



WYNIKI BUDOWNICTWA ORAZ PROGNOZY DLA BRANŻY NA LATA 2015-2020

Hanna Winczewska



Bank Zachodni WBK

 Grupa Santander

POWRÓT BUDOWNICTWA NA ŚCIEŻKĘ WZROSTU

GŁÓWNE CZYNNIKI WZROSTU:

1. **Środki publiczne**, w tym budżet UE jako główna siła napędowa
Program Operacyjny Infrastruktura i Środowisko z budżetem 27.4 mld EURO, z czego 19.8 mld EURO – na transport
2. Znaczące (długo oczekiwane) **inwestycje w bloki energetyczne**
Skala projektów → istotny wpływ na koniunkturę
3. Poprawa sytuacji gospodarczej → pozytywny wpływ na budownictwo **mieszaniowe**



JAK TEN WZROST WPŁYNIE NA WYKONAWCÓW?

- Jaki charakter będzie miał oczekiwany wzrost w budownictwie?
- Co się zmieniło, na ile zostały „odrobione lekcje”, żeby nie powtórzyć problemów z lat 2012-2013?

1. Otoczenie prawne
2. Podejście inwestorów
3. Inne



JAK TEN WZROST WPŁYNIE NA WYKONAWCÓW?

OTOCZENIE PRAWNE

OTOCZENIE PRAWNE – praktycznie niezmiennione

- nadal kluczowe znaczenie ceny w przetargach
 - przesuwane na wykonawców ryzyka prawne (w tym dotyczące inwestycji liniowych oraz decyzji środowiskowych)
 - brak wielokrotnie zapowiadanej tzw. ustawy korytarzowej
- ? Zapowiadana nowa ustawa o zamówieniach publicznych
- ? Projekt ustawy dot. inwestycji w sieci przesyłowe



JAK TEN WZROST WPŁYNIE NA WYKONAWCÓW?

PODEJŚCIE INWESTORÓW

+ / -

- Wieloletnie plany inwestycyjne
- Bardziej równomierne rozłożenie inwestycji w czasie (zależy od sektora)

+ ?

- Dwustopniowy proces wyłaniania wykonawcy dużych inwestycji (efektywność prekwalifikacji ?)

-

- Waloryzacja kontraktów – brak lub nieskuteczna w przypadku istotnych wzrostów cen materiałów

+

- Dzielenie nowych inwestycji na mniejsze odcinki (GDDKiA)
- Większa skłonność do zaliczkowania

-

- 10-letnie gwarancje jakości: ryzyko roszczeń, sporów w przyszłości
- Zwiększone zapotrzebowanie na gwarancje finansowe

JAK TEN WZROST WPŁYNIE NA WYKONAWCÓW?

INNE KWESTIE

- **Ryzyko wzrostu cen materiałów**
 - ✓ zwłaszcza gdy dojdzie do dużej kumulacji projektów infrastrukturalnych w krótkim czasie
 - ✓ w ostatnich latach obserwowany spadek cen – wyczekiwana poprawa koniunktury (i cen) przez producentów (beton towarowy, kruszywa)
 - ✓ zależność cen części materiałów od sytuacji globalnej -> nieprzewidywalność
- **Kalkulacja ofert przez samych wykonawców**
 - ✓ oferty wydają się bardziej realne
 - ✓ jednak faktyczne „sprawdzam” – po zakończeniu realizacji projektu



POSTRZEGANIE PRZEZ INSTYTUCJE FINANSOWE

Budownictwo postrzegane jako branża trudna, podwyższonego ryzyka

1. Cykliczność
2. Upadłości w sektorze
3. Wysokie historyczne rezerwy utworzone przez banki



Cykliczność

Wartość produkcji budowlano - montażowej	Udział 2013	Zmiana 2013 vs. 2011
1. Budynki mieszkalne	13%	-16%
2. Budynki niemieszkalne	34%	-3%
3. Budown. inżynieryjne	53%	-25%
<i>w tym drogowe</i>	19%	-43%
Ogółem		-18%

POSTRZEGANIE PRZEZ INSTYTUCJE FINANSOWE

Upadłości – istotna poprawa, ale natężenie wciąż wysokie

- Bardzo wysoki poziom upadłości w latach 2012-2013
- Aktualnie istotna poprawa: spadek 12-miesięcznego natężenia upadłości z 3.39% do 2.65% (III2014-II2015 vs. rok wcześniej)
- Nadal jednak natężenie upadłości - jedno z najwyższych w sektorach i ponad dwukrotnie wyższe od średniej na rynku (1.23%)

Wysokie rezerwy utworzone historycznie przez sektor bankowy

- Dane UKNF na 31/03/2014:
 - ✓ należności z utratą wartości (7.8 mld PLN) stanowiły ok. 27% łącznej ekspozycji bilansowej wobec branży budowlanej
 - ✓ i były pokryte rezerwami w ok. 52%

POSTRZEGANIE PRZEZ INSTYTUCJE FINANSOWE

Jednocześnie:

- jeden z kluczowych sektorów gospodarki
- prognozy wzrostu na najbliższe lata
- istotne potrzeby w zakresie finansowania i gwarancji



OCENA WYKONAWCY BUDOWLANEGO

KLUCZOWE KWESTIE

- Pozytywne **doświadczenie wykonawcze** w realizacji kontraktów określonego rodzaju oraz skali
- **Dywersyfikacja kontraktów** (szczególna uwaga na tzw. „kontrakty życia”)
- **Polityka marż i wyceny niezakończonych kontraktów**, marże planowane vs. realizowane, polityka ujawniania ewentualnych problemów z kontraktem w wynikach
- Zasady fakturowania w istotnych kontraktach, **planowanie przepływów**
- **Ryzyka poza-wykonawcze** podejmowane przez wykonawcę, zwłaszcza przy braku doświadczenia



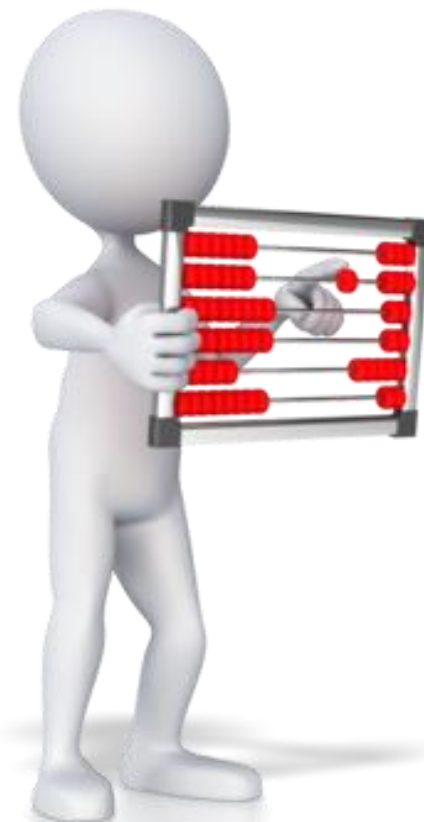
OCENA WYKONAWCY BUDOWLANEGO KWESTIE SPECYFICZNE

KONSORCJA

- doświadczenie i kondycja pozostałych uczestników (współodpowiedzialność)
- kontrola realizacji projektu przez całe konsorcjum
- zasady płatności

PODWYKONAWCY

- zatwierdzenie przez inwestora



STRUKTURA FINANSOWANIA WYKONAWCY BUDOWLANEGO

FINANSOWANIE KONTRAKTÓW

- Preferowane finansowanie celowe – konkretnych (i sędowanych) kontraktów

CESJA

- Zakaz cesji/ brak zgody inwestora na cesję – w praktyce uniemożliwia skuteczne ustanowienie zabezpieczenia na kontrakcie



Dziękuję za uwagę

