

Raport o kosztach w budownictwie 2016-2020

wrzesień 2020

Wstęp

O RAPORCIE

Szanowni Państwo,

W Państwa ręce oddajmy wyniki analizy kosztów realizacji dużych projektów budowlanych w Polsce w latach 2016-2020.

Do wykonania analiz wykorzystaliśmy dostępne nam dane, które uzyskaliśmy w ramach realizacji projektów budowlanych, uczestnicząc w nich jako Eksperti Stron lub jako Biegli sądowi. Przedstawione przez nas wyniki zostały zagregowane i przedstawione w sposób uniemożliwiający identyfikację poszczególnych projektów ze względu na nasze zobowiązania co do poufności danych wejściowych.

Celem niniejszego Raportu jest wskazanie realnych wzrostów kosztów realizacji dużych projektów budowlanych realizowanych przez generalnych wykonawców. Oprócz prezentacji wyników dla budownictwa ogółem zaprezentowaliśmy również bardziej szczegółowe wyniki dla poszczególnych sektorów, w tym budownictwa drogowego, kolejowego i kubaturowego. W ramach przeprowadzonych analiz wskazaliśmy również potencjalny wpływ wzrostu kosztów pozyskania czynników produkcji na modelowe projekty.

Wybrany przez nas okres badania kosztów nie był przypadkowy. Rok 2015 to początek gromadzenia danych przez firmę CAS, który stanowi punkt odniesienia dla kolejnych lat i jak i tego oraz przyszłych badań. Objęte przedmiotowym Raportem zmiany rozpoczęły się w roku 2016, kiedy to w fazę wykonawczą weszły projekty z „nowej” perspektywy unijnej 2014-2020 z sektora głównie drogowego i kolejowego. Dla tego obszaru analizujemy zmiany, które zachodziły w zakresie kosztu pozyskania czynników produkcji budowlanej takich jak robocizna materiał czy sprzęt, ale również kosztów pozyskania usług podwykonawczych. Nasze badanie zakończyliśmy na I kwartale roku 2020, przed wybuchem pandemii spowodowanej wirusem COVID-19. Wpływ pandemii stanowić będzie oddzielny „rozdział” historii kosztów w budownictwie, a jego analiza zajmować będzie specjalistów w najbliższych miesiącach. W CAS monitorujemy i opisujemy sytuację w budownictwie w zmieniających się warunkach już od początków pandemii, a w kwietniu 2020 wydaliśmy Raport z badania wpływu pandemii spowodowanej wirusem SARS-CoV-2 na realizację projektów budowlanych w Polsce.

Wpływ zmiany sytuacji na koszty realizacji inwestycji będzie przedmiotem badań CAS w kolejnych okresach.

Zapraszamy do lektury.




Maciej Kajrukszo
Partner Zarządzający CAS

Analiza

KLUCZOWE USTALENIA

Analizy przeprowadzone przez CAS na potrzeby Raportu wykazały, że w latach 2016-2020 doszło do znacznych nadzwyczajnych zmian na rynku budowlanym, skutkujących wzrostem kosztu pozyskania czynników produkcji, co z kolei przełożyło się na wzrost kosztu realizacji inwestycji przez generalnych wykonawców. Wzrosty dotyczyły wszystkich analizowanych sektorów budownictwa (drogowego, kolejowego i kubaturowego).

Wzrost kosztów realizacji dla budownictwa ogółem wyniósł w badanym okresie (I kw. 2020 w odniesieniu do I kw. 2015) łącznie 29,41%.

W podziale na czynniki produkcji, największe wzrosty kosztów zaobserwowano w zakresie robocizny – łącznie średnio 41,14%.

Ceny materiałów wzrosły średnio łącznie o 29,43%

Najmniejsze zmiany nastąpiły w zakresie kosztu pozyskania sprzętu budowlanego – te wzrosty wyniosły „jedynie” średnio łącznie 17,62%.

Z kolei w podziale na sektory największe wzrosty kosztów dotknęły „kubaturówki” – średnio łącznie wzrosty one w tym sektorze o 32,88%, dalej budownictwa infrastrukturalnego drogowego 29,36% i kolejowego 25,32%.

METODOLOGIA

Zakres danych, wykorzystanych przez nas do analiz badania obejmował 38 duże i bardzo duże projekty o wartości umownej wynoszącej łącznie blisko 6 miliardów złotych netto. Szczegółowy podział na sektory wygląda następująco:

Sektor drogowy:

- 14 projektów w tym 6 projektów realizowanych w formule „wybuduj” i 8 projektów w formule „projektuj i buduj”.
- 10 projektów stanowiły drogi ekspresowe a 4 projekty to inne kategorie dróg.
- łączna wartość zawartych kontraktów 3 945 mln zł netto.

Sektor kolejowy:

- 7 projektów, w tym 2 projekty realizowane w formule „wybuduj” i 5 projektów w formule „projektuj i buduj”.
- Projekty dotyczyły modernizacji szlaków kolejowych.
- łączna wartość zawartych kontraktów 1 441 mln zł netto.
- Do analizy wykorzystano także dane zebrane w ramach opracowania Raport CAS „Analiza zmiany kosztów realizacji kontraktów budowlanych w ramach modernizacji sieci kolejowej w latach 2016 – 2018”.

Sektor kubaturowy:

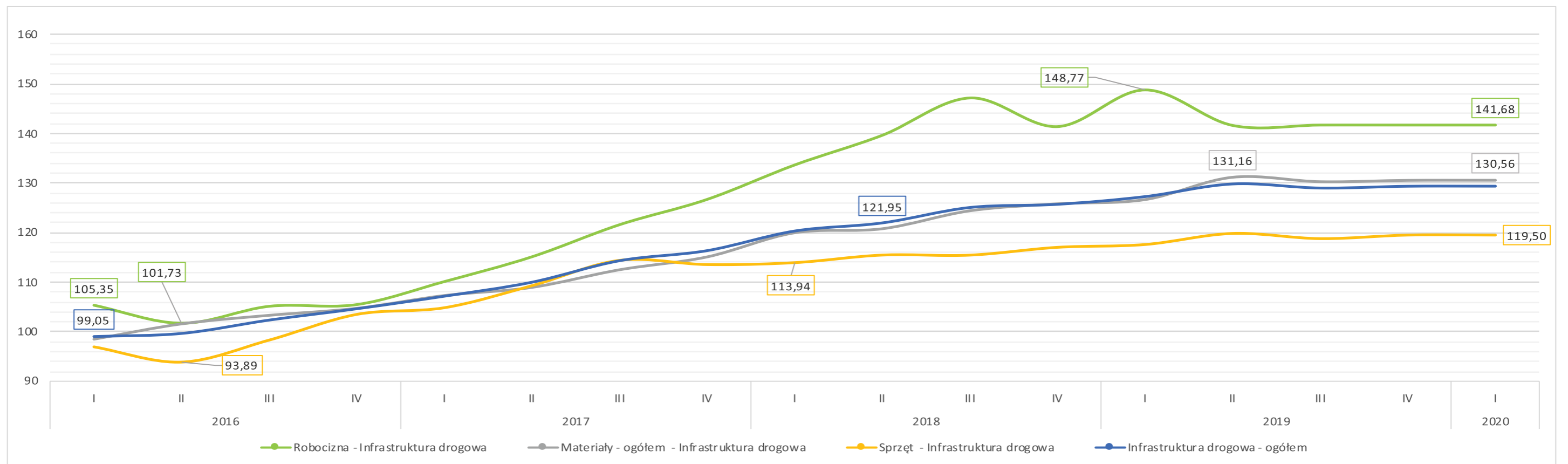
- 17 projektów, w tym 6 projektów realizowanych w formule „wybuduj” i 8 projektów w formule „projektuj i buduj”.
- 12 projektów stanowiły projekty budownictwa mieszkaniowego a 5 projektów to inne kategorie budownictwa kubaturowego (biurowce, hotele, budynki użyteczności publicznej).
- łączna wartość zawartych kontraktów 600 mln zł netto.

Dane, do których mieliśmy dostęp to w głównej mierze dokumenty obrazujące rzeczywiste koszty ponoszone przez wykonawców na pozyskanie czynników produkcji. W tym zakresie analizowaliśmy umowy na podwykonawstwo, dostawę materiałów, najem siły roboczej i sprzętu. Rzeczywiście ponoszony koszt weryfikowany był w ramach analiz na podstawie dokumentów, w tym protokołów przerobu, dostaw i faktur, dokumentujących rzeczywiste koszty.

Tabela 1 - Infrastruktura drogowa - wskaźniki zmiany cen

			2016				2017				2018				2019				2020
			I	II	III	IV	I	II	III	IV	I	II	III	IV	I	II	III	IV	I
1	Robocizna - Infrastruktura drogowa	Zmiana wzgl. pop. kw.	3,98%	-3,44%	3,35%	0,33%	4,40%	4,54%	5,62%	4,20%	5,48%	4,48%	5,39%	-3,93%	5,23%	-4,81%	0,05%	0,00%	0,00%
		I kw 2015 = 100	105,35	101,73	105,14	105,49	110,12	115,12	121,59	126,69	133,64	139,62	147,15	141,37	148,77	141,61	141,68	141,68	141,68
2	Materiały - ogółem - Infrastruktura drogowa	Zmiana wzgl. pop. kw.	-1,58%	3,13%	1,70%	1,37%	2,46%	1,53%	3,26%	2,31%	4,23%	0,67%	3,00%	1,13%	0,67%	3,56%	-0,68%	0,21%	0,02%
		I kw 2015 = 100	98,51	101,60	103,33	104,74	107,31	108,96	112,51	115,10	119,97	120,78	124,40	125,81	126,65	131,16	130,26	130,54	130,56
3	Sprzęt - Infrastruktura drogowa	Zmiana wzgl. pop. kw.	1,04%	-3,16%	4,72%	5,27%	1,30%	4,24%	4,67%	-0,74%	0,34%	1,34%	-0,01%	1,36%	0,48%	1,90%	-0,87%	0,60%	0,00%
		I kw 2015 = 100	96,96	93,89	98,33	103,51	104,85	109,30	114,41	113,55	113,94	115,47	115,46	117,03	117,60	119,83	118,79	119,50	119,50
4	Infrastruktura drogowa - ogółem	Zmiana wzgl. pop. kw.	-0,16%	0,63%	2,70%	2,23%	2,42%	2,63%	3,94%	1,78%	3,40%	1,36%	2,55%	0,51%	1,24%	2,00%	-0,63%	0,28%	0,01%
		I kw 2015 = 100	99,05	99,67	102,36	104,64	107,18	110,00	114,33	116,36	120,32	121,95	125,06	125,70	127,26	129,81	128,99	129,35	129,36

Wykres 1 - Zmiana cen dla sektora Infrastruktury drogowej wg analizy CAS od początku 2016 r. względem I kwartału 2015



Do wyliczenia wskaźników wykorzystano założenie podziału kosztu budowy drogi w następującym udziale: - roboty drogowe 75%, - obiekty 25%. Dla dalszych analiz przyjęto następujący udział czynników produkcji w koszcie budowy infrastruktury drogowej: robocizna 13,48%, materiał 60,86% oraz sprzęt 25,66%. Podział ten uwzględnia przypisane proporcjonalnie koszty pośrednie i zysk.

W sektorze drogowym zaobserwowano w badanym okresie łączne wzrosty kosztu pozyskania czynników produkcji w odniesieniu do I kw. 2015 na poziomie:

- Robocizna 41,68%
- Materiał 30,56%
- Sprzęt 19,50%

Nieznaczny wzrost kosztów miał miejsce już w roku 2016. Od roku 2017 obserwujemy silny trend wzrostowy, zatrzymany dopiero po I kw. 2019 r. W pozostałej części roku 2019, aż do I kw. 2020 sytuacja była stabilna. Największy wzrost kosztów dotyczył robocizny, w dalszej kolejności rosły koszty materiału. Porównując ceny materiałów budowlanych w badanym okresie najwyższy wzrost kosztów dotyczył kruszyw, gdzie wzrost wyniósł 45,74%, betonu 35,86% oraz materiałów brukarskich - 25,07%. Najmniej podatny na wzrost kosztów był sprzęt.

Łączny wzrost kosztów dla inwestycji drogowych wyniósł 29,36%.

Tabela 2 - Infrastruktura drogowa - kluczowe materiały - wskaźniki zmiany cen

		2016				2017				2018				2019				2020	
		I	II	III	IV	I	II	III	IV	I	II	III	IV	I	II	III	IV	I	
1	Stal zbrojeniowa	Zmiana wzgl. pop. kw.	4,53%	-2,59%	-2,16%	-0,86%	11,70%	4,19%	0,61%	7,74%	8,75%	-1,51%	0,58%	-0,29%	4,77%	-1,86%	-3,64%	0,44%	0,00%
		I kw 2015 = 100	96,41	93,91	91,88	91,09	101,75	106,01	106,65	114,90	124,96	123,07	123,79	123,43	129,32	126,91	122,30	122,84	122,84
2	Asfalt	Zmiana wzgl. pop. kw.	-6,23%	10,24%	2,22%	0,83%	0,12%	0,00%	1,50%	2,63%	1,01%	-0,12%	4,24%	0,10%	-2,02%	-2,95%	-0,43%	0,00%	0,00%
		I kw 2015 = 100	92,81	102,31	104,58	105,45	105,58	105,58	107,17	109,99	111,10	110,97	115,68	115,79	113,46	110,11	109,64	109,64	109,64
3	Beton	Zmiana wzgl. pop. kw.	-3,11%	0,00%	0,00%	-1,20%	1,33%	1,46%	1,97%	2,67%	4,71%	0,89%	0,35%	1,31%	4,27%	1,69%	2,12%	1,68%	0,00%
		I kw 2015 = 100	108,05	108,05	108,05	106,75	108,16	109,74	111,91	114,89	120,30	121,37	121,79	123,38	128,66	130,83	133,61	135,86	135,86
4	Kruszywa	Zmiana wzgl. pop. kw.	0,00%	-2,98%	3,35%	0,09%	-0,65%	-0,03%	8,15%	-4,02%	6,58%	1,57%	7,71%	4,12%	0,72%	18,91%	-2,34%	-0,02%	0,00%
		I kw 2015 = 100	99,22	96,26	99,48	99,57	98,92	98,89	106,94	102,65	109,41	111,12	119,69	124,62	125,53	149,26	145,77	145,74	145,74
5	Spoiwa hydrauliczne	Zmiana wzgl. pop. kw.	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	1,01%	0,74%	-0,07%	0,17%	1,30%	1,07%	0,23%	0,79%	1,26%	-0,18%	0,51%
		I kw 2015 = 100	100,00	100,00	100,00	100,00	100,00	100,00	101,01	101,76	101,69	101,86	103,18	104,29	104,53	105,35	106,68	106,49	107,04
6	Materiały brukarskie	Zmiana wzgl. pop. kw.	0,00%	0,41%	-0,97%	0,00%	-0,07%	0,07%	4,56%	0,22%	1,91%	9,73%	0,02%	0,78%	7,85%	1,15%	-0,91%	-0,37%	-0,49%
		I kw 2015 = 100	99,37	99,77	98,80	98,80	98,74	98,81	103,31	103,54	105,52	115,79	115,80	116,71	125,87	127,32	126,16	125,68	125,07

SEKTOR BUDOWNICTWA KOLEJOWEGO

Tabela 3 - Infrastruktura kolejowa - wskaźniki zmiany cen

		2016				2017				2018				2019				2020	
		I	II	III	IV	I	II	III	IV	I	II	III	IV	I	II	III	IV	I	
1	Robocizna - Infrastruktura kolejowa	Zmiana wzgl. pop. kw.	0,00%	0,00%	0,18%	0,04%	2,45%	1,29%	0,41%	6,82%	2,00%	8,24%	7,57%	-5,33%	2,31%	-0,31%	0,00%	0,00%	0,00%
		I kw 2015 = 100	100,00	100,00	100,18	100,22	102,68	104,01	104,43	111,55	113,79	123,17	132,49	125,43	128,33	127,92	127,92	127,92	127,92
2	Materiały - ogółem - Infrastruktura kolejowa	Zmiana wzgl. pop. kw.	0,00%	0,53%	0,74%	0,69%	1,43%	1,03%	3,23%	3,71%	5,44%	9,55%	-0,55%	-0,39%	0,00%	-0,06%	-0,24%	0,19%	0,00%
		I kw 2015 = 100	100,00	100,53	101,27	101,97	103,43	104,49	107,87	111,87	117,96	129,23	128,51	128,01	128,01	127,93	127,63	127,87	127,87
3	Sprzęt - Infrastruktura kolejowa	Zmiana wzgl. pop. kw.	0,00%	0,53%	1,53%	1,45%	2,27%	1,54%	2,11%	-1,81%	13,64%	-1,14%	-1,71%	-0,15%	0,00%	-0,63%	1,93%	-1,69%	-2,69%
		I kw 2015 = 100	100,00	100,53	102,06	103,54	105,88	107,52	109,78	107,79	122,50	121,10	119,03	118,85	118,85	118,10	120,38	118,35	115,16
4	Infrastruktura kolejowa	Zmiana wzgl. pop. kw.	0,00%	0,48%	0,85%	0,78%	1,72%	1,17%	2,70%	2,83%	6,87%	7,11%	0,02%	-0,84%	0,23%	-0,21%	0,25%	-0,24%	-0,58%
		I kw 2015 = 100	100,00	100,48	101,33	102,13	103,88	105,09	107,93	110,99	118,61	127,05	127,07	126,00	126,30	126,03	126,35	126,05	125,32

Wykres 2 - Zmiana cen dla sektora Infrastruktury kolejowej wg analizy CAS od początku 2016 r. względem I kwartału 2015

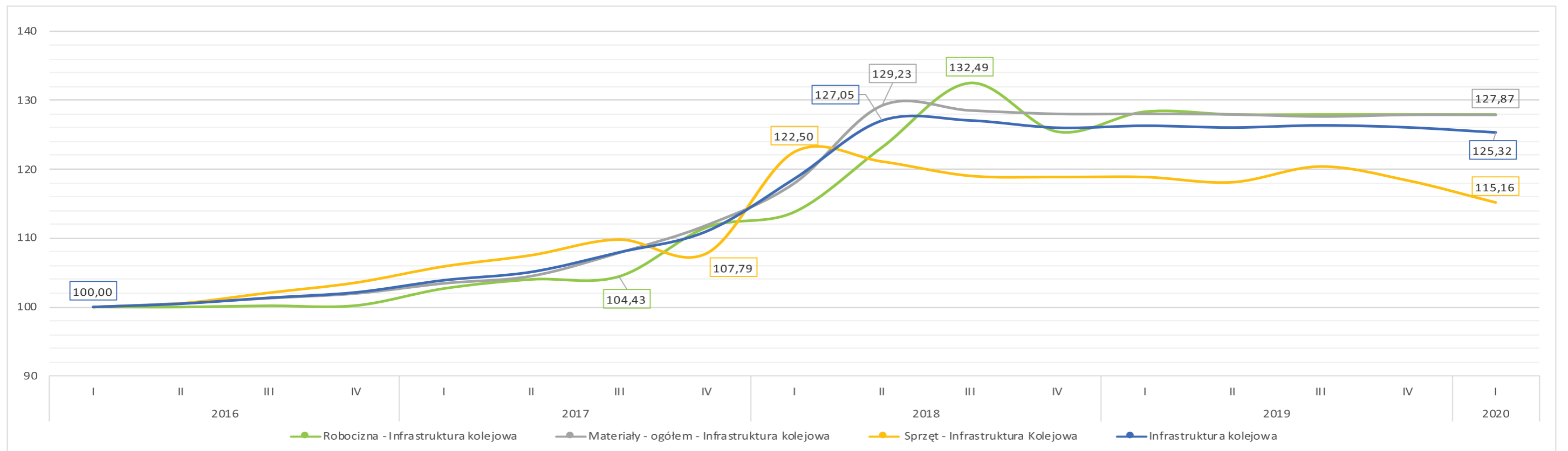


Tabela 4 - Infrastruktura kolejowa - kluczowe materiały - wskaźniki zmiany cen

		2016				2017				2018				2019				2020	
		I	II	III	IV	I	II	III	IV	I	II	III	IV	I	II	III	IV	I	
2.1	Stal zbrojeniowa	Zmiana wzgl. pop. kw.	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	-2,16%	0,00%	16,30%	1,23%	-5,22%	1,07%	0,00%	-1,17%	-4,74%	3,73%	0,00%
		I kw 2015 = 100	100,00	100,00	100,00	100,00	100,00	100,00	97,84	97,84	113,79	115,19	109,18	110,34	110,34	109,05	103,88	107,76	107,76
2.2	Kruszywa	Zmiana wzgl. pop. kw.	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	-0,86%	9,80%	2,47%	9,23%	-1,56%	-2,23%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
		I kw 2015 = 100	100,00	100,00	100,00	100,00	100,00	100,00	99,14	108,85	111,54	121,83	119,93	117,26	117,26	117,26	117,26	117,26	117,26
2.3	Elementy torowe	Zmiana wzgl. pop. kw.	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	5,52%	-0,04%	0,00%	19,32%	0,08%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
		I kw 2015 = 100	100,00	100,00	100,00	100,00	100,00	100,00	105,52	105,48	105,48	125,85	125,96	125,96	125,96	125,96	125,96	125,96	125,96

Do wyliczenia wskaźników przyjęto następujący udział czynników produkcji w koszcie budowy infrastruktury kolejowej: robocizna 10,07%, materiał 68,34% oraz sprzęt 21,59%. Podział ten uwzględnia przypisane proporcjonalnie koszty pośrednie i zysk.

W sektorze kolejowym zaobserwowano w badanym okresie łączne wzrosty kosztu pozyskania czynników produkcji w odniesieniu do I kw. 2015 na poziomie:

- Robocizna 27,92%
- Materiał 27,87%
- Sprzęt 15,16%

Stopniowy wzrost kosztu miał miejsce już od roku 2016. Od połowy roku 2017 obserwujemy znaczny wzrost kosztów. Trend wzrostowy został zatrzymany dopiero po I kw. 2019 r. Do I kw. 2020 r. nie zaobserwowaliśmy istotnych zmian cen. Największy wzrost kosztów dotyczył robocizny, a w dalszej kolejności rosną koszty materiałów. Porównując ceny materiałów budowlanych w badanym okresie najwyższy wzrost kosztów dotyczył elementów torowych 25,96%, kruszyw 17,26% oraz stali zbrojeniowej 07,76%. Najmniej podatny na wzrost kosztów podobnie jak w przypadku budownictwa drogowego był sprzęt. Łączny wzrost kosztów dla inwestycji kolejowych wyniósł 25,32%.

SEKTOR BUDOWNICTWA KUBATUROWEGO

Tabela 5 - Budownictwo kubaturowe - wskaźniki zmiany cen

		2016				2017				2018				2019				2020	
		I	II	III	IV	I	II	III	IV	I	II	III	IV	I	II	III	IV	I	
1	Robocizna - Budownictwo kubaturowe	Zmiana wzgl. pop. kw.	0,00%	-0,08%	1,03%	2,76%	2,11%	6,89%	7,01%	0,12%	11,01%	5,75%	1,23%	9,49%	-3,82%	-0,32%	0,00%	0,00%	0,00%
		I kw 2015 = 100	100,00	99,92	100,95	103,74	105,93	113,23	121,17	121,32	134,68	142,42	144,17	157,85	151,82	151,33	151,33	151,33	151,33
2	Materiały - ogółem - Budownictwo kubaturowe	Zmiana wzgl. pop. kw.	0,00%	3,36%	-3,69%	1,90%	2,08%	1,63%	0,88%	1,49%	4,44%	5,18%	2,02%	0,41%	-0,16%	3,24%	0,46%	2,63%	0,15%
		I kw 2015 = 100	100,00	103,36	99,54	101,42	103,54	105,23	106,16	107,74	112,53	118,36	120,76	121,25	121,06	124,99	125,56	128,85	129,05
3	Sprzęt - Budownictwo kubaturowe	Zmiana wzgl. pop. kw.	0,00%	0,14%	-0,22%	9,34%	0,95%	9,54%	-3,97%	0,26%	0,37%	0,73%	0,00%	-0,62%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
		I kw 2015 = 100	100,00	100,14	99,92	109,25	110,29	120,80	116,00	116,30	116,73	117,58	117,58	116,85	116,85	116,85	116,85	116,85	116,85
4	Budownictwo kubaturowe	Zmiana wzgl. pop. kw.	0,00%	2,17%	-2,17%	2,97%	1,96%	3,80%	1,76%	1,03%	5,52%	4,80%	1,60%	2,43%	-1,00%	2,02%	0,30%	1,70%	0,10%
		I kw 2015 = 100	100,00	102,17	99,95	102,92	104,93	108,92	110,84	111,97	118,16	123,82	125,80	128,86	127,57	130,15	130,53	132,75	132,88

Wykres 3 - Zmiana cen dla sektora Budownictwa kubaturowego wg analizy CAS od początku 2016 r. względem I kwartału 2015

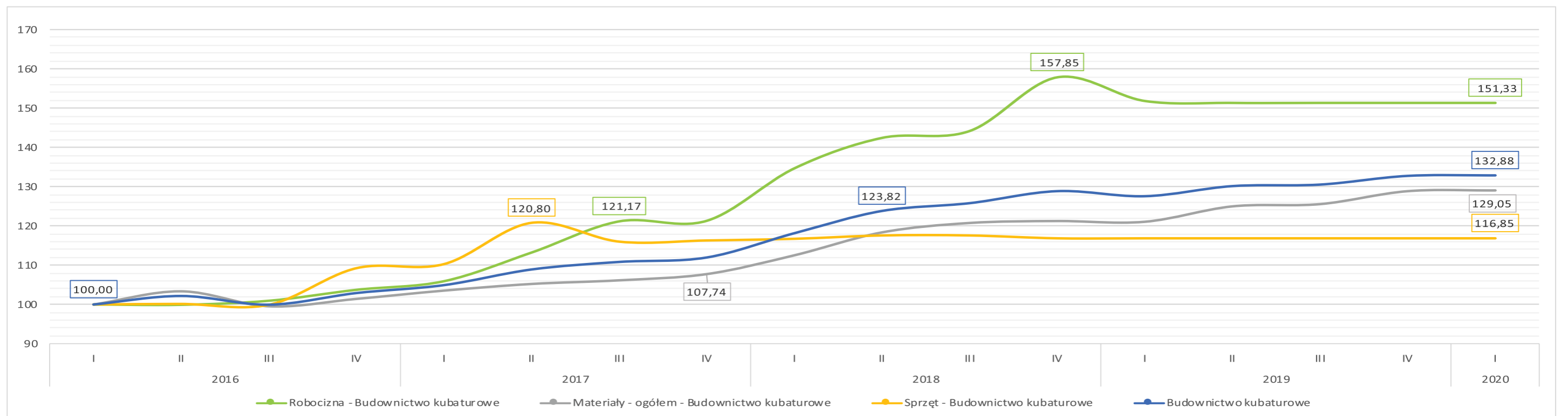


Tabela 6 - Budownictwo kubaturowe - kluczowe materiały - wskaźniki zmiany cen

		2016				2017				2018				2019				2020	
		I	II	III	IV	I	II	III	IV	I	II	III	IV	I	II	III	IV	I	
2.1	Stal zbrojeniowa	Zmiana wzgl. pop. kw.	0,00%	19,18%	-25,89%	8,57%	5,60%	-4,02%	6,94%	4,07%	5,96%	4,43%	2,64%	-1,78%	-0,26%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
		I kw 2015 = 100	100,00	119,18	88,32	95,89	101,26	97,18	103,93	108,15	114,60	119,67	122,83	120,64	120,32	120,32	120,32	120,32	120,32
2.2	Beton	Zmiana wzgl. pop. kw.	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	-14,68%	1,26%	0,30%	3,94%	6,94%	1,66%	3,50%	1,13%	-2,13%	0,82%	13,95%	0,00%
		I kw 2015 = 100	100,00	100,00	100,00	100,00	100,00	85,32	86,39	86,66	90,07	96,32	97,92	101,35	102,49	100,31	101,13	115,24	115,24
2.3	Spoiwa hydrauliczne	Zmiana wzgl. pop. kw.	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	4,21%	4,04%	0,00%	0,00%
		I kw 2015 = 100	100,00	100,00	100,00	100,00	100,00	100,00	100,00	100,00	100,00	100,00	100,00	100,00	100,00	104,21	108,42	108,42	108,42
2.4	Pustaki / Cegły	Zmiana wzgl. pop. kw.	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	6,62%	15,75%	7,67%	0,00%	0,00%	6,25%	0,00%	0,00%	0,00%
		I kw 2015 = 100	100,00	100,00	100,00	100,00	100,00	100,00	100,00	100,00	106,62	123,41	132,88	132,88	132,88	141,19	141,19	141,19	141,19
2.5	Tynki / Okładziny gipsowe	Zmiana wzgl. pop. kw.	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	-1,56%	-2,50%	0,00%	0,00%	15,34%	-0,27%	3,79%	0,59%	-3,79%	0,00%	0,00%	0,26%	4,04%
		I kw 2015 = 100	100,00	100,00	100,00	100,00	98,44	95,98	95,98	95,98	110,70	110,41	114,59	115,27	110,91	110,91	110,91	111,20	115,69
2.6	Wylewki	Zmiana wzgl. pop. kw.	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	-3,60%	0,00%	0,00%	0,00%	0,64%	7,46%	0,00%	0,00%	-17,86%	50,00%	0,00%	0,00%	0,00%
		I kw 2015 = 100	100,00	100,00	100,00	100,00	96,40	96,40	96,40	96,40	97,02	104,25	104,25	104,25	85,63	128,45	128,45	128,45	128,45
2.7	Materiały izolacyjne	Zmiana wzgl. pop. kw.	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	6,08%	38,99%	-6,03%	-1,04%	0,32%	0,00%	0,21%	0,00%	4,30%	4,54%	0,00%	0,00%	0,00%
		I kw 2015 = 100	100,00	100,00	100,00	100,00	106,08	147,44	138,55	137,11	137,55	137,55	137,84	137,84	143,77	150,30	150,30	150,30	150,30

Do wyliczenia wskaźników przyjęto następujący udział czynników produkcji w koszcie budownictwa kubaturowego: robocizna 23,62%, materiał 64,70% oraz sprzęt 11,69%. Podział ten uwzględnia przypisane wprost proporcjonalnie koszty pośrednie i zysk.

W sektorze kubaturowym zaobserwowano w badanym okresie łączne wzrosty kosztu pozyskania czynników produkcji w odniesieniu do I kw. 2015 na poziomie:

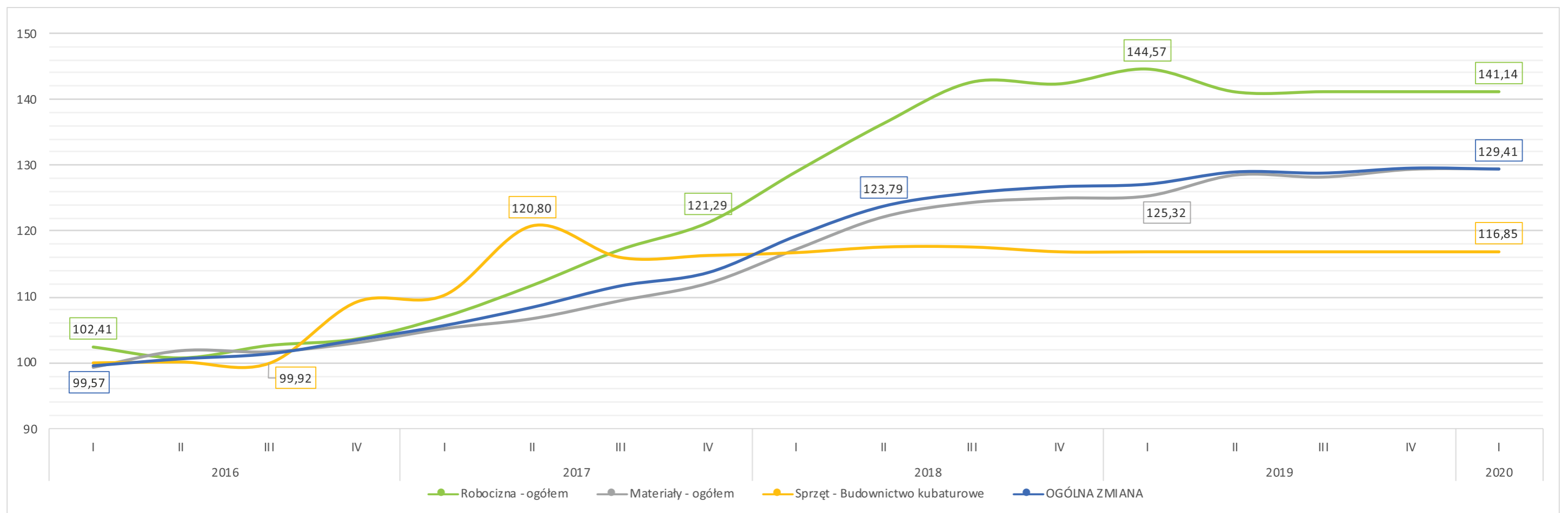
- Robocizna 51,33%
- Materiał 29,05%
- Sprzęt 16,85%

Stopniowy wzrost kosztu miał miejsce już od połowy roku 2016. Od połowy roku 2017 obserwujemy silny trend wzrostowy, zatrzymany dopiero pod koniec 2018 roku. Po tym okresie nie zaobserwowaliśmy istotnych zmian cen. Największy wzrost kosztów dotyczył robocizny (najwyższe wzrosty w badanym okresie 57,85%), w dalszej kolejności materiału. Porównując ceny materiałów budowlanych w badanym okresie najwyższy wzrost kosztów dotyczył asortymentów takich jak materiały izolacyjne 50,30% oraz pustaki i cegły 41,19%. Najmniej podatny na wzrost kosztów, podobnie jak w budownictwie infrastrukturalnym (drogi i koleje) był sprzęt. Łączny wzrost kosztów dla budownictwa kubaturowego wyniósł 32,88%.

Tabela 7 - Ogółem - wskaźniki zmiany cen

		2016				2017				2018				2019				2020	
		I	II	III	IV	I	II	III	IV	I	II	III	IV	I	II	III	IV	I	
1	Robocizna - ogółem	Zmiana wzgl. pop. kw.	1,80%	-1,62%	1,87%	0,98%	3,24%	4,46%	4,83%	3,52%	6,34%	5,71%	4,58%	-0,18%	1,58%	-2,40%	0,02%	0,00%	0,00%
		I kw 2015 = 100	102,41	100,76	102,64	103,65	107,01	111,78	117,17	121,29	128,99	136,35	142,59	142,33	144,57	141,10	141,14	141,14	141,14
2	Materiały - ogółem	Zmiana wzgl. pop. kw.	-0,71%	2,55%	-0,18%	1,35%	2,09%	1,44%	2,55%	2,42%	4,59%	4,20%	1,78%	0,53%	0,26%	2,54%	-0,24%	0,91%	0,05%
		I kw 2015 = 100	99,33	101,86	101,68	103,05	105,21	106,72	109,44	112,09	117,24	122,16	124,34	124,99	125,32	128,50	128,19	129,36	129,43
3	Sprzęt - ogółem	Zmiana wzgl. pop. kw.	0,46%	-1,22%	2,37%	5,51%	1,43%	5,21%	1,27%	-0,69%	3,52%	0,51%	-0,44%	0,38%	0,22%	0,70%	0,08%	-0,16%	-0,67%
		I kw 2015 = 100	98,63	97,43	99,74	105,24	106,74	112,31	113,73	112,94	116,92	117,51	116,99	117,43	117,69	118,51	118,60	118,42	117,62
4	OGÓLNA ZMIANA	Zmiana wzgl. pop. kw.	-0,07%	1,06%	0,75%	2,09%	2,11%	2,62%	2,98%	1,81%	4,87%	3,81%	1,61%	0,75%	0,30%	1,46%	-0,13%	0,59%	-0,11%
		I kw 2015 = 100	99,57	100,62	101,38	103,50	105,68	108,45	111,68	113,70	119,24	123,79	125,79	126,73	127,11	128,97	128,79	129,55	129,41

Wykres 4 - Zmiana cen dla wszystkich sektorów wg analizy CAS od początku 2016 r. względem I kwartału 2015



Przy wyznaczaniu średniego wzrostu kosztu dla budownictwa ogółem, dokonano założeń o strukturze produkcji budowlanej według następujących wag:

- Infrastruktura drogowa: 45%
- Infrastruktura kolejowa: 25%
- Budownictwo kubaturowe: 30%

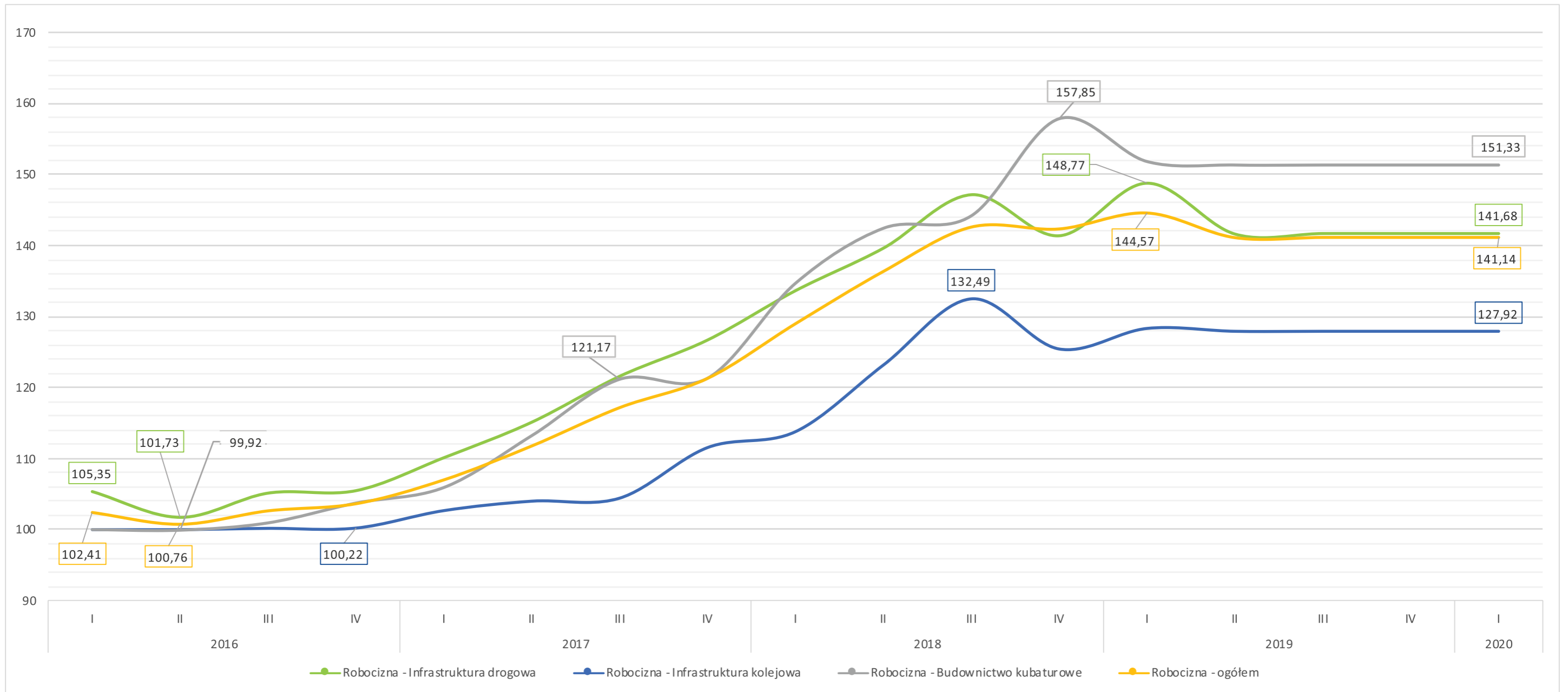
Analizując koszty pozyskania czynników produkcji otrzymaliśmy następujące wyniki:

- Robocizna: 41,14%
- Materiał: 29,43%
- Sprzęt: 17,62%

Łączny wzrost kosztów dla budownictwa kubaturowego wyniósł 29,41%

PORÓWNANIE WSKAŹNIKÓW POMIĘDZY SEKTORAMI

Wykres 5 - Zmiana stawek robocizny wg analizy CAS od początku 2016 r. względem I kwartału 2015

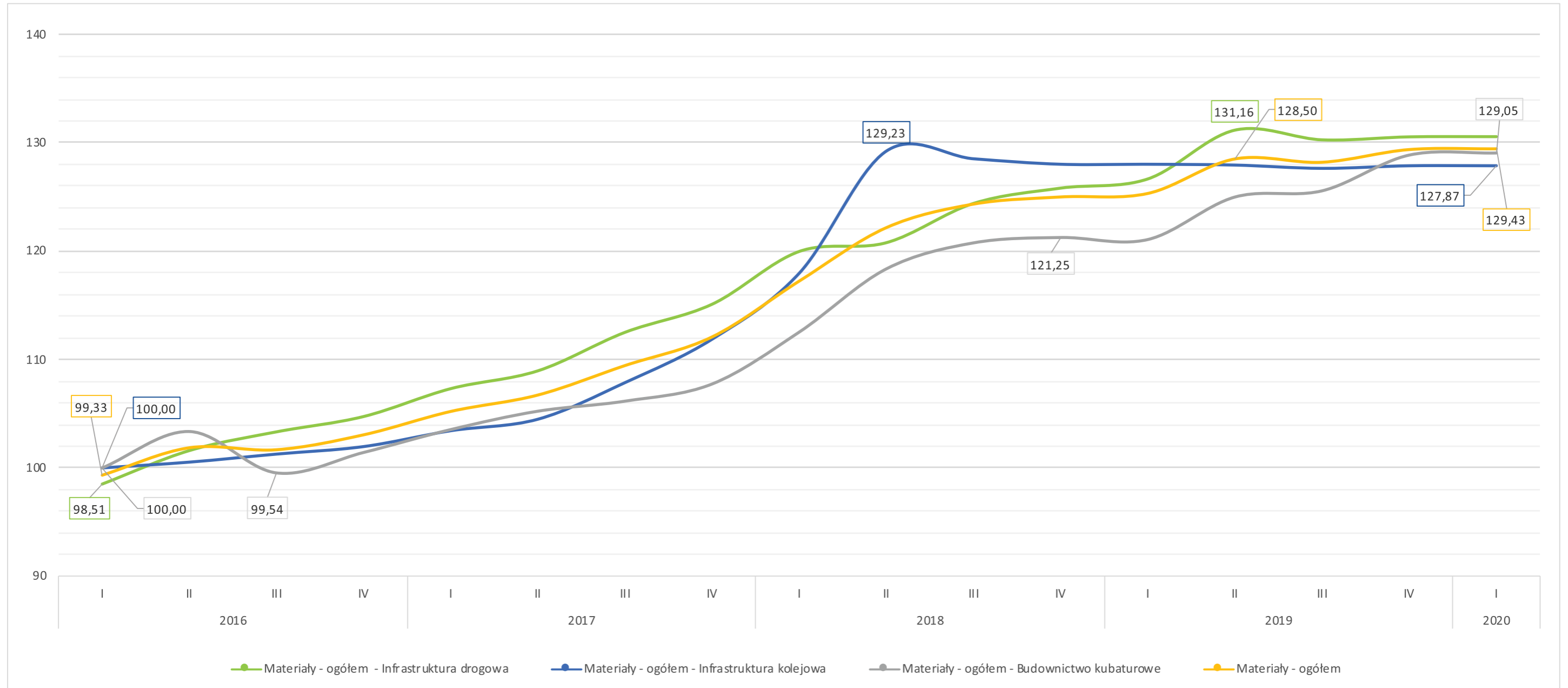


Spośród czynników produkcji najwyższe wzrosty zanotowano w zakresie robocizny. W poszczególnych sektorach wzrosty robocizny wyglądały następująco:

- Robocizna – budownictwo kubaturowe 51,33%
- Robocizna – infrastruktura drogowa 41,68%
- Robocizna – infrastruktura kolejowa 27,92%

Łączny średni wzrost kosztu pozyskania robocizny dla budownictwa ogółem określono na 41,14%.

Wykres 6 - Zmiana stawek materiałów wg analizy CAS od początku 2016 r. względem I kwartału 2015

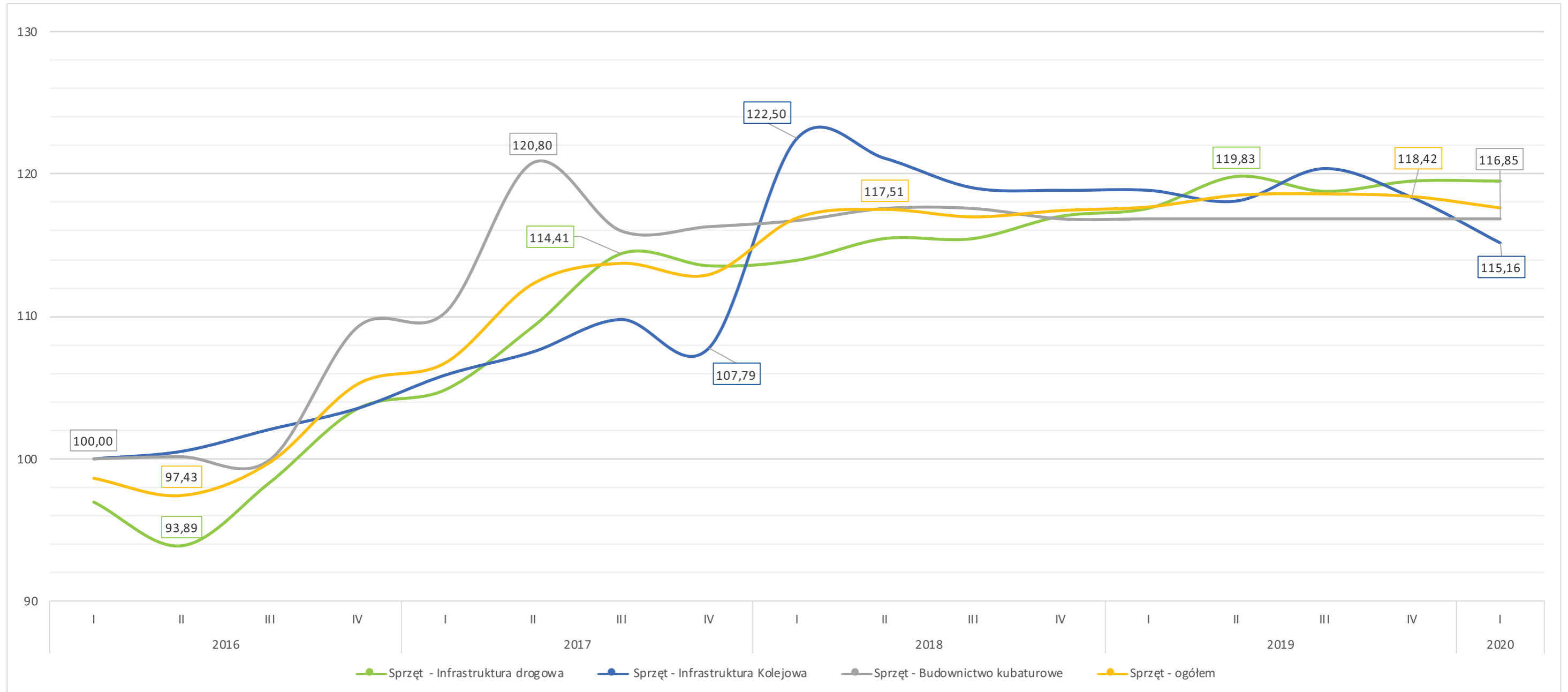


Kolejnym pod względem wzrostów czynnikiem produkcji okazały się materiały. W poszczególnych branżach wzrost ten wyglądał następująco:

- Materiały - infrastruktura drogowa 30,56%
- Materiały - budownictwo kubaturowe 29,05%
- Materiały - infrastruktura kolejowa 27,87%

Łączny średni wzrost kosztu pozyskania materiałów dla budownictwa ogółem określono na 29,43%.

Wykres 7 - Zmiana stawek sprzętu wg analizy CAS od początku 2016 r. względem I kwartału 2015

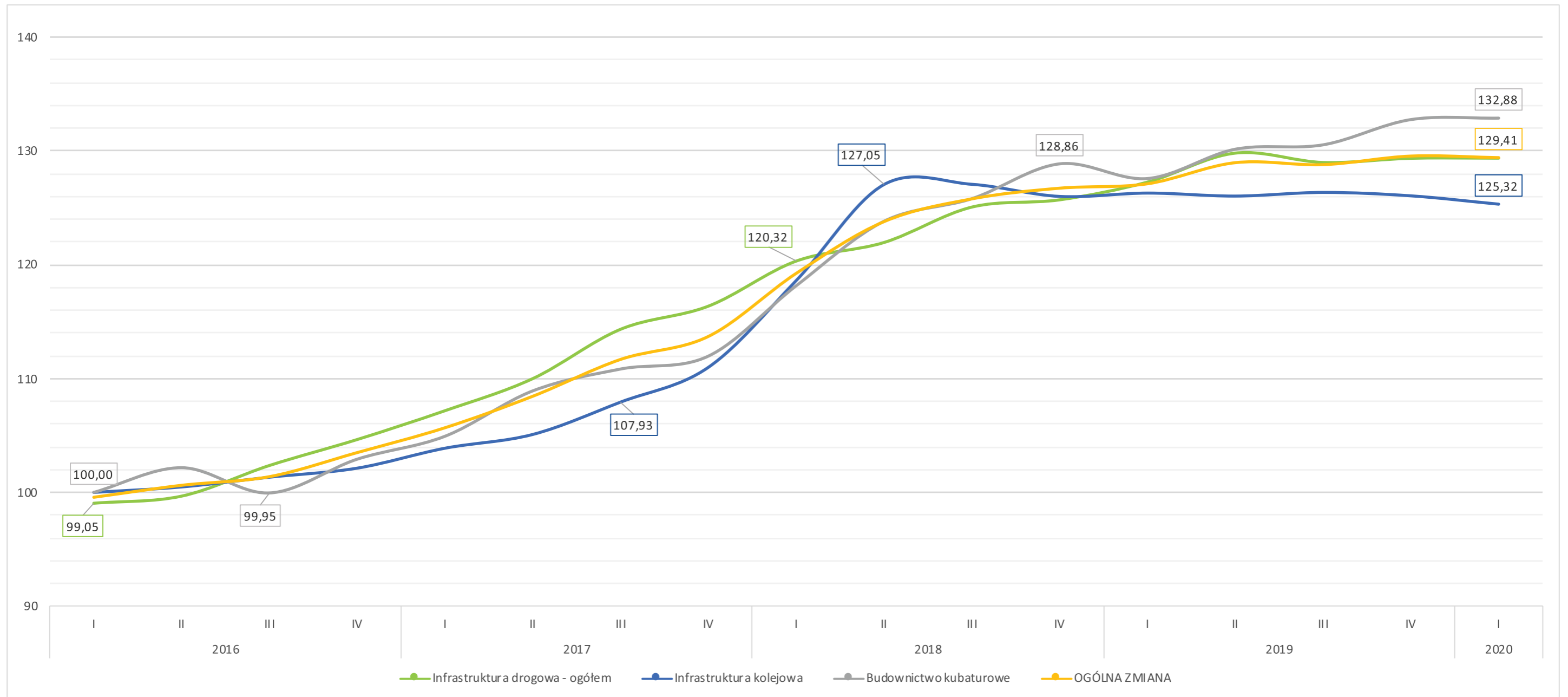


Najmniejsze wzrosty wśród czynników produkcji odnotowano w zakresie sprzętu budowlanego. W poszczególnych sektorach wzrost ten wyglądał następująco:

- Sprzęt - infrastruktura drogowa 19,50%
- Sprzęt - budownictwo kubaturowe 16,85%
- Sprzęt - infrastruktura kolejowa 15,16%

Łączny średni wzrost kosztu pozyskania sprzętu dla budownictwa ogółem określono na 17,62%

Wykres 8 - Ogólna zmiana wg analizy CAS od początku 2016 r. względem I kwartału 2015



Wzrosty kosztów pozyskania czynników produkcji w poszczególnych sektorach były zbliżone, chociaż największy wzrost odnotowano w obszarze budownictwa kubaturowego. W dalszej kolejności wzrosty dotknęły budownictwa infrastruktury drogowej, a stosunkowo najniższe – kolejowej. Wzrosty dla poszczególnych sektorów wyglądały następująco:

- Budownictwo kubaturowe 32,88%.
- Infrastruktura drogowa 29,36%.
- Infrastruktura kolejowa 25,32%.

Łączny średni wzrost kosztu pozyskania czynników produkcji dla budownictwa ogółem określono na 29,41%.

Tło raportu

Niniejszy Raport o kosztach w budownictwie 2016-2020 dotyczy okresu, w którym produkcja budowlano-montażowa w Polsce stale rosła, a firmy wykonawcze po okresie względnej stagnacji pozyskały wiele nowych zamówień. Jednak ilość zamówień, a przede wszystkim ich wielkość, doprowadziła do niezwykle dynamicznego wzrostu cen i kosztów realizacji i stała się przyczyną problemów w realizacji umów na zasadzie „klęski urodzaju”.

Pierwsze półrocze 2020 roku w światowej gospodarce niewątpliwie upłynęło pod znakiem pandemii wywołanej wirusem COVID-19, zwanym potocznie koronawirusem, oraz kryzysu spowodowanego ograniczeniami w wielu dziedzinach życia, wprowadzanymi przez rządy państw jako działania ochronne przed epidemią. Długofalowy wpływ na gospodarkę, w tym na sytuację branży budowlanej, będzie zapewne odczuwalny przez długi okres.

Sektor budownictwa na tle gospodarki polskiej

Do wybuchu pandemii trend wzrostowy utrzymywał się przez kilka lat i chociaż dynamika produkcji budowlanej pod koniec tego okresu zauważalnie spadła, to wartości produkcji przekraczały kolejne poziomy. Okres ten skończył się w pierwszym kwartale 2020 roku wraz z ogłoszeniem pandemii, a w związku z cyklem produkcyjnym w budownictwie, uwzględniającym okres zimowych spadków, faktycznie trwał do końca 2019 roku.

Te lata były dla Polski okresem dynamicznego wzrostu gospodarczego. W roku 2017 polska gospodarka zanotowała przyspieszenie, a PKB wzrósł o 4,8% względem roku poprzedniego, osiągając 1,98 biliona zł i przekraczając poziom 51,5 tys. zł w przeliczeniu na 1 mieszkańca. W roku 2018 zauważalny był dalszy wzrost PKB (o 5,1% względem roku poprzedniego), zaś w roku 2019, pomimo spadków dynamiki odnotowywanych w IV kwartale, udało się zachować tendencję wzrostową.

Stopa referencyjna w okresie od 5 marca 2015 r. wynosiła 1,50% i pozostawała niezmienna aż do wydarzeń związanych z pandemią. Dopiero w związku z COVID-19, począwszy od 17 marca 2020r. była stopniowo obniżana, by od 29 maja 2020r. osiągnąć wartość 0,10%.

Wraz z rosnącym zatrudnieniem w gospodarce poziom bezrobocia spadł do rekordowo niskich poziomów od czasu przemian ustrojowych w Polsce. Stopa bezrobocia w końcu grudnia 2019 r. wyniosła 5,2%.

Poziom inflacji wykazywał tendencję wzrostową od 2015 roku. Średni wskaźnik wzrostu cen towarów konsumpcyjnych wyniósł w 2017 roku 2,0%. W 2018 roku spadł on jednak niespodziewanie do 1,6%. Z kolei wskaźnik zmiany cen produkcji budowlano-montażowej po raz pierwszy od szczytu boomu inwestycyjnego w budownictwie przed EURO 2012 zanotował dodatnią wartość w 2017 roku (0,6%), w 2018 wzrosła ona już do 2,7%, zaś na przestrzeni 2019 roku do 2,9%, jednocześnie wciąż pozostając w tyle za doświadczeniami podmiotów z branży budowlanej i postrzeganiem przez nie sytuacji rynkowej, ale także danymi z rynku budowlanego, zbieranymi przez CAS. W porównaniu z tymi danymi oficjalne statystyki cen produkcji budowlanej wykazywały dużą bezwładność, chociaż analiza trendu potwierdza obserwacje CAS dotyczące stale rosnących kosztów w budownictwie w badanym okresie.

Dopiero na przestrzeni 2018 roku wskaźniki zmian cen produkcji budowlano-montażowej osiągnęły więc wartości „zauważalne” (choć wciąż niższe od tych odnotowywanych przez CAS).

Całkowita wartość produkcji budowlano-montażowej badanej zgodnie z metodologią Głównego Urzędu Statystycznego (a więc bez uwzględniania sprzedaży podmiotów zatrudniających mniej niż 10 osób) wyniosła w 2018 roku 202 miliardów złotych. Było to, po raz pierwszy, więcej niż w rekordowym do tego czasu roku 2011, kiedy to (w przeddzień Euro 2012) wyniosła 182 miliardy złotych. Nastąpiło wówczas niewielkie przesilenie i produkcja budowlano-montażowa odnotowała spadek, jednak od 2016 roku jej wartość systematycznie rośnie.

W ostatnich miesiącach 2019 roku odnotowano pierwsze spadki (w grudniu 2019 roku odnotowano spadek produkcji budowlanej w stosunku do grudnia 2018 o 3,3%), jednak początek roku 2020 przyniósł kolejne wzrosty (być może z powodu łagodnej zimy – produkcja budowlano-montażowa w styczniu w porównaniu do stycznia 2019 roku wzrosła aż o 6,5%).

Pomimo tego, że wskaźniki te wyrażają dynamikę produkcji budowlano-montażowej w cenach stałych, to coraz więcej ekspertów wskazuje na wpływ zmian cen i wartości czynników produkcji także na wielkość produkcji budowlano-montażowej.

Wyjątkowe wzrosty cen i ich badanie

Rynek budowlany w Polsce charakteryzował się w minionych okresach od początku XXI stulecia dużą zmiennością w zakresie popytu na usługi budowlane oraz okresowym wpływem zjawisk związanych z sytuacją międzynarodową, takich jak przystąpienie Polski do Unii Europejskiej czy światowy kryzys finansowy.

Na przestrzeni lat ta zmienność i jej wpływ na warunki prowadzenia inwestycji w Polsce były bagatelizowane w oficjalnej narracji, a przywoływane statystyczne wskaźniki ekonomiczne okazały się nieadekwatne i nie odzwierciedlały rzeczywistych tendencji na rynku.

Polski rynek budowlany monitorowany jest regularnie przez Główny Urząd Statystyczny oraz podmioty zajmujące się dostarczaniem informacji do kosztorysowania robót budowlanych. Cyklicznie publikowane są informacje o cenach robót budowlano-montażowych oraz wartości dla poszczególnych czynników produkcji i wskaźniki do kosztorysowania.

Obserwowane na podstawie zbieranych przez CAS danych tendencje odnoszące się do sytuacji na rynku budowlanym w badanym okresie nie znajdowały odzwierciedlenia w publikowanych wskaźnikach i oficjalnych informacjach o zmianach cen, które bądź nie odnotowywały obserwowanych zjawisk, bądź wykazywały się znaczną bezwładnością, reagując raczej na trendy historyczne niż monitorując je na bieżąco.

W warunkach silnej presji konkurencyjnej na rynku budowlanym w okresach poprzedzających, kiedy faktyczne wzrosty cen czynników produkcji były niewielkie lub dotyczyły jedynie wybranych czynników (np. systematycznie rosnące płace i stawki robocizny), zaś rosła wydajność, powszechnie akceptowano oficjalny przekaz, że wpływ obserwowanych zmian cen poszczególnych elementów na całość branży nie jest znaczący.

Rozdźwięk pomiędzy wyraźnie i coraz dynamiczniej odczuwaną zmianą na rynku, a publikowanymi wskaźnikami na temat cen produkcji budowlano-montażowej, w badanym okresie stał się oczywisty. Wzrost kosztów realizacji w oparciu o rzeczywiste ceny transakcyjne czynników produkcji okazał się znacznie wyższy od wzrostów wskaźnika cen produkcji budowlano-montażowej.

Przyczyną tego stanu rzeczy jest podstawowa rozbieżność, polegająca na tym, że wskaźniki cen produkcji budowlanej odnoszą się do cen sprzedaży produkcji budowlanej, zaś za koszty realizacji projektów dla wykonawców odpowiedzialny jest wzrost kosztów czynników produkcji. Są to, jak się okazuje, zupełnie różne, nieadekwatne wielkości.

W warunkach branży budowlanej i praktyce prowadzenia projektów infrastrukturalnych, ostateczna cena produkcji budowlanej określana jest w ofertach złożonych w przetargach publicznych i ustalana w umowach z zamawiającymi. Cena ta jest stała w całym okresie kontraktu (często ryczałtowa), a kontrakty trwają nierzadko po kilka lat. Ceny, za które realizowane są roboty budowlane, były kalkulowane często kilka lat wcześniej, w oparciu o dostępne wówczas informacje i sytuację rynkową, a więc nie uwzględniają aktualnej sytuacji rynkowej.

Institutionalni inwestorzy (głównie publiczni), nie odnotowują bezpośrednio zmian cen produkcji-budowlanej na realizowanych kontraktach, a te nie są uwzględniane w statystykach.

Z kolei podmioty wykonawcze działające w branży budowlanej z jednej strony podlegają presji kosztów (wzrost kosztów robocizny i cen materiałów), a z drugiej później same odpowiadają za wzrost cen produkcji budowlanej (ceny usług budowlanych).

Ze względu na duże rozdrobnienie i dużą różnorodność rynku budownictwa, sytuacja branży w badanym okresie nie miała jednakowego wpływu na wszystkich jego uczestników. Małe przedsiębiorstwa korzystały z dobrej koniunktury i „boomu inwestycyjnego”, mogąc elastycznie dostosowywać ceny do rosnących kosztów zatrudnienia i materiałów oraz podnosić marże, tym samym jednak zwiększając presję kosztów na duże firmy. Te z kolei, związane długotrwałymi kontraktami, nie mogły elastycznie zareagować na presję kosztów, w wyniku czego spadała ich rentowność.

Tabela 8 - Czynniki determinujące wzrost kosztów pozyskania czynników produkcji, kosztów pośrednich oraz kosztu pozyskania usług podwykonawczych

Czynniki determinujące wzrost kosztów pozyskania czynników produkcji, kosztów pośrednich oraz kosztu pozyskania usług podwykonawczych		Czynniki produkcji			Koszty pośrednie	Usługi PW
		Robocizna (R)	Materiał (M)	Sprzęt (S)		
Presja popytowa na usługi budowlane	Wzrost liczby projektów realizowanych przez sektor publiczny w tym kolejowy i drogowy	●●●●●	●●●●●	●●●●●	●●●●●	●●●●●
	Wzrost liczby projektów realizowanych przez sektor prywatny	●●	●●	●●	●●	●●
	Ograniczenie konkurencji	●●	●●●●	●●	●	●●●●
Zmiany koniunktury gospodarczej w Polsce	Wzrost płac	●●●●●	●●	●●●●	●●	●●●●
	Rekordowo niskie bezrobocie	●●●●●	●●	●●●●	●●	●●●●
	Odływ pracowników z branży budowlanej w tym emigracja zarobkowa	●●●●●	●●	●●●●	●●	●●●●
Zmiany w przepisach prawa w Polsce	Wzrost minimalnego wynagrodzenia	●●●●●	●●	●●	●●	●●
	Odwrócony VAT			●●●●		●●●●●
	Mechanizm podzielonej płatności		●●●●	●●●●		●●
Wpływy rynków światowych	Tendencje cen surowców na rynkach globalnych	●	●●●●●	●●	●	●●●●
	Wzrost kosztów energii	●●	●●●●●	●●	●●●●	●●●●
	Wprowadzenie regulacji protekcyjnych w zakresie handlu światowego	●●	●●●●●	●●	●●	●●●●
Inne	Utrudnienia w transporcie powstałe na skutek modernizacji szlaków kolejowych oraz budowy dróg		●●●●			●
	Koszty zabezpieczeń finansowych				●●●●●	●●●●
	Komercjalizacja stosunków społecznych				●●●●	●●

Legenda: ● pomijalnie mały wpływ ●● mały wpływ ●●●● średni wpływ ●●●●● duży wpływ

Podsumowanie i wnioski

Informacje pozyskane przez CAS w wielu projektach dają bardzo szeroką wiedzę na temat rynku budowlanego i panujących trendów na przestrzeni ostatniego dziesięciolecia. Szczegółowe dane, pozyskane w ramach naszej działalności, zostały wykorzystane do monitorowania zmian cen na rynku budowlanym. Wyniki tych obserwacji są przedmiotem Raportu na temat zmian kosztów w budownictwie. Dane, do których mieliśmy dostęp, to dokumenty wskazujące rzeczywiste koszty ponoszone przez wykonawców na pozyskanie czynników produkcji. Na potrzeby Raportu przeanalizowaliśmy koszty ponoszone przez wykonawców realizujących projekty o łącznej wartości blisko 6 miliardów złotych.

Analizy przeprowadzone przez CAS na potrzeby Raportu wykazały, że w latach 2016-2020 doszło do znacznych nadzwyczajnych zmian na rynku budowlanym, skutkujących wzrostem kosztu pozyskania czynników produkcji, co z kolei przełożyło się na wzrost kosztu realizacji inwestycji przez generalnych wykonawców. Wzrosty dotyczyły wszystkich analizowanych sektorów budownictwa (drogowego, kolejowego i kubaturowego).

Wzrost kosztów realizacji dla budownictwa ogółem wyniósł w badanym okresie (I kw. 2020 w odniesieniu do I kw. 2015) łącznie 29,41%.

Wzrost kosztów czynników produkcji R, M, S

W podziale na czynniki produkcji, największe wzrosty kosztów zaobserwowano w zakresie robocizny (łącznie średnio 41,14%), ceny materiałów wzrosły średnio łącznie o 29,43%, a koszty pozyskania sprzętu budowlanego – 17,62%.

Powyższe wyniki potwierdzają, że największej presji kosztowej wykonawcy poddani byli ze strony kosztów osobowych. Miały na to wpływ zarówno bezpośrednie wzrosty płac (w tym wzrost płacy minimalnej), jak również niedobory kadrowe, uwarunkowane szeregiem czynników. Firmy borykały się z niedoborami siły roboczej, szczególnie w odniesieniu do wykwalifikowanych pracowników. Przyczyny takiego stanu rzeczy w badanym okresie były różne – zarówno natury demograficznej jak i zaniedbania w kształceniu kadry inżynierskiej i kształceniu zawodowym, trwająca od lat emigracja zarobkowa Polaków, a także działania państwa w obszarze polityki społecznej skutkujące „wypychaniem” pracowników z rynku pracy. Dotyczyło to zarówno doświadczonych pracowników, którzy wcześniej kończyli aktywność zawodową w związku ze zmniejszeniem wieku emerytalnego, jak i mniej wykwalifikowanej kadry, której podaż spadła wskutek wprowadzenia różnych zasiłków. Dopływ siły roboczej z zagranicy stał się powszechną koniecznością, która jednak nie doczekała się wprowadzenia systemowych rozwiązań i regulacji prawnych.

Z kolei wzrost cen materiałów był w znacznej mierze zależny od tendencji cen surowców na rynkach globalnych, które nie są powiązane z realiami polskiego rynku budowlanego. Jednocześnie jednak w badanym okresie mieliśmy do czynienia ze znacznym ograniczeniem konkurencji na rynku niektórych podstawowych materiałów budowlanych, na które miał wpływ rosnący lawinowo popyt, podsycany przez czynniki makroekonomiczne, ale i na przykład przez wymuszone przez zamawiających wcześniejsze zakupy materiałów dla inwestycji kolejowych. Okresowo dochodziło wręcz do niedoborów materiałów, a wykonawcy dokonywali zakupów po zawyżonych cenach, aby dotrzymać napiętych harmonogramów i uniknąć kar umownych z powodu opóźnień.

Nie dziwi także stosunkowo najmniejszy udział sprzętu we wzrostach kosztów produkcji. Relatywnie największe wzrosty były zauważalne w zakresie sprzętu specjalistycznego, którego dostępność była ograniczona z powodu rosnącego zapotrzebowania. Jednakże w zakresie sprzętu własnego, znajdującego się w posiadaniu wykonawców, amortyzowanego na podstawie nie podlegającej wzrostom wartości początkowej, takie wzrosty wynikały jedynie ze wzrostów kosztów osobowych operatorów, kosztów serwisu i części eksploatacyjnych, i podlegających ogólnym tendencjom kosztów paliwa.

Wzrost kosztów w sektorach budownictwa

Dla budownictwa ogółem wzrost kosztów czynników produkcji wyniósł łącznie 29,41%. W podziale na sektory wyniki nie odbiegają znacznie od tej średniej wartości. Największe wzrosty kosztów dotknęły „kubaturówki” – średnio łącznie wzrosły one w tym sektorze o 32,88%, dalej budownictwa infrastrukturalnego drogowego 29,36% i kolejowego 25,32%.

Wydaje się, że wyższe wzrosty w kubaturówce wynikają ze stosunkowo najwyższych wzrostów kosztu robocizny właśnie w projektach budownictwa kubaturowego. Jak zauważyliśmy wyżej, to właśnie robocizna wzrosła wśród czynników produkcji najbardziej. Budownictwo budynków ze względu na swoją specyfikę (lokalizacja dużych obiektów w miastach, konkurencja z powodu lokalnego nagromadzenia projektów, większa podatność na zmiany warunków rynkowych, krótszy czas realizacji, większe rozdrobnienie zakresów podwykonawczych) jest bardziej wrażliwe na zmiany otoczenia rynkowego w krótkim terminie. Oczywiście w dłuższym okresie zmiany kosztów odbijają się na kosztach realizacji prac we wszystkich sektorach, jednakże w budownictwie infrastrukturalnym, gdzie realizacja projektów trwa dłużej i jest podzielona na kilka podstawowych zakresów, skutki tych zmian uwidaczniają się z nieco większą bezwładnością.

Niniejszą analizę należy traktować jako wskazanie ogólnych tendencji rynkowych w zakresie wzrostu kosztów w budownictwie. Nie oznacza to jednak, że wszystkie realizowane projekty budowlane podlegały takim samym niekorzystnym czynnikom determinującym zmianę kosztu. W konsekwencji zmiany kosztu realizacji dla danego projektu budowlanego powinny podlegać ocenie indywidualnej.

Autorzy badania i opracowanie Raportu:

mgr inż. Maciej Kajrukszo - Ekspert ds. analiz terminowych i kosztów

mgr inż. Daniel Kajrukszo - Ekspert ds. kosztów

mgr inż. arch. Jan Gandziarowski - Ekspert ds. roszczeń

mgr Marta Trynkowska - Dyrektor Operacyjny

O CAS

CAS Sp. z o.o. działa na rynku usług doradczych branży budowlanej z myślą o wszystkich podmiotach biorących udział w procesie inwestycyjnym. Celem CAS jest zapobieganie powstawaniu sporów na różnych etapach realizacji projektu oraz rozwiązywanie sporów poprzez przygotowywanie roszczeń i obronę przed roszczeniami. Wspieramy jako Ekspert w trakcie negocjacji, mediacji jak i w trakcie postępowań przed sądami powszechnymi oraz arbitrażowymi, minimalizując ich negatywne skutki. Profesjonalnie i zachowując obiektywne stanowisko wobec poznawanych faktów, Eksperti CAS analizują dokumenty, zapoznają się z oświadczeniami stron i na ich podstawie opracowują opinie, przeprowadzają analizy oraz rekomendują zastosowanie odpowiednich rozwiązań.

CAS tworzy zespół doświadczonych Ekspertów i Specjalistów współpracujących ze sobą od kilkunastu lat, realizując z sukcesami projekty krajowe i międzynarodowe, związane z zarządzaniem kontraktami, kosztami i harmonogramem inwestycji, roszczeniami oraz rozwiązywaniem sporów, w różnych sektorach. CAS stawia na sukcesywny rozwój i ciągłe podnoszenie kwalifikacji naszych Ekspertów i Specjalistów, tak aby móc zapewnić jak najwyższy standard realizowanych i oferowanych usług dla obecnych i przyszłych Klientów.

CAS Sp. z o.o.

ul. Pańska 98 lok. 7,
00-837 Warszawa

+48 608 470 354

cas@caservices.pl

Skład i projekt graficzny:

Łukasz Strzelczyk
www.letsbold.com



WWW.CASERVICES.PL