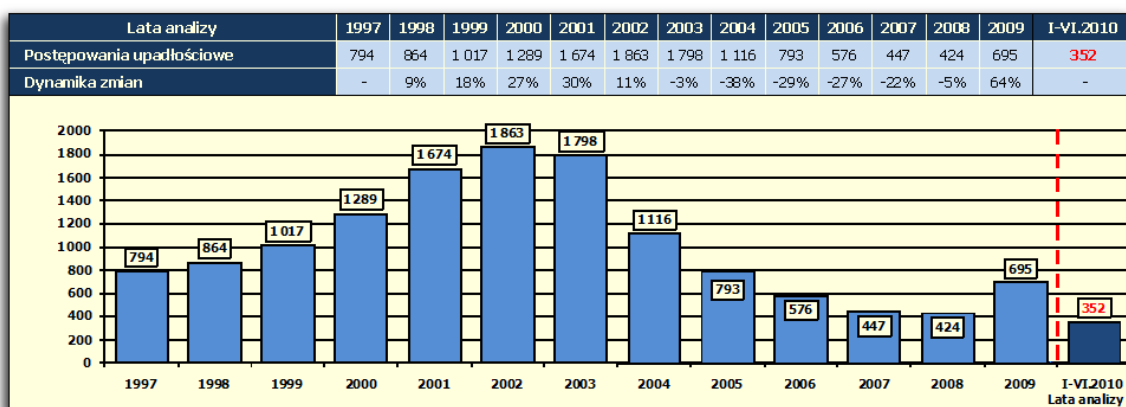


Rynek budowlany w III kwartale 2010 r.

mgr inż. Renata Niemczyk

1. Wprowadzenie

Pomimo że, zdaniem polityków, Polska wychodzi obronną ręką z okresu kryzysu, w 2009r. odnotowano 64% więcej bankructw niż w 2008r. i ciąg dalszy tej tendencji wzrostowej obserwuje się w br. Statystyki za 6 m-cy 2010r. wykazują ponad ośmioprocentowy przyrost liczby upadłych jednostek gospodarczych w stosunku do analogicznego okresu roku poprzedniego.



Źródło: *Procesy upadłościowe przedsiębiorstw w Polsce w I połowie 2010 r.* - dr Paweł Antonowicz
([kliknij aby powiększyć](#))

W I połowie 2010r. duży udział upadłości dotyczył przedsiębiorstw z branży budowlanej, wśród których odnotowano podmioty wykonujące przede wszystkim instalacje elektryczne i sanitarne. Wszystko wskazuje na to, iż rok 2010 zostanie zamknięty, w porównaniu z ostatnimi 5 latami, rekordową liczbą bankrutujących przedsiębiorstw. Szacuje się, że w zależności od przyjętej metodyki analiz, będzie to ok. 700-750 zamkniętych postępowań lub nawet 900.

Równolegle ze wzrostem liczby upadłości rośnie wg danych statystycznych liczba wyrejestrowanych z REGON jednostek gospodarczych.

Przyjrzyjmy się teraz, jak wygląda budownictwo w świetle danych statystycznych notowanych przez GUS:

- w okresie styczeń - sierpień 2010 oddano do użytkowania 84 910 mieszkań, tj. o **17,7% mniej** niż w 2009r. i o **10,7% mniej** w porównaniu z okresem styczeń - sierpień 2008,
- w okresie styczeń - sierpień 2010r. wydano pozwolenia na budowę 115 041 mieszkań, tj. o **5,5% mniej** niż przed rokiem,
- poziom produkcji budowlano - montażowej zrealizowanej w okresie styczeń - sierpień br. był o **3,4% niższy** niż w analogicznym okresie ub. roku,
- GUS odnotowuje we wrześniu 2010r., wg oceny przedsiębiorców, trudności w terminowym ściąganiu płatności, pesymistyczną ocenę sytuacji przedsiębiorstw, wolny wzrost portfela zamówień, spadek produkcji małych przedsiębiorstw.

Również notowania cen i kosztów w budownictwie prowadzone przez firmę ORGBUD-SERWIS wskazują na panującą w budownictwie dekoniunkturę.

2. Ruch cen obiektów budowlanych

Spójrzmy, jak wyglądał ruch cen w budownictwie w okresie od III kwartału 2009 do III kwartału 2010. Prezentowane dane wynikające z analizy i porównań dokonanych na przykładzie wybranych, jedenastu obiektów modelowych przedstawiamy w ujęciu procentowym. W pierwszej kolumnie zamieszczamy ceny jednostki umownej obiektu i wyróżnionych w nim zakresów robót, odnotowane w III kwartale 2009, co umożliwi Czytelnikom określenie wzrostu cen w dowolnych przedziałach czasowych ostatnich 12 miesięcy.

Jak zwykle, wskaźniki procentowe odnoszą się każdorazowo do poprzedniego kwartału, w którym cenę traktujemy jako 100%. Aby więc wyznaczyć wskaźnik wzrostu cen dla okresów dłuższych niż jeden kwartał, wystarczy przemnożyć przez siebie wskaźniki kwartalne w odpowiednim przedziale czasowym, pamiętając że są to wskaźniki procentowe.

Tak np. dla budynków mieszkalnych w technologii tradycyjnej od III kwartału 2009 począwszy, wskaźnik wzrostu cen dla całego obiektu w ciągu roku, stanowić będzie iloczyn:

$$0,9902 \times 0,9814 \times 1,0070 \times 0,9979 = 0,9765 \text{ tzn. } 97,65\%$$

Oznacza to, że w III kwartale 2010 średnia cena budynku wielorodzinnego stanowi jedynie 97,65 % ceny budynku notowanej w III kwartale 2009.

Natomiast cenę 1 m² p.u. tego budynku w III kwartale 2010 obliczymy jako iloczyn:

$$3\,045,94 \times 0,9765 = 2\,974,36 \text{ zł/m}^2 \text{ p.u.}$$

Budynki mieszkalne wielorodzinne w technologii tradycyjnej uprzemysłowionej, podpiwniczone, wykończenie standardowe

Stany obiektu, obiekt	2009 r.	2010 r.			
	zł/m ² p. u.	wskaźniki ruchu cen - %			
	III kw.	IV kw.	I kw.	II kw.	III kw.
Zerowy-surowy podziemia	441,83	99,24	98,43	101,52	99,52
Surowy nadziemia	965,49	99,32	97,91	101,26	99,57
Wykończeniowy	1150,16	98,54	98,01	99,95	99,94
Instalacje wodno-kanalizacyjne	138,44	99,37	98,39	100,69	100,10
Instalacje gazowe	37,80	99,21	98,83	99,95	99,92
Instalacje c.o.	185,97	99,28	98,62	100,55	100,44
Instalacje elektryczne	121,01	99,55	98,83	100,87	99,68
Instalacje teletechniczne	5,24	100,00	98,85	101,16	99,81
RAZEM OBIEKT	3045,94	99,02	98,14	100,70	99,79

Budynki mieszkalne jednorodzinne w technologii tradycyjnej, wolnostojące, podpiwniczone, wykończenie standardowe, indywidualna kotłownia

Stany obiektu, obiekt	2009 r.		2010 r.		
	zł/m ² p. u.	wskaźniki ruchu cen - %			
	III kw.	IV kw.	I kw.	II kw.	III kw.
Zerowy-surowy podziemia	602,05	99,83	98,56	101,01	98,97
Surowy nadziemia	1200,80	98,33	98,96	102,68	99,49
Wykończeniowy	1087,92	99,59	98,83	100,58	99,61
Instalacje wodno-kanalizacyjne	202,95	99,51	99,10	100,50	100,40
Instalacje gazowe	26,50	99,25	100,08	98,11	100,46
Instalacje c.o.	186,00	98,92	98,91	100,55	99,46
Instalacje elektryczne	93,99	100,53	99,26	100,32	99,68
RAZEM OBIEKT	3400,21	99,17	98,87	101,36	99,51

Budynki handlowo-usługowe w technologii tradycyjnej, wolnostojące, bez podpiwniczenia, wykończenie standardowe

Stany obiektu, obiekt	2009 r.		2010 r.		
	zł/m ² p. u.	wskaźniki ruchu cen - %			
	III kw.	IV kw.	I kw.	II kw.	III kw.
Zerowy-surowy podziemia	197,96	98,59	98,13	101,07	99,25
Surowy nadziemia	777,96	99,87	98,49	100,72	99,80
Wykończeniowy	718,25	99,19	99,13	100,36	100,07
Instalacje wodno-kanalizacyjne	73,45	97,97	99,58	100,39	100,57
Instalacje c.o.	100,54	99,70	100,05	100,90	100,10
Instalacje wentyl.i klimat.	99,58	99,50	100,05	100,41	100,30
Instalacje elektryczne	71,58	99,72	99,07	100,34	100,14
RAZEM OBIEKT	2039,32	99,41	98,89	100,60	99,92

Budynki warsztatowe w technologii tradycyjnej, wolnostojące, bez podpiwniczenia, wykończenie standardowe

Stany obiektu, obiekt	2009 r.		2010 r.		
	zł/m ² p. u.	wskaźniki ruchu cen - %			
	III kw.	IV kw.	I kw.	II kw.	III kw.
Zerowy-surowy podziemia	348,19	98,12	98,26	100,34	99,66
Surowy nadziemia	876,43	99,33	96,61	101,24	99,71
Wykończeniowy	790,71	99,03	98,91	100,45	99,99
Instalacje wodno-kanalizacyjne	94,22	98,95	99,04	99,89	99,89
Instalacje c.o.	164,44	98,18	99,38	100,63	99,38
Instalacje wentyl. i klimat.	49,30	98,39	99,18	100,62	99,49
Instalacje elektryczne	167,22	99,40	99,64	100,61	99,40
RAZEM OBIEKT	2490,51	98,96	98,10	100,71	99,75

Budynki garażowe w technologii tradycyjnej, wolnostojące, bez podpiwniczenia, wykończenie standardowe

Stany obiektu, obiekt	2009 r.		2010 r.		
	zł/m ² p. u.	wskaźniki ruchu cen - %			
	III kw.	IV kw.	I kw.	II kw.	III kw.
Zerowy-surowy podziemia	439,32	99,08	97,84	100,60	99,40
Surowy nadziemia	813,79	99,12	99,34	101,18	99,48
Wykończeniowy	432,58	98,71	98,70	100,61	99,89
Instalacje elektryczne	88,30	99,43	98,82	101,18	100,58
RAZEM OBIEKT	1773,99	99,03	98,79	100,90	99,62

Budynki przychodni w technologii tradycyjnej, wolnostojące, podpiwniczone, wykończenie standardowe

Stany obiektu, obiekt	2009 r.		2010 r.		
	zł/m ² p. u.	wskaźniki ruchu cen - %			
	III kw.	IV kw.	I kw.	II kw.	III kw.
Zerowy-surowy podziemia	229,57	98,67	98,16	100,43	99,49
Surowy nadziemia	863,85	99,79	98,95	100,52	99,89
Wykończeniowy	993,93	99,33	98,86	100,65	100,00
Instalacje wodno-kanalizacyjne	111,66	99,10	99,15	100,47	100,19
Instalacje c. o.	59,43	99,12	99,78	100,15	100,24
Instalacje elektryczne	99,66	99,49	99,59	102,59	99,49
Instalacje teletechniczne	1,66	98,80	100,00	100,60	100,60
RAZEM OBIEKT	2359,76	99,42	98,90	100,64	99,90

Przyłącze wodociągowe budynku wielorodzinnego. Długość przyłącza 10,0 m, głębokość wykopu 1,6 m, rurociąg z rur PE o średnicy 63,0 mm

Stany obiektu, obiekt	Rok 2009		Rok 2010		
	zł/m	wskaźniki ruchu cen - %			
	III kw.	IV kw.	I kw.	II kw.	III kw.
Obiekt łącznie	786.80	99.15	100.31	100.23	99.97

Przyłącze kanalizacyjne budynku wielorodzinnego. Długość przyłącza 25,0 m, głębokość wykopu 2,0 m, rurociąg z rur PVC o średnicy 250 mm

Stany obiektu, obiekt	Rok 2009		Rok 2010		
	zł/m	wskaźniki ruchu cen - %			
	III kw.	IV kw.	I kw.	II kw.	III kw.
Obiekt łącznie	718,43	99,15	100,64	99,62	99,60

Zewnętrzna sieć gazowa z przyłączami. Technologia budowy tradycyjna, długość sieci zewn. 264,0 m, długość przyłączy 34,5 m, rurociąg z rur stalowych typu S o średnicy 150 mm.

Stany obiektu, obiekt	Rok 2009		Rok 2010		
	zł/m	wskaźniki ruchu cen - %			
	III kw.	IV kw.	I kw.	II kw.	III kw.
Zerowy - surowy podziemia	63,92	96,65	93,23	100,23	99,27
Instalacje gazowe	403,99	98,28	98,04	98,61	98,01
Obiekt łącznie	467,91	98,06	97,40	98,83	98,18

Oświetlenie terenu - linia kablowa. Technologia budowy tradycyjna, długość linii 940 m, ilość słupów 26 sztuk, kabel YAKY 4x16 mm²

Stany obiektu, obiekt	2009 r.		2010 r.		
	zł/słup	wskaźniki ruchu cen - %			
	III kw.	IV kw.	I kw.	II kw.	III kw.
Zerowy-surowy podziemia	1 377,03	96,84	97,15	100,27	99,46
Instalacje elektryczne	2 488,93	100,71	101,46	101,75	100,19
RAZEM OBIEKT	3 865,96	99,33	99,97	101,25	99,95

3. Kosztorysowe stawki robocizny i wskaźniki narzutów

Poniżej przedstawiamy, stawki robocizny i narzuty z III kwartału 2010, konfrontując je równocześnie z odpowiednimi wartościami z III kwartału 2009 i II kwartału 2010. W dwóch ostatnich kolumnach ukazujemy stosowne współczynniki zmian.

W tablicach prezentowane są w kolejności:

- kosztorysowe stawki robocizny
- wskaźniki narzutu kosztów pośrednich
- wskaźniki narzutu zysku,

przy czym są to wielkości średnie, dotyczące przedsiębiorstw państwowych, prywatnych i spółek prawa handlowego.

Z prowadzonych badań i analiz wynika, że stawki robocizny w III kwartale 2010, w stosunku do II

kwartału 2010 w stopniu niewielkim spadły. W zależności od branży zmniejszyły się one średnio od 0,28% do 0,87%.

Wskaźniki narzutów kosztów pośrednich i zysku pozostały na niezmiennym poziomie za wyjątkiem wskaźnika narzutu kosztów pośrednich dla robót inżynieryjnych, który zmalał o 1,54 punktu procentowego.

W okresie rocznym, przyjmując za punkt odniesienia III kwartał 2009, stawki robocizny kosztorysowej zmniejszyły się w przedziale, w zależności od branży od 3,11% do 5,17%, przy jednoczesnym spadku o kilka punktów procentowych wskaźników narzutów kosztów pośrednich i zysku.

Wyjątek stanowi niezmienny wskaźnik narzutu zysku dla instalacji elektrycznych.

KOSZTORYSOWE STAWKI ROBOCIZNY

Tablica 1

l.p.	Rodzaj robót:	Stawka średnia - zł/rg			Współczynnik zmian	
		III kw. 2009	II kw. 2010	III kw. 2010	w kwartale	w roku
1.	budowlane	15,52	14,86	14,78	99,46	95,23
2.	instalacji sanitarnych	14,22	13,76	13,64	99,13	95,92
3.	instalacji elektrycznych	14,71	14,16	13,95	98,52	94,83
4.	inżynieryjne	14,46	14,05	14,01	99,72	96,89

WSKAŹNIKI NARZUTU KOSZTÓW POŚREDNICH

Tablica 2

l.p.	Rodzaj robót:	Stawka średnia - %			Współczynnik zmian	
		III kw. 2009	II kw. 2010	III kw. 2010	w kwartale	w roku
1.	budowlane	69	68	68	100,00	98,55
2.	instalacji sanitarnych	69	68	68	100,00	98,55
3.	instalacji elektrycznych	69	68	68	100,00	98,55
4.	inżynieryjne	67	65	64	98,46	95,52

WSKAŹNIKI NARZUTU ZYSKU

Tablica 3

l.p.	Rodzaj robót:	Stawka średnia - %			Współczynnik zmian	
		III kw. 2009	II kw. 2010	III kw. 2010	w kwartale	w roku
1.	budowlane	13	12	12	100,00	92,31
2.	instalacji sanitarnych	13	12	12	100,00	92,31
3.	instalacji elektrycznych	12	12	12	100,00	100,00
4.	inżynieryjne	13	12	12	100,00	92,31

Artykuł przygotowano w oparciu o: dane GUS, ORGBUD-SERWIS, publikację „Procesy upadłościowe w Polsce z I poł. 2010r. Raport z badań.” - autor Paweł Antonowicz - Uniwersytet Gdański.

Data: 05.10.2010 r.

Źródło: www.orgbud.pl