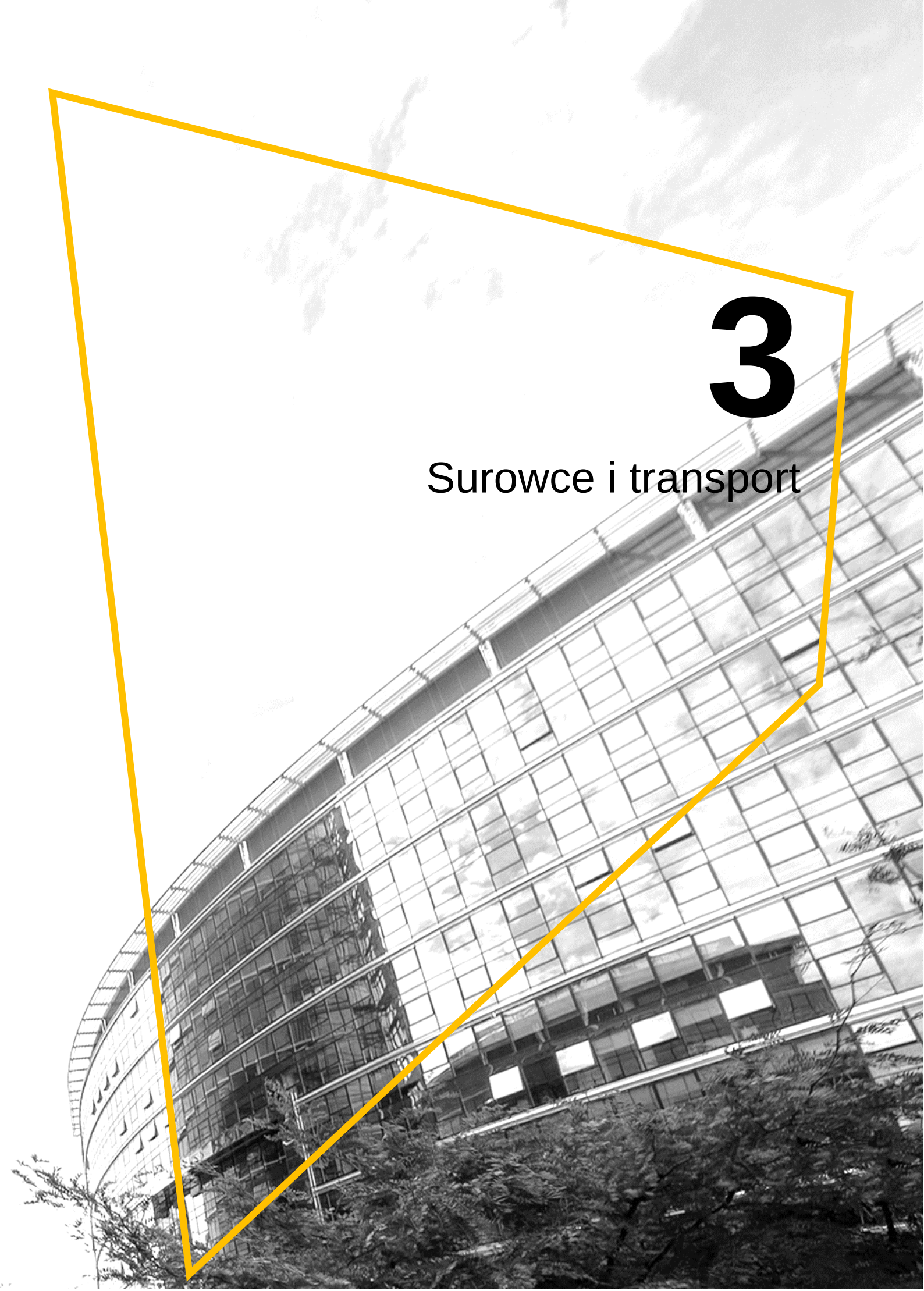
Źródło: Sekocenbud, analiza własna

Pomimo różnej dynamiki wzrostu cen poszczególnych materiałów budowlanych w danych okresach oraz różnego wzrostu cen poszczególnych grup materiałów (ceny materiałów instalacyjnych wykazują tendencję do stabilizacji od pierwszego kwartału 2018 przy ciągłym wzroście cen pozostałych), zauważyć należy generalną tendencję wzrostu cen materiałów w analizowanym okresie. Ceny materiałów budowlanych, zarówno tych wykorzystywanych w budownictwie drogowym, jak i kubaturowym – rosną, co do zasady (z nielicznymi wyjątkami) nieprzerwanie od początku badanego okresu (pierwszy kwartał 2017).

Choć cena jednostkowa materiałów budowlanych kompensowana może być w kalkulacji całości kosztów inwestycji (rabaty udzielane przez dostawców, zmiana warunków płatności itp.), to zabiegi takie w nieznacznym jedynie stopniu wpływają na wynikową cenę realizacji przedsięwzięcia budowlanego i co do zasady, niezmiennie, wzrost cen materiałów budowlanych wpływa wprost na ceny realizacji inwestycji w analizowanym okresie.

3

Surowce i transport



Surowce i transport

Zmiany na giełdach surowców

Ceny zarówno surowców używanych do produkcji materiałów budowlanych, jak i ceny paliw używanych do transportu materiałów na budowy nie są widoczne wprost w kalkulacjach kosztów procesu inwestycyjnego w budownictwie. Należy jednak na koszt realizacji inwestycji budowlanej patrzeć w szerszej perspektywie, jako na pochodną ceny surowców i paliw w danym okresie. W koszcie inwestycji to właśnie dynamika zmian ceny surowców odzwierciedlana jest w tempie zmian cen materiałów budowlanych, a zmiany cen paliw – widoczne w zmianach cen transportu tym bardziej, im dana inwestycja, opiera swoją realizację na transporcie (w szczególności kołowym).

Notowania ropy naftowej USD/baryłkę

Źródło: Bankier.pl

Na przykładzie notowań zmiany cen ropy naftowej, jak i poniżej zarejestrowanych surowców (miedź, aluminium, cynk) używanych do produkcji materiałów budowlanych (w szczególności stali konstrukcyjnej i zbrojeniowej), zaobserwować można widoczny wzrost cen średnich na koniec roku 2018, w porównaniu do początku roku 2016.

Choć w przypadku wszystkich analizowanych surowców, od drugiej połowy roku 2018 zaobserwować można wyhamowanie cen, analizując badany przedział czasu, odnotować można podobny przyrost cen.

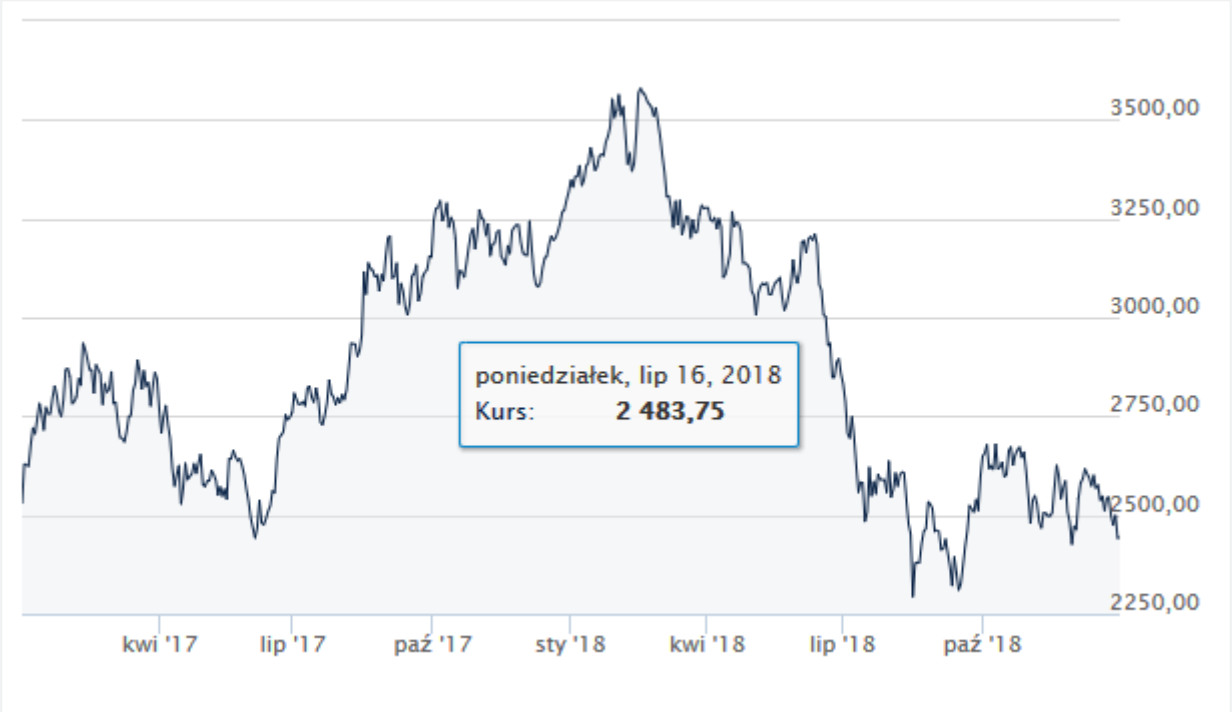
Notowania Miedź USD/tona

Źródło: Bankier.pl

Notowania Aluminium USD/tona

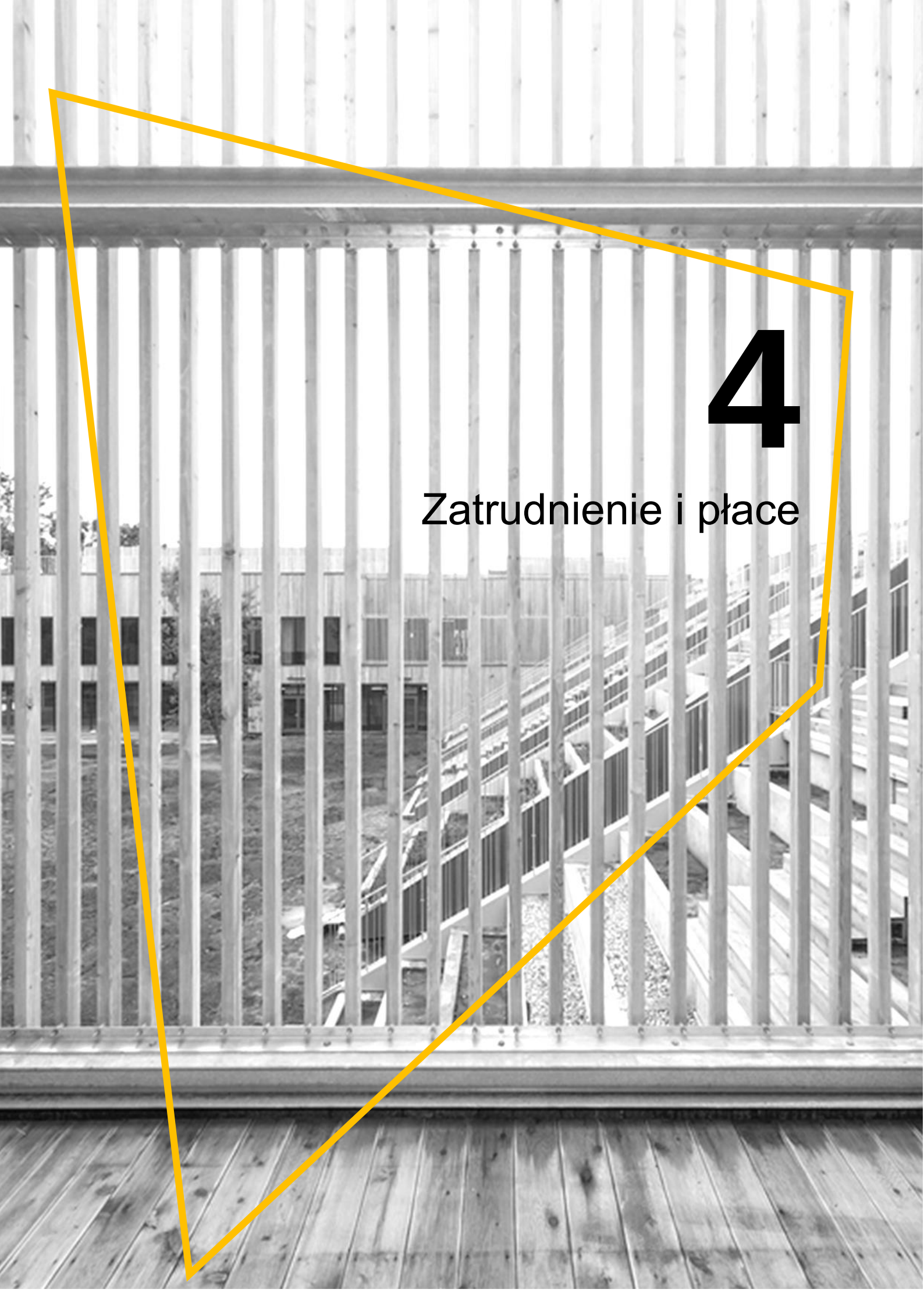
Źródło: Bankier.pl

Notowania Cynk USD/tona



Źródło: Bankier.pl

Analizując notowania zmiany cen podstawowych surowców, odnaleźć można korelację z notowaniami cen materiałów budowlanych. Wzrost cen w latach 2017-2018 w przypadku wszystkich analizowanych surowców przyczynił się więc do odnotowanego wzrostu cen materiałów używanych w budownictwie, mając dalej pośredni wpływ na ogólny wzrost cen realizacji przedsięwzięć budowlanych w analizowanym okresie.



4

Zatrudnienie i płace

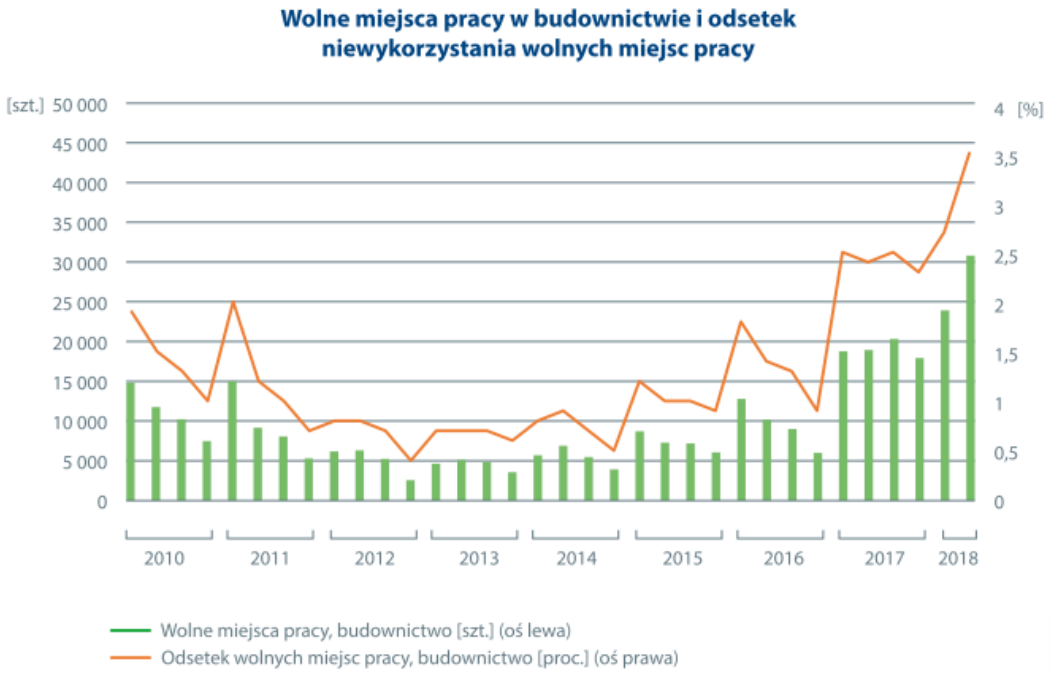
Zatrudnienie i płace

Dynamika zmian cen robocizny w branży budowlanej identyfikowana jest w ostatnich latach jako jedna z podstawowych przyczyn zmiany cen w tej gałęzi gospodarki. Wskaźniki emigracji i stopa bezrobocia w sposób istotny wpływają na tempo zmian kosztów robocizny w notowanych cenach usług budowlanych.

Bezrobocie

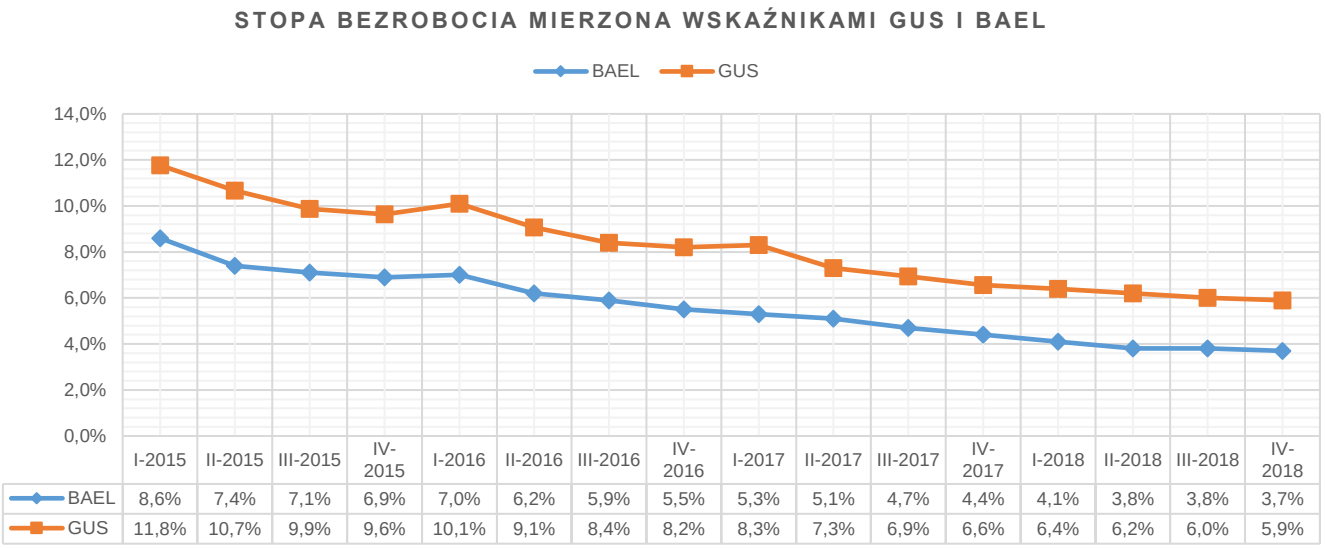
Rynek pracy w budownictwie w 2017 i 2018 roku (analiza)

Od 2017 roku specyficzna sytuacja na rynku pracy w budownictwie zaczęła być wyraźnie odczuwalna dla właścicieli przedsiębiorstw. Braki kadrowe wśród robotników niższego szczebla uderzyły w kondycję i stabilność firm budowlanych. Począwszy od czwartego kwartału 2017 roku dość gwałtownie zaczęła spadać liczba chętnych do pracy w branży budowlanej.



Źródło: GUS, PZPB i BIG Info Monitor

Sytuacja na rynku pracy rozwija się w tym kierunku już od dłuższego czasu. Z jednej strony obserwujemy systematyczny spadek bezrobocia z poziomu (12,8%-13,5%) w latach 2012-2013 do poziomu (8,9%) w roku 2016, by ostatecznie osiągnąć średni poziom (7,3%) w 2017 i (6,1%) w 2018 roku (źródło GUS) . Należy przy tym mieć na uwadze, że dane publikowane przez GUS nie uwzględniają ludzi pracujących w tzw. ”szarej strefie” a więc realny poziom bezrobocia jest niższy od oficjalnie podawanego, co w lepszym stopniu odzwierciedla badanie metodą BAEL. Z drugiej strony zatrudnienie w budownictwie (głównie w sektorze publicznym) zmniejszało się od 2011, za sprawą wygaszania inwestycji realizowanych wspólnie ze środków Unii Europejskiej z perspektywy finansowej 2007-2013. Natomiast środki Unijne założone w nowej perspektywie finansowej na lata 2014-2020 w dalszym ciągu nie są wykorzystane w stopniu zadowalającym (raport NIK), co miało wpływ na zatrudnienie w branży budowlanej w końcówce roku 2016.



	I-2015	II-2015	III-2015	IV-2015	I-2016	II-2016	III-2016	IV-2016	I-2017	II-2017	III-2017	IV-2017	I-2018	II-2018	III-2018	IV-2018
BAEL	8,6%	7,4%	7,1%	6,9%	7,0%	6,2%	5,9%	5,5%	5,3%	5,1%	4,7%	4,4%	4,1%	3,8%	3,8%	3,7%
GUS	11,8%	10,7%	9,9%	9,6%	10,1%	9,1%	8,4%	8,2%	8,3%	7,3%	6,9%	6,6%	6,4%	6,2%	6,0%	5,9%

Źródło: GUS

Do pogłębiających się problemów kadrowych w firmach budowlanych przyczyniły się także zmiany w polityce wizowej UE w stosunku do Ukrainy. Zgoda na wyjazdy Ukraińców bez wiz do każdego z krajów strefy Schengen (bez możliwości pracy) spowodowało odpływ bardziej wykwalifikowanych fachowców z tego kraju na Zachód.

Polski rynek pracy odnotował w latach 2017 i 2018 bardzo wysoki wzrost wynagrodzeń w branży budowlanej. Według ostrożnych szacunków Polskiego Związku Pracodawców Budownictwa na rynku budowlanym brakuje w tej chwili około 100 000 pracowników. Taka sytuacja powoduje wywieranie coraz większej presji płacowej na pracodawcach, co ma odzwierciedlenie w dynamicznie rosnących wynagrodzeniach pracowników nie tylko fizycznych, ale również kadry zarządzającej. Według danych publikowanych przez GUS płace rosły w tempie ok o ok. 6-9 % r/r, jednak w sektorze najniższych płac aż o 15,6% r/r, gdzie przy średnim wzroście cen usług na poziomie 2,6%, koszty pracy obciążyły głównie dochody firm.

Źródło: GUS, PZPB i BIG Info Monitor

W 2018 roku średnio 65% firm budowlanych cierpiało na brak robotników przez cały rok. Brakowało głównie specjalistów, ale także ludzi do przyuczenia i to pomimo najszybciej rosnących płac w historii - według analiz ogłoszeń GBW płace wzrosły w 2018 roku aż o 12%, z czego nawet o 14% w przypadku specjalistów.

Wzrost płac robotników budowlanych na poziomie **+12%** w roku 2018 to wynik znacznie przekraczający średni wzrost cen usług budowlanych (ok **6,8%)**. Firmy budowlane z powodu braku rąk do pracy traciły, więc także na obrotach.

Prognozy na rok 2019:

Bardzo duży rynek pracy i ekstremalnie niski poziom bezrobocia w budownictwie oceniany jest obecnie, jako bezpośrednio zagrażający działalności firm budowlanych. W marcu tego roku aż 72% polskich firm poszukiwało robotników budowlanych.

Średnie stawki za pracę robotników w budownictwie wzrosły w marcu aż o 6,6% a w stosunku do ubiegłego roku o 13,5 %. Średnia stawka w całej Polsce przekroczyła w marcu 17 zł netto za godzinę pracy.

Średnioroczne bezrobocie w budownictwie w kwietniu tego roku wynosi według wyliczeń analityków już około 1,2%, ale nie jest prognozowany jego dalszy regres. Obecnie notowany poziom bezrobocia w branży budowlanej jest uznawany za najniższy, jaki pojawił się w ostatnim 30-leciu.

Migracje

W roku 2016 wydane zostały ponad 22 tysiące zezwolenia na pracę dla obywateli Ukrainy oraz zarejestrowane zostały ponad 159 tysięcy oświadczeń o zamiarze zatrudnienia Ukraińców. W roku 2017 w budownictwie pracowało natomiast już 214 tys. Ukraińców – odnotowano więc wzrost o 34%.

Według szacunków Departamentu Statystyki NBP, w 2017 r. jednorazowo przebywało w Polsce około miliona pracowników z zagranicy, z czego około 87% stanowili obywatele Ukrainy. Według statystyk, do Polski przyjeżdża więcej mężczyzn niż kobiet. Są to osoby o średniej wieku 33 lat, większość ma wykształcenie średnie – 54% lub wyższe - 38%.

Prognozuje się dalszy systematyczny wzrost liczby pracowników budowlanych z Ukrainy w Polsce. Ocenia się, że będą oni coraz lepiej wykwalifikowani, nabierając doświadczenia na polskim rynku pracy. Dodatkowym czynnikiem wpływającym na nasz rynek pracy był fakt, iż od 11 czerwca 2017 r. obywatele Ukrainy mogą bez wiz wjeżdżać na teren Unii Europejskiej. Uprawnienia te są wprawdzie ograniczone do 90 dni w ciągu pół roku w celach biznesowych, turystycznych i rodzinnych, jednak pewna ich część zatrudni się w szarej strefie, w krajach zachodniej Europy zachęcona pespektywą wyższych zarobków. Ponadto nie tylko Polska boryka się z problemem braku rąk do pracy, dotyczy to też naszych najbliższych sąsiadów (Niemiec, Czech, Węgier, Słowacji), którzy zmuszeni sytuacją rynkową przygotowują bądź już wprowadzili specjalne akty prawne ułatwiające podejmowanie pracy przez imigrantów z Ukrainy. Taka sytuacja będzie wymagała zwiększonej konkurencji o imigrantów ekonomicznych przez polskie firmy budowlane, co z pewnością będzie skutkowało podniesieniem płac. Niektóre z dużych firm budowlanych sięgają po pracowników coraz odleglejszych regionów jak Nepal czy Indie. Wprowadzone jednak w tym celu z początkiem roku nowe zasady regulujące kwestie zatrudniania cudzoziemców są przez firmy niezbyt dobrze oceniane ze względu na mało przejrzystą procedurę i zbyt dużą biurokrację.

Odwrotnie do napływu pracowników zza granicy, na wzrost kosztów pracy w budownictwie wpływa emigracja rodzimych pracowników. Ocenia się, że w poszukiwaniu pracy za granicą opuściło Polskę ponad 2 mln obywateli. Jest, zatem dużo wolnych miejsc pracy w Polsce, zwłaszcza w branży budowlanej. Sytuacja ta sprzyja zatrudnianiu pracowników zza naszej wschodniej granicy, ale przyczynia się do wzrostu wynagrodzeń w kraju.

Do lat ubiegłych głównymi imigrantami na polskim rynku pracy byli Ukraińcy i Białorusini, natomiast coraz częściej pojawiają się robotnicy z Azji. Brak otwarcia rynku pracy na zagranicę powoduje jednak, że udział robotników zagranicznych jest wciąż niewystarczający, a planowane otwarcie niemieckiego rynku pracy może pogorszyć sytuację zatrudnienia firm sektora budowlanego w 2019 roku. Rok 2018 r. przyniósł pierwszy od lat spadek w statystykach dotyczących migracji zarobkowej z Ukrainy. Z roku na rok ogranicza się więc ujemny wpływ imigracji na koszty robocizny w kraju, co jest szczególnie widoczne w branży budowlanej.

5

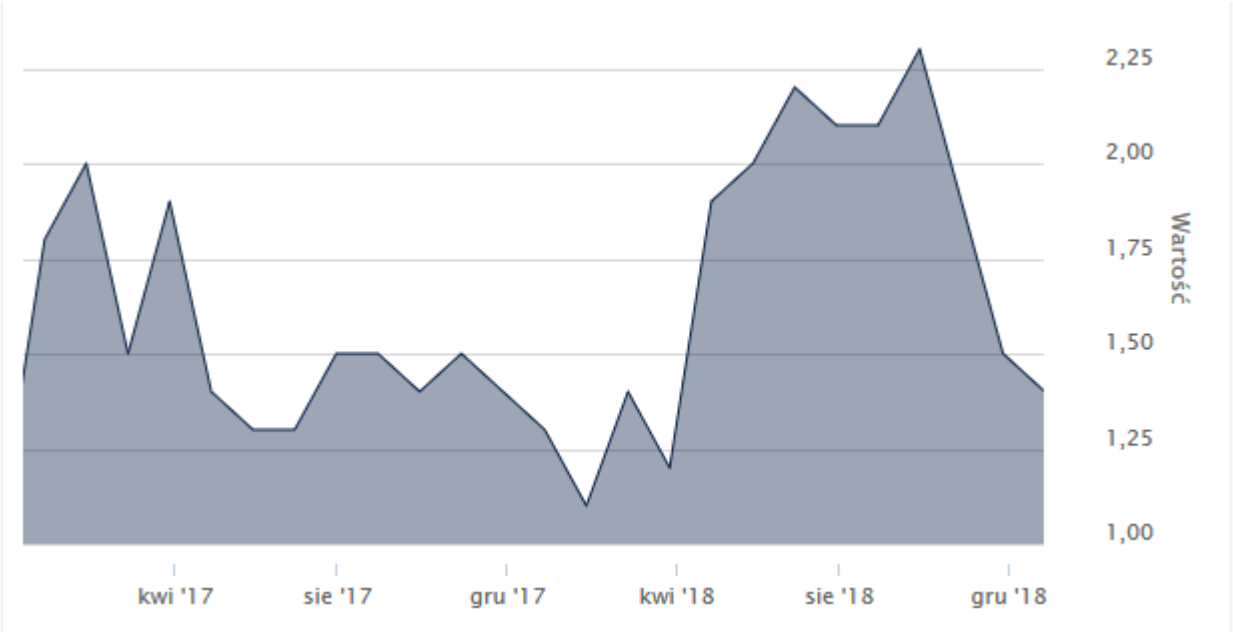
Inflacja

Inflacja

Sytuacja rynkowa w latach 2017- 2018 - Świat

W roku 2017 mieliśmy do czynienia z trwającym ożywieniem gospodarki światowej, co sprzyjało rosnącemu popytowi konsumpcyjnemu, wzrostowi aktywności inwestycyjnej oraz ożywieniu w handlu światowym. Szczególnie dobra sytuacja gospodarcza miała miejsce w przypadku partnerów handlowych Polski. Głównym źródłem wzrostu w strefie euro był popyt wewnętrzny w szczególności w zakresie konsumpcji prywatnej przy dodatnim wkładzie nakładów inwestycyjnych. Dodatkowo dalszemu wzrostowi sprzyjał systematyczny wzrost zatrudnienia, płac, optymizm konsumentów i przedsiębiorców. Nie mniejszy wpływ miała też ekspansywna polityka pieniężna Europejskiego Banku Centralnego. Ponadto wzrost wspierany był coraz bardziej rosnącym eksportem.

Inflacja HICP r/r w strefie Euro



Źródło: Bankier.pl

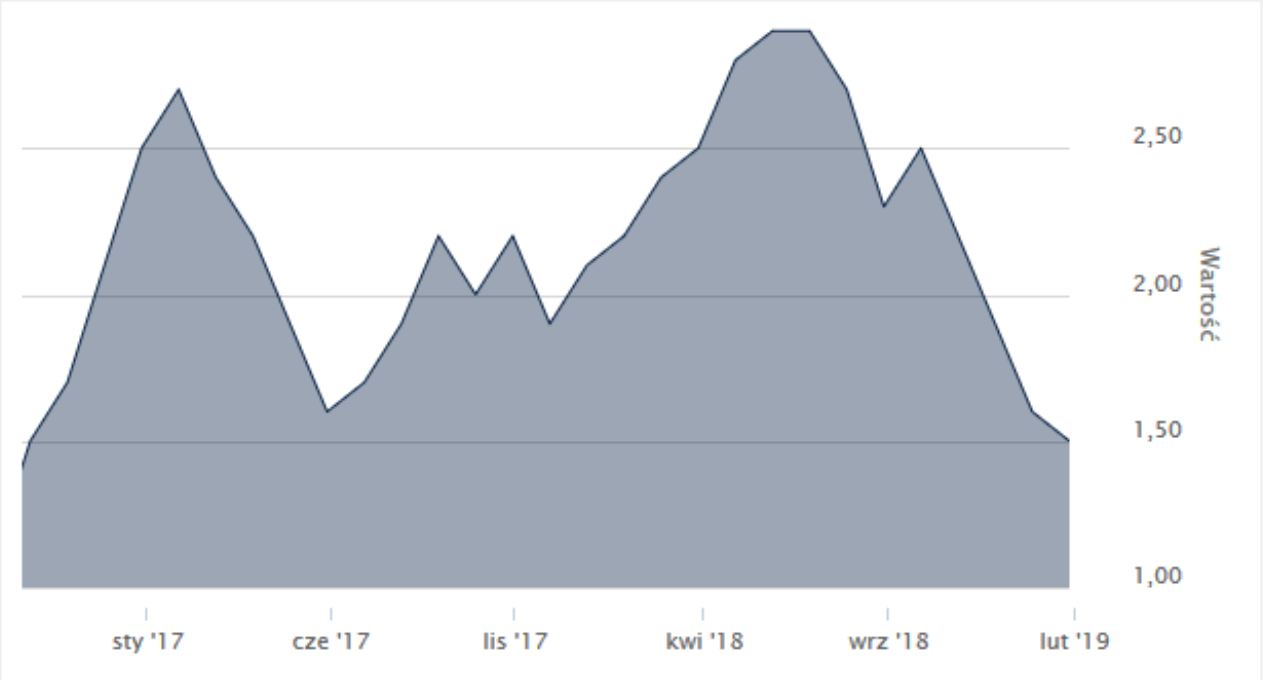
Dobra sytuacja miała miejsce również w Stanach Zjednoczonych. Lecz w zakresie największych gospodarek wschodzących wzrost gospodarczy w całym roku był nieco niższy niż w I połowie.

Ze względu na umiarkowaną inflację w strefie euro Europejski Bank Centralny utrzymywał stopy procentowe w pobliżu zera, w tym stopę depozytową poniżej zera.

W Stanach Zjednoczonych panowała bardzo dobra sytuacja na rynku pracy i rysowały się perspektywy stabilizacji inflacji na poziomie zakładanym przez FED.

W drugiej połowie 2018 roku pojawiły się sygnały, które sugerują pogorszenie koniunktury w gospodarce światowej. W trzecim kwartale nastąpiło osłabienie tempa wzrostu globalnego PKB. Związane jest to z niższą dynamiką aktywności w strefie euro oraz w części krajów azjatyckich. Na początku IV kwartału 2018 roku nastąpiło spowolnienie produkcji przemysłowej, zwłaszcza w zakresie produkcji dóbr kapitałowych. Obniżeniu uległa też dynamika sprzedaży detalicznej.

Inflacja CPI r/r – Stany Zjednoczone



Źródło: Bankier.pl

Od listopada 2018 roku obniża się dynamika cen konsumpcyjnych i jest to w głównej mierze związane z silnymi zmianami cen surowców energetycznych na światowych rynkach.

Biorąc pod uwagę powyższą sytuację EBC utrzymał stopę depozytową poniżej zera do końca 2018 roku

FED w grudniu 2018 r. podniósł stopy procentowe i nie planuje dalszych podwyżek.

W wyniku pogarszania się perspektyw wzrostu gospodarczego w 2018 roku, co ujemnie wpływało na nastroje na rynkach finansowych, ceny aktywów uznawanych za bezpieczniejsze wzrosły, natomiast ceny bardziej ryzykownych papierów wartościowych rynków rozwiniętych, po silnych wahaniach na przełomie roku 2018 ukształtowały się poniżej szczytu z września roku 2018 r. Na rynkach wschodzących, ceny aktywów pozostały na poziomie niższym niż średnim w roku 2018.

Sytuacja rynkowa i inflacja w latach 2017- 2018 - Polska

Dobra koniunktura w roku 2017 w strefie Euro przełożyła się bezpośrednio na wzrost ekportu gospodarek Europy Środkowo Wschodniej.

Mimo dobrej koniunktury w gospodarce światowej dało się zauważyć, iż dynamika cen w otoczeniu polskiej gospodarki w roku 2017 była umiarkowana. Sprzyjały temu niższe niż w roku 2016 ceny surowców rolnych na rynkach światowych.

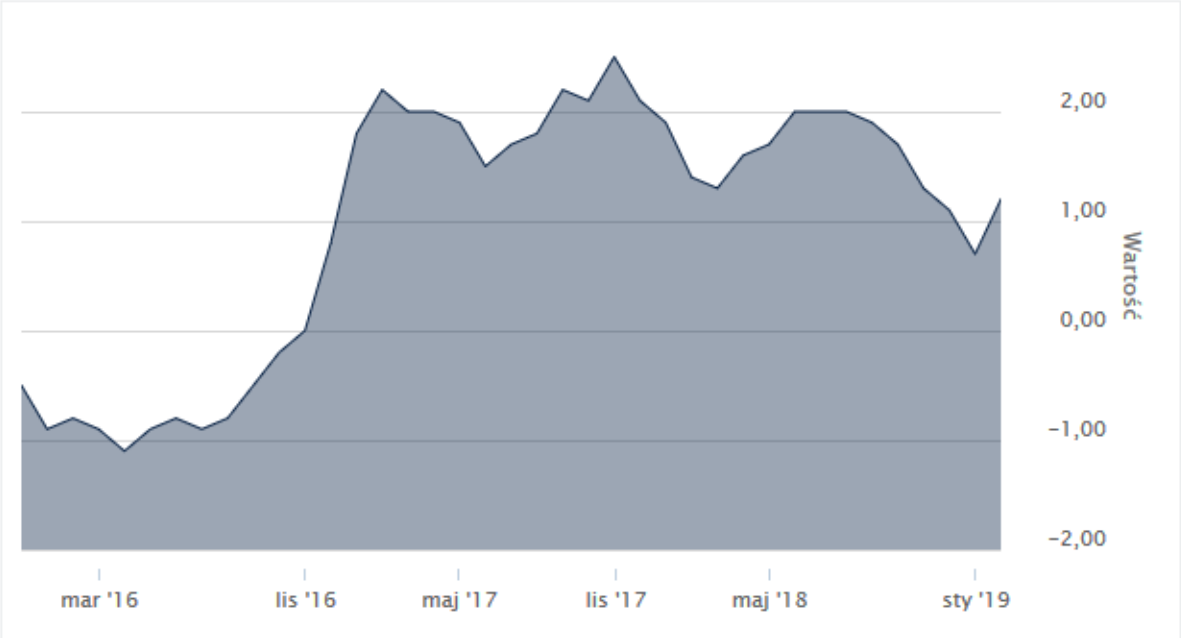
W Polsce dynamika cen konsumpcyjnych utrzymywała się na umiarkowanym poziomie. Towarzyszyła temu słabnąca dynamika cen energii.

W drugiej połowie 2017 roku w Polce utrzymywała się dobra koniunktura i przyspieszył wzrost gospodarczy. Głównym czynnikiem, który miał wpływ na powyższe był rosnący popyt konsumpcyjny wspierany poprzez wzrost zatrudnienia i przyspieszenie wzrostu płac. Do tego doszły bardzo dobre nastroje konsumentów.

W IV kwartale 2017 roku nastąpiło ożywienie w zakresie inwestycji publicznych, a wzrost aktywności gospodarczej był wspierany przez rosnący eksport.

W II połowie 2017 gospodarka polska znajdowała się w fazie ekspansji a PKB osiągnęło poziom 5% r/r – najwyższy od roku 2011. Poziom inflacji w roku 2017 oscylował 1,50 % r/r do 2,50 %

Poziom inflacji r/r - Polska



Źródło: Bankier.pl

W roku 2018 utrzymywał się relatywnie wysoki poziom gospodarczy oraz zauważono szybszy wzrost płac niż roku 2017. Niemniej jednak dynamika cen konsumpcyjnych obniżyła się pod koniec 2018 r, co spowodowane było spadkiem dynamiki krajowych cen żywności i energii.

Poziom inflacji w roku 2018 oscylował pomiędzy 1,9 % r/r a 0,7 % r/r.

W na początku grudnia 2018 zanotowano inflację CPI na poziomie 1,1 % r/r. Krótkotrwały wzrost inflacji spowodowany był obawami o silny wzrost cen energii elektrycznej. Obecnie obawy te ustąpiły.

Roczne tempo wzrostu gospodarczego w drugiej połowie 2018 roku było relatywnie wysokie, pomimo pogorszenia koniunktury gospodarczej w Polsce. Korzystna koniunktura w gospodarce oddziałuje na kierunek dalszego wzrostu zatrudnienia oraz obniżenie stopy bezrobocia.

Uwarunkowania makroekonomiczne spowodowały, że pod koniec 2018 roku Rada Polityki Pieniężnej utrzymała stopy procentowe NBP na poziomie 1,5 %.

Projekcje na rok 2019 - świat

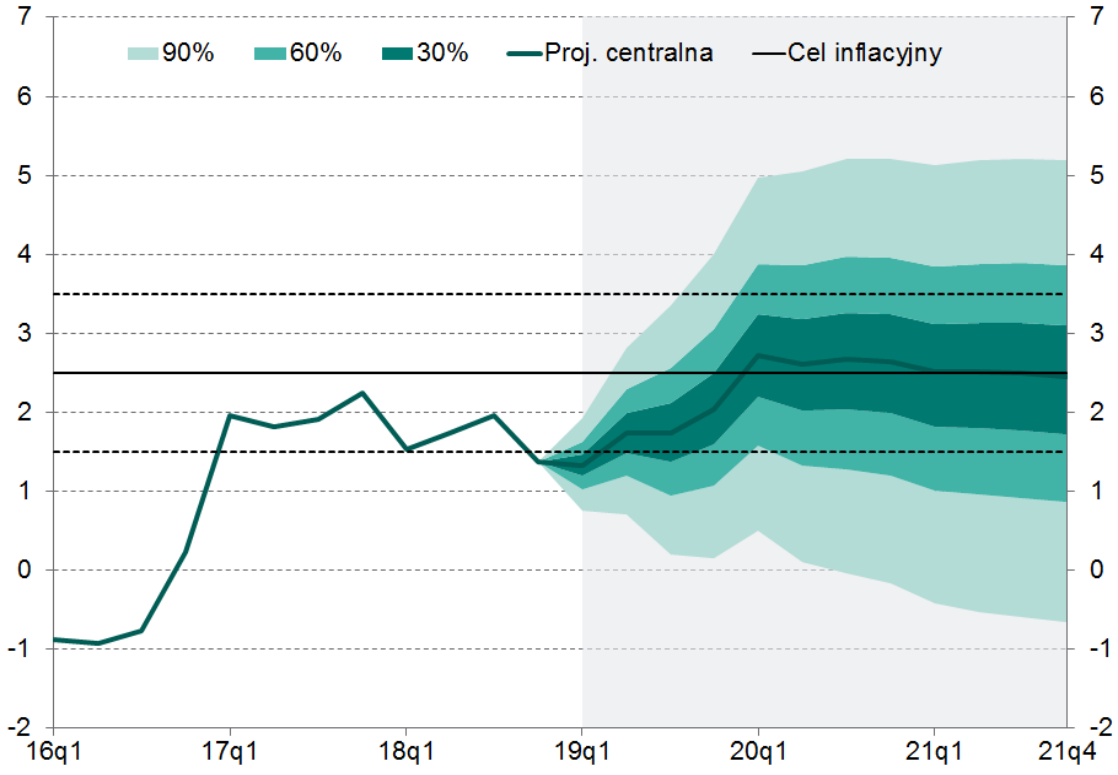
W roku 2019 EBC planuje utrzymanie ujemnych stóp depozytowych do około połowy roku 2019. Natomiast FED nie sygnalizuje dalszych podwyżek stóp.

Z uwagi na pogorszenie się perspektyw dalszego wzrostu gospodarczego na świecie oraz sygnały, jakie płyną z EBC i FED w ostatnich miesiącach, osłabiły się oczekiwania związanie z dalszym zacieśnianiem polityki pieniężnej przez główne banki centralne.

Projekcje na rok 2019 - Polska

W styczniu 2019 zaobserwowano spadek inflacji CPI do poziomu 0,9 % r/r. Ustąpiły obawy związane z planowanym silnym wzrostem cen energii elektrycznej i ankietowani przez NBP ekonomiści spodziewają się, że inflacja w kolejnych kwartałach będzie się zbliżała do wyznaczonego przez NBP celu inflacyjnego.

Bieżąca projekcja inflacji



Źródło: NBP.pl

W kolejnych latach planowany jest powolny wzrost inflacji, aż do poziomu 2,7% w roku 2020, a następnie szacowane jest obniżenie inflacji do poziomu 2,5% jako zakładanego celu inflacyjnego. Powolny wzrost inflacji będzie związany w szczególności z rosnącymi kosztami pracy oraz nadal silną presją popytową w polskiej gospodarce. Natomiast ograniczająco na inflację będzie oddziaływać znaczna liczba imigrantów na krajowym rynku pracy (powoduje ona zwiększenie potencjału produkcyjnego polskiej gospodarki oraz obniżenie wzrostu kosztów pracy).

Należy mieć na uwadze, że również niższa dynamika wzrostu cen energii będzie miała wpływ na niższą inflację w roku 2019.

6

Kursy walut

Kursy walut

Sytuacja w latach 2017 - 2018

Kurs waluty PLN/EUR

Kurs Euro w analizowanym okresie tj. od 01-01-2017 do dnia 31-12-2018 zanotował spadek kursu waluty z 4,4002 w styczniu 2017 do 4,2928 w grudniu 2018 r. W tym okresie zanotowano maksymalne zmiany kursów od 4,14 PLN/Euro do 4,42 PLN/EURO. Od początku 2017 roku kurs spadał do końca maja 2017, kiedy osiągnął lokalne minimum, a następnie wspiął się by we wrześniu 2017 osiągnąć lokalne maksimum i rozpocząć spadek, aż do lokalnego minimum w styczniu 2018 r. Następnie w lipcu 2018 osiągnął lokalne maksimum na poziomie 4,39 PLN/EURO by następnie ustabilizować się już do końca roku na poziomie około 4,30 PLN/EURO. W ciągu 2 lat kurs spadł z o 2,80 % (-0,12 PLN) w stosunku do początku roku 2017.

Kurs PLN/EUR

Źródło: Bankier.pl

Kursy waluty PLN/USD

W zakresie kursu walut dolara amerykańskiego (USD) zanotowano w analizowanym okresie od 01-01-2017 do dnia 31-12.2018 spadek kursu waluty z 4,2106 w styczniu 2017 do 3,7597 w grudniu 2018 r. W tym okresie zanotowano maksymalne zmiany kursów w granicach od 4,23 PLN/USD do 3,32 PLN/USD. Od początku roku 2017 do połowy kwietnia 2018 zanotowano ciągły spadek kursu waluty, następnie w maju 2018 nastąpił wzrost kursu by już do końca roku 2018 być w miarę stabilnym z niewielkimi zmianami. W ciągu 2 lat kurs spadł o 10,4% (- 0,42 PLN) w stosunku do początku roku 2017

Kurs PLN/USD

Źródło: Bankier.pl

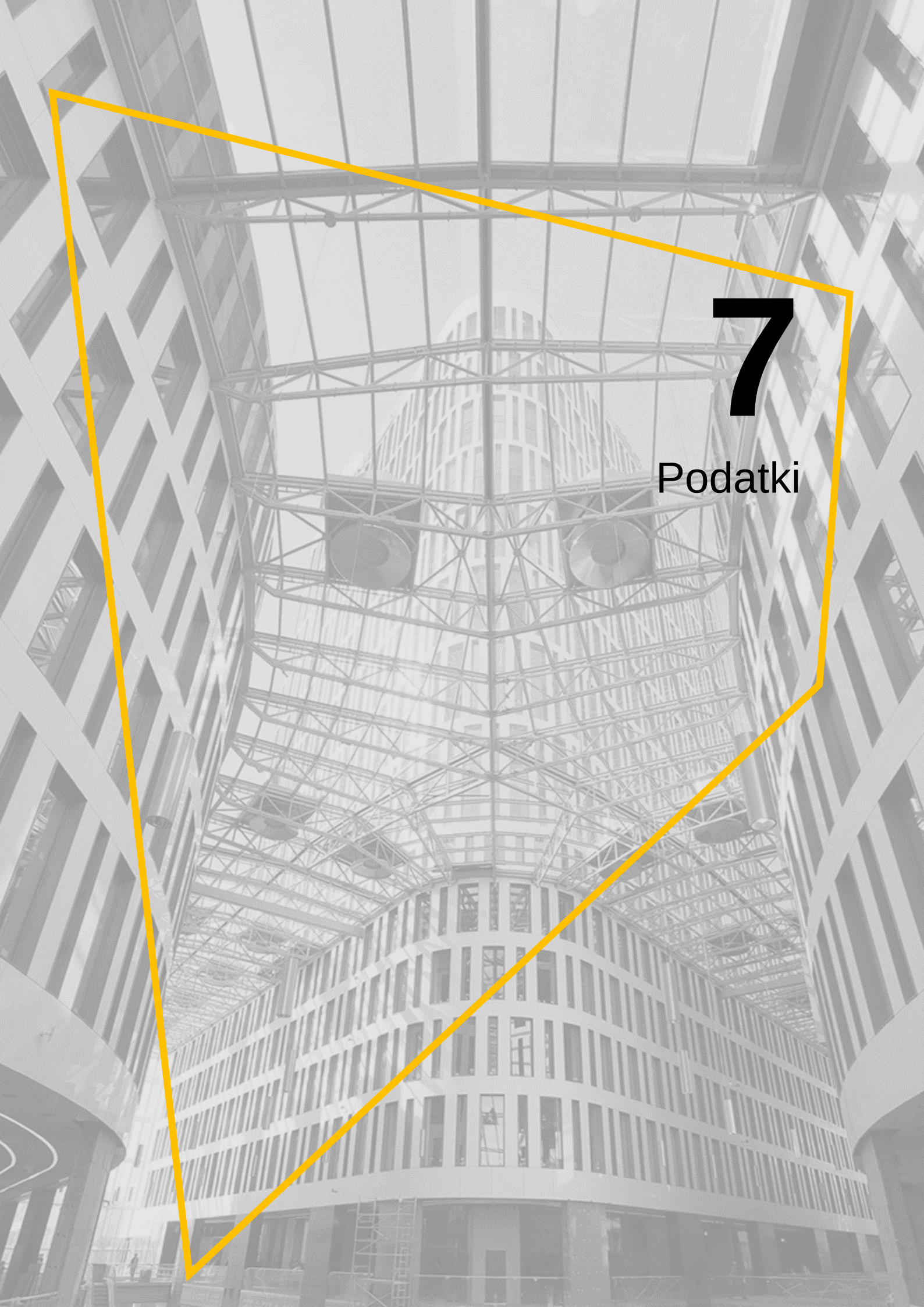
Projekcje na rok 2019

Kurs polskiego złotego w ostatnim okresie pozostawał stabilny względem walut głównych partnerów Polski, kształtując się poniżej poziomu wynikającego z czynników fundamentalnych. W związku z powyższym w przyszłości oczekiwane jest realne umocnienie kursu złotego.

Eksperci finansowi szacują, iż kurs PLN/EURO do końca roku 2019 powinien się kształtować na poziomie niższym niż 4,30 PLN/EURO – sukcesywnie obniżając swoją wartość do około 4,25 pod koniec roku.

W zakresie kursu PLN/USD również przewidywane jest umocnienie się waluty amerykańskiej z poziomu 3,78 PLN/USD do poziomu 3.53 PLN/USD.

Analizując powyższe należy stwierdzić, iż w obecnym 2019 roku zmiany kursów walut nie powinny mieć negatywnego wpływu na wysokość cen materiałów, dla których ceny ustalane są w obcej walucie. Wręcz powinny dodatnio działać na obniżenie ich ceny w polskiej walucie.



7

Podatki

Podatki

Sytuacja w latach 2017 - 2018

W latach 2017 do 2018 prowadzona była przez Polski rząd polityka zacieśniania i uszczelniania sytemu podatkowego. Jednym z elementów, mającym istotny wpływ na wzrost kosztów w budownictwie, który to bilansuje się z poziomem zysków jest odwrócony podatek VAT.

Odwrócony podatek VAT jest mechanizmem polegającym na przeniesieniu obowiązków rozliczenia podatków z dostawcy na nabywcę. Do nabywcy należy wykazanie podatku VAT naliczonego od dokonanych zakupów oraz należnego – od sprzedaży.

W wypadku podwykonawców odwrócony podatek może spowodować utracenie płynności firm występujących jako podwykonawcy. Oznacza to w praktyce, że firma podwykonawcza wystawia fakturę bez VAT płacąc jednocześnie ten podatek za zakupione towary i czekając na jego zwrot z Urzędu Skarbowego. W takim wypadku wykonawcy prac musza się posiłkować kredytem, aby zapewnić sobie płynność, co z kolei powoduje wzrost kosztów firm, które znajdują swoje odzwierciedlenie w cenie wykonywanych prac lub dostarczanych urządzeń.

Projekcje rok 2019

Zgodnie z informacjami, jakie są przekazywane przez polski rząd będzie dalej prowadzona polityka uszczelniania systemu podatkowego w roku 2019 i kolejnych.

Ponadto należy zwrócić uwagę na planowane wprowadzenie obligatoryjnego podatku *split payment* w odniesieniu do podatku VAT w zakresie robót budowlanych.

W lutym 2019 Komisja Europejska potwierdziła możliwość wprowadzenia przez polski rząd ustawy obligatoryjnie narzucającej do rozliczeń między firmami wprowadzenie rozdzielenia płatności podatku VAT w stosunku do kwoty netto. Ze szczególnym przeznaczeniem możliwości wykorzystania oddzielonych kwot podatku VAT. Wykonawcy robót zwracają uwagę, iż zablokowanie możliwości swobodnego korzystania z kwot przekazanych na osobne konto VAT podczas prowadzenia działalności znacząco ogranicza możliwości wykorzystania tych kwot do bieżącej działalności, co będzie powodować potrzebę pozyskania tych kwot z innych źródeł (np.: kredyty), co bezpośrednio wypłynie na dalsze zwiększanie się kosztów działalności oraz późniejszy wzrost cen na rynku budowlanym.

gleeds

Kontakt:

Adam Polak

Senior Cost Manager

E: adam.polak@gleeds.pl

T: + 48 665 065 017

Niniejsze opracowanie zostało przygotowane
przez Zespół ds. zarządzania kosztami inwestycji Gleeds Polska
jedynie w celach ogólnoinformacyjnych.

Firma Gleeds nie udziela żadnej gwarancji (również domniemanej)
oraz nie bierze jakiejkolwiek odpowiedzialności
za wykorzystanie informacji przedstawionych w opracowaniu.

Niniejszy dokument jest objęty prawem autorskim
i nie może być powielany bez zgody Gleeds Polska.

gleeds.com