

DOI: 10.37105/enex.2023.1.04

ENGINEERING EXPERT RZECZOZNAWCA



Raport CAS o sporach budowlanych w 2022 roku

Malwina Wawrzyńczak¹

¹ CAS Sp. z o.o.

Adres do korespondencji: malwina.wawrzynczak@caservices.pl

Streszczenie: Przedmiotem artykułu jest przytoczenie najważniejszych ustaleń i wniosków Raportu CAS o sporach budowlanych w Polsce w 2022 roku z perspektywą na rok 2023. Po raz kolejny poprosiliśmy naszych Partnerów Biznesowych, występujących po różnych stronach prowadzonych przedsięwzięć budowlanych, o udział w ankiecie zawierającej szereg pytań dotyczących przyczyn i skutków występowania sporów budowlanych w trakcie prowadzenia inwestycji budowlanych w Polsce, zarówno w kontekście wpływu kosztowego jak i terminowego. Na podstawie udzielonych odpowiedzi wyniki zostały opracowane i szczegółowo przedstawione w Raporcie.

Słowa kluczowe: spory budowlane, raport CAS, ryzyko, wojna, pandemia

Oficjalną wersją publikacji jest wersja angielskojęzyczna – posiada DOI. Niniejszy plik jest polskojęzyczną wersją.

Zacytuj ten artykuł w następujący sposób:

Wawrzyńczak, M. CAS report on construction disputes in 2022, Engineering Expert, p. 26-30, No. 1, 2023, DOI: 10.37105/enex.2023.1.04

1. Wprowadzenie

W branży budowlanej istnieje wysokie ryzyko pojawienia się pomiędzy stronami inwestycji sporów, i to na każdym etapie realizacji przedsięwzięcia, od planowania i projektowania, do wykonania i odbioru robót. Jako CAS specjalizujemy się w pomaganiu naszym klientom w tym trudnym aspekcie realizacji projektów budowlanych.

W celu zrozumienia źródeł i skutków sporów, przeprowadziliśmy już po raz piąty ankietę wśród naszych klientów i partnerów biznesowych. Badanie objęło głównie inżynierów, doradców, prawników i zarządzającą kadrę techniczną, którzy działają po obu stronach procesu inwestycyjnego. Badanie zawierało pytania dotyczące m.in. przyczyn powstawania i metod rozwiązywania sporów oraz ich wpływu na realizację inwestycji. Wyniki naszego badania dotyczącego sporów w sektorze budowlanym są bezpośrednio powiązane z wpływem konfliktu zbrojnego na Ukrainie na sytuację w branży.

2. Główne przyczyny powstawania sporów w branży budowlanej

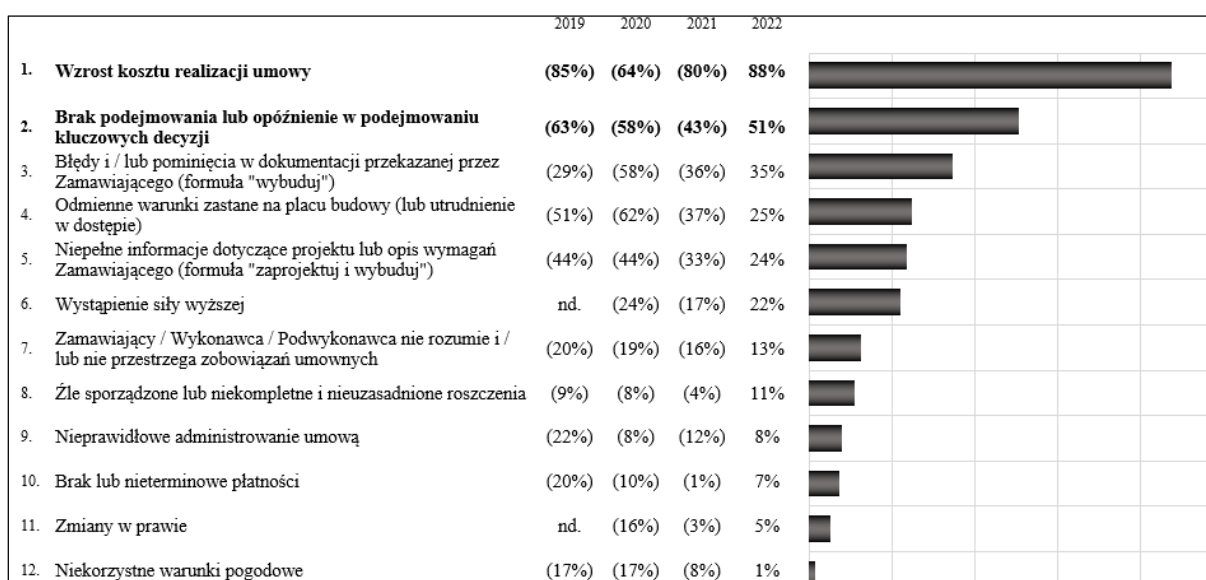
Nasi Badani już kolejny rok z rzędu wskazują, że główną przyczyną powstawania sporów budowlanych jest wzrost kosztów realizacji umów. Aż 88% Respondentów zgłosiło ten problem. Choć wprowadzono obowiązek waloryzacji wynagrodzenia w zamówieniach publicznych, Profesjonaliści twierdzą, że jest to niewystarczające do pokrycia rzeczywistego wzrostu kosztów. Wynika to z faktu, że

mechanizmy waloryzacji w kontraktach o realizację robót budowlanych są niewystarczająco uregulowane lub po prostu nie prowadzą do oczekiwanych rezultatów.

Na drugim miejscu Respondenci wskazują brak podejmowania lub opóźnienie w podejmowaniu decyzji kluczowych, notując wzrost względem lat poprzednich – 51% Ankietowanych. W czasie pandemii, wydłużający się proces podejmowania decyzji miał duży wpływ na problemy w realizacji inwestycji. Obecnie, skutki wybuchu wojny na Ukrainie zwiększyły te trudności. Przede wszystkim, pojawiły się wyzwania logistyczne związane z dostępnością materiałów na rynku oraz siły roboczej. Tak samo jak rok temu, sytuacja ta utrudniała podejmowanie decyzji, jednak nie wynikało to bezpośrednio z działań zaangażowanych stron.

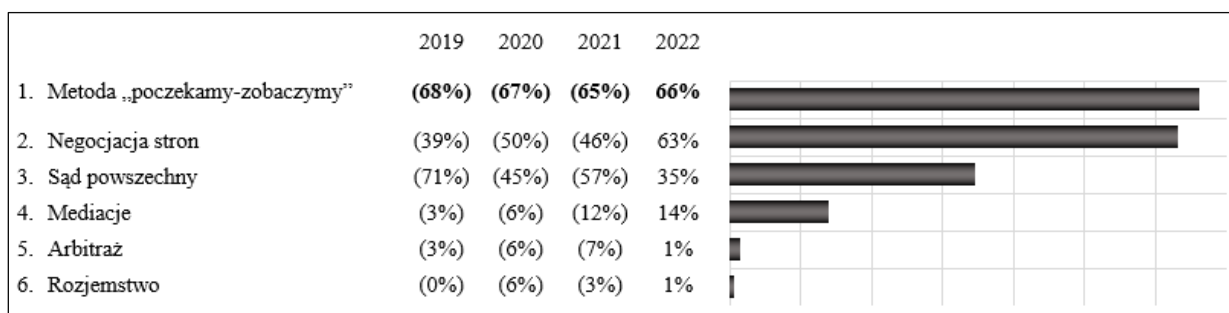
Kolejnymi wskazywanymi przez Respondentów głównymi przyczynami powstawania sporów budowlanych są błędy i/lub pominięcia w dokumentacji przekazanej przez Zamawiającego (formuła „wybuduj”), odmienne warunki zastane na placu budowy oraz niepełne informacje dotyczące projektu lub opisu wymagań Zamawiającego (formuła „zaprojektuj i wybuduj”), zajmujące 3-5 miejsca w klasyfikacji. Na szóstym miejscu znalazło się wystąpienie siły wyższej.

Kolejne przyczyny wskazywane przez naszych Ankietowanych przedstawiono na wykresie 1.

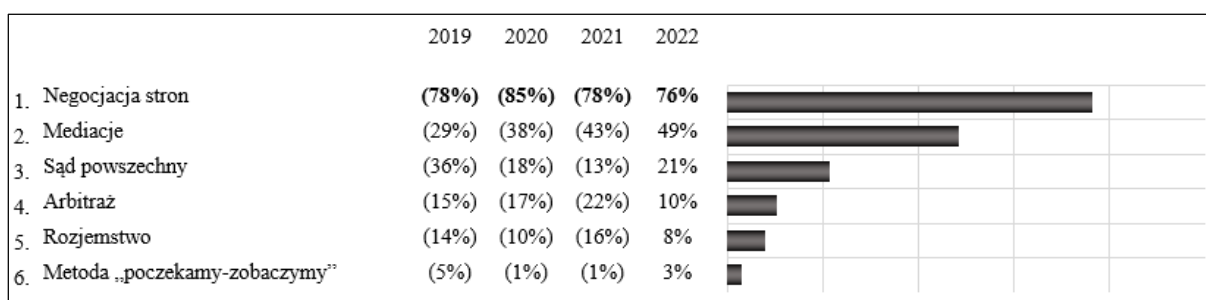


Wykres 1 - Główne przyczyny powstawania sporów budowlanych

Respondenci odpowiedzieli również na pytania dotyczące metod rozwiązywania sporów, ponownie wskazując, że najbardziej powszechną metodą do tego wykorzystywaną jest podejście „poczekamy-zobaczymy” (66%), jednocześnie wskazując ten sposób jako najmniej skuteczny (3%). Najskuteczniejszą metodą w opinii Respondentów są negocjacje, które zostały wskazane w 76% odpowiedzi.



Wykres 2 – Najpopularniejsze metody rozwiązywania sporów



Wykres 3 – Najskuteczniejsze metody rozwiązywania sporów

Nie zmienia się przekonanie Respondentów dotyczące rozkładu ryzyka pomiędzy stronami, wskazujące, że to interes zamawiającego jest lepiej chroniony w trakcie realizacji inwestycji. Wyniki przeprowadzonej ankiety jednoznacznie potwierdzają, że co najmniej 90% respondentów wskazuje na wykonawcę jako stronę ponoszącą większe ryzyko. Sytuacja nie uległa zmianie w tym roku, gdzie aż 92% respondentów podzieliło tę opinię. Zasada ta opiera się na fakcie, że strona, która ma kontrolę nad finansami, jest bardziej zabezpieczona. Jest to zrozumiałe, ponieważ to inwestorzy przygotowują umowy, a w wielu przypadkach wykonawcy nie mają możliwości negocjowania ich treści, szczególnie w przypadku działania w oparciu o ustawę o zamówieniach publicznych, co uniemożliwia wprowadzanie zapisów korzystnych dla wykonawcy.

3. Wpływ pandemii wywołanej wirusem SARS-CoV-2

W tym roku, ze względu na zakończenie krytycznego oddziaływania skutków pandemii na realizowane inwestycje, zrezygnowaliśmy z zadania szczegółowych pytań dotyczących konsekwencji rozprzestrzeniania wirusa SARS-CoV-2 i zdecydowaliśmy się jedynie na podsumowanie tego okresu.

W badaniu przeprowadzonym w grudniu 2021 roku 67% aż Respondentów wskazało, że pandemia SARS-CoV-2 miała negatywny wpływ na ich codzienną pracę, zaś 80% Profesjonalistów wskazało negatywny wpływ na realizowany projekt. W poprzednich badaniach pytaliśmy również o przyszły wpływ pandemii na realizowane projekty, gdzie aż 74% Respondentów w grudniu 2021 roku spodziewało się dalszych negatywnych skutków. Na podstawie tych odpowiedzi w tym roku sprawdziliśmy nastawienie rynku do dalszego wpływu pandemii na realizowane projekty.

Blisko 70% Ankietowanych biorących udział w badaniu stwierdziło, że pandemia i jej skutki nie mają już najistotniejszego wpływu na rynek (53% z nich odczuło negatywne skutki, ale ich wpływ już się skończył, a 13% nie odczuło ich w ogóle). Jedynie co trzeci Respondent nadal doświadcza skutków pandemii.

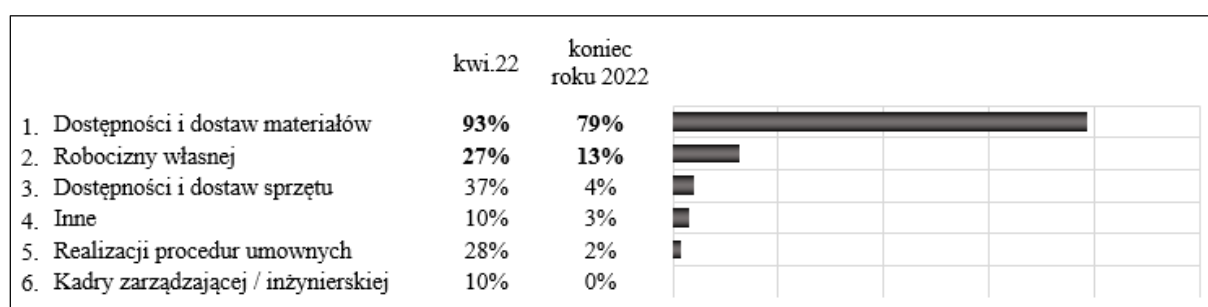
4. Wpływ wojny w Ukrainie

Niewątpliwym jest, że wybuch wojny w Ukrainie miał silny wpływ na branżę budowlaną w Polsce. Mając na uwadze potrzeby rynku przeprowadziliśmy ankietę w drugim miesiącu konfliktu zbrojonego, aby poznać spostrzeżenia Profesjonalistów z branży budowlanej na temat jego konsekwencji. Wyniki badania opublikowaliśmy w raporcie w kwietniu 2022 roku. W kolejnej ankiecie, po upływie 10 miesięcy, powtórzyliśmy te same pytania, aby zobaczyć, jak kształtowały się zmiany według spostrzeżeń Respondentów.

W wyniku zebranych odpowiedzi ustalono, że 93% Ankietowanych odnotowało negatywny wpływ wojny w Ukrainie na aktualną sytuację branży budowlanej. Z kolei 78% Respondentów zauważyło, że negatywne skutki wojny będą się utrzymywać lub pogłębiać w najbliższej przyszłości, co oznacza spadek o 19% w porównaniu z wynikami z kwietnia 2022 roku. Mimo że specjaliści nadal dostrzegają negatywne skutki wojny, to sytuacja wydaje się być mniej pesymistyczna niż na początku konfliktu.

Przewidywania Ankietowanych dotyczące ryzyka nieukończenia projektu są nieco bardziej optymistyczne w porównaniu do odpowiedzi udzielonych rok wcześniej, tj. obecnie 42% Respondentów udzieliło odpowiedzi przeczącej, czyli uważało, że ryzyko to jest niskie. W kwietniu 2022 roku odsetek ten wyniósł 38%. Choć w odniesieniu do negatywnych skutków wojny można zauważyć pewną poprawę, to wciąż jest zbyt wcześnie, aby mówić o znacznej zmianie sytuacji i uspokojeniu branży.

Nasi Respondenci wskazali główne obszary realizacji projektu / projektów, które dotknął negatywny wpływ wystąpienia wojny:



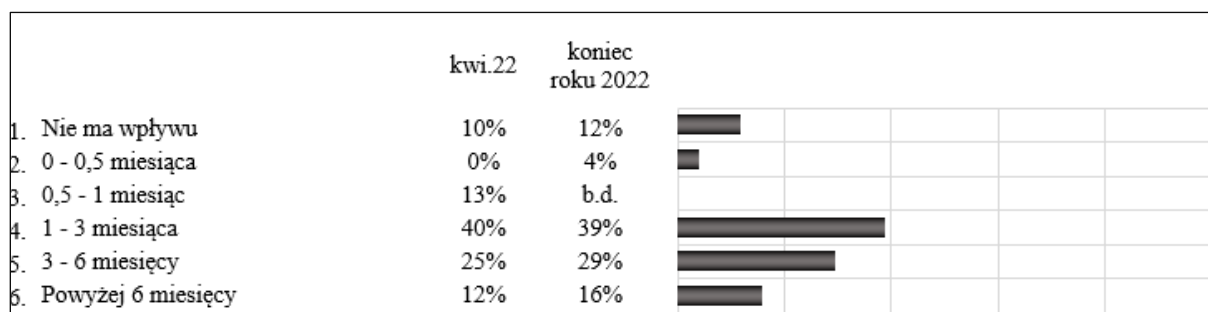
Wykres 4 – Główne obszary dotknięte negatywnymi skutkami wojny

W celu dokładniejszej analizy, w tym roku zmieniono strukturę pytania, aby Respondenci mogli wybrać tylko jedną odpowiedź, co umożliwiło wskazanie najbardziej dotkniętych obszarów. Wyniki z poprzedniego badania, które dopuszczało wielokrotny wybór, zostały również przedstawione, aby pokazać tendencję odpowiedzi.

Wyniki ankiety przedstawiają, że aż 79% Profesjonalistów wskazało na problem z dostępnością i dostawami materiałów jako główny czynnik negatywnie wpływający na realizację projektów budowlanych. To oznacza, że przerwane lub zerwane łańcuchy dostaw powodują zakłócenia w robotach budowlano-montażowych.

Drugim obszarem, na którym skupili się Ankietowani była robocizna własna (13%). Następne miejsca zajęła dostępność i dostawy sprzętu (4%), inne problemy (3%) oraz realizacja procedur umownych (2%). Porównując z poprzednim badaniem przeprowadzonym w kwietniu 2022 roku widać, że powyższe obszary osiągnęły wyższe wyniki (w porównaniu z obecnym) jednak zostały wskazane jako te drugorzędne. Ostatnie, szóste miejsce zajął obszar kadry inżynierskiej, którego nie wskazał żaden ankietowany.

Nasi Ankietowani odpowiedzieli także na pytanie dotyczące wymiaru wpływu czasowego wojny na realizację przedsięwzięć budowlanych.



Wykres 5 – Przewidywany wymiar wpływu czasowego wojny na realizację inwestycji (szacowane opóźnienie)

Większość Profesjonalistów uważa, że wpływ wojny spowoduje opóźnienia w realizacji projektów. Jedynie 12% Respondentów takiego wpływu nie dostrzegła. W porównaniu do poprzedniego badania, nastąpiła nieznaczna zmiana. W kwietniu 2022 roku tylko 10% respondentów uważało, że wojna nie wpłynie na czas realizacji projektu.

84% Respondentów uważa, że realizacja projektów opóźni się co najmniej o jeden miesiąc, zaś 45% Zapytanych wskazuje, że opóźnienie wyniesie co najmniej trzy miesiące. 16% Profesjonalistów szacuje wpływ wojny w Ukrainie na opóźnienia w realizacji projektów na pół roku lub więcej.

Ankietowani jednomyślnie odpowiedzieli na pytanie dotyczące potwierdzenia wzrostu kosztu realizacji projektu / projektów, z czego aż 86% Respondentów udzieliło odpowiedzi wskazującej na znaczny wzrost. Również 86% Profesjonalistów przewiduje, że wzrost kosztów związanych z realizacją projektów będzie wynosił do 30%.

5. Podsumowanie

W naszym badaniu dotyczącym sporów budowlanych w Polsce w 2022 roku nasi Respondenci potwierdzili powszechność i zróżnicowanie przyczyn powstawania sporów, wskazując, że najczęstszą przyczyną ich powstawania jest wzrost kosztów realizacji inwestycji. Respondenci wskazali, że najskuteczniejszą metodą rozwiązywania sporów są negocjacje, podczas gdy podejście "poczekamy-zobaczymy" było najbardziej popularnym, ale najmniej skutecznym sposobem. Osoby zaangażowane w spory budowlane w większym stopniu ufają możliwościom wynikającym z negocjacji i coraz częściej decydują się na tę metodę rozwiązywania sporów.

Wojna na Ukrainie wpłynęła negatywnie na branżę budowlaną w Polsce, co potwierdzili niemal wszyscy Ankietowani specjaliści w branży. Zdecydowana większość Profesjonalistów zauważyła, że negatywne skutki wojny będą się utrzymywać lub pogłębiać w najbliższej przyszłości. W badaniu przeprowadzonym po upływie 10 miesięcy, porównującym wyniki z poprzedniego badania z kwietnia 2022 roku, odnotowano niewielką poprawę sytuacji w branży budowlanej. Respondenci nadal wskazują na brak dostępności i dostawy materiałów jako główny czynnik wstrzymujący kontraktową realizację projektów budowlanych. Zdecydowana większość Respondentów spodziewa się opóźnienia w realizacji projektów budowlanych o co najmniej jeden miesiąc. Mimo pewnych oznak poprawy, sytuacja w branży budowlanej nadal jest niepewna, a specjaliści nadal dostrzegają negatywne skutki wojny na rynku budowlanym w Polsce.

Bibliografia

- [1] Raport o sporach budowlanych w Polsce 2022 - perspektywa 2023, CAS Sp. z o.o.
- [2] Raport wpływ wojny w Ukrainie - kwiecień 2022, CAS Sp. z o.o.
- [3] Raport o sporach budowlanych 2021 - perspektywa 2022, CAS Sp. z o.o.
- [4] Raport o sporach budowlanych w Polsce 2020, CAS Sp. z o.o.
- [5] Raport o sporach budowlanych 2019, CAS Sp. z o.o.
- [6] Raport o sporach budowlanych 2018, CAS Sp. z o.o.