

# *Analiza wpływu sektora budownictwa mieszkaniowego na gospodarkę Polski*

31 sierpnia 2015 r.

Raport powstały na zlecenie i przy współpracy  
z Polskim Związkiem Firm Deweloperskich.



# Spis treści

Podsumowanie zarządcze .....	3
Wstęp .....	6
1 Branża budowlana w Polsce .....	7
1.1 Definicja branży .....	7
1.2 Podstawowe wielkości dotyczące wartości produkcji budowlano-montażowej.....	7
1.3 Zasoby mieszkaniowe i liczba mieszkań oddawanych do użytku.....	10
1.4 Zatrudnienie i płace w sektorze budowlanym.....	11
1.5 Podmioty na rynku .....	13
1.6 Bezpośredni udział budownictwa w dochodach budżetu państwa .....	14
1.7 Budownictwo, a usługi deweloperskie .....	14
2 Regionalne znaczenie firm z branży budowlanej.....	17
2.1 Rola sektora w regionalnych gospodarkach.....	17
2.2 Budownictwo, a przychody samorządów lokalnych.....	21
3 Wpływ branży budowlanej na pozostałe sektory gospodarki .....	23
3.1 Opis modelu mierzenia wpływu .....	23
3.2 Wpływ budownictwa mieszkaniowego na pozostałe sektory .....	24
3.3 Symulacja skutków zwiększenia sprzedaży budownictwa mieszkaniowego.....	28
3.4 Szacunki wpływu budownictwa mieszkaniowego na sprzedaż wybranych branż .....	29



## Podsumowanie zarządcze

Całkowita wartość rynku budowlanego w Polsce w roku 2014 wyniosła 174 miliardy złotych, było to nieco mniej niż rekordowym roku, 2011 gdy wyniosła 191 miliardów złotych, ale znaczenie więcej niż w roku 2005, gdy wyniosła nieco ponad 90 miliardów złotych. Niewielki spadek w ostatnim okresie ma przede wszystkim związek z zakończeniem wielkich projektów infrastrukturalnych w związku z zakończeniem perspektywy finansowej UE.

Wartość prac związanych z powstawaniem nowych domów i mieszkań oceniamy na 23 miliardów złotych, wliczając w to wykończenia, modernizacje i remonty istniejących budynków.

Wartość dodana wytworzona bezpośrednio przez sektor budowlany, czyli jego bezpośredni wkład do Produktu Krajowego Brutto, w roku 2014 wynosiła według danych GUS ponad 115 miliardów złotych i stanowiła 6,7% PKB. Wartość dodaną wytworzoną przez same budownictwo mieszkaniowe szacujemy na około 17,4 miliardów, czyli na około 1% PKB.

W Polsce wciąż istnieje poważny niedobór mieszkań. Według danych EUROSTAT w 2013 przeciętna liczba izb na osobę w Polskich mieszkaniach wynosiła 1,1 przy średniej dla UE wynoszącej 1,6. Dlatego tak ważne jest, aby odwrócić tendencję z ostatnich trzech lat, gdy obserwujemy niewielki spadek liczby mieszkań oddawanych do użytku. Ich liczba wyniosła w 2013 roku 145 tysięcy mieszkań (143 tysięcy w 2014 roku) przy jednoczesnym wzroście liczby zawieranych transakcji kupna/sprzedaży mieszkań z rynku pierwotnego i wtórnego – **123 tysięcy w 2013 roku o wartości prawie 26 miliardów złotych.**

Sektor budowlany w Polsce, zwłaszcza budownictwo mieszkaniowe nierozzerwalnie związane jest z działalnością firm deweloperskich, które pełnią rolę podmiotów realizujących projekty mieszkaniowe odpowiadające na zgłoszone potrzeby popytowe klientów indywidualnych. Korzyść wynikająca z działalności firm deweloperskich z punktu widzenia klientów końcowych sprowadza się do możliwości przeniesienia czynności oraz ryzyk inwestycyjnych związanych z realizacją procesu budowlanego za odpowiednią opłatą.

Branża budowlana jest też ogromnym i ceniącym swoich pracowników pracodawcą. W roku 2013 zatrudnionych było w niej ponad 800 tysięcy osób, z czego wznoszeniem budynków zajmuje się około 250 tysięcy osób. Wynagrodzenia w sektorze są o około 3% wyższe niż średnia dla całego sektora przedsiębiorstw, w ostatnich latach wykazują także tendencję rosnącą.

Bardzo istotną cechą branży budowlanej jest jej rozdrobniona struktura, oznaczająca, iż większość firm w niej działających należy do sektora Małych i Średnich Przedsiębiorstw.

Firmy te charakteryzują się dużą elastycznością i mobilnością. Objawem tej elastyczności jest duży, wynoszący w zależności od województwa od 20% do 40% udział robót realizowanych przez firmy poza

województwami, w których znajdują się ich siedziby. Są one jednak także bardzo wrażliwe na wahania koniunktury i w związku z tym bardzo zróżnicowane, co do osiągniętych wyników finansowych.

Sektor budowlany jest poważnym płatnikiem podatków zasilających budżet państwa. W sumie podatki VAT, PIT i CIT wpłacane przez sektor to około 11-12 miliardów złotych rocznie, czyli według danych z roku 2014 stanowiło ponad 4,5% wpływów podatkowych budżetu państwa.

Z racji na swoje rozdrobnienie sektor budowlany ma także bardzo duże znaczenie dla wszystkich właściwie gospodarek regionalnych w Polsce. Bezpośredni udział budownictwa w PKB województw waha się od 5,8% dla województwa łódzkiego do 8,7% dla województw małopolskiego i zachodniopomorskiego. W związku z tym duże jest też znaczenie budownictwa dla finansów samorządów lokalnych w całej Polsce. W sumie dzięki podatkom PIT i CIT wpłacanych przez właścicieli i pracowników firm budowlanych, z których część trafia do kas samorządowych, wzbogaciły się one w roku 2013 o około 1,9 miliarda złotych to jest 2% dochodów własnych samorządów.

Rozwój budownictwa na terenie poszczególnych gmin ma także duże znaczenie dla osiągniętych przez budżety samorządowe dochodów z podatku od nieruchomości. Podatek ten jest największym źródłem dochodów podatkowych samorządów lokalnych w Polsce i w 2013 jego wartość wyniosła 18,7 miliardów złotych.

Jednak bezpośrednia wartość generowanego przez sektor budowlany Produktu Krajowego Brutto, zatrudnienia, płac, czy podatków to tylko część jego całkowitego wpływu na gospodarkę. Działalność budowlana jest jednym z najistotniejszych kreatorów popytu dla innych sektorów gospodarki – od przemysłu poprzez usługi i handel.

Używając metodyki opartej o tzw. model przepływów międzygałęziowych zmierzaliśmy rzeczywistość wartość wykreowanego przez budownictwo PKB uwzględniającą także tak zwane efekty mnożnikowe. Obliczenia nasze przeprowadziliśmy dla z oczywistych względów najbardziej interesującego nas budownictwa mieszkaniowego.

Wyniki obliczeń pokazują, iż poza ponad 17 miliardami złotych wartości dodanej kreowanej bezpośrednio przez budowę mieszkań, działalność ta skutkuje dodatkową wartością dodaną w innych sektorach na łączną kwotę ponad 15 miliardów złotych. W sumie, tylko **budownictwo mieszkaniowe odpowiada za 1,9% polskiego PKB (prawie 33 miliardy złotych)**. Największym beneficjentem tej części działalności budowlanej jest przemysł mineralny, którego sprzedaż jest większa o 2,5 miliarda złotych.

Dodatkowe zatrudnienie wykreowane w innych branżach dzięki budownictwu mieszkaniowemu to ponad 130 tysięcy miejsc pracy. W sumie razem z osobami pracującymi w samym budownictwie kreuje ono około 300 tysięcy miejsc pracy przynoszących polskiemu gospodarstwu domowemu ponad 10 miliardów złotych dochodów.

Wzrost wartości sprzedaży budownictwa mieszkaniowego o **1 miliard złotych** w ostatecznym rozrachunku przyniósłby gospodarce dodatkową wartość dodaną w wysokości około **1,4 miliarda złotych**.

Powyższe szacunki z przyczyn metodologicznych nie uwzględniały dodatkowego popytu, jaki oddawanie nowych mieszkań kreuje w związku z wyposażeniem wewnątrz – tylko niewielka część mieszkań oddawana jest do użytku w stanie „pod klucz”. Szacujemy, iż dodatkowym popyt związany z wyposażaniem nowych mieszkań sięga rocznie ponad 6 miliardów złotych, a jego głównym beneficjentem jest branża meblarska osiągająca dodatkową sprzedaż rzędu 4,5 miliarda złotych.

## *Wstęp*

Z przyjemnością oddajemy w Państwa ręce przygotowany we współpracy z Polskim Związkiem Firm Deweloperskich ukazujący wpływ, jaki branża budowlana, a w szczególności budownictwo mieszkaniowe wywiera na polską gospodarkę.

Raport ten wskazuje na istotność branży budowlanej nie tylko, jako bezpośredniego kreatora PKB, zatrudnienia czy dochodów podatkowych dla budżetu centralnego i samorządów, ale także, jako istotnego źródła popytu dla innych branż. W sumie wartość dodana i zatrudnienie w samej branży to tylko nieco ponad połowa całkowitej wartości, jaką budownictwo przynosi całej gospodarce.

W dalszych częściach raportu znajdą państwo podsumowanie podstawowych wielkości i trendów dotyczących całej branży, w szczególności budownictwa mieszkaniowego, w ciągu ostatnich lat, charakterystykę firm budowlanych oraz przybliżenie ich znaczenia w poszczególnych regionach. Pokazujemy także branżę, jako istotnego w skali makroekonomicznej pracodawcę, oraz istotne źródło dochodów podatkowych zarówno dla budżetu centralnego jak i samorządów.

Następnie analizujemy wpływ, jaki już konkretnie budownictwo mieszkaniowe wywiera na inne sektory gospodarcze. Używając modelu przepływów międzygałęziowych pokazujemy całkowitą wartość dodatkowego popytu kreowanego dzięki budowie mieszkań, a także liczbę stworzonych dzięki temu miejsc pracy oraz wartość dochodów ludności.

Na końcu pokazujemy też dodatkową wartość sprzedaży kreowaną dzięki wydatkom właścicieli nowych mieszkań na ich wyposażenie.



# **1 Branża budowlana w Polsce**

## **1.1 Definicja branży**

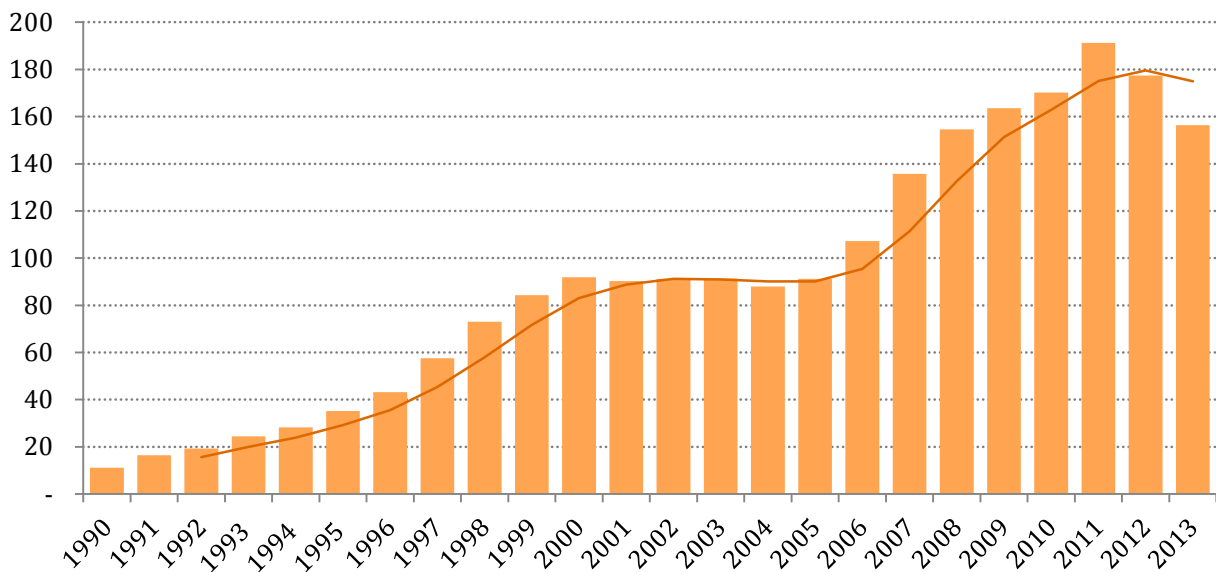
Na potrzeby niniejszego raportu sektor budowlany i budownictwo definiujemy, jako działalność gospodarczą polegającą na wznoszeniu budynków, budowli i obiektów infrastruktury oraz prace specjalistyczne, a także budowy prowadzone przez osoby indywidualne systemem gospodarczym. W klasyfikacji tej opieramy się na definicjach stosowanych przez Główny Urząd Statystyczny, aby zapewnić porównywalność i spójność szacunków przy obliczaniu wpływu budownictwa na gospodarkę. Wydzielając budownictwo mieszkaniowe z całego sektora uwzględniamy produkcję budowlano-montażową związaną bezpośrednio z wznoszeniem budynków (nakłady o charakterze inwestycyjnym) oraz roboty budowlane specjalistyczne, czyli np. przygotowanie terenu pod budowę, prace wykończeniowe i modernizacje.

W trakcie pisania raportu pojawiały się dopiero dane Głównego Urzędu Statystycznego dotyczące branży za rok 2014. W związku z tym, część wartości ogólnych dotyczących branży podanych w tekście dotyczy tego roku. Natomiast dane szczegółowe oraz większość wyników obliczeń własnych dotyczy roku 2013. W każdym przypadku podajemy w tekście informacje, którego roku dotyczy dana wartość.

## **1.2 Podstawowe wielkości dotyczące wartości produkcji budowlano-montażowej**

Rynek budowlany w Polsce to potężna i wciąż rozwijająca się gałąź gospodarki. Choć wartość produkcji budowlano-montażowej w ciągu ostatnich dwóch lat, za które dostępne są dane GUS wyraźnie spadła - ze 191 miliardów złotych w 2011 roku, kiedy to osiągnęła swój szczyt, do 156 miliardów złotych w roku 2013, to nadal poziom ten jest o 70% wyższy niż w roku 2005. Według ostatnio dostępnych danych wartość całkowitej produkcji budowlano-montażowej w 2014 roku wyniosła 174 miliardy złotych. Spadek w porównaniu z rokiem 2011 należy przypisać przede wszystkim zakończeniu wielkich projektów infrastrukturalnych w związku z zakończeniem perspektywy finansowej UE. Projekty tego typu stanowią prawie połowę produkcji budowlanej w Polsce - w roku 2013 ich wartość wyniosła około 70 miliardów złotych.

**Rysunek 1. Produkcja budowlano-montażowa w Polsce w latach 1990-2013 w mld zł<sup>1</sup>.**



Źródło: Opracowanie własne PwC na podstawie danych GUS.

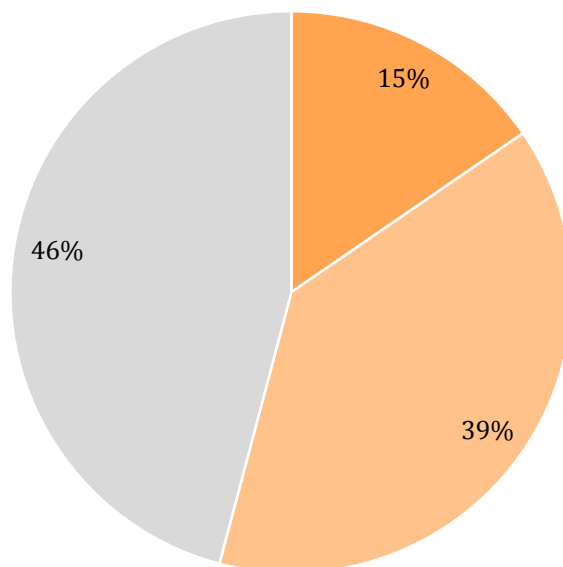
Drugim, co do wielkości segmentem jest budownictwo niemieszkaniaowe, w skład którego wchodzi m.in. takie obiekty jak biurowce, fabryki, magazyny czy centra handlowe. Budowa nowych obiektów tego typu wygenerowała szacunkowo prawie 40 miliardów złotych w 2013 roku, a wliczając pozostałe prace, np. remonty i przygotowanie terenów pod inwestycje mogło to być o połowę więcej.

Choć wznoszenie budynków mieszkalnych to najmniejsza część ogromnego polskiego sektora budowlanego to i tak segment ten ma istotne znaczenie gospodarcze. Wartość tego rynku szacujemy na ok. 23 miliardy złotych.

Wartość dodana wytworzona przez sektor budowlany, czyli jego bezpośredni wkład do Produktu Krajowego Brutto, w roku 2014 wynosiła według danych GUS ponad 115 miliardów złotych i stanowiła 6,7% PKB. Wartość dodaną wytworzoną przez same budownictwo mieszkaniowe szacujemy na około 17,4 miliarda, czyli na około 1% PKB. Więcej jednak o rzeczywistym wkładzie budownictwa w gospodarkę piszemy w rozdziale 3 niniejszego raportu, gdy analizujemy także skalę wpływ działalności sektora na inne branże.

<sup>1</sup> Źródło: Opracowanie własne na podstawie Budownictwo – wyniki działalności, GUS. Dla 2013 roku dane nieostateczne.

**Rysunek 2. Udziały poszczególnych rodzajów obiektów budowlanych w produkcji budowlano-montażowej w Polsce w 2013 r.**

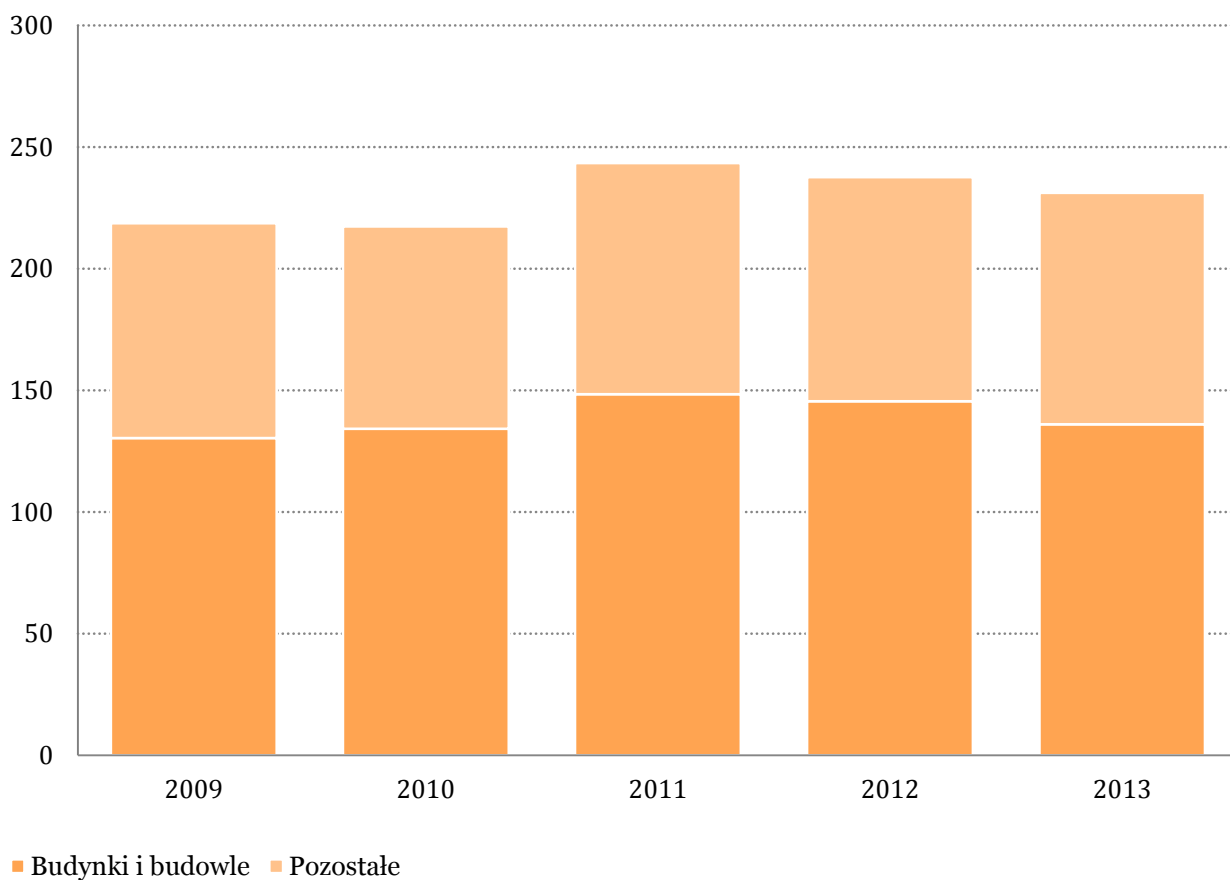


- Budynki mieszkalne
- Budynki niemieszkalne
- Obiekty inżynierii lądowej i wodnej

*Źródło: Szacunki PwC na podstawie Budownictwo – wyniki działalności w 2013 r. GUS.*

Budownictwo jest bardzo silnie związane z pozostałymi gałęziami gospodarki. Wartość nakładów na budynki i budowlę przez podmioty gospodarcze wyniosła w roku 2013 136 miliardów złotych, czyli 58% nakładów inwestycyjnych przedsiębiorstw w ogóle. Same podmioty z sektora budowlanego poniosły własne nakłady w wysokości niemal 7 miliardów złotych.

**Rysunek 3. Nakłady inwestycyjne podmiotów gospodarczych w latach 2009-2013.**

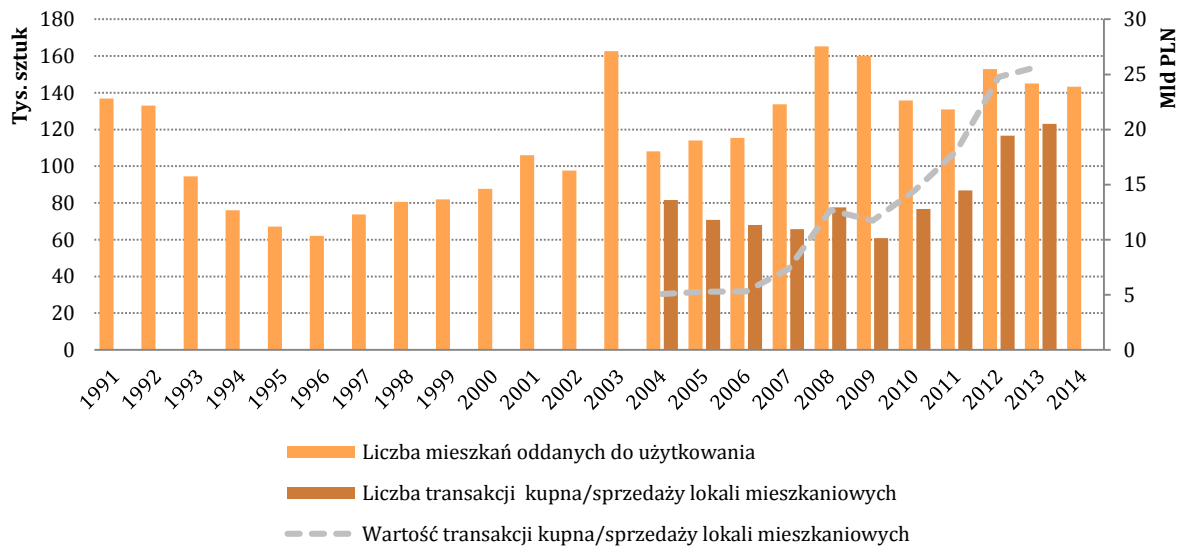


Źródło: Szacunki PwC na podstawie Środki trwale w gospodarce narodowej w 2013 roku, GUS, 2014.

### **1.3 Zasoby mieszkaniowe i liczba mieszkań oddawanych do użytku**

Zasoby mieszkaniowe w Polsce wynosiły w 2013 roku 13,9 milionów mieszkań o łącznej powierzchni ponad 1 miliarda metrów kwadratowych. Pomimo iż wartości dotyczące zasobów mieszkaniowych w Polsce mogą robić wrażenie na przeciętnym czytelniku, to wciąż są to liczby daleko niewystarczające. Według danych EUROSTAT przeciętna liczba izb przypadająca na jednego mieszkańca w Polsce w roku 2013 wynosiła 1,1, przy średniej europejskiej na poziomie 1,7 i maksymalnych wartościach sięgających 2,0 - 2,3 dla takich krajów jak Belgia, Norwegia, czy Cypr. Dlatego tak ważne jest to, aby liczba mieszkań, oddawanych rokrocznie do użytku w naszym kraju utrzymała tendencję rosnącą, która z niewielkimi wahaniami utrzymuje się od 1997 roku. W ostatnich latach rokrocznie oddawanych jest do użytku około 140-160 tysięcy mieszkań rocznie, w połowie lat dziewięćdziesiątych było to jedynie 60 tysięcy. Należy mieć nadzieję, iż niewielki spadek odnotowany w latach 2012-2014 jest jedynie zjawiskiem tymczasowym, podobnie jak miało to miejsce w poprzednich latach. Choć dane z czerwca 2015 roku wciąż pokazują niewielką tendencję spadkową w porównaniu do analogicznego okresu roku 2014 (63,7 tysięcy mieszkań wobec 66,4 tysiąca rok wcześniej).

**Rysunek 4. Liczba mieszkań oddawanych do użytku w latach 1991-2014, liczba transakcji kupna sprzedaży mieszkań w latach 2004-2013 i ich wartość.<sup>2</sup>**



Źródło: Opracowanie własne PwC na podstawie danych GUS.

Od 2004 roku możemy obserwować znaczącą rozbieżność między liczbą mieszkań oferowaną na rynku a liczbą mieszkań, które zostały sprzedane. Największe rozbieżności wystąpiły w kryzysowym w roku 2009, kiedy to liczba mieszkań oddanych do użytku była 2,6 krotnie większa niż liczba transakcji na rynku mieszkań zarówno z rynku pierwotnego jak i wtórnego. Wówczas, na 160 tysięcy mieszkań oddanych do użytku na rynku zawarto tylko 61 tysięcy transakcji obejmujących zarówno mieszkania nowe jak i z rynku wtórnego. Dla branży skutkowało to wydłużeniem okresu sprzedaży nowych mieszkań oraz przyhamowaniem tempa wzrostu cen. W okresie za który są dostępne odpowiednie dane praktycznie cały czas, poza rokiem 2009, wzrastała suma wartości zawieranych transakcji. W roku 2004 wynosiła ona jedynie 5 miliardów złotych, a w roku 2013 już 26 miliardów. W latach 2004-2008 gwałtownie wzrastała też średnia wartość pojedynczej transakcji, potem trend ten zatrzymał się. W ciągu ostatnich lat obserwujemy też wyraźny wzrost przeciętnej powierzchni mieszkań oddawanych do użytku. W latach 90-tych XX wieku wynosiła ona średnio 85,3 metrów kwadratowych średnia of roku 2000 to 2014 to już 102,5 metra. Tendencja ta jest odzwierciedleniem poprawiającego się standardu nowobudowanych mieszkań.

## 1.4 Zatrudnienie i płace w sektorze budowlanym

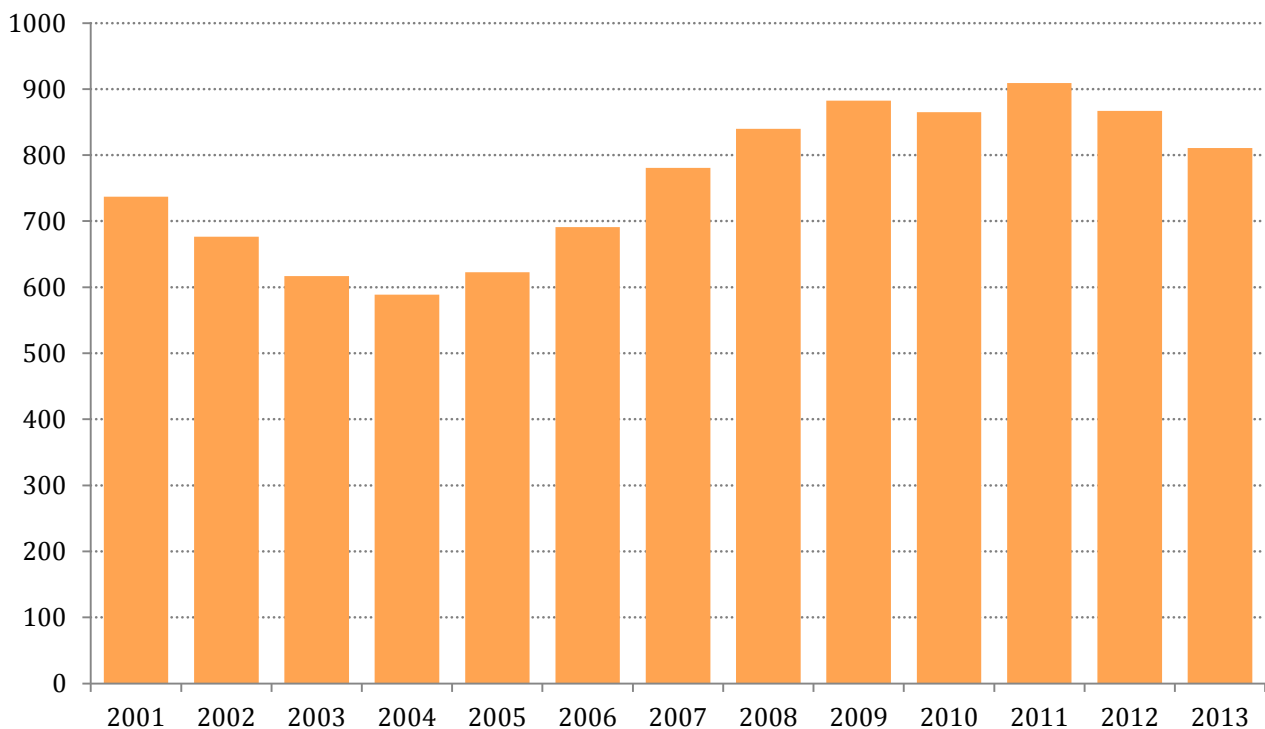
Budownictwo jest szóstą branżą w Polsce pod względem liczby pracujących. W 2013 roku pracowało w niej ponad 810 tysięcy osób, co stanowiło 5,7% wszystkich pracujących w Polsce.

<sup>2</sup> Sprzedaż mieszkań dotyczy rynku pierwotnego i wtórnego.

W firmach zajmujących się w przeważającej części budową budynków zaangażowanych jest 31% osób pracujących w budownictwie natomiast w zajmujących się budową pozostałych obiektów infrastrukturalnych 21%. Prawie połowa zatrudnionych w sektorze zajmuje się natomiast pracami specjalistycznymi takimi jak wykończenia, remonty czy przygotowanie terenów pod budowę.

Wynagrodzenia w budownictwie są wyższe niż w całym sektorze przedsiębiorstw o ok. 3% i wyniosły w 2014 roku przeciętnie 3 887,51 złotych brutto miesięcznie. Były także wyższe o 4,3% niż w roku poprzednim.

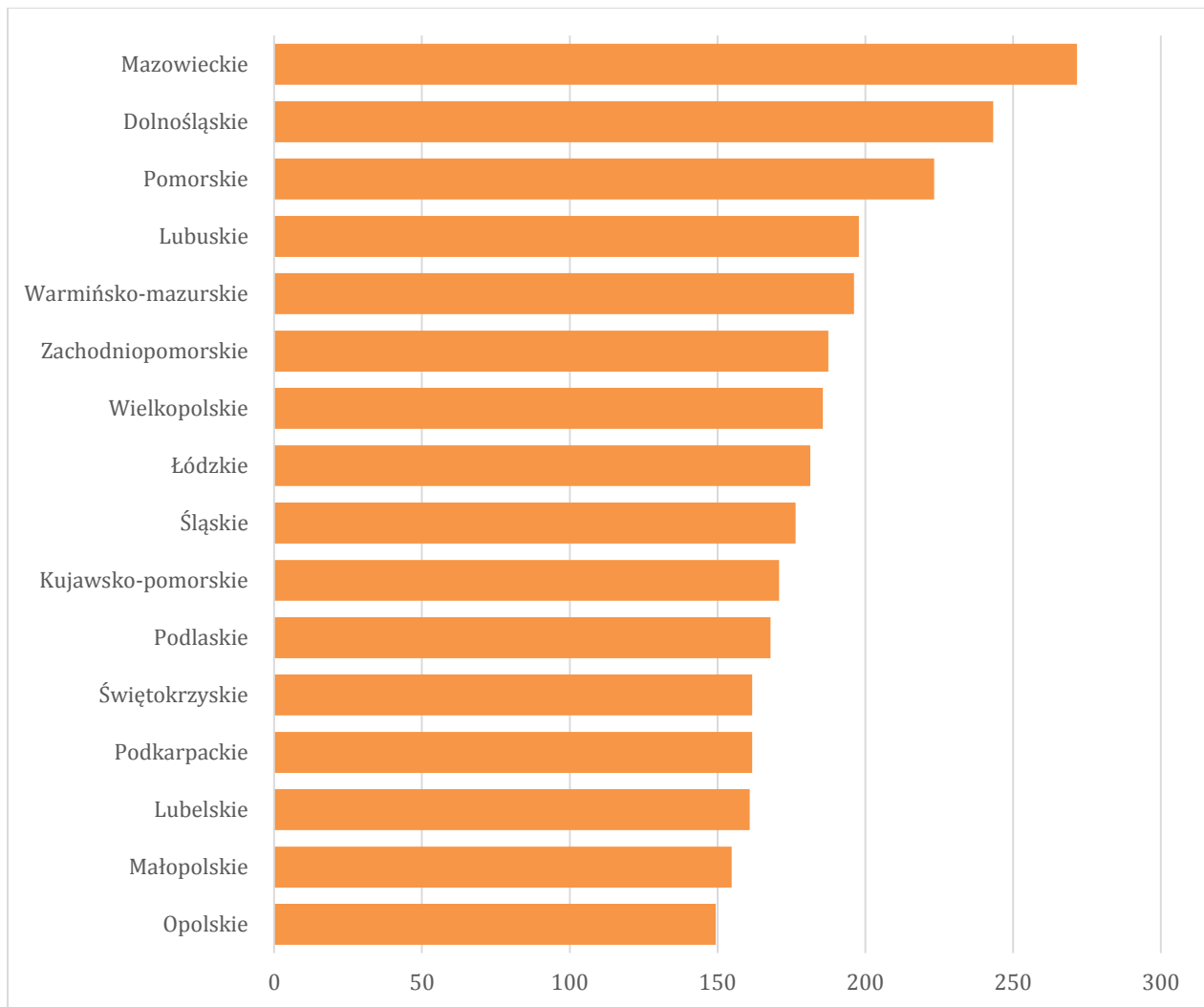
### Rysunek 5. Liczba pracujących w budownictwie w latach 2001-2013.



Źródło: Opracowanie własne PwC na podstawie Pracujący w gospodarce narodowej, GUS.

Przeciętna sprzedaż produkcji budowlano-montażowej na 1 pracownika wyniosła w całej Polsce ok 186 tysięcy złotych, przy czym wartość ta w poszczególnych województwach jest bardzo zróżnicowana. Waha się ona od 149 tysięcy złotych w województwie opolskim do ponad 270 tysięcy w województwie mazowieckim. Dominującą pozycję w efektywności pracowników Mazowsze może zawdzięczać dynamicznie rozwijającemu się rynkowi budownictwa w Warszawie, gdzie ceny obiektów, zwłaszcza budynków, są największe, a skala inwestycji przyciąga firmy budowlane z całego kraju.

**Rysunek 6. Szacunkowa sprzedaż produkcji budowlano-montażowej na jednego pracownika w 2013 roku (tys. zł).**



Źródło: Opracowanie własne PwC na podstawie danych GUS.

## 1.5 Podmioty na rynku

Rynek firm budowlanych jest bardzo rozdrobniony, ponad 96% z 480 tysięcy przedsiębiorstw działających na rynku zatrudnia mniej niż 9 osób, a ponad 400 tysięcy firm to osoby fizyczne prowadzące działalność gospodarczą. Największych przedsiębiorstw, zatrudniających ponad 1000 pracowników w 2014 roku było tylko 25.

Sytuacja finansowa przedsiębiorstw w branży w ostatnim okresie jest silnie zróżnicowana, choć w większości przypadków są one zyskowne. Według danych GUS dotyczących firm zatrudniających, co najmniej 10 osób w roku 2013 zysk wygenerowało ponad 4 tysiące firm budowlanych i jego wartość wyniosła 6,35 miliarda złotych, podczas gdy 1,3 tysiąca przedsiębiorstw przyniosło straty netto w łącznej wysokości 3,8 miliarda złotych.

## **1.6 Bezpośredni udział budownictwa w dochodach budżetu państwa**

Sektor budowlany jest poważnym płatnikiem podatków zasilających budżet państwa.

Szacowane przez nas dochody budżetu państwa z podatku VAT pochodzące z sektora budowlanego wyniosły według naszych szacunków w roku 2014 około 6,5-7 miliardów złotych, czyli do 2,7% dochodów podatkowych i do 5,6% całkowitych dochodów z podatku VAT.

Sumaryczna kwota podatków bezpośrednich wpłacanych przez firmy i pracowników sektora budowlanego do budżetu państwa w tym samym roku wyniosły według naszych szacunków około 5 miliardów złotych, czyli około 2,0% całkowitych dochodów podatkowych. Dochody z podatku PIT pochodzącego z sektora wyniosły 3,2 miliardów złotych, czyli 7,4% całkowitych wpływów z tego podatku, a dochody z CIT 1,8 miliardów złotych, czyli 7,7% całości dochodów z tego podatku.

## **1.7 Budownictwo, a usługi deweloperskie**

Sektor budowlany w Polsce, zwłaszcza budownictwo mieszkaniowe nierozzerwalnie związane jest z działalnością firm deweloperskich, które pełnią rolę podmiotów realizujących projekty mieszkaniowe odpowiadające na zgłoszone potrzeby popytowe klientów indywidualnych. Rola deweloperów ma szczególne znaczenie w przypadku osiedli mieszkaniowych, których realizacja wymaga znajomości procesu budowlanego, procedur administracyjnych oraz pozyskania finansowania zewnętrznego.

Modeli działania deweloperów jest wiele, począwszy od nabywania przez niego działki i prowadzenie budowy z własnych środków oraz zewnętrznych źródeł finansowania (np. kredyty bankowe, obligacje). Deweloper może też podjąć się budowy budynków na zlecenie i na gruncie należącym do podmiotów trzecich bądź w ramach wspólnego przedsięwzięcia inwestycyjnego (np. w kooperacji z właścicielem/użytkownikiem wieczystym terenu, bądź spółdzielnią mieszkaniową).

Korzyść wynikająca z działalności firm deweloperskich z punktu widzenia klientów końcowych sprowadza się do możliwości przeniesienia czynności oraz ryzyk inwestycyjnych związanych z realizacją procesu budowlanego za odpowiednią opłatą.

Firmy deweloperskie, jako jedne z nielicznych podmiotów dysponują możliwościami budowy osiedli mieszkaniowych, posiadając środki potrzebne do zakupu działek i mogących ten koszt rozłożyć na wielu późniejszych nabywców mieszkań. Obowiązująca od 2012 roku tzw. Ustawa Deweloperska<sup>3</sup> ograniczyła część ryzyka po stronie klienta końcowego poprzez m.in. zakaz finansowania inwestycji przez firmę deweloperską ze środków wpłacanych przez klientów. Zgodnie ze wspomnianą ustawą są one zabezpieczane na rachunkach powierniczych, z których płatności dla deweloperów uruchamiane

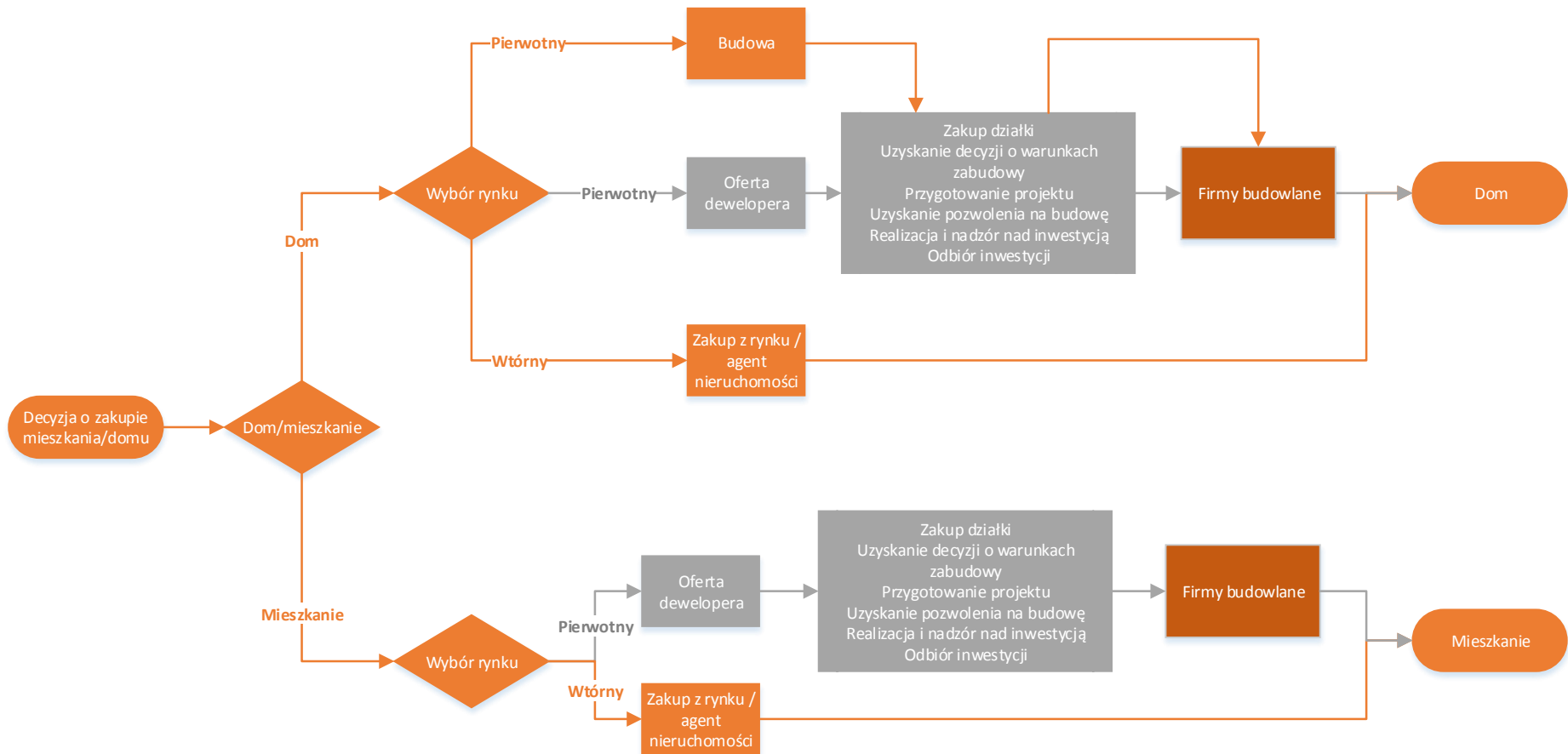
---

<sup>3</sup> Ustawa z dnia 16 września 2011 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego (Dz. U. z 2011 r. Nr 232, poz. 1377).



są etapami odzwierciedlając postęp prac przez bank nadzorujący realizację inwestycji. Uproszczony model nabywania przez gospodarstwa domowe nieruchomości mieszkalnych i miejsce deweloperów przedstawia schemat 1.

**Schemat 1. Firmy deweloperskie w uproszczonym modelu nabywania nieruchomości na cele mieszkalne.**



Źródło: Opracowanie własne PwC.

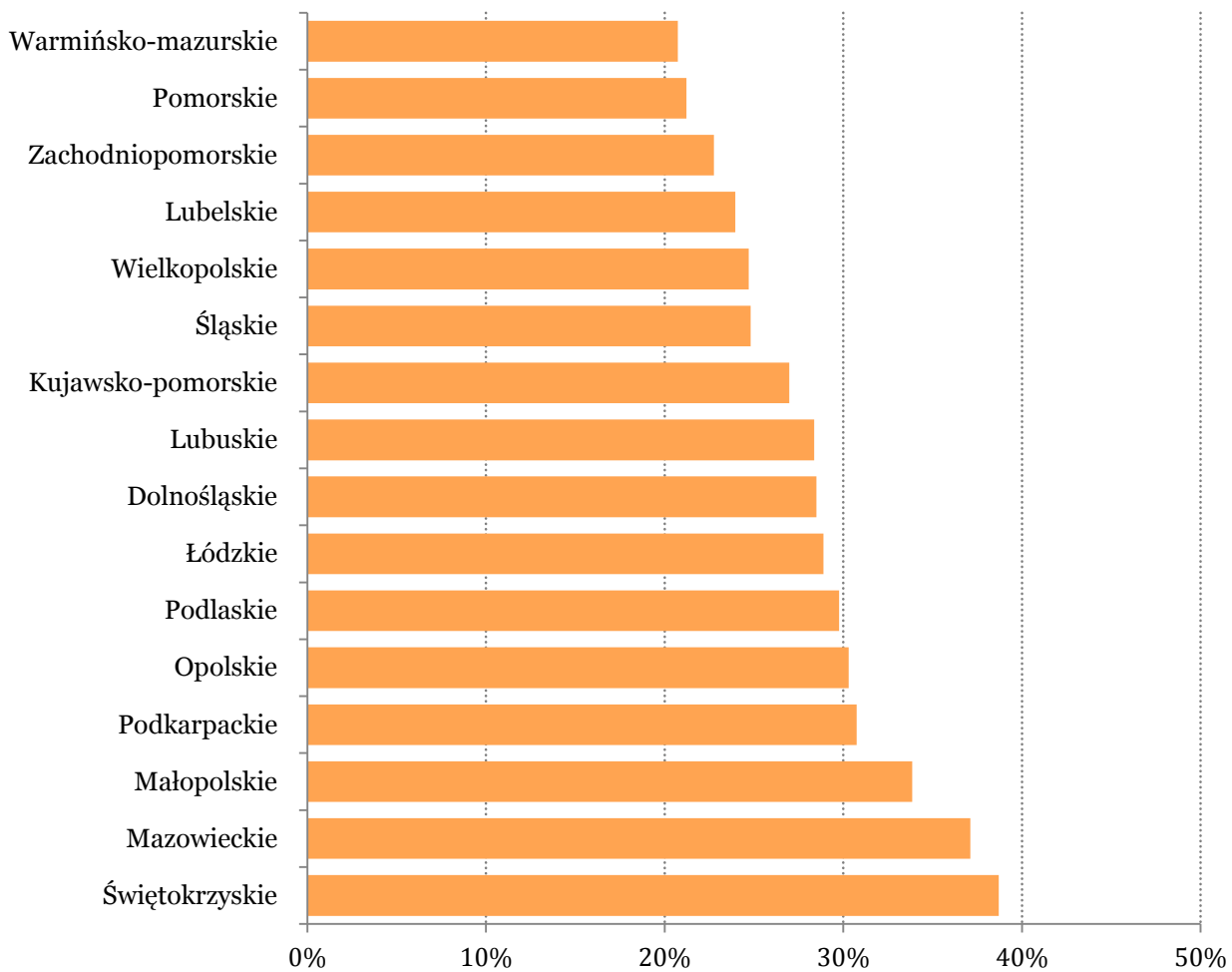
## **2 Regionalne znaczenie firm z branży budowlanej**

### **2.1 Rola sektora w regionalnych gospodarkach**

Wysokie rozdrobnienie przedsiębiorców w branży wymusza w przypadku większych inwestycji model biznesowy oparty w znacznej mierze na wykorzystywaniu podwykonawców, często pochodzących z różnych regionów kraju. Taki model działalności wymusza dużą mobilność firm i ich pracowników.

Rysunek 7 przedstawia zdolność przedsiębiorstw budowlanych (zatrudniających powyżej 9 pracowników) do realizacji swoich usług poza granice województwa, w którym mają siedzibę. Największą zdolność do ekspansji na inne tereny kraju zarówno pod względem wartości bezwzględnych jak i względnych mają przedsiębiorstwa z województwa Świętokrzyskiego. W sumie poza granicami swojego województwa wykonały one w roku 2013 pracę za 760 milionów złotych, przy czym jedno z zarejestrowanych w tym województwie przedsiębiorstw budowlanych osiągnęło w 2013 roku przychód całkowity 845 milionów złotych i mogło samodzielnie wpłynąć na wynik województwa.

**Rysunek 7. Udział produkcji budowlano-montażowej realizowanej poza województwem, w którym przedsiębiorstwo ma siedzibę w 2013 r<sup>4</sup>. w całości produkcji.**



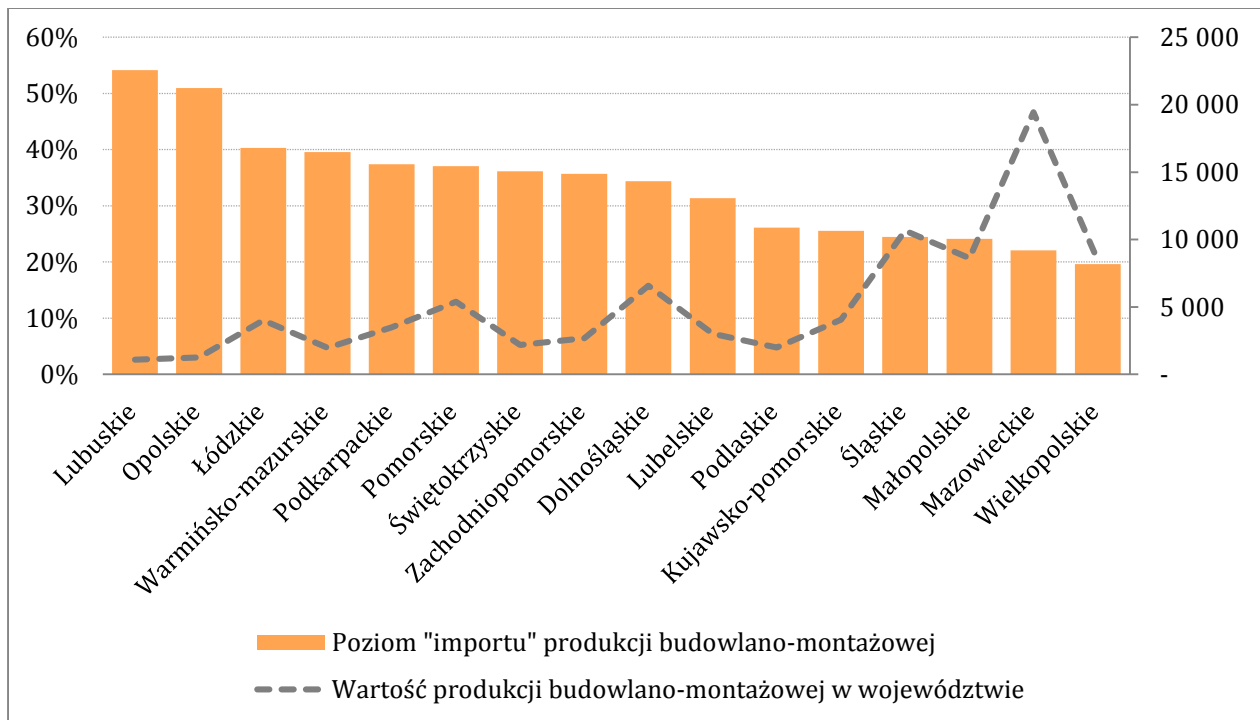
Źródło: Opracowanie własne PwC na podstawie danych GUS.

Zależność ta jest szczególnie silna w przypadku najsilniejszych gospodarcza regionów Polski – Mazowieckiego, Śląskiego, Wielkopolskiego i Małopolskiego, które charakteryzują się jednocześnie najwyższymi wartościami realizowanych na ich terenach inwestycji, jak i najniższym udziałem w nich firm z innych rejonów Polski. W przypadku pozostałych województw zależność ta nie jest już tak oczywista.

---

<sup>4</sup> Dane dla przedsiębiorstw powyżej 9 pracowników.

**Rysunek 8. Udział firm z innych regionów w produkcji budowlano-montażowej i wartość produkcji budowlano-montażowej w województwie (mln zł)<sup>5</sup>.**

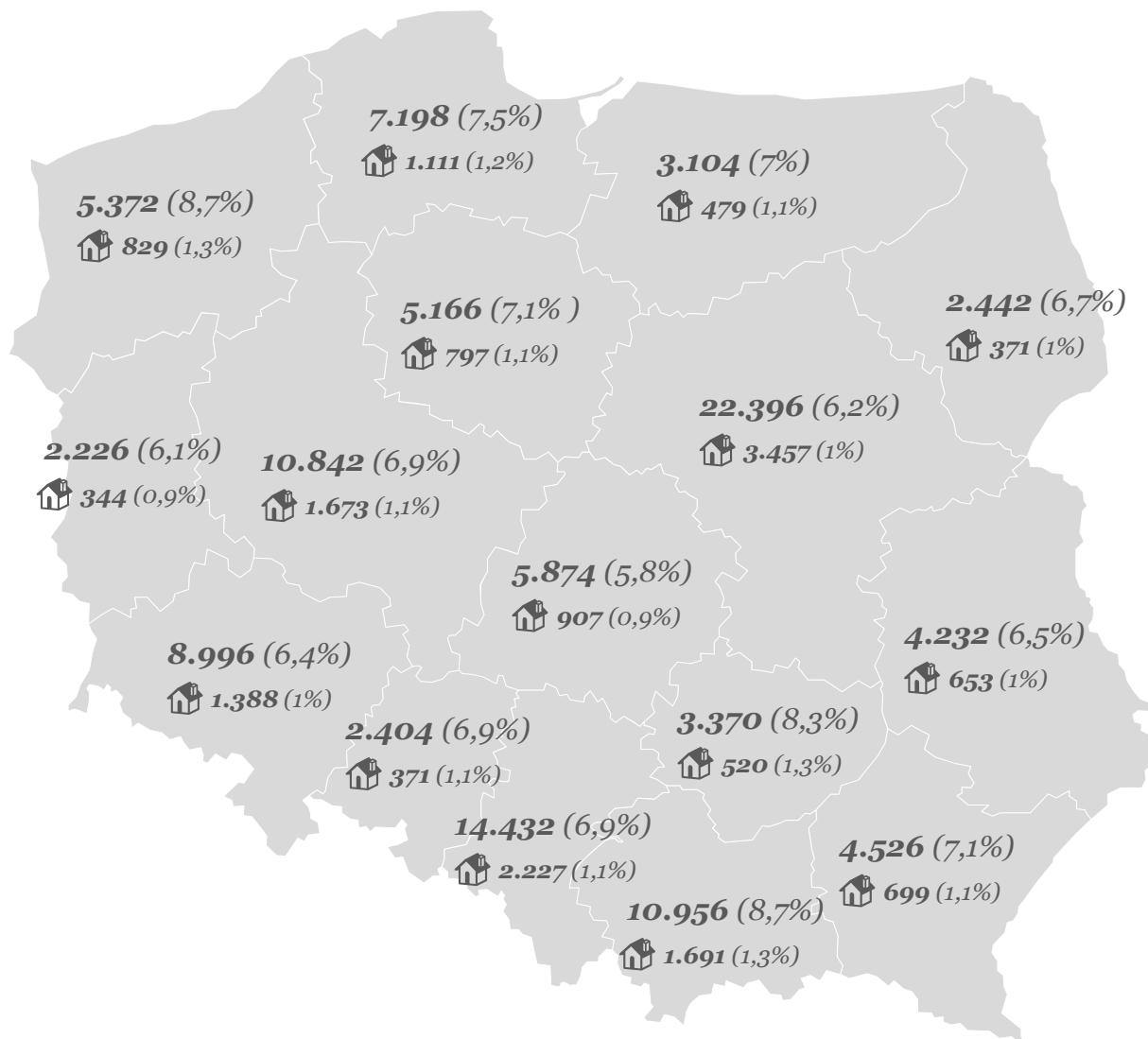


Źródło: Opracowanie własne PwC na podstawie danych GUS.

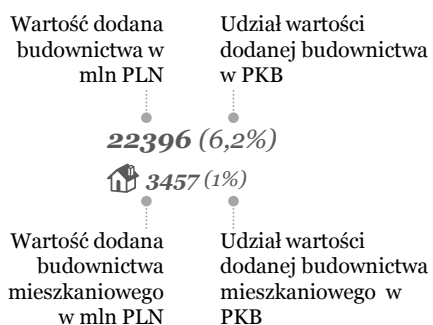
Największy udział w tworzeniu regionalnego PKB mają firmy budowlane w województwach małopolskim i zachodniopomorskim - po 8,7% przy średniej dla kraju 6,9%. Sektor budowlany ma najmniejsze znaczenia dla rozwoju województwa łódzkiego, w którym jego udział w tworzeniu PKB wyniósł w 2013 roku 5,8%.

<sup>5</sup> Dane dla przedsiębiorstw powyżej 9 pracowników.

**Rysunek 9. Wartość i udział budownictwa w tworzeniu PKB województw.**



**Legenda:**



Źródło: Opracowanie własne PwC na podstawie danych GUS.

## **2.2 Budownictwo, a przychody samorządów lokalnych**

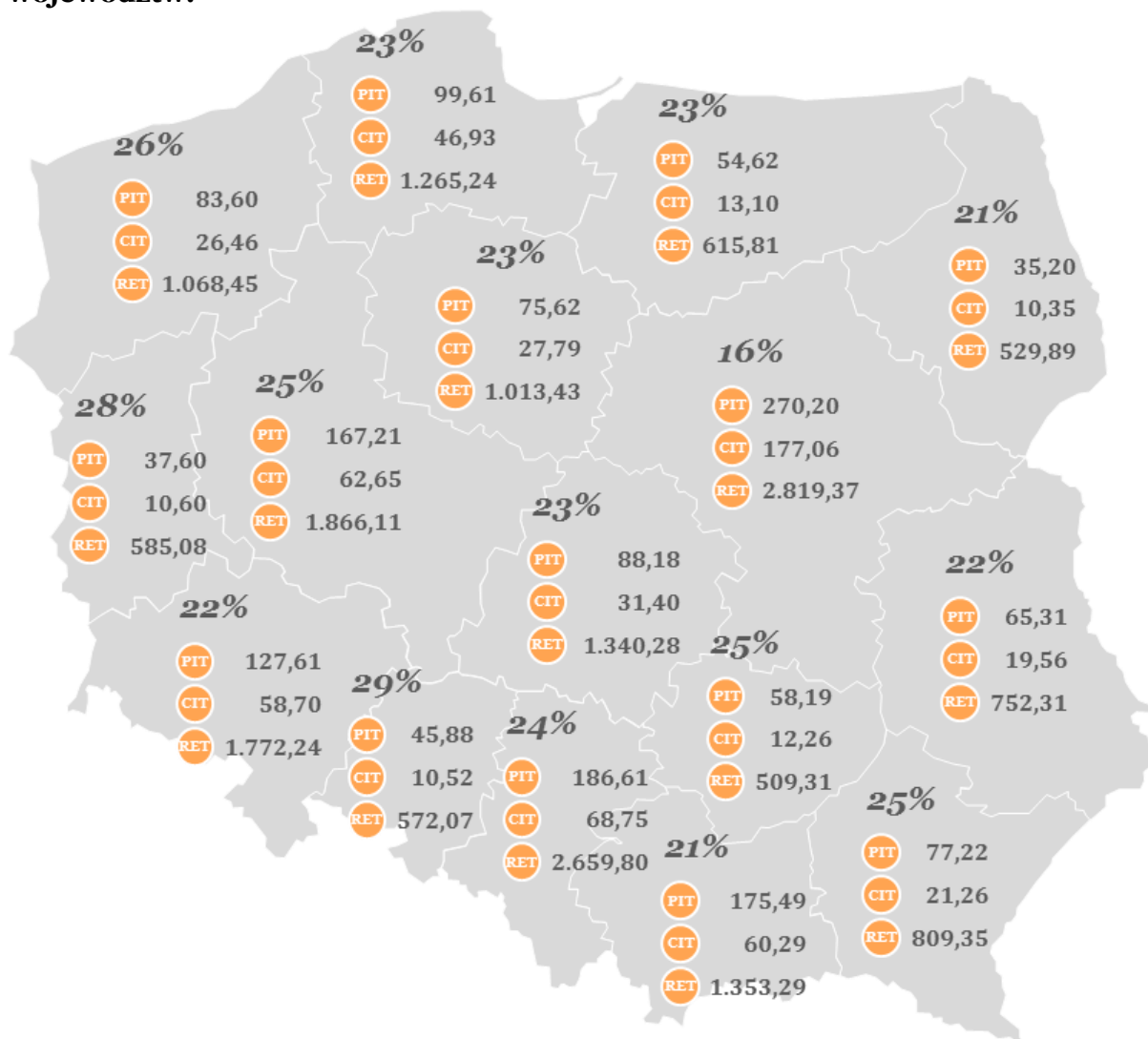
Budownictwo ma wieloaspektowy wpływ na finanse samorządów, przy czym część ma charakter bezpośredni. Jednostki samorządu terytorialnego mają udziały w podatku dochodowym od osób fizycznych i prawnych rozliczających się na ich terytorium.

Szacujemy, iż w roku 2014 roku samorzady uzyskały 1,65 miliarda złotych z tytułu PIT osób pracujących w budownictwie. Jest to 1,7% ich dochodów własnych, które w 2014 roku wyniosły ok. 98,6 miliarda złotych. Dalsze 0,66 miliarda wpływów pochodziło z podatku CIT od firm budowlanych.

Podatek od nieruchomości stanowi jeden z najważniejszych źródeł dochodów dla budżetów gmin przynosząc im w 2014 roku ponad 19,5 miliarda złotych wpływów. Jego płatnikiem są zarówno osoby fizyczne jak i prawne, jednak na różnych zasadach. Minister Finansów w rozporządzeniu określa maksymalne wysokości stawek podatku od poszczególnych rodzajów nieruchomości. Ich ostateczna wysokość może zostać ustalona przez gminy poniżej wskazanych poziomów.

Przedmiotem opodatkowania są grunty oraz budynki i budowle oraz ich części związane z prowadzeniem działalności gospodarczej. Dla gruntów i budynków podatek naliczany jest od ich powierzchni, natomiast dla budowli wysokość podatku zależy od ich wartości. Oznacza to, iż potencjalna wielkość wpływów, jaki gminy osiągać mogą z podatku od nieruchomości jest w dłuższym okresie czasu bardzo silnie uzależniona właśnie od wyników prowadzonej na ich terenach działalności budowlanej.

**Rysunek 10. Wartość podatków generowanych przez sektor budowlany lub związanych z jego rozwojem i ich udział w dochodach własnych samorządów na terenie województw.**



**Legenda:**

16% •..... Udział w dochodach własnych samorządów

PIT 270,20 Dochody samorządów z PIT w mln PLN

CIT 177,06 Dochody samorządów z CIT w mln PLN

RET 2.819,37 Podatek od nieruchomości w mln PLN

Źródło: Opracowanie własne PwC na podstawie danych GUS.



## **3 Wpływ branży budowlanej na pozostałe sektory gospodarki**

W rozdziale tym postaramy się odpowiedzieć na pytanie, jaki wpływ na polską gospodarkę wywiera sektor budowlany, a zwłaszcza jego część związana z budownictwem mieszkaniowym. Opisana poniżej metodyka wyliczenia efektu działalności budowlanej na gospodarkę jest oparta na standardowym i powszechnie przyjętym w naukach ekonomicznych sposobie obliczania podobnych efektów (tzw. model Leontiefa). Wyliczenia zostały przeprowadzone przede wszystkim na danych pochodzących z Głównego Urzędu Statystycznego uzupełnionych poprzez dane pochodzące ze źródeł branżowych.

### **3.1 Opis modelu mierzenia wpływu**

Wpływu poszczególnych gałęzi można mierzyć wieloma metodami. Najprostsze wyliczenie wpływu działalności budownictwa mieszkaniowego na gospodarkę polegałoby na zsumowaniu sprzedaży i wartości dodanej wytworzonej przez przedsiębiorstwa branży, liczby zatrudnionych w nich osób, dochodów osiąganych przez właścicieli i pracowników oraz wpłacanych przez firmy budowlane i jej pracowników podatków. W ten sposób otrzymalibyśmy tzw. bezpośredni efekt działalności branży na gospodarkę. W tym przypadku pomija się jednak zupełnie zależności, jakie występują pomiędzy przedsiębiorcami z różnych dziedzin. Po pierwsze jak każda inna branża, budownictwo kupuje surowce i materiały konieczne w produkcji od innych firm w kraju. Dzięki temu zwiększa się sprzedaż tych firm, a więc także wytworzona przez nie wartość dodana, zatrudnienie, dochody ich pracowników i właścicieli oraz suma wpłacanych przez nich podatków. Te firmy z kolei kupują surowce od kolejnych firm, zwiększając ich sprzedaż i tak dalej i tak dalej. Uwzględniając ten efekt jesteśmy w stanie policzyć tzw. pośredni efekt działalności budowlanej na gospodarkę. Przykładowo, producent rowerów, aby wyprodukować swoje pojazdy i móc je sprzedać musi najpierw kupić surowce, czyli dokona zakupów profili stalowych w przedsiębiorstwach działających w przemyśle stalowym, opony i dętki, energię elektryczną do napędzania maszyn produkcyjnych itp. Każde przedsiębiorstwo, które sprzedaje swoje produkty rozważanemu producentowi rowerów, także musi dokonać zakupów środków niezbędnych do swojej działalności. W ten sposób produkcja rowerów napędza działalność przedsiębiorstw z innych gałęzi gospodarki, które dzięki temu zwiększają zatrudnienie i wypłacają wynagrodzenia, które stanowią dochody gospodarstw domowych wspomagając w ten sposób wzrost konsumpcji, co z kolei pociąga zwiększenie popytu itd. I stanowi efekt indukowany. Innymi słowy, dzięki istniejącemu łańcuchowi zależności ostateczny wpływ sprzedaży jednostki produktu lub usługi jest najczęściej większy od samej sprzedaży.

Narzędziem, dzięki któremu możemy badać omówiony powyżej wpływ branż na gospodarkę są tablice przepływów międzygałęziowych. Tablica ta, ma formę macierzy i pokazuje trzy zjawiska:

- Po pierwsze: ile produktów i usług poszczególnych branż jest zużywanych w procesie produkcji (np. ile produktów rolnych zużywa przemysł spożywczy, albo ile paliw zużywa rolnictwo itd.)
- Po drugie: jak rozdysponowana jest wartość dodana (czyli różnica pomiędzy sprzedażą, a zakupami dóbr i usług koniecznych do produkcji) poszczególnych branż pomiędzy: wynagrodzenia, zyski i podatki.
- Po trzecie: w jakim stopniu produkcja poszczególnych branż pozostająca po jej „spożytkowaniu” przez inne branże dzielona jest pomiędzy konsumpcje, inwestycje i eksport.

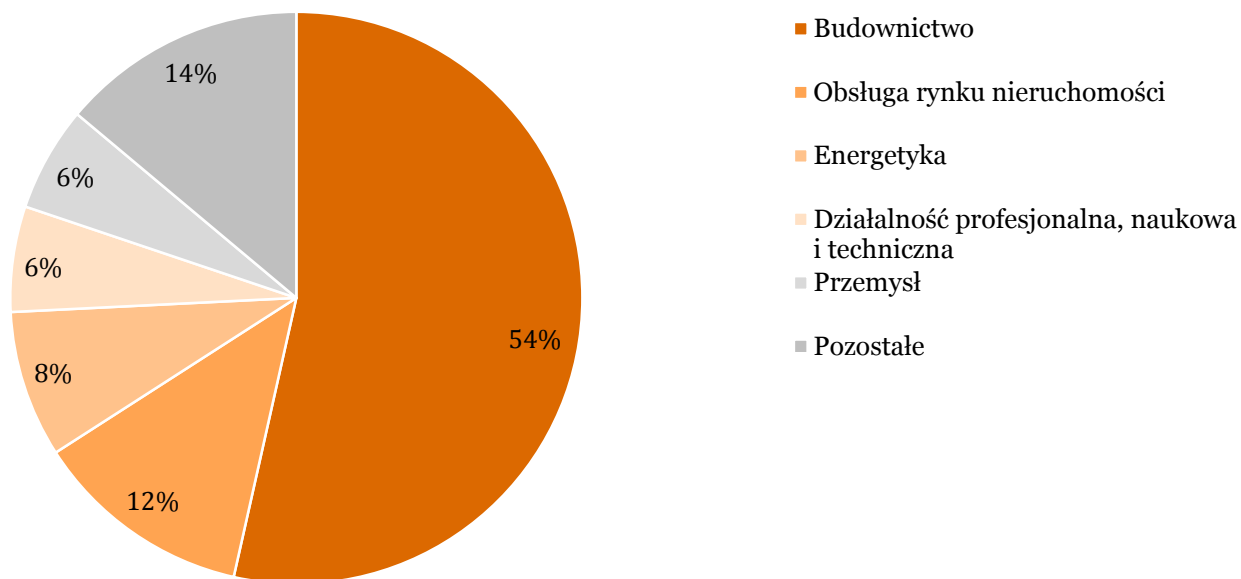
Tablica ta stanowi niezbędny wsad pozwalający, dzięki modelowi Leontiefa, oszacować oprócz bezpośredniego wpływu branż na gospodarkę także efekty pośrednie oraz indukowane.

Na przykład, używając już rzeczywistego przypadku z branży, zakupienie przez firmy budowlane np. prętów zbrojeniowych o wartości 1 złotego zwiększy globalną sprzedaż w całej gospodarce o 2,61 złotego – to znaczy, że mnożnik efektu pośredniego wynosi dla zakupów produktów metalowych 2,61. To w oczywisty sposób przekłada się na wzrost zatrudnienia, dochodów, i podatków wpłacanych z innych branż.

### **3.2 Wpływ budownictwa mieszkaniowego na pozostałe sektory**

Dzięki tablicom przepływów międzygałęziowych możemy dowiedzieć się m.in., jakie sektory gospodarki i branże są odbiorcami produkcji budowlanej. Na początek rozważmy branżę budowlaną, jako całość, czyli budownictwo kubaturowe i liniowe. Ponieważ macierz przepływów składa się z 77 branż zostały one przez nas pogrupowane według klasyfikacji wzorowanej na PKD. Jak widać na rysunku 11 większość transakcji odbywała się wewnątrz sektora budowlanego. Tak wysoki wskaźnik może wynikać z rozdrobnienia podmiotów w sektorze i powszechnego angażowania podwykonawców. Temu zjawisku sprzyja z pewnością wysoka mobilność większych przedsiębiorstw, które realizując projekt z dala od swojej siedziby korzystają z lokalnych firm budowlanych. W obsłudze nieruchomości znajdują się usługi deweloperskie, zarządzanie i wynajem powierzchni biurowych itp. w infrastrukturę energetyczną wiążą się z powstawaniem kosztownych, często wielomiliardowych obiektów stąd wysoka pozycja tego sektora, jako odbiorcy produkcji budowlanej.

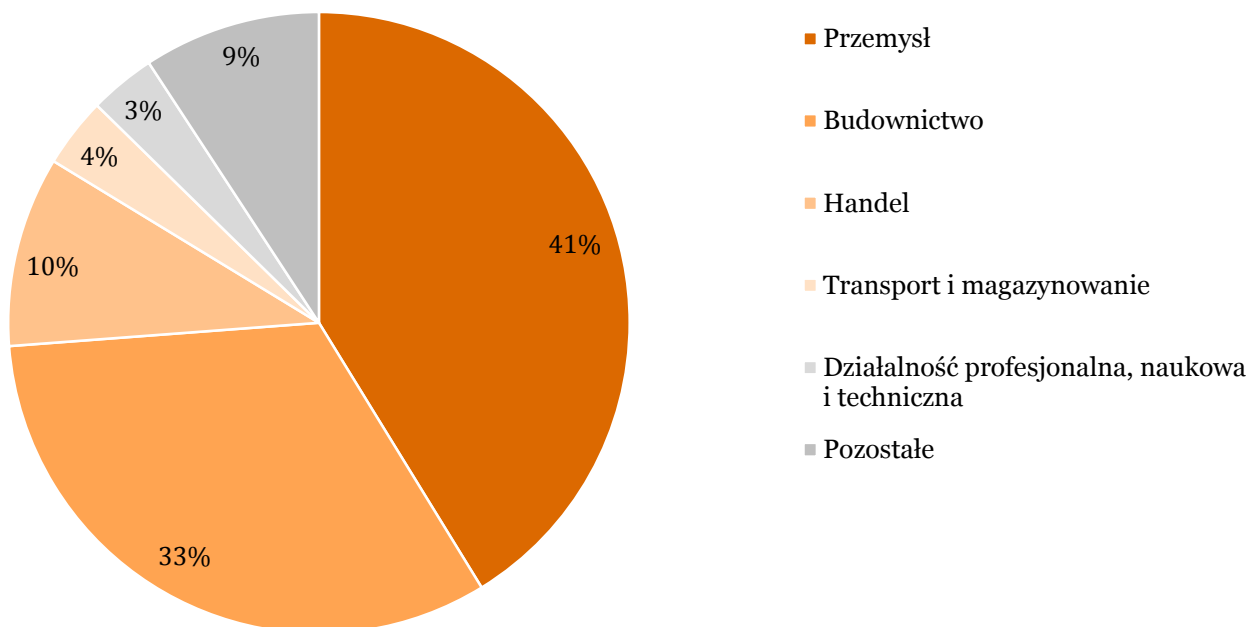
**Rysunek 11. Struktura branżowa sprzedaży sektora budowlanego.**



Źródło: Obliczenia PwC na podstawie danych GUS

W przypadku zakupów realizowanych przez sektor budowlany, transakcje wewnątrzgłęziowe stanowiły 1/3, ustępując przemysłowi. Sektor przemysłu oraz handlu, czyli dostawców materiałów budowlanych, łącznie odpowiadali za ponad połowę zakupów realizowanych przez budownictwo.

**Rysunek 12. Struktura branżowa zakupów dokonywanych przez sektor budowlany.**



Źródło: Obliczenia PwC na podstawie danych GUS

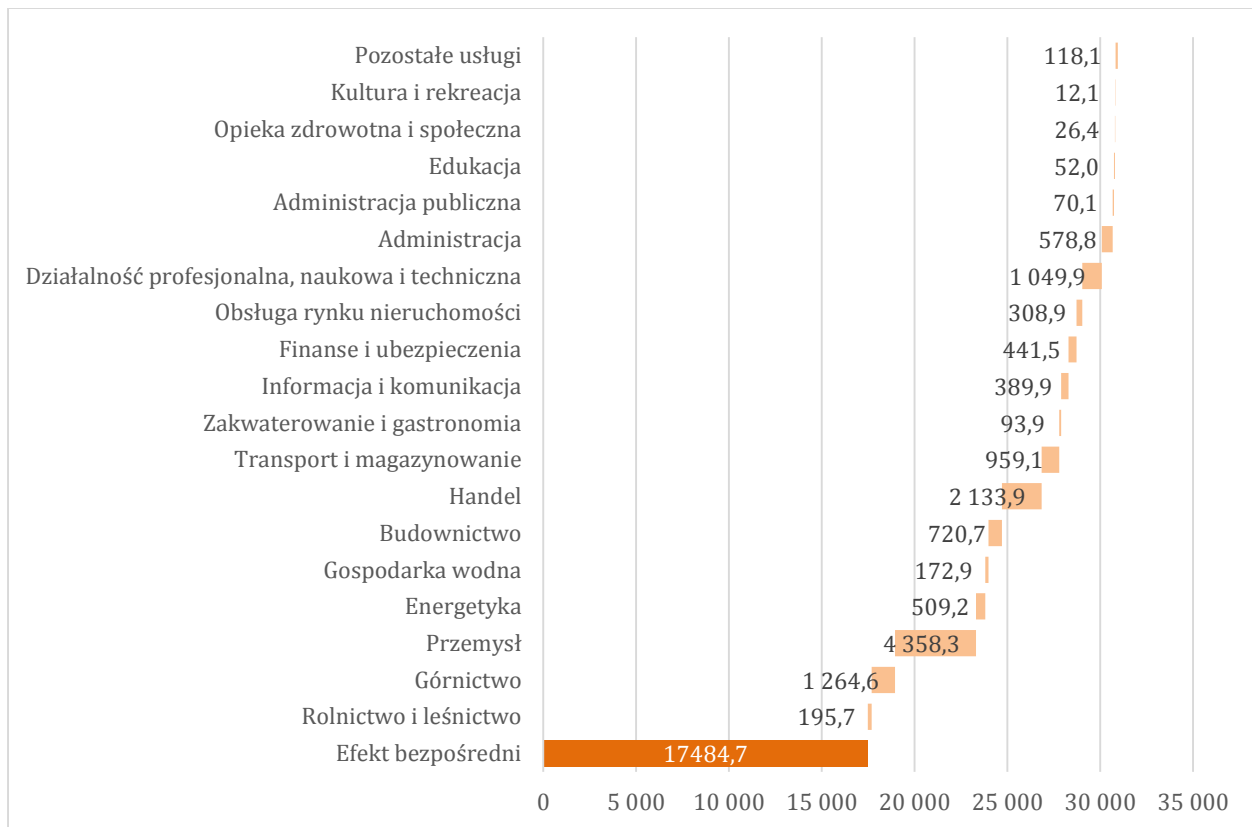
Dzięki modelowi Leontiefa możemy dokładniej przyjrzeć się jak działalność jednej branży wpływa na pozostałe. Będziemy rozpatrywać budownictwo mieszkaniowe, jako oddzielną kategorię od budownictwa niemieszkalnego i liniowego.

Wartość dodana, jaką według naszych szacunków budownictwo mieszkaniowe osiągnęło w 2014 roku, czyli 17,4 miliardów złotych, to bezpośredni efekt dla gospodarki, jaką wygenerował ten sektor. Jednak, aby móc funkcjonować, firmy budowlane muszą dokonywać zakupów w innych gałęziach rynku, jak też wskazaliśmy na rysunku 12. Kupowane przez sektor budowlany materiały budowlane i urządzenia zwiększyły wartość dodaną sektora przemysłowego o ponad 4,4 miliarda złotych i 2,1 miliarda złotych w przypadku handlu. Łącznie, efekt pośredni wygenerowany przez budownictwo mieszkaniowe dla całej gospodarki wynosi ponad 14 miliardów złotych. Włączając do rozważań gospodarstwa domowe i ich dodatkowe zakupy we wszystkich sektorach gospodarki otrzymamy efekt indukowany w wysokości prawie 1 miliard złotych.

Efekt całkowity, jaki budownictwo mieszkaniowe miało na Polską gospodarkę, w sposób bezpośredni i pośredni szacujemy prawie 33 miliardy złotych, czyli 1,9% procenta PKB – prawie 2 razy więcej niż wartość dodana generowana bezpośrednio przez sektor.

Aby obsłużyć sprzedaż i wyprodukować materiały kupowane przez sektor budownictwa mieszkaniowego w całej gospodarce powstało, według naszych szacunków, ponad 131 tysięcy miejsc pracy. Łącznie z osobami zatrudnionymi w samym budownictwie mieszkaniowym sektor ten odpowiada według naszych szacunków za około 300 tysięcy miejsc pracy, które przynoszą gospodarstwom domowym w Polsce około 10,4 miliarda złotych dochodów rocznie.

**Rysunek 13. Szacunkowy efekt bezpośredni, pośredni i indukowany dla gospodarki wynikający z wartości sprzedaży budownictwa mieszkaniowego (mln zł).**



Źródło: Obliczenia PwC na podstawie danych GUS

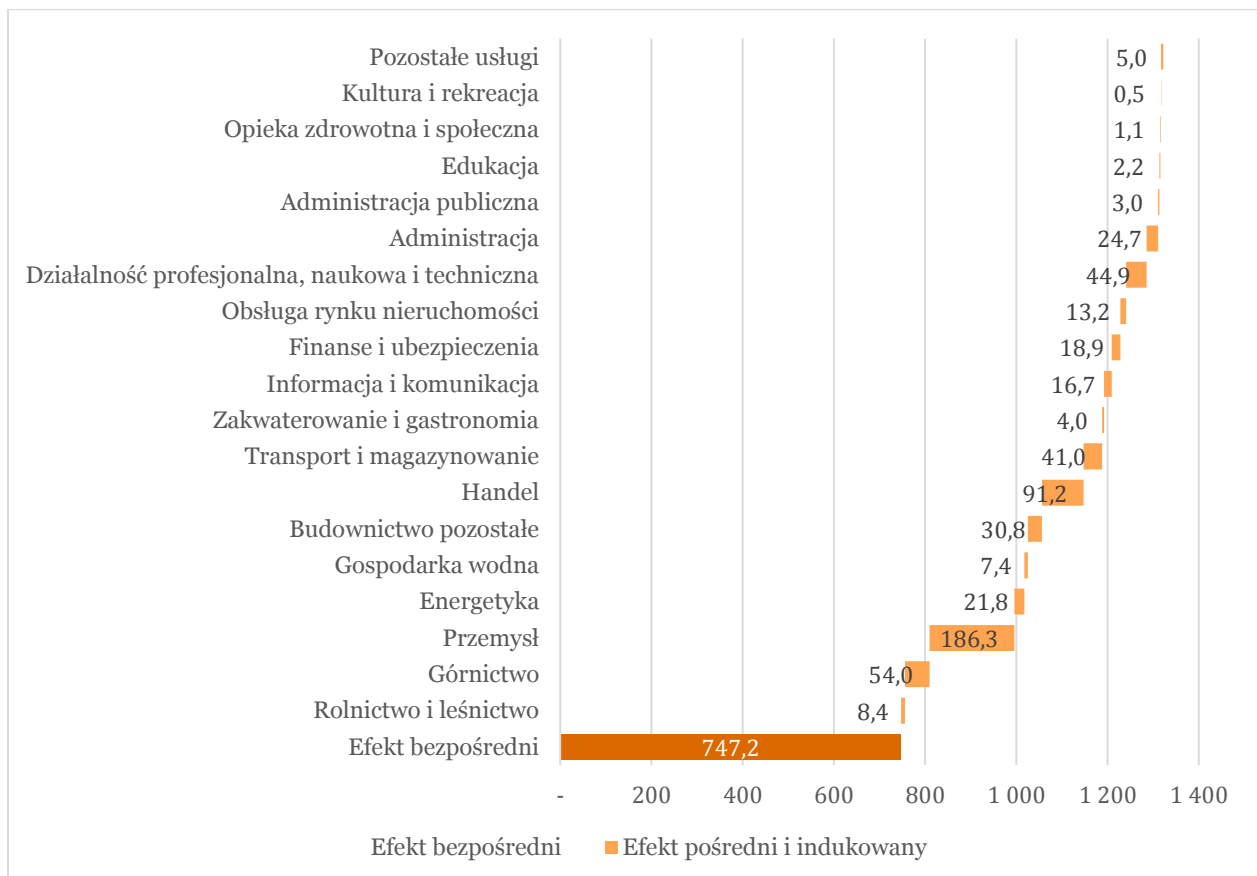
Powyższe szacunki dla przejrzystości prezentowane są dla sektorów o szerokiej definicji. Są jednak wśród nich pewne branże szczególnie związane z budownictwem. Przykładowo dział 23 PKD, czyli produkcja wyrobów z pozostałych mineralnych surowców niemetalicznych zawiera w sobie takie wyroby jak cegły, dachówki, glazury, ceramiczne artykuły sanitarne itp. Dzięki przepływowi z przedsiębiorstw branży budownictwa mieszkaniowego ich sprzedaż jest większa o 2,5 miliarda złotych a wartość dodana o prawie 800 milionów złotych. Stanowi to 5,5% efektu pośredniego budownictwa mieszkaniowego. Inną, ważną branżą jest produkcja metali i wyrobów z nich. Ich łączny udział w efekcie pośrednim to 6,4% (0,9 miliarda złotych) oraz sprzedaż o wartości 3,4 miliarda złotych. Znacznie mniejszy udział w zakupach przedsiębiorstw budowlanych stanowią elementy wyposażenia mieszkań, AGD i meble. W pierwszym przypadku, wartość efektu pośredniego to prawie 190 milionów złotych natomiast znacznie niższy jest ten efekt w przypadku przemysłu meblarskiego, dla których dodatkowa wartość dodana to jedynie 25 milionów złotych. Stosunkowo mniejszy udział w efekcie pośrednim gałęzi przemysłu odpowiadające za elementy wyposażenia nie są zaskakujące. Wartość takich wyrobów stanowią z jednej strony stosunkowo niewielką część wartości całego mieszkania a także mniejszego udziału mieszkań oddawanych przez deweloperów w stanie „pod

klucz”, z pełnym wyposażeniem i umeblowaniem. Z tego też powodu, w rozdziale 5.4 Przedstawimy symulację zakupów wyposażenia przez właścicieli nowych mieszkań.

### 3.3 Symulacja skutków zwiększenia sprzedaży budownictwa mieszkaniowego

Przed chwilą omówiliśmy szacunkowy wpływ na gospodarkę, jaką wywarło budownictwo mieszkaniowe przy wynikach sprzedaży z 2013 roku. Ponieważ jednak sprzedaż tego sektora ulega wahaniom w czasie za sprawą koniunktury i polityki państwa, rozważmy jak wpłynęłoby na gospodarkę zwiększenie przez ten sektor sprzedaży o 1 miliard złotych.

**Rysunek 14. Szacunkowy efekt bezpośredni oraz pośredni i indukowany powstały w wyniku wzrostu sprzedaży produkcji budowlanej w budownictwie mieszkaniowym o 1 mld zł.**



Źródło: Obliczenia PwC na podstawie danych GUS

Rozważany wzrost sprzedaży budownictwa mieszkaniowego może przynieść efekt bezpośredni w wysokości prawie 750 milionów złotych, o 178 milionów złotych może wzrosnąć wartość dodana generowana przez sektor przemysłu i o kolejne 86 milionów złotych sektora handlu. Dzięki wzrostowi produkcji całej gospodarki, zatrudnienie we wszystkich branżach może zwiększyć się o ok. 5,6 tysięcy

osób, a ich gospodarstwa domowe mogłyby otrzymać dodatkowe 195 milionów złotych wynagrodzeń. Może to pociągnąć za sobą efekt indukowany w łącznej wysokości ok. 40 milionów złotych.

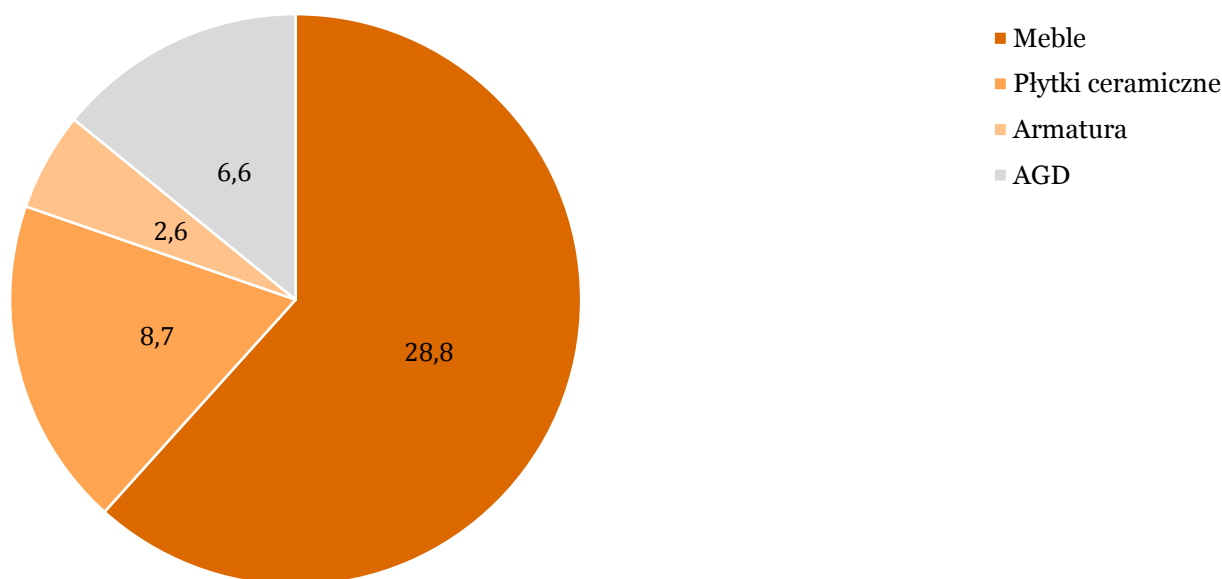
Łącznie, dzięki wzrostowi sprzedaży budownictwa mieszkaniowego o 1 miliard złotych, w ostatecznym rozrachunku może on przynieść całej gospodarce dodatkową wartość dodaną w wysokości 1,3 miliarda złotych.

### 3.4 Szacunki wpływu budownictwa mieszkaniowego na sprzedaż wybranych branż

Poprzedni rozdział przedstawia wpływ budownictwa na gospodarkę Polski w skali w związku z zakupami realizowanymi przez ten sektor w ramach swojej działalności. Należy jednak zwrócić uwagę na fakt, iż każde mieszkanie oddawane do użytku jest wyposażane już po zakończeniu prac budowlanych. Dzieje się to zwykle na koszt własny właściciela i ze względu na to nie mogło być uwzględnione w dotychczasowych wyliczeniach. Poniżej dokonujemy uproszczonego szacunku tej dodatkowej sprzedaży, która choć nie wynika wprost z działalności budowlanej to jednak jest z nią bezpośrednio i silnie związana.

W 2013 roku, do użytku oddano 145 tysięcy mieszkań o łącznej powierzchni 15 milionów m<sup>2</sup>. Według GUS mieszkanie składało się przeciętnie z 4,45 izb (bez np. przedpokoju czy łazienki). Przyjmujemy, że w każdym z mieszkań znajdowała się kuchnia, łazienka, przedpokój i salon, natomiast liczba sypialni przypadająca na mieszkanie to 2,45. Bazując na opiniach internautów – użytkowników portali związanych z wykańczaniem mieszkań oraz zestawień publikowanych na portalach tematycznych oszacowaliśmy następujące koszty wybranych elementów wyposażenia:

**Rysunek 15. Szacunkowy koszt wyposażenia przeciętnego mieszkania i jego struktura (tys. zł).**



Źródło: Obliczenia PwC na podstawie danych z portalu Kalkulatory budowlane.

Wyposażenie mieszkania w wybrane przez nas grupy produktów, według naszych szacunków, oznacza koszt ok. 43 tysiące złotych na mieszkanie, co w skali całego kraju daje już, wg. danych z 2013 roku około 6,2 miliarda złotych.

Największym beneficjentem tego etapu działalności budowlanej jest branża meblarska, która dzięki właścicielom nowych mieszkań wzbogaca się rocznie o około 4,2 miliarda złotych. Dodatkowa sprzedaż płytek ceramicznych, klejów i fug to blisko 1,3 miliarda złotych, sprzętu AGD niemal 1 miliard złotych i armatury 380 milionów złotych.



Opracowanie Raportu

**PricewaterhouseCoopers sp. z o.o.**

Raport przygotowany we współpracy z:

**Polskim Związkiem Firm Deweloperskich**

Data wydania

**31 sierpnia 2015**

Niniejszy Raport został przygotowany przez PricewaterhouseCoopers sp. z o.o. („PwC”). Praca nad dokumentem trwała od maja do sierpnia 2015 r. i polegała na przeprowadzeniu niezależnych badań przedmiotowego rynku oraz na analizie jego wpływu na sektory gospodarki. Aby zapewnić niezależność i obiektywizm Raportu, PwC prowadziła prace niezależnie. Strony trzecie nie miały możliwości ingerencji w treść Raportu.

Dokument przedstawiony przez PwC jest oparty o informacje uzyskane z wielu źródeł, m.in. od uczestników rynku, a także z analizy danych zastanych, publikacji medialnych itp. PwC nie weryfikowała jednak źródeł oraz prawdziwości informacji przez nie dostarczanych lub opisanych. W związku z powyższym PwC nie odpowiada za nie i nie udziela gwarancji dotyczących kompletności i dokładności niniejszego Raportu.

PwC nie świadczyła dodatkowych usług po 31 sierpnia 2015 r., tj. dacie dostarczenia produktów końcowych projektu. Raport nie uwzględnia efektów zdarzeń i okoliczności, które miały miejsce oraz informacji, które pojawiły się po tej dacie, tj. po terminie dostarczenia produktów końcowych prac. PwC nie odpowiada za wpływ ww. efektów zdarzeń, okoliczności oraz informacji na wynik końcowy Raportu.

Zwracamy uwagę na zawarte w Raporcie istotne komentarze dotyczące zakresu prac PwC, celu, w jakim Raport został sporządzony i będzie używany oraz założeń i ograniczeń w dostępie do informacji, na których opieraliśmy nasz Raport. Niezależnie od podstawy działania – czy to kontraktowej, czy deliktowej – w ramach obowiązującego prawa PwC nie ponosi żadnej odpowiedzialności za czyny i konsekwencje ponoszone przez osoby trzecie ani żadne decyzje podjęte lub nie na podstawie niniejszego Raportu.