

Wzrost kosztów realizacji inwestycji budowlanych jako główny skutek wojny w Ukrainie – Raport CCM i DLA Piper*



MIKOŁAJ MATLA

Specjalista ds. analiz kosztowych
w CCM Sp. z o.o., stażysta SIDiR

Wybuch wojny w Ukrainie spowodował przede wszystkim ogólny wzrost kosztów realizacji inwestycji budowlanych, na co wskazało aż 84% Respondentów biorących udział w badaniu.

W marcu br. kancelaria prawna DLA Piper oraz ekspert techniczny CCM wydali wspólnie branżowy raport: pt. *Wybuch wojny w Ukrainie a wzrost kosztów realizacji inwestycji budowlanych w Polsce* (dalej jako **Raport**). Raport podsumowuje wpływ wojny w Ukrainie na realizację inwestycji budowlanych w Polsce dokładnie po upływie 12 miesięcy od momentu napaści Federacji Rosyjskiej na ten kraj. Autorzy opracowania podjęli próbę oceny wpływu tej okoliczności na ceny oraz odpowiedzi na pytanie, czy otoczenie gospodarcze realizowanych kontraktów budowlanych w Polsce wróciło to poziomowi sprzed 24.02.2022 r.

Wydanie Raportu było naturalną kontynuacją dotychczasowych badań i analiz rynkowych CCM – raporty dotyczące kształtowania się cen kluczowych surowców i materiałów wykorzystywanych w budownictwie dokładnie po upływie jednego¹, dwóch² i trzech³ miesięcy od wybuchu wojny w Ukrainie. Raport poprzedzono badaniem rynku, które objęło m.in. wszystkie firmy zrzeszone w Polskim Związku Pracodawców Budownictwa, ogólnopolskiej organizacji firm budowlanych jak również Członków SIDiR.

Opracowanie dedykowane jest wszystkim uczestnikom procesu budowlanego i ma na celu wsparcie zarówno wykonawców jak i inwestorów w wypracowaniu porozumienia na gruncie sporów wywołanych konsekwencjami wojny.

WYNIKI BADANIA RYNKU

Wybuch wojny w Ukrainie spowodował przede wszystkim ogólny wzrost kosztów realizacji inwestycji budowlanych, na co wskazało aż 84% Respondentów biorących udział w badaniu. Jego główną przyczyną jest wzrost cen materiałów budowlanych, na co wskazano w następnej kolejności (78%). Jednocześnie niemal połowa Respondentów (48%) wskazywała na znaczne opóźnienia w dostawach określonych materiałów budowlanych spowodowane przerwami łańcuchami dostaw.

Jak pokazują wyniki badania rynku, aż 85% Respondentów jest zdania, że szacowane wzrosty kosztów realizowanych kontraktów budowlanych przekroczyły 10%, przy czym ponad połowa Respondentów (56%) szacuje, że wzrosty te mieściły się w przedziale 10–20%.

* CCM i DLA Piper, *RAPORT – Wybuch wojny w Ukrainie a wzrost kosztów realizacji inwestycji budowlanych w Polsce*, Warszawa, 28.03.2023 r., <https://ccmanagement.pl/raport-ccm-i-dla-piper-wybuch-wojny-w-ukrainie-a-wzrost-kosztow-realizacji-inwestycji-budowlanych-w-polsce/>

1 <https://ccmanagement.pl/analiza-wzrostu-cen-na-skutek-konfliktu-zbrojnego-w-ukrainie-w-pigulce/>

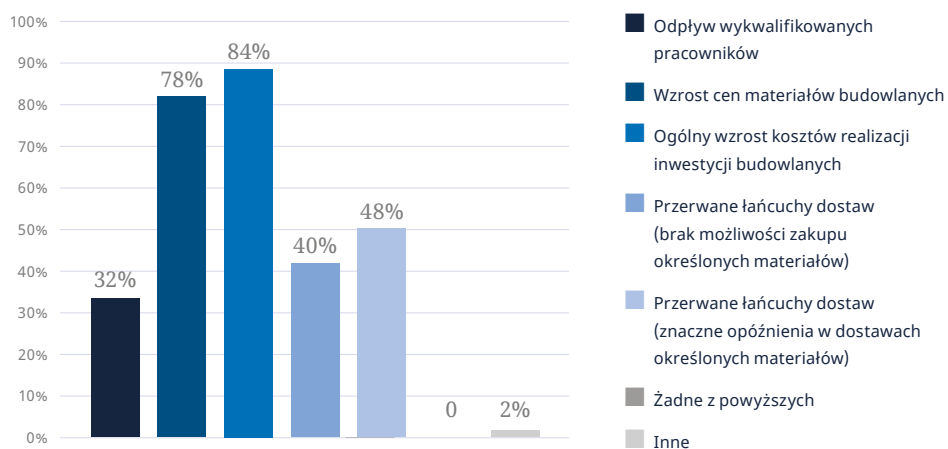
2 <https://ccmanagement.pl/analiza-zmian-cen-na-skutek-konfliktu-zbrojnego-w-ukrainie/>

3 <https://ccmanagement.pl/analiza-zmian-cen-na-skutek-konfliktu-zbrojnego-w-ukrainie-3/>

Raport poprzedzono badaniem rynku, które objęło m.in. wszystkie firmy zrzeszone w Polskim Związku Pracodawców Budownictwa, ogólnopolskiej organizacji firm budowlanych jak również Członków SIDiR.

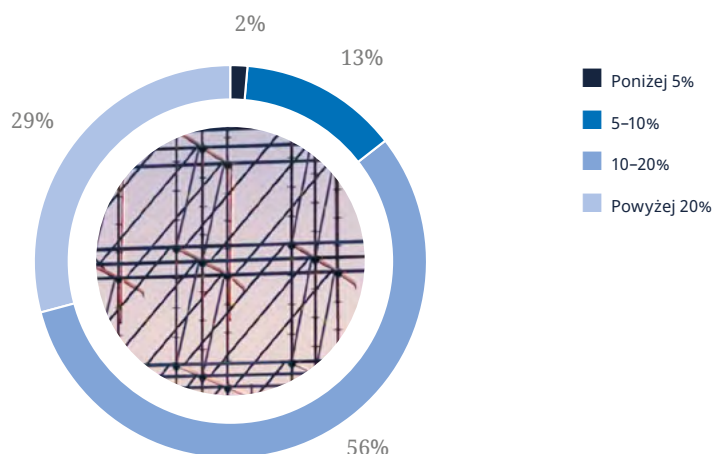
Rysunek 1. Wyniki ankiety poprzedzającej wydanie Raportu – Pytanie 1 (źródło: Raport CCM i DLA Piper)

1. W jaki sposób wybuch wojny w Ukrainie wpłynął na realizowane przez Państwa kontrakty budowlane, począwszy od momentu eskalacji zbrojnego konfliktu w Ukrainie (24.02.2022 r.)? (prosimy wybrać kilka)



Rysunek 2. Wyniki ankiety poprzedzającej wydanie Raportu – Pytanie 2 (źródło: Raport CCM i DLA Piper)

2. O ile procent wzrosły koszty realizowanych przez Państwa kontraktów budowlanych, począwszy od momentu eskalacji zbrojnego konfliktu w Ukrainie? (prosimy wybrać jedno)



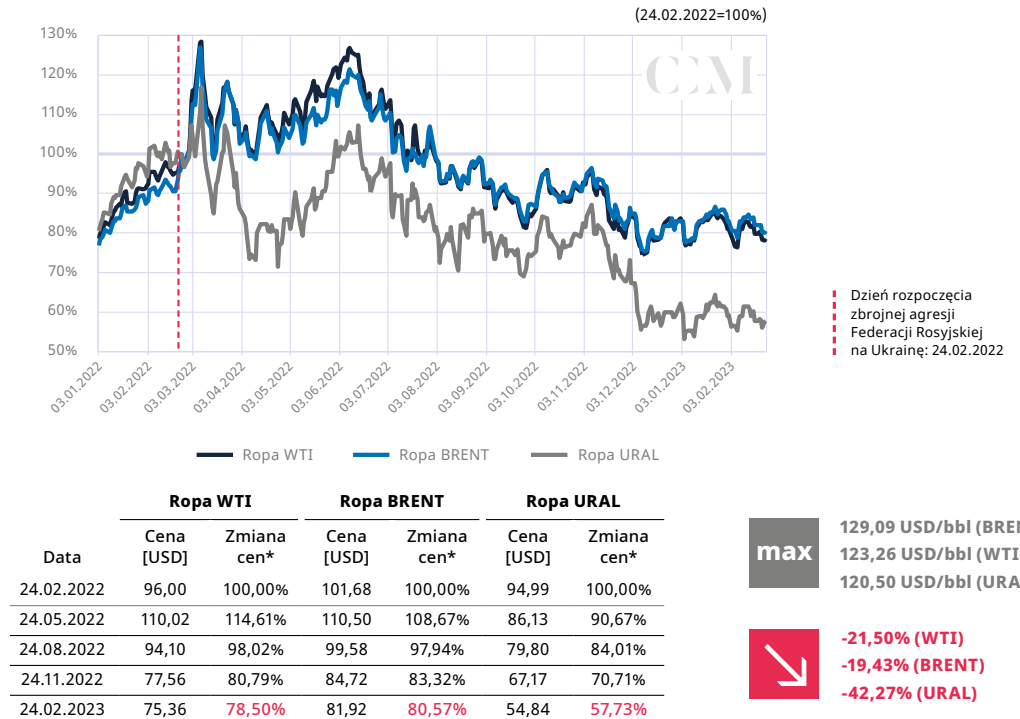
ZMIANY CEN KLUCZOWYCH SUROWCÓW I MATERIAŁÓW BUDOWLANYCH NA PRZESTRZENI ROKU OD WYBUCHU WOJNY

Jak wynika z powyższego, odpowiedzi Respondentów jednoznacznie potwierdziły obserwowane i szeroko komentowane na polskim rynku budowlanym zmiany cen kluczowych surowców i materiałów budowlanych.

Przeprowadzona w Raporcie analiza zmian cen kluczowych surowców i materiałów wykorzystywanych w budownictwie w okresie od 24.02.2022 r. do 24.02.2023 r. potwierdziła, że gwałtowne wzrosty cen odnotowano przede wszystkim w pierwszych tygodniach od wybuchu wojny.

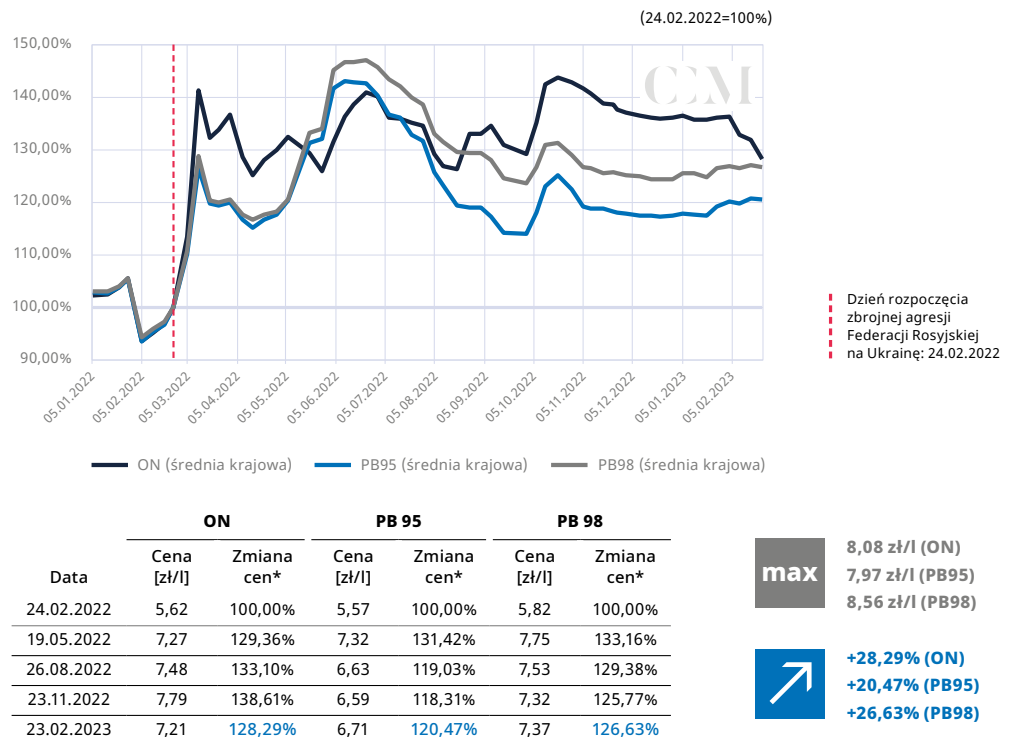
Wzrosty cen na poziomie 30% w ciągu zaledwie 2–3 tygodni odnotowano m.in. dla ropy naftowej i asfaltów drogowych. Co więcej, w tym czasie cena oleju napędowego wrosła o ponad 40% w stosunku do poziomu cen z dnia 24.02.2022 r.

Rysunek 3. Zmiany średniej ceny ropy naftowej (źródło: Raport CCM i DLA Piper)



* w stosunku do poziomu cen z dnia 24.02.2022

Rysunek 4. Zmiany średniej ceny detalicznej paliw (źródło: Raport CCM i DLA Piper)



* w stosunku do poziomu cen z dnia 24.02.2022

Z powyższych analiz wynika również, iż w dalszej perspektywie ceny w większości przypadków stopniowo wracały do swojego poziomu sprzed lutego 2022 r., przy czym nie oznacza to całkowitego powrotu do poziomów sprzed tego okresu. Przykładowo ceny wszystkich analizowanych gatunków ropy naftowej wróciły do swojego poziomu sprzed wybuchu wojny już na przełomie lipca i sierpnia 2022 r., natomiast w ślad za obniżką cen tego surowca nie odnotowano szybkich spadków cen materiałów ropopochodnych, w tym asfaltów drogowych oraz paliw. Ceny asfaltów drogowych osiągnęły poziom cen sprzed 24.02.2022 r. dopiero w grudniu 2022 r. Z kolei ceny paliw stanowiących istotny koszt robót budowlanych (praca sprzętu, transport materiałów) na koniec analizowanego okresu, nadal utrzymywały się na poziomie co najmniej 20% wyższym niż przed rokiem.

Jak wynika z przeprowadzonej w Raporcie analizy zmiany średniej ceny produktów stalowych (rys. 6 na nast. stronie), od początku 2022 r. utrzymywała się ona na stosunkowo stabilnym poziomie. Dopiero od rozpoczęcia wojny (8 tydzień 2022) nastąpił skokowy wzrost średniej ceny produktów stalowych, a już w 13 tygodniu 2022 r. odnotowano maksimum globalne (wzrost cen aż o 74,72% w stosunku do 8 tygodnia 2022 r.). Kolejne tygodnie przyniosły jednak spadek średniej ceny produktów stalowych, która w 42 tygodniu 2022 r. wróciła do poziomu sprzed rozpoczęcia wojny.

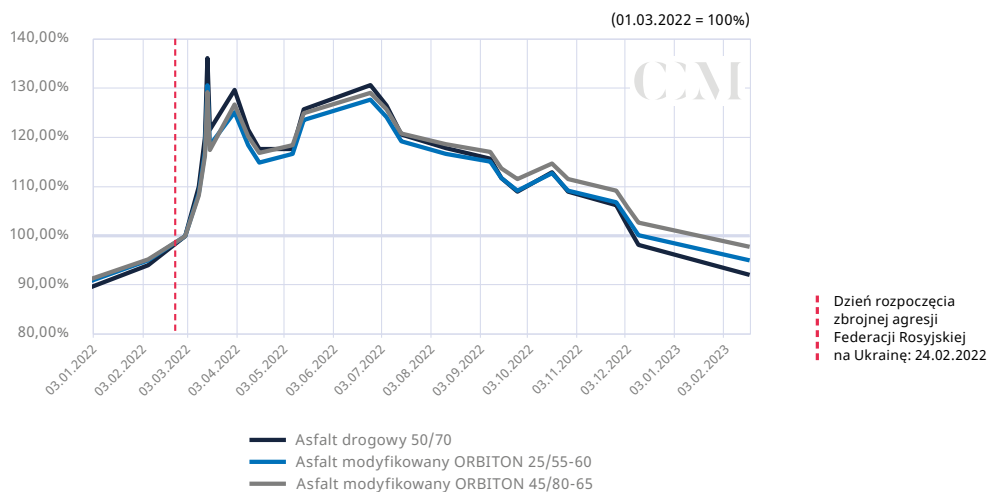
WPŁYW ZMIAN CEN KLUCZOWYCH SUROWCÓW I MATERIAŁÓW BUDOWLANYCH NA WZROST CEN WYKONANIA OBIEKTÓW Z RÓŻNYCH SEKTORÓW BUDOWNICTWA

Obserwowana niepewność na polskim rynku budowlanym, wywołana m.in. zmianami cen kluczowych surowców i materiałów doprowadziła do dynamicznego wzrostu cen realizacji inwestycji budowlanych w każdym z sektorów budownictwa. Powyższą tezę potwierdzają wyniki analizy przeprowadzonej w Raporcie.

Jak wynika z analiz CCM, w okresie 24.02.2022 r. – 24.02.2023 r. odnotowano wzrosty cen we wszystkich analizowanych sektorach budownictwa, przy czym budowa obiektów z sektora budownictwa kubaturowego przekroczyła wzrost cen o ponad 20%. W tym samym okresie średnia cena wykonania obiektu z sektora budownictwa kolejowego i tramwajowego wzrosła aż o 19,16% (rys. 7 na nast. stronie).

Ważną składową tych wzrostów jest także rosnąca w tym okresie inflacja. W lutym 2023 r. wyniosła 18,4% r/r i osiągnęła swój rekordowy poziom od ponad 26 lat, co z pewnością będzie wiązało się z presją płacową i wzrostem kosztów zatrudnienia robotników budowlanych, jak również może skutkować zwiększonymi oczekiwaniami finansowymi ze strony podwykonawców.

Rysunek 5. Zmiany średniej ceny asfaltów (źródło: Raport CCM i DLA Piper)



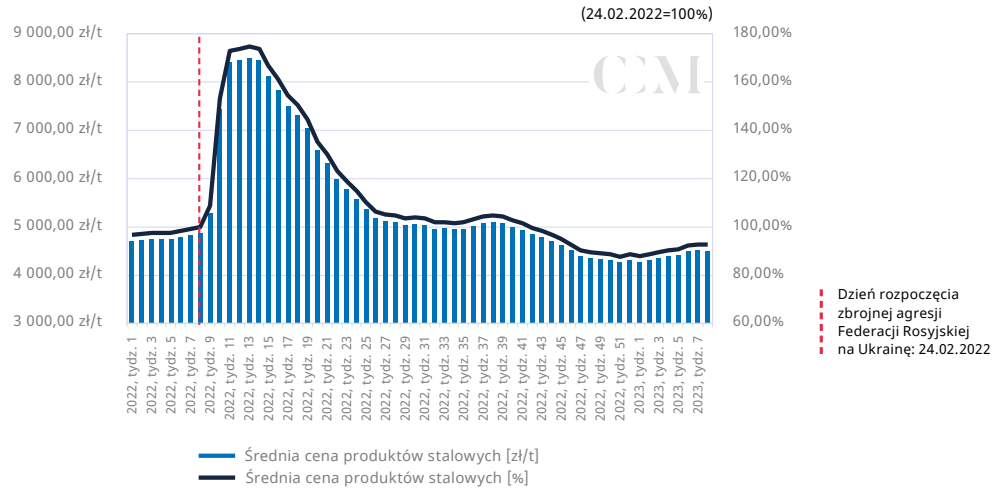
Data	Asfalt drogowy 50/70		Asfalt modyfikowany ORBITON 25/55-60		Asfalt modyfikowany ORBITON 45/80-65	
	Cena [zł/t]	Zmiana cen*	Cena [zł/t]	Zmiana cen*	Cena [zł/t]	Zmiana cen*
01.03.2022	2490,00	100,00%	2940,00	100,00%	3080,00	100,00%
15.05.2022	3130,00	125,70%	3630,00	123,47%	3850,00	125,00%
12.08.2022	2932,50	117,77%	3432,50	116,75%	3652,50	118,59%
27.11.2022	2642,50	106,12%	3142,50	106,89%	3362,50	109,17%
19.02.2023	2292,50	92,07%	2792,50	94,98%	3012,50	97,81%

* w stosunku do poziomu cen z dnia 01.03.2022

max
3 390,00 zł/t (50/70)
3 840,00 zł/t
(ORBITON 25/55-60)
3 980,00 zł/t
(ORBITON 45/80-65)

↓
-7,93% (50/70)
-5,02%
(ORBITON 25/55-60)
-2,19%
(ORBITON 45/80-65)

Rysunek 6. Zmiany średniej ceny produktów stalowych (źródło: Raport CCM i DLA Piper)



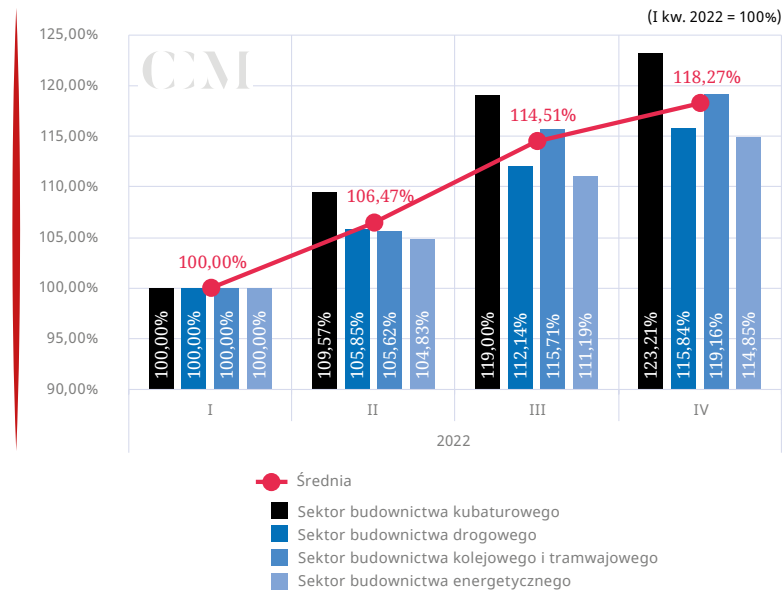
Produkty stalowe		
Data	Cena [zł/t]	Zmiana cen*
2022, tydzień 8	4 865,17	100,00%
2022, tydzień 21	6 325,33	130,01%
2022, tydzień 34	4 945,08	101,64%
2022, tydzień 47	4 400,33	90,45%
2023, tydzień 8	4 506,92	92,64%

max 8 500,33 zł/t

-7,36%

v stosunku do poziomu cen z dnia 24.02.2022

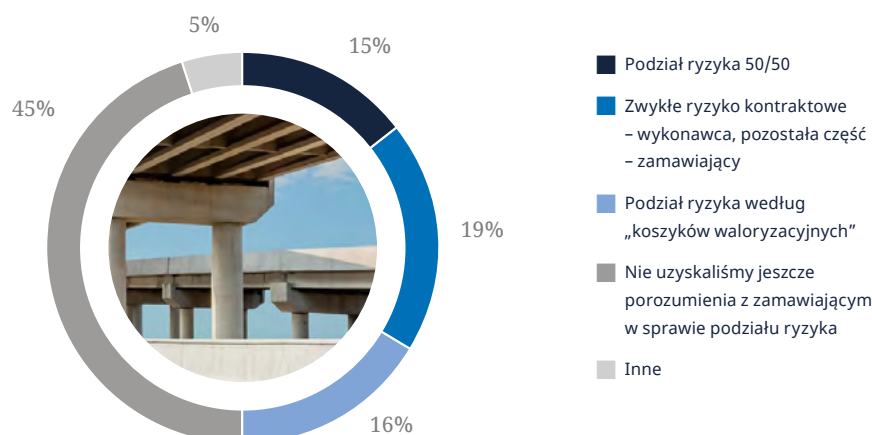
Rysunek 7. Procentowa zmiana średniej ceny wybranych obiektów referencyjnych dla poszczególnych sektorów budownictwa (źródło: Raport CCM i DLA Piper)



Rok	Kw	Sektor budownictwa kubaturowego	Sektor budownictwa drogowego	Sektor budownictwa kolejowego i tramwajowego	Sektor budownictwa energetycznego	Średnia
2022	I	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%
	II	109,57%	105,85%	105,62%	104,83%	106,47%
	III	119,00%	112,14%	115,71%	111,19%	114,51%
	IV	123,21%	115,84%	119,16%	114,85%	118,27%

Rysunek 8. Wyniki ankiety poprzedzającej wydanie Raportu – Pytanie 4 (źródło: Raport CCM i DLA Piper)

4. W jaki sposób zostało podzielone między stronami ryzyko wzrostu kosztów realizacji inwestycji budowlanych spowodowane gwałtownymi i nieprzewidywalnymi zmianami cen materiałów i robót budowlanych w wyniku wojny w Ukrainie? (prosimy wybrać jedno)



PODZIAŁ RYZYKA WZROSTU CEN MIĘDZY STRONAMI UMOWY

Badanie potwierdziło, że ustalenie mechanizmu podziału ryzyka jest wciąż największym wyzwaniem trwających kontraktów, bowiem 45% badanych nie doszło jeszcze w tym zakresie do porozumienia z zamawiającym. W pozostałych przypadkach na podział ryzyka w postaci 50/50 wskazało 15% Respondentów, a 16% na podział według „koszyków waloryzacyjnych”.

Brak właściwego określenia poziomu tzw. zwykłego ryzyka kontraktowego na etapie formułowania wniosku waloryzacyjnego i wysokości żądania, może skutkować wyłącznie częściową rekompensatą dla wykonawcy – przykładowo w spotykanym na rynku podziale ryzyka 50/50. Taki podział ryzyka faworyzuje zamawiającego, ponieważ co do zasady wzrost kosztów realizacji inwestycji spowodowany jest okolicznościami niezależnymi od wykonawców, które wykraczają poza poziom tzw. zwykłego ryzyka kontraktowego.

KONIECZNOŚĆ WYPRACOWANIA DOBRZYCH PRAKTYK W ZAKRESIE WŁAŚCIWEGO PODZIAŁU RYZYK KLUCZEM DO POPRAWY SYTUACJI BRANŻY

Bez wątplenia kwestią szczególnie istotną w zakresie przywrócenia równowagi ekonomicznej stron w relacji do okresu, w którym umowa była zawierana pozostaje również wypracowanie dobrych praktyk właściwego podziału ryzyka związanego ze zmianami cen na skutek wystąpienia sytuacji nieprzewidywanych.

Z naszej dotychczasowej praktyki przy formułowaniu i ocenie wniosków waloryzacyjnych wykonawców robót budowlanych wynika, iż wyłącznie uwzględnienie tzw. zwykłego ryzyka kontraktowego przy kalkulacji roszczenia waloryzacyjnego może spotkać się z akceptacją drugiej strony

tu i teraz. Zamawiający co do zasady nie akceptują wniosków nieuwzględniających jakiegokolwiek ryzyka wzrostu cen po stronie wykonawców wskazując, iż ryzyko takie nie może spoczywać wyłącznie na nich. Jest to zresztą zgodnie z rekomendacjami PGRP z 02.08.2022 r.⁴, przy czym nie oznacza wcale, że podział takiego ryzyka musi wynosić dokładnie 50/50. I tutaj właśnie należałoby zadać pytanie jak ten podział powinien właściwie (sprawiedliwie) wyglądać. W naszej ocenie nie da się ustalić jednego uniwersalnego podziału takiego ryzyka, z uwagi na fakt, iż ceny obiektów budowlanych z poszczególnych sektorów budownictwa co do zasady kształtują się w różny sposób, a to oznacza, że inny poziom wzrostu cen można było przewidywać na etapie oferty na wykonanie drogi, linii kolejowej, budynku mieszkalnego czy też bloku energetycznego. Oznacza to także, że dojście do właściwego podziału ryzyka musi wiązać się ze szczegółową kalkulacją takiego ryzyka jakie można było zakładać w określonym momencie na podstawie ogólnodostępnych danych i informacji o cenach w budownictwie.

W CCM za dobrą praktykę uznajemy zasadę zgodnie z którą podział ryzyka związanego z wystąpieniem sytuacji nieprzewidywanych jest następujący: wykonawca odpowiada wyłącznie do poziomu tzw. zwykłego ryzyka kontraktowego wynikającego z poprawnie przyjętych założeń ofertowych, natomiast pozostała część tego ryzyka przypada na zamawiającego. Pocięszający może być fakt, iż w przeprowadzonym przez nas badaniu 1 na 5 Respondentów (19%) wskazał na taki właśnie podział ryzyka jaki udało im się uzgodnić z zamawiającym.

4 PGRP, *Zmiana umowy z uwagi na nadzwyczajny wzrost cen (waloryzacja wynagrodzenia) – rekomendacje*

PODSUMOWANIE

Wybuch wojny był kolejnym po COVID-19 czynnikiem silnie destabilizującym rynek budownictwa, którego nie można było przewidzieć działając z należytą starannością. Te wnioski potwierdzają wytyczne Prokuraturii Generalnej Rzeczypospolitej Polskiej z 02.08.2022 r.

Mimo iż, zgodnie z rekomendacjami PGRP, analiza zaistnienia przesłanek do przeprowadzenia waloryzacji może mieć charakter uogólniony (przesłanki związane ze zmianą cen, nieprzewidywalnością tej zmiany, a także rentownością kontraktów mogą mieć charakter uniwersalny dla pewnego

rodzaju kontraktów), przygotowanie stosownego wniosku przez wykonawcę wraz ze wskazanym poziomem ryzyka jest kluczowe w celu uzyskania waloryzacji i jednoczesnego uniknięcia niesprawiedliwego podziału ryzyka między stronami.

Niniejszy artykuł porusza jedynie wybrane wątki opisane w Raporcie, który dostępny jest bezpłatnie pod adresem: <https://ccmanagement.pl/raport-ccm-i-dla-piper-wybuch-wojny-w-ukrainie-a-wzrost-kosztow-realizacji-inwestycji-budowlanych-w-polsce/>



rys. Midjourney, silnik 5.2