

Tytuł: Rzeczpospolita – Nieruchomości

Data: 27.10.2003

Autor: Bohdan Wyżnikiewicz, Marcin Peterlik

Pod patronatem "Rzeczpospolitej"

Falowanie rynku

BOHDAN WYŻNIKIEWICZ, MARCIN PETERLIK

Rok 2002 był drugim z kolei rokiem regresu w budownictwie. W 2001 r. wartość sprzedaży produkcji budowlano-montażowej w systemie zlecieniowym obniżyła się o 11,7 proc. W roku 2002. - o 8,7 proc. To najgorsze rezultaty budownictwa od wielu lat. Dlatego warto wyróżnić te firmy, które dobrze radzą sobie na trudnym rynku.

Siódmy ranking największych przedsiębiorstw budowlanych w Polsce - Lista 100 - obejmuje firmy, które mają znaczący udział produkcji budowlanej w przychodach oraz odesłały do redakcji serwisu Murator PLUS ankiety z najważniejszymi informacjami o wynikach w 2002 r.

Kryterium kolejności w rankingu jest wartość sprzedaży ogółem. Przeprowadzono także rankingi: Liderów Grup Kapitałowych oraz Liderów budownictwa mieszkaniowego.

Dwie firmy rywalizujące w kilku poprzednich latach o palmę pierwszeństwa: warszawski Budimex i kielecki Exbud Skanska nie nadesłały informacji o wynikach w 2002 r., ale Budimex przedstawił dane do rankingu liderów. Odmowy tych firm dotyczyły też innych rankingów (m.in. 500 "Rzeczpospolitej" i "Gazety Bankowej").

Sprzedaż

Zdecydowana większość największych firm budowlanych to własność prywatna. W 2002 r. tylko jedna wykazała dominujący udział własności skarbu państwa. Konkurencja w budownictwie rośnie od lat, ale koncentracja produkcji w największych przedsiębiorstwach pozostaje niewielka i od lat stabilna. Kolejny rok w rankingu największą sprzedażą wykazał się kielecki Mitex. Struktura odbiorców produkcji budowlanej największych przedsiębiorstw zmieniła się nieznacznie od 2001 r. Najważniejszymi klientami pozostają krajowe prywatne firmy. Ich udział między 1999 a 2002 r. zwiększył się z 29,2 do 40,3 proc. Na drugim miejscu znalazły się przedsiębiorstwa państwowe, zaś zagraniczne stanowiły 9,3 proc. rynku dla największych firm budowlanych (rok wcześniej 16,7 proc.).

Przychody

Duże firmy budowlane z LISTY 100 obniżyły przychody z działalności budowlanej tylko o 6,3 proc., czyli znacznie mniej niż cały sektor. Bariere 100 mln zł przychodów ogółem przekroczyło jednak tylko 28 przedsiębiorstw (w 2000 r. aż 54). Tylko sześć przekroczyło 5 proc. relacji takich przychodów w stosunku do przychodów ze sprzedaży. Niski poziom tej relacji świadczy o zajmowaniu się przedsiębiorstw budowlanych swoją podstawową działalnością.

Większą dynamikę przychodów wykazują zwykle mniejsze firmy, gdyż w ich przypadku stosunkowo niewielki jest punkt odniesienia. Największą dynamikę przychodów z produkcji budowlano-montażowej osiągnęła w 2002 r. setna na LIŚCIE 100 firma Sowir z Bydgoszczy (wzrost o 223 proc.). Drugi pod tym względem był Wersal Podlaski z Białegostoku (19. w rankingu głównym). W pierwszej dziesiątce najbardziej dynamicznych firm znalazły się tylko trzy z pierwszej dziesiątki LISTY 100 i pięć z drugiej pięćdziesiątki. Wśród dziesięciu firm o największym wzroście przychodów w 2001 i w 2002 r. nie ma ani jednej z pierwszej dziesiątki LISTY 100. Świadczy to o tym, jak trudno utrzymać wysoką dynamikę przychodów w kolejnych latach i ukazuje rzadkość spektakularnej dynamiki wzrostu sprzedaży produkcji budowlanej.

Zysk i wypłacalność

Średnia zyskowność firm budowlanych jest zwykle stosunkowo niska, co wynika z dużej konkurencji na tym rynku. Średnia stopa zyskowności netto firm z LISTY 100 wyniosła w 2002 r. 0,8 proc., gdy rok wcześniej 0,4 proc., co może wynikać z nieobecności w rankingu firm deficytowych. Najwyższą zyskowność osiągnęło Przedsiębiorstwo Rewaloryzacji Zabytków z Krakowa (pozycja 81.), ale w gronie dziesięciu najbardziej zyskownych są aż trzy firmy z pierwszej dwudziestki największych przedsiębiorstw.

Jak podaje GUS, w 2002 r. 64 proc. firm budowlanych zatrudniających ponad 49 osób wykazało zysk netto, a 36 proc. stratę netto. Na LIŚCIE 100 ta proporcja jest znacznie lepsza - zysk netto wykazało aż 86 proc. firm.

Zyski o największej wartości bezwzględnej przypadają największym przedsiębiorstwom. Wśród dziesięciu firm o

największym zysku netto znalazła się tylko jedna spoza pierwszej dwudziestki firm o największych przychodach. Łączny zysk netto dziesięciu najlepszych pod tym względem przedsiębiorstw wyniósł 115,5 mln zł (rok wcześniej - 133 mln zł, a dwa lata wcześniej - 294 mln).

Wskaźnik wypłacalności, czyli relacja wartości majątku obrotowego firm do sumy zobowiązań krótko- i długookresowych, jest - podobnie jak w poprzednich latach - stosunkowo wyrównany. Tylko w około jednej czwartej firm jest niekorzystny, czyli wartość zobowiązań przekracza wartość majątku obrotowego. Największe firmy budowlane od lat wstrzemięźliwie zaciągają zobowiązania - do długookresowych przyznały się 53 (w 2001 r. - 71), z czego pięć osiągnęło ponad 30-proc. udział takich zobowiązań we wszystkich zobowiązaniach.

Zatrudnienie

Największe firmy budowlane to liczący się w gospodarce pracodawcy. Sześć zatrudniało w 2002 r. więcej niż tysiąc pracowników (przed rokiem 9, przed trzema laty 13 firm), a 12 firm - mniej niż stu pracowników (przed rokiem 7). Średnia wielkość zatrudnienia "setki" to 392 osoby (przed rokiem 471, przed dwoma laty 566), a wartość środkowa (mediana) to 290 osób (rok wcześniej 359). Dane te ukazują dramatyczną sytuację rynku budowlanego.

Choć łączne zatrudnienie w firmach LISTY 100 zmniejszyło się średnio o 5 proc., to faktycznie zmalało w 69 firmach, w 27 wzrosło, a w czterech pozostało na niezmiennym poziomie. Wśród dziesięciu największych pracodawców są cztery firmy z pierwszej dziesiątki rankingu. Świadczy to o zróżnicowaniu wydajności pracy w budownictwie, co wiąże się ze specyfiką wielu specjalności, różnym stopniem wykorzystania sprzętu i angażowania podwykonawców.

Udział pracowników budowlanych w ogólnej liczbie zatrudnionych w dziewięciu firmach z LISTY 100 przekroczył 90 proc., a średni udział to 68 proc. (podobnie jak w poprzednich latach). Udziały przychodów z produkcji budowlano-montażowej w przychodach ze sprzedaży są znacznie wyższe i osiągają od lat średnio około 87 proc.

Sezonowość działalności budowlanej powoduje przyjmowanie dodatkowych pracowników w okresach jej natężenia. W 2002 r. średnia "nadwyżka" maksymalnej w ciągu roku liczby pracowników do zwykłej wyniosła 77 proc. Przed rokiem było to 64 proc. - taka zmiana oznacza, że pracodawcy na stałe zatrudniają tylko osoby naprawdę niezbędne przez cały rok.

Eksport

Liderem eksportu wśród największych firm budowlanych okazało się Trasko Invest z Ostrzeszowa. Mostostal Siedlce trzeci rok z rzędu jest wiceliderem największych eksporterów usług budowlano-montażowych.

Eksport największych firm budowlanych z LISTY 100 był w 2002 r. po raz kolejny niższy niż w poprzednim roku. Nadal też postępuje jego koncentracja w niektórych firmach (36, gdy przed rokiem 40). Ciągłe także największe firmy budowlane wykazują nikłą zależność między wartością eksportu i jego udziałem w przychodach a wielkością przychodów ze sprzedaży. Specjalizują się głównie w sprzedaży na rynek krajowy.

Wnioski

Rok 2002 nie zmienił zasadniczo obrazu największych firm budowlanych i prawidłowości rynku ukształtowanego w poprzednich latach. W trudnych czasach lepiej radzą sobie duże przedsiębiorstwa, choć nie bez wyrzeczeń i strat - najczęściej zmniejszając zatrudnienie, niekiedy drastycznie, oraz godząc się z niższymi zyskami. Największe firmy budowlane, w odróżnieniu od przemysłowych, nie były w stanie zrekompensować słabego popytu krajowego zwiększonym eksportem - pozostaje on ich słabą stroną. Optymistyczny jest awans na LIŚCIE 100 dynamicznych firm średniej wielkości, które potrafią zdobywać rynek, dzięki jakości świadczonych przez nie usług.

Wyniki firm budowlanych z pierwszej połowy 2003 r. wskazują na początek poprawy sytuacji w tej branży. Należy oczekiwać zwiększenia inwestycji w gospodarce, co wpłynie na dalszy wzrost popytu na usługi budowlane. Również przystąpienie Polski do UE pozwoli firmom budowlanym wejść w lepszy okres.

LISTA 100 – NAJWIĘKSZE PRZEDSIĘBIORSTWA BUDOWALNE W POLSCE – VII EDYCJA

miejsce na liście	Nazwa Przedsiębiorstwa	Rok powstania	Nazwisko prezesa	Forma własności	Przychody ze sprzedaży w 2002 r (mln)	Dynamika przychodów (%)	Udział przychodów budowlanych w przychodach ogółem	Zysk netto (mln zł)	Dynamika zysku netto (%)	Zyskowność (%)	Wskaźnik wypłacalności	Udział zobowiązań długoterminowych (%)	Liczba zatrudnionych	Udział pracowników budowlanych (%)	Liczba placów budowy
15	J.W. Construction sp. z o.o., Warszawa	1993	Barbara Blida	400	231,2	-16,2	98,1	12,3	-18,3	5,2	143,0	6,0	697	73,6	16

LIDERZY GRUP KAPITAŁOWYCH – VII EDYCJA

Kolejność	Nazwa	Rok powstania	Nazwisko prezesa	Forma własności	Liczba zależnych podmiotów w roku 2002	Przychody ze sprzedaży w 2002 r (mln)	Dynamika przychodów (%)	Udział przychodów budowlanych w przychodach ogółem (%)	Zysk netto (mln zł)	Zyskowność (%)	Udział eksportu (%)	Wskaźnik wypłacalności (%)	Udział zobowiązań długoterminowych (%)	Liczba zatrudnionych	Udział pracowników budowlanych (%)
5	J.W. Construction Holding SA Ząbki	1993	Ryszard Matkowski	400	bd	516,3	85,7	97,2	25,7	4,9	bd	178,1	24,5	1002	63,7

LIDERZY BUDOWNICTWA MIESZKANIOWEGO

Lp.	Na Liście 100	Nazwa przedsiębiorstwa	Powierznia mieszkań oddanych do użytku w tys. m ²
1	15	J.W. Construction sp. z o.o., Warszawa	72,0
2	1	Mitex SA, Kielce	66,0
3	45	Dorbud SA, Kielce	37,4
4	4	Warbud SA, Warszawa	33,4
5	53	Unibud BEP sp. z o.o., Bielsk Podlaski	26,6
6	6	Maxer SA, Poznań	23,8
7	51	PEBEX SA, Łódź	18,8
8	37	Dombud SA, Katowice	18,2
9	19	Wersal Podlaski sp. j., Białystok	18,1
10	52	Budopol-Wrocław SA, Wrocław	18,0
11	48	IPB sp. z o.o. Ilawa	16,7
12	77	S-Bud SA, Starogard Gdański	13,5
13	70	Marbud sp. z o.o., Toruń	12,7
14	72	Nickel PTB, Poznań	11,4
15	27	PRK 7 SA, Warszawa	9,0
16	81	Przedsiębiorstwo Rewaloryzacji Zabytków w Krakowie SA, Kraków	8,8
17	43	Allcon SA, Gdynia	8,8
18	17	Polnord SA, Gdańsk	7,1
19	62	Wojdyła Budownictwo sp. z o.o., Rabka Zdrój	6,9
20	84	WPB SA, Olsztyn	6,5

PRZEDSIĘBIORSTWA O NAJWIĘKSZEJ DYNAMICE ZATRUDNIENIA PRACOWNIKÓW BUDOWLANYCH

Lp.	Na Liście 100	Nazwa przedsiębiorstwa	Dynamika w %
1	2	Hochtief Polska sp. z o.o., Warszawa	177,8
2	23	Mostostal Kraków Centrum SA, Kraków	176,5
3	15	J.W. Construction sp. z o.o., Warszawa	156,4
4	44	Mostostal Puławy SA, Puławy	151,7
5	12	Elektrobudowa SA, Katowice	131,1
6	61	Pedim SA, Szczecin	121,4
7	1	Mitex SA, Kielce	121,2
8	55	Energomontaż-Północ Bełchatów sp. z o.o., Bełchatów	119,9
9	72	Nickel PTB, Poznań	116,7
10	30	Mosty- Łódź SA, Łódź	115,5

PRZEDSIĘBIORSTWA O NAJWIĘKSZYM ZYSKU

Lp.	Na Liście 100	Nazwa przedsiębiorstwa	Zysk netto w mln zł
1	1	Mitex SA, Kielce	29,0
2	15	J.W. Construction sp. z o.o., Warszawa	12,3
3	8	Echo Investment SA, Kielce	11,4
4	4	Warbud SA, Warszawa	10,9
5	11	PRInż SA Holding Katowice, Katowice	10,6
6	19	Wersal Podlaski sp. j., Białystok	10,4
7	10	Mostostal Warszawa SA, Warszawa	9,6
8	22	Doraco sp. z o.o., Nowy Sącz	7,5
9	16	Jedynka Skanska SA, Poznań	7,1
10	3	Strabag sp. z o.o., Warszawa	6,6

B.G.