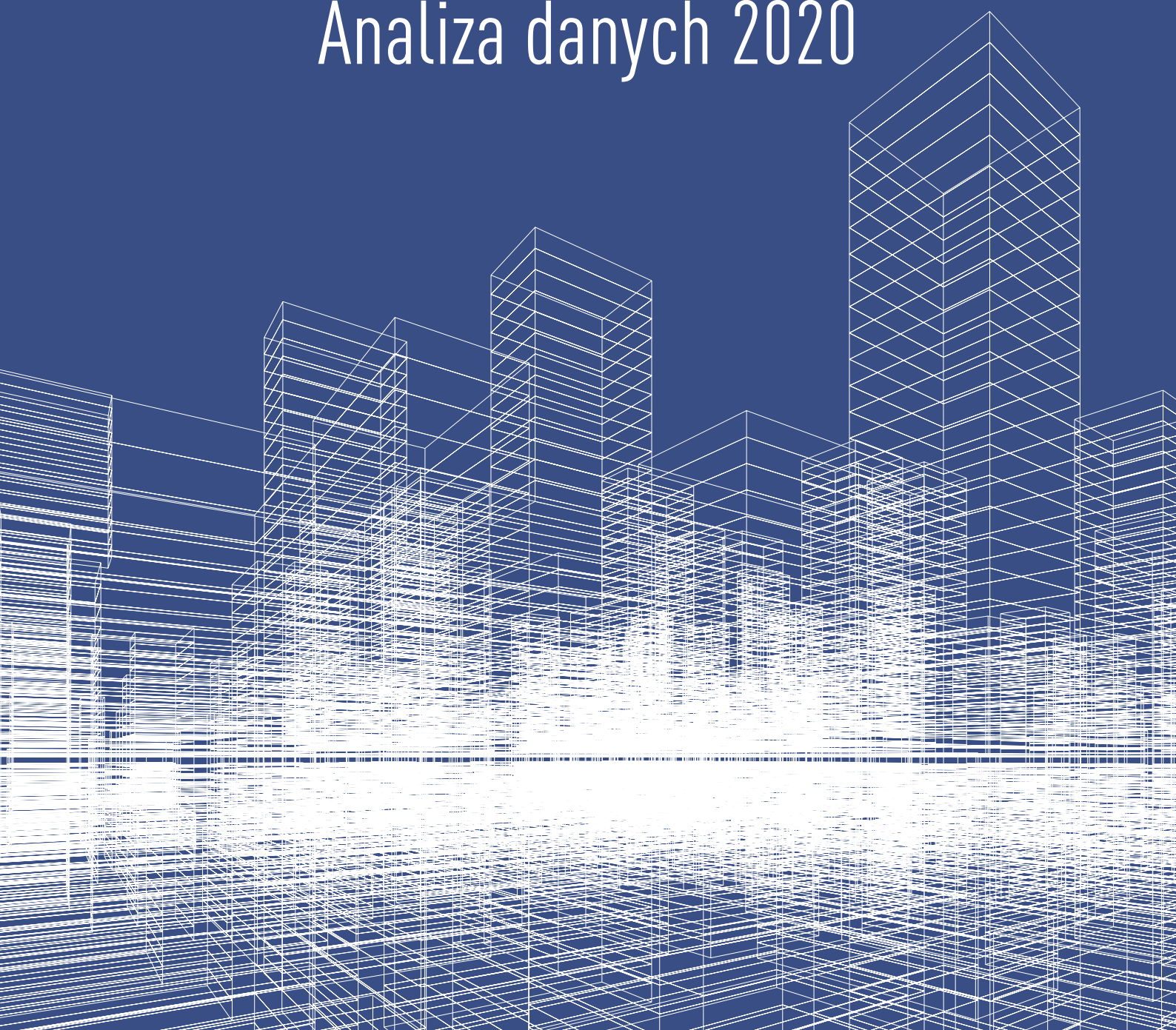




POLSKI RYNEK USŁUG FM

Podsumowanie I roku pandemii

Analiza danych 2020



SPIS TREŚCI

2 SŁOWO WSTĘPNE

Rozwój rynku usług FM
przed 2020 rokiem

Czynniki wpływające
na rozwój rynku usług FM

Konkluzja
oszacowanie rynku
usług FM w 2020 r.

4 SZACOWANIE WARTOŚCI RYNKU USŁUG FM W POLSCE

Kontekst, metodyka
badania, źródła danych

Rozkład przestrzenny
wybranych firm FM

Rozkład wybranych
firm FM według PKD

Przychody ze sprzedaży

Zatrudnienie

Zrozumieć wskaźniki

9 ANALIZA WYNIKÓW WYBRANYCH FIRM

22 PRZEGLĄD WYBRANYCH FIRM FM

Przykład

Źródła danych

SŁOWO WSTĘPNE



Zbigniew MAZUREK
Właściciel MENPRESA
Konsultant Facility Management

Rynek usług Facility Management odgrywa znaczącą rolę w gospodarce. Przyjmuje się, że wartość tego rynku to ok. 5% Produktu Krajowego Brutto (PKB) – dokładnie 4,92% według Teichmann, Sven. A. A jeśli uwzględnić rolę usług Facility Management w działalności gospodarczej, to znaczenie tego rynku rośnie jeszcze bardziej. Przypomnijmy zatem definicję Facility Management (w skrócie FM), aby potwierdzić to duże znaczenie, nie tylko ze względu na wartość, ale również ze względu na rolę, jaką te usługi odgrywają.

Facility Management to funkcja organizacyjna integrująca ludzi, miejsca, procesy i technologie w ramach zagospodarowanej przestrzeni mająca na celu poprawę jakości życia ludzi z tej przestrzeni korzystających i poprawę efektywności prowadzonej w tej przestrzeni działalności głównej. Cel ten jest realizowany poprzez świadczenie uzgodnionych usług wsparcia, czyli usług Facility Management.

Z tej definicji wynika, że każda organizacja potrzebuje usług Facility Management. Mniejsze znaczenia ma sposób ich dostarczania, czy są realizowane zasobami wewnętrznymi (ang. in-house), czy też zlecane na zewnątrz (ang. outsourced). Ważniejsze jest, że usługi te istnieją i właściwie wykorzystane mogą w pozytywny sposób wpływać na działalność każdej organizacji gospodarczej, organizacji odbiorczej. Raport za rok 2020 składa się z dwóch części. W pierwszej znajdziemy oszacowanie wartości rynku usług FM w Polsce w roku 2020, a w drugiej przegląd 71 firm będących dostawcami usług FM. Mamy nadzieję, że obie części raportu spotkają się z zainteresowaniem wszystkich aktorów rynku usług FM w Polsce. Dla jednych będzie to okazja do porównania się z innymi, dla drugich możliwość oceny potencjalnych partnerów, a dla wszystkich kilka odpowiedzi na pytania o wielkość rynku usług FM.

Zbigniew Mazurek



Krzysztof KOGUT

Prezes
Polskiej Rady
Facility Management

2020 r. był zdecydowanie czasem wyzwania dla całej branży FM. Czasowe wyłączenie obiektów z użytkowania oraz ograniczenie działania całych branż wymagało od działów FM zdecydowanych reakcji i sprawnego reagowania na dynamicznie zmieniającą się rzeczywistość.

Z kolei w tych budynkach, które musiały zapewniać możliwość pracy, wprowadzono nadzwyczajne środki bezpieczeństwa ograniczające rozprzestrzenianie się koronawirusa. Zdecydowany wzrost niepewności biznesowej i wzrost dynamiki działań wraz z odejściem od dawno ustalonych planów był ogromnym wyzwaniem nie tylko dla kadry zarządzającej firm świadczących usługi FM, ale także dla wszystkich pracowników operacyjnych, którzy musieli pozostawać w bezpośrednim kontakcie w czasie pierwszej fazy pandemii.

Wszystkie te czynniki sprawiały, że istniała wielka obawa o skurczenie się branży oraz zmniejszenie wagi FM-u w łańcuchu wartości organizacji. Stało się jednak zupełnie odwrotnie, czego dowodem jest niniejsza publikacja, obrazująca, że po pierwszym roku pandemii FM urósł w stosunku do 2019 roku.

FM również jako strategiczna funkcja wspierająca w organizacji obronił swoje dobre imię i spełnił swoją rolę, odpowiadając na wyzwania tych trudnych czasów. Dziś, niemal dwa lata po tych wydarzeniach, możemy śmiało powiedzieć iż branża ustabilizowała się, a dzięki odpowiedniej reakcji na zastaną rzeczywistość, otoczenie biznesowe traktuje FM oraz dostawców na rynku jako dojrzałego partnera biznesowego mogącego nieść realne wsparcie w najtrudniejszym czasie.

Zachęcam do lektury niniejszej publikacji i dokonania analizy statusu największych dostawców usług FM realizujących swoje usługi w formie outsourcingu. To zdecydowanie jedyna pozycja branżowa tak precyzyjnie oddająca stan rzeczy i pozwalająca w wiarygodny sposób pozycjonować dostawców na tym rynku.

Krzysztof Kogut

SZACOWANIE WIELKOŚCI RYNKU USŁUG FM W POLSCE

Rozwój rynku usług FM przed rokiem 2020

2008

19.2 mld PLN
36.5%
ZLECANE NA ZEWNĄTRZ
(OUTSOURCING)

33.4 mld PLN
63.5%
ZASOBY WEWNĘTRZNE
(IN-HOUSE)

Rys. 1
Wielkość rynku FM
w Polsce 2008
na podstawie
Teichmann, Sven A.



Wyniki badania przeprowadzonego przez International Real Estate Business School of the University of Regensburg (IREBS). Rynek usług FM w Polsce został zaliczony w tym badaniu do rynków rozwijających się.

Przyjęto w nim poniższe wskaźniki:

4,92% Udział usług FM w PKB

63,5% Udział usług FM realizowanych zasobami wewnętrznymi

36,5% Udział usług FM zleczanych na zewnątrz

7,5-12,3% Tempo wzrostu usług zleczanych na zewnątrz

2009 2013

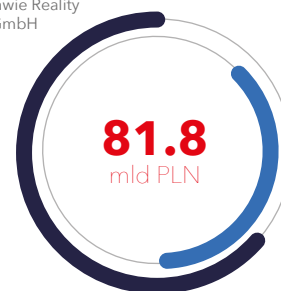
W okresie od 2009 do 2013 nie pojawiły się żadne istotne badania czy opracowania dotyczące wielkości rynku usług FM w Polsce.

2014

29.8 mld PLN
36.5%
ZLECANE NA ZEWNĄTRZ
(OUTSOURCING)

52.0 mld PLN
63.5%
ZASOBY WEWNĘTRZNE
(IN-HOUSE)

Rys. 2
Wielkość rynku usług FM w Polsce w 2014 r., opracowanie własne na podstawie Reality Consult GmbH



Wyniki badania przeprowadzonego przez Reality Consult GmbH. Oparte na wskaźnikach z badania IREBS z 2008 r.

Przyjęto stałe tempo wzrostu całości usług FM na ostrożnym poziomie 7,25%.

A udział usług FM w PKB osiągnął poziom **4,78%**.

2015
2018

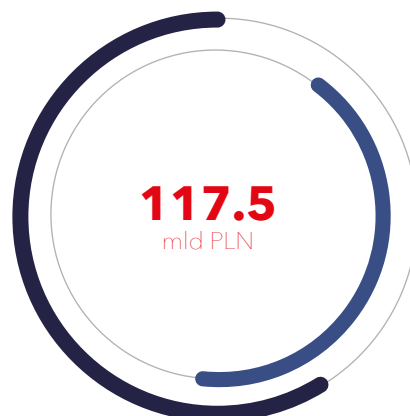
2019

48.2 mld PLN
41%
ZLECANE NA ZEWNĄTRZ
(OUTSOURCING)69.3 mld PLN
59%
ZASOBY WEWNĘTRZNE
(IN-HOUSE)

2020



Rys. 3
Wielkość rynku usług
FM w Polsce w 2019 r.,
opracowanie własne
na podstawie MENPRSA



Wyniki badania przeprowadzonego przez MENPRESA. To badanie również oparte jest na wskaźnikach z badania IREBS z 2008 r. z niewielkimi zmianami.

Przyjęto stałe tempo wzrostu usług FM na poziomie 7,5% oraz stopniowy wzrost wskaźnika udziału usług FM zleczanych na zewnątrz, począwszy od roku 2015 na poziomie 37% do roku 2019 na poziomie 41%.

Rozwój branży usług FM sprawia, że udział usług zleczanych na zewnątrz stopniowo wzrasta. Wynikiem tak przyjętych zmian jest minimalny wzrost udziału usług FM w PKB, do 5,14% w 2019 r. oraz tempo wzrostu usług zleczanych na zewnątrz na poziomie ok. **10,4%**.

W okresie od 2015 do 2018 nie pojawiły się żadne istotne badania czy opracowania dotyczące wielkości rynku usług FM w Polsce.

Przyjęliśmy jednak w tym okresie stopniowy wzrost udziału usług zleczanych na zewnątrz od **37% w 2015 r.** do **41% w 2019 r.**

Te założenia zostały wykorzystane do oszacowania wielkości rynku usług FM w Polsce w roku 2019.

A jak będzie wyglądał rynek usług FM po 2020 r.?

Czy można przyjąć podobne wskaźniki, aby oszacować te wartości?

Był to przecież pierwszy rok pandemii COVID-19 z wieloma ograniczeniami w pracy odbiorców usług FM i, co się z tym wiąże, również dostawców usług FM. Czy można przyjąć podobne tempo wzrostu jak w poprzednich latach? Przyjrzyjmy się temu.

Czynniki wpływające na rozwój usług FM

1.

Krajowy rozwój gospodarczy może niewątpliwie wpływać na tempo rozwoju usług FM. Skoro każda organizacja potrzebuje tych usług, to jeżeli krajowa gospodarka rozwija się, lub, jak to miało miejsce w 2020 r., spowalnia, powinno odbić się to na tempie rozwoju usług FM.

Na wykresie widać, że tempo zmian PKB w Polsce w latach przed początkiem pandemii COVID-19 utrzymywało się w przedziale wzrostu od **3% do 5,5%**.

Rok 2020 to bardzo wyraźny spadek PKB o **-2,7%**.
Czy rynek usług FM zmienił się w podobny sposób?

2.

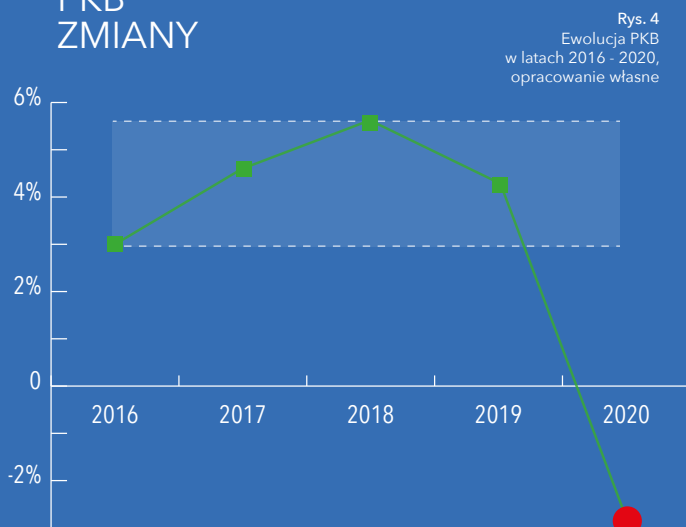
Tempo rozwoju nieruchomości komercyjnych to również czynnik, który chyba jeszcze wyraźniej powiązany jest z usługami FM. Im więcej pojawia się takich nieruchomości, tym większe zapotrzebowanie na ich obsługę, czyli na usługi FM. Popatrzmy, jak rozwijał się zasób nieruchomości komercyjnych (trzy podstawowe: biurowe, handlowe i magazynowe) w ostatnich latach.

Można zaobserwować, że o ile przed 2020 r. wielkość powierzchni tych nieruchomości komercyjnych rosła w tempie pomiędzy **8 a 12%**, o tyle w 2020 r. przyrost ten był zdecydowanie mniejszy i ukształtował się na poziomie **5,7%**.

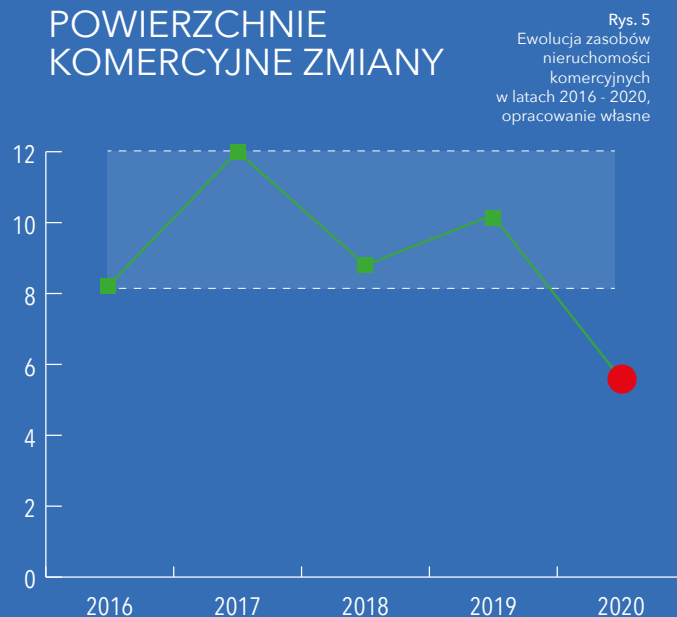
Czy wpłynęło to na rynek usług FM?

Jakie czynniki wpływają na tempo rozwoju usług Facility Management?

PKB ZMIANY



POWIERZCHNIE KOMERCYJNE ZMIANY



A jak rozwijały się w tym czasie wybrane do naszego opracowania firmy?

3.

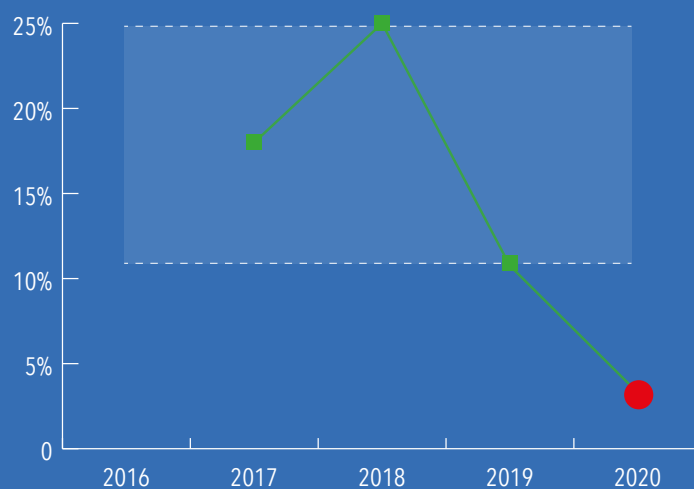
Tempo rozwoju wybranych firm FM w ostatnich latach może być również ważnym wskaźnikiem rozwoju całej branży usług FM.

Tutaj również, podobnie jak w poprzednich czynnikach, możemy zaobserwować wyraźny spadek tempa wzrostu przychodów ze sprzedaży wybranych dostawców usług FM. Analizujemy dane 71 firm świadczących usługi FM. Przed 2020 r. wybrane firmy rozwijały się w tempie od **11% do 24,5%** w roku 2018. Rok 2020 to wyraźne spowolnienie przychodów ze sprzedaży analizowanych firm do **5,3%**. Można wywnioskować, że mimo trudności związanych z ograniczeniami spowodowanymi przez COVID-19 branża usług FM nadal rozwijała się, i mimo że wolniej niż w poprzednich latach, to był to jednak ciągły wzrost.

Jakie wnioski można wysnuć dla całej branży usług FM w Polsce?

PRZYCHODY ZE SPRZEDAŻY ZMIANY

Rys. 6
Ewolucja przychodów ze sprzedaży wybranych firm FM w latach 2017 - 2020, opracowanie własne



Konkluzja

oszacowanie rynku usług FM w 2020 r.

O ile w latach 2016–2019 wymienione powyżej czynniki potwierdzały szacowane wartości tempa wzrostu rynku usług FM w Polsce, o tyle zmiany tych czynników wymuszają pewną ostrożność przy szacowaniu danych za 2020 rok.

W naszych wyliczeniach podtrzymujemy pogląd o stopniowym wzroście udziału usług zleczanych na zewnątrz, w 2020 r. jest to już **42%**. Pozostała część rynku usług FM, czyli 58%, to usługi realizowane zasobami własnymi.

Opierając się na założeniach z poprzednich lat dotyczących tempa wzrostu rynku usług FM zleczanych na zewnątrz na średnim poziomie **10,3%** i biorąc pod uwagę średnie tempo wzrostu wybranych firm

Powyższe założenia skutkują jeszcze jednym wynikiem, na który warto zwrócić uwagę. Efektem niewielkiego wzrostu rynku usług FM zleczanych na zewnątrz (3%), przy zachowaniu stopniowego wzrostu udziału usług zleczanych na zewnątrz (42%), jest zmniejszenie wartości usług FM realizowanych zasobami wewnętrznymi. Wynikowy spadek tej części rynku szacujemy na poziomie **-1,2%**. Mogłoby to być w 2020 r. potwierdzeniem hipotezy, że w początkowym okresie pandemii COVID-19, wtedy, kiedy pojawiła się potrzeba specjalistycznych usług związanych z zabezpieczeniami i działaniami dezynfekcyjnymi oraz specjalistycznymi pracami przy dopasowaniu funkcjonowania klimatyzacji i wentylacji budynków, czynności te częściej były zlecane zewnętrznym firmom niż były realizowane zasobami wewnętrznymi.

w tym samym czasie na poziomie **17,9%**, przyjmujemy proporcjonalną zależność w 2020 r. Dla tempa wzrostu wybranych firm na poziomie **5,3%** oszacowane tempo wzrostu rynku usług FM zleczanych na zewnątrz wynosi **3%**. Wyniki tych założeń przedstawione są na rysunku poniżej.

Rys. 7
Wielkość rynku usług FM w Polsce w 2020 r.
opracowanie własne



Całkowita wartość rynku usług FM w 2020 r. wynosiłaby ok. 118 mld PLN, a w porównaniu z 2019 rokiem, byłby to niewielki wzrost rzędu 0,5%.

Rynek usług FM zleczanych na zewnątrz to wartość ok. 49,6 mld PLN, co stanowi 42% całości tego rynku. Pozostała część, czyli 58% usługi FM realizowane zasobami wewnętrznymi, to wartość ok. 68,5 mld PLN.

Udział całego rynku usług FM w PKB utrzymuje się na wysokości ok. 5% (5,1%).

ANALIZA WYNIKÓW WYBRANYCH FIRM

Kontekst, metodyka badania, źródła danych

Jakich dostawców braliśmy pod uwagę?

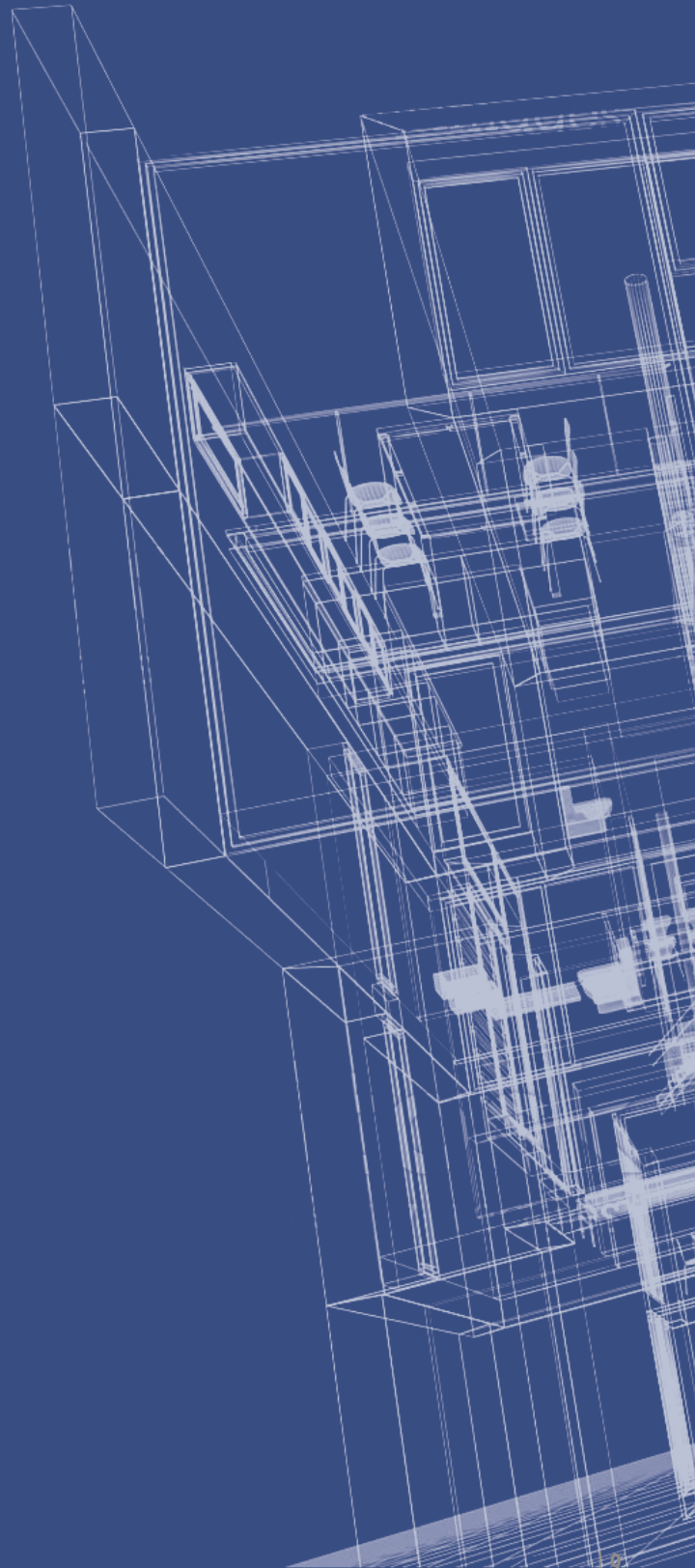
Do analizy danych wybraliśmy firmy działające w Polsce, które spełniały następujące warunki:

- W ofercie ich usług znajdowały się te najczęściej składające się na szeroko pojęty portfel usług FM, oferowanych pojedynczo, w pakietach usług bądź zintegrowanych, takich jak: obsługa techniczna, utrzymanie czystości, ochrona czy usługi cateringowe.
- Przedstawili sprawozdania finansowe za lata 2017-2020.
- Osiągnęły przychody ze sprzedaży większe niż 5 mln PLN w 2019 i 2020 r.

Jakich dostawców nie braliśmy pod uwagę i dlaczego?

- Nie uwzględniliśmy skonsolidowanych sprawozdań finansowych dla grup firm, ponieważ nie wszystkie publikują takie raporty. Ponadto nie wszystkie organizacje wchodzące w skład grup oferują usługi FM. Dlatego dla lepszej przejrzystości, w niektórych przypadkach, analizowaliśmy pojedyncze firmy, nawet jeśli wchodziły one w skład grupy przedsiębiorstw.
- Nie analizowaliśmy organizacji realizujących usługi FM zasobami wewnętrznymi (inhouse).
- Nie uwzględniliśmy firm świadczących usługi dla odbiorców indywidualnych.

Uwzględniając powyższe kryteria, wybraliśmy 71 firm.



METODYKA

Przebadaliśmy strukturę wybranych firm (N=71) z uwagi na rozkład przestrzenny (według głównej siedziby).

Przeanalizowaliśmy wybrane firmy (N=71) z uwagi na przedmiot przeważającej działalności gospodarczej zgodnie z działami PKD.

Na podstawie wskazanych działów PKD wyszukaliśmy podmioty zgłoszone w rejestrze REGON (GUS) i przeanalizowaliśmy ich strukturę i zmiany liczby podmiotów w latach 2019-2020 (N=17 144).

Przebadaliśmy strukturę wybranych firm (N=71) z uwagi na wielkość przychodów ze sprzedaży.

Poglądowo odnieśliśmy się do metodyki badania zatrudnienia, wyznaczając kierunki przyszłych badań.

Przeanalizowaliśmy wybrane wskaźniki finansowe wiodących firm w branży usług FM (N=71).

Opracowaliśmy wizytówki badanych firm FM (N=71) (w celach porównawczych, według ustalonego schematu).

Źródła danych

Korzystaliśmy z informacji zawartych w sprawozdaniach finansowych wybranych firm. Są one dostępne publicznie w Repozytorium Dokumentów Finansowych przy Krajowym Rejestrze Sądowym (KRS).

Firmy składają sprawozdania finansowe we właściwym formacie i w odpowiednich terminach. Sprawozdania finansowe za rok 2020 (dla roku obrotowego kończącego się 31 grudnia 2020) powinny być złożone do KRS 15 dni po ich zatwierdzeniu, czyli 15 października 2021 r. (ostateczny termin zatwierdzenia sprawozdań finansowych za rok 2020 był wydłużony z powodu COVID-19 o trzy miesiące, do 30 września 2021).

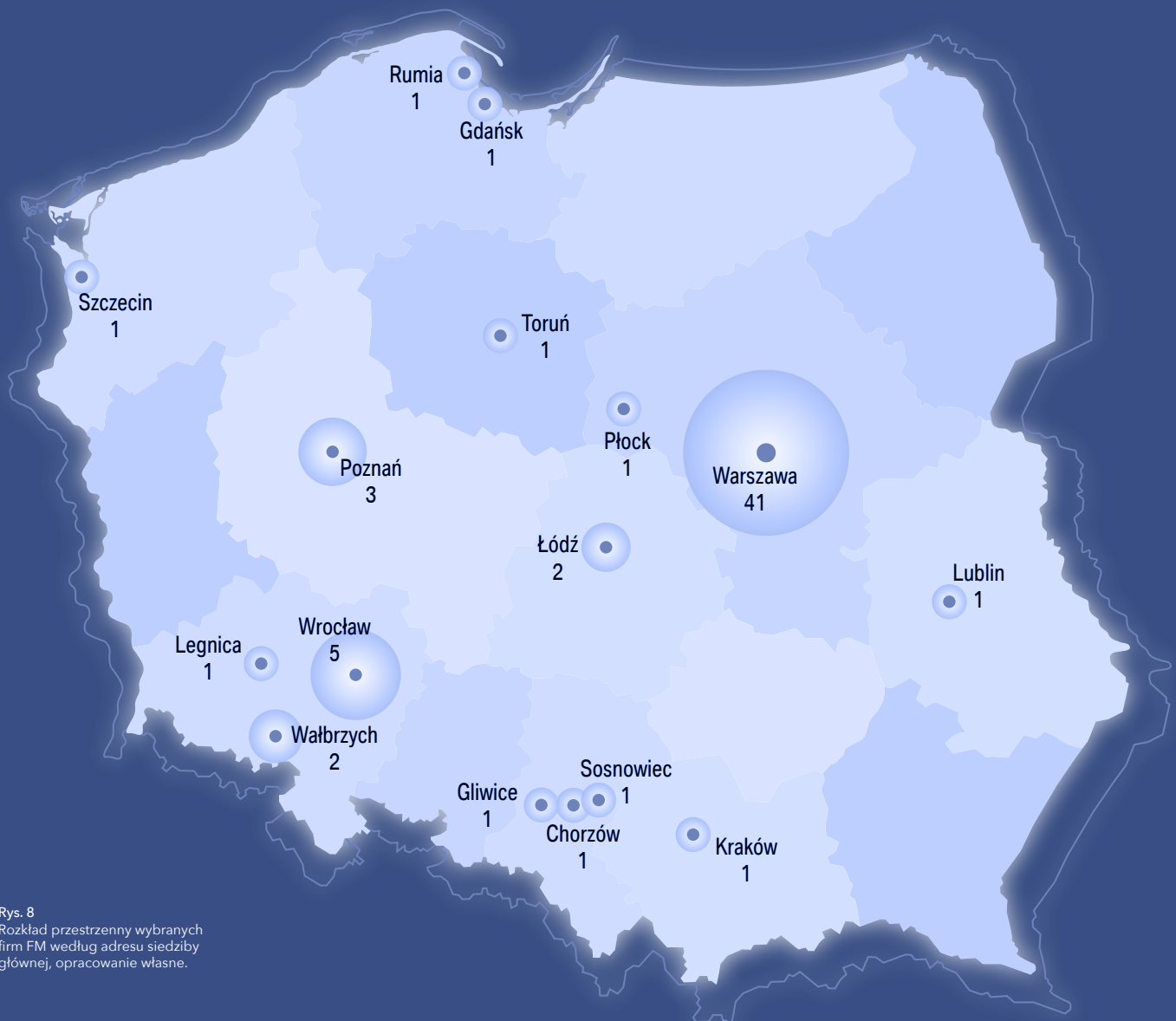
Nie wszystkie firmy zrealizowały ten obowiązek w terminie, stąd m.in. tak późny termin publikacji naszego raportu za rok 2020.

Korzystaliśmy również z danych i informacji umieszczonych w odpisach z rejestru przedsiębiorców KRS.

Rozkład przestrzenny wybranych firm FM

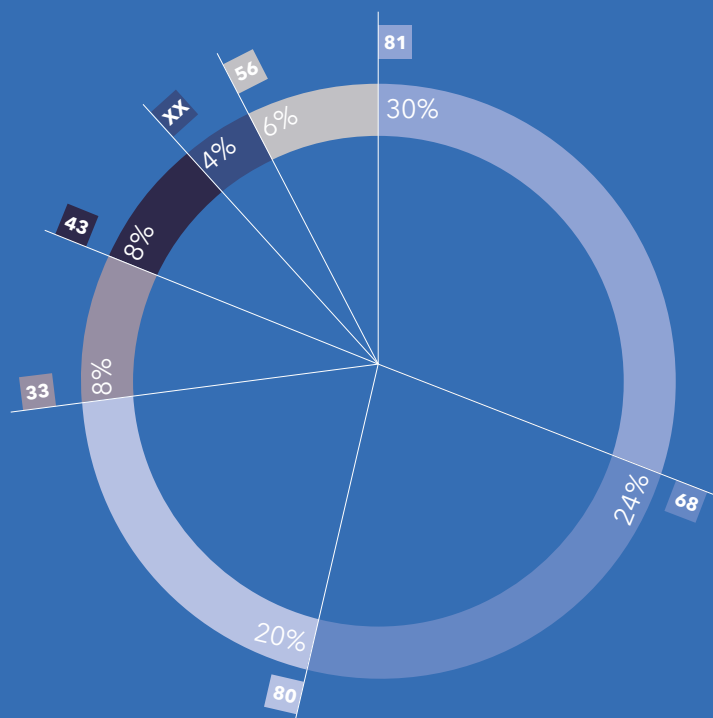
Dodatkową informacją wynikającą z analizy wybranych firm może być lokalizacja ich siedziby głównej.

Nie dziwi, że aż 41 firm ma swoją siedzibę w Warszawie. Lokalizacje w województwach południowych i południowo-zachodnich pokazują również kilka firm z tego rejonu. Centrum Polski, z wyjątkiem Warszawy, to trzeci obszar.



Rys. 8
Rozkład przestrzenny wybranych firm FM według adresu siedziby głównej, opracowanie własne.

Rozkład wybranych firm FM według PKD



- 81** - Działalność usługowa związana z utrzymywaniem porządku w budynkach i zagospodarowaniem terenów zielonych
- 68** - Działalność związana z obsługą rynku nieruchomości
- 80** - Działalność detektywistyczna i ochroniarska
- 33** - Naprawa, konserwacja i instalowanie maszyn oraz urządzeń
- 43** - Roboty budowlane specjalistyczne
- 56** - Działalność usługowa związana z wyżywieniem
- XX** - Inne

Rys. 9
Rozkład wybranych firm FM według działów PKD przeważającej działalności gospodarczej, opracowanie własne

Podobnie jak w poprzednim badaniu pokazujemy wybrane firmy według przedmiotu przeważającej działalności gospodarczej.

Dział PKD	Liczba firm na koniec		Zmiana
	2020	2019	
81 DZIAŁALNOŚĆ USŁUGOWA ZWIĄZANA Z UTRZYMYWANIEM PORZĄDKU W BUDYNKACH I ZAGOSPODAROWANIEM TERENÓW ZIELONYCH	1 382	1 386	-0,29%
68 DZIAŁALNOŚĆ ZWIĄZANA Z OBSŁUGĄ RYNKU NIERUCHOMOŚCI	3 731	3 573	4,42%
80 DZIAŁALNOŚĆ DETEKTYWISTYCZNA I OCHRONIARSKA	1 074	1 106	-2,89%
33 NAPRAWA, KONSERWACJA I INSTALOWANIE MASZYN ORAZ URZĄDZEŃ	1 449	1 445	0,28%
43 ROBOTY BUDOWLANE SPECJALISTYCZNE	5 834	5 840	-0,10%
56 DZIAŁALNOŚĆ USŁUGOWA ZWIĄZANA Z WYŻYWIENIEM	3 674	3 608	1,10%
Razem	17 144	16 958	1,10%

Tabela 1 - Liczba firm w Polsce na koniec 2020 roku w wybranych działach PKD, na podstawie GUS.

Wyniki pokazują, że do najczęściej występujących działów PKD opisujących działalność FM należą działy związane z usługami porządkowymi (budynków i terenów zewnętrznych), z usługami ochrony oraz z usługami obsługi nieruchomości (prawie 3/4 wybranych firm). Inne wybierane działy PKD to działy związane z usługami obsługi technicznej oraz z usługami cateringowymi. Taki podział jest bardzo podobny do tego z poprzedniego badania za 2019 r.

Według danych GUS w interesujących nas działach PKD związanych z usługami FM, na koniec 2020 jest 17 144 firm (dane dotyczą podmiotów z liczbą pracujących powyżej 10 osób). Możemy zaobserwować niewielki wzrost liczby firm w stosunku do 2019 r. (+1,1%). Pomimo pierwszego roku pandemii COVID-19 ten wzrost jest porównywalny z poprzednim okresem (2019 w stosunku do 2018 to wzrost 1,22%). Potwierdza to hipotezę zawartą w Konkluzji, że pomimo wszystkich ograniczeń związanych z pandemią COVID-19 w 2020 r. rynek usług FM w swojej części dotyczącej usług zlecanych na zewnątrz powiększył się.

Przychody ze sprzedaży

Przychody ze sprzedaży to wartość, która najbardziej odzwierciedla wielkość firmy.

Pomimo tego, że przychody ze sprzedaży usług FM nie zawsze stanowią 100% przychodów badanych firm, a struktura rzeczowa tych przychodów nie jest precyzyjnie określona w ustawie o rachunkowości, uznajemy, że to właśnie ta wartość jest wyróżnikiem rankingu wybranych firm w tabeli poniżej.

Pozycja w 2020 r.	Firma	Przychody ze sprzedaży w 2020 r. (mln PLN)	Pozycja w 2019 r.
1	Solid Security	1 008,61	1
2	Seris Konsalnet Security	521,88	3
3	Impel Facility Services	492,76	2
4	Seris Konsalnet Ochrona	485,68	4
5	CBRE Corporate Outsourcing	440,53	5
6	Sodexo Polska	336,62	6
7	FBSerwis	262,44	9
8	Impel System	259,83	-
9	Ekotrade	254,97	8
10	SPIE Building Solutions	222,27	10
11	Securitas Polska	221,80	12
12	Ochrona Juwentus-Bis	208,47	7
13	Agencja Ochrony „Juwentus”	206,36	11
14	EVER CLEANING	200,68	13
15	AMLUX	187,08	15
16	Securitas Services	175,07	14
17	Clar System	173,25	20
18	ISS Facility Services	172,50	16
19	INWEMER System	161,27	17
20	COMPASS GROUP POLAND	156,54	21
21	Veolia Industry Polska	151,41	24
22	Engie Services	139,17	22
23	APLEONA HSG	133,67	18
24	Impel Tech Solutions	128,26	19
25	STRABAG PFS Polska	126,71	23
26	ERA	121,41	-
27	Leadec	105,67	26
28	Dussmann Polska	100,33	25
29	Sescom	96,59	27
30	Clar Service	87,92	28
31	General Property	80,70	29
32	Seris Konsalnet Cleaning	64,72	40
33	Zintegrowane Systemy Techniczne	60,11	33
34	ORLEN Administracja	55,39	36
35	Gegenbauer Polska	54,86	30

Pozycja w 2020 r.	Firma	Przychody ze sprzedaży w 2020 r. (mln PLN)	Pozycja w 2019 r.
36	Ekotrade Security	54,46	32
37	OPCO	54,34	31
38	VINCI FACILITIES POLSKA	53,00 ¹⁾	37
39	PZN	49,70	35
40	Atalian Poland	48,91	34
41	Przedsiębiorstwo Usługowe „JAREXS”	48,34	-
42	FM Solutions	45,96	38
43	Aspen	45,58	-
44	Naprzód Service	42,16	-
45	INWEMER Serwis	40,65	39
46	Przedsiębiorstwo Usługowo-Handlowe PROF-US	37,50	-
47	PROF-US Przedsiębiorstwo Usługowe	33,75	-
48	Klüh Facility Services	31,57	41
49	Mark2 Corporation FM Poland	29,97	-
50	Dussmann Service Polska	29,37	42
51	Przedsiębiorstwo Amlux	27,58	-
52	RETS	23,78	-
53	Ekotrade Ochrona	21,90	46
54	Aspen Serwis	19,62	44
55	Taurus Ochrona Group	19,05	-
56	PHU Vicotel	18,56	45
57	Okin Facility PL	16,0 ¹⁾	48
58	LT Serwis	15,27	57
59	Impel Synergies	15,16	47
60	Wisag Polska	14,92	43
61	Vicotel Security	13,83	-
62	EVER CATERING	13,15	52
63	Temm	13,00	51
64	PROMOS	12,39	50
65	Magnus Facility Management	9,20 ¹⁾	56
66	Zinel Facility Management	8,76	49
67	AGIS MANAGEMENT GROUP	8,65	53
68	LADOR	8,24	-
69	FIRST PFM	7,72	54
70	UNIMEX	5,77	55
71	SAVAS	4,60	58

¹⁾ Dane szacunkowe, na bazie trendu z lat poprzednich.

Tabela 2 - Ranking wybranych firm według przychodów ze sprzedaży w 2020 r.

Całkowita wartość przychodów ze sprzedaży za rok 2020 dla 71 wybranych firm wynosi **8,60 mld PLN**. W 2019 r. wartość przychodów ze sprzedaży dla tej samej grupy firm wynosiła 8,16 mld PLN.

Wzrost przychodów ze sprzedaży o 5,34% w roku 2020 jest wyraźnie mniejszy niż w poprzednich latach, kiedy wynosił on 17,90% średnio w latach 2017-2019.

Zatrudnienie

Ustawa o rachunkowości definiuje zawartość sprawozdania finansowego i w pozycji Dodatkowych informacji i objaśnień wymienia informację o przeciętnym w roku obrotowym zatrudnieniu, z podziałem na grupy zawodowe.

Nie ma jednak, ani w ww. ustawie, ani w innych dokumentach, ustalonej obowiązkowej formy podawania takiej informacji. Stąd niedoskonałość danych o zatrudnieniu, bowiem firmy podchodzą do tego tematu w różny sposób. Niektóre podają stan zatrudnienia w przeliczeniu na pełne etaty, inne zaś liczbę osób. Można spotkać informacje uwzględniające tylko osoby wykonujące pracę na podstawie umów o pracę, są również informacje szersze, uwzględniające również osoby współpracujące na podstawie umów

cywilnoprawnych. Dlatego traktujemy te dane tylko jako informację uzupełniającą, dającą jednak pewien podgląd stanu zatrudnienia w analizowanych firmach. Odrębnym zagadnieniem jest wyznaczanie stanu zatrudnienia na datę (np. stan na 31.12.2020 r.) czy tzw. średnioroczny stan zatrudnienia (w analizach demograficznych przyjmuje się np. datę 30 czerwca).

Na potrzeby raportowe idealnie byłoby móc porównać informacje pochodzące z różnych firm. Wymagałoby to jednak ustalenia wspólnego formatu podawania danych o zatrudnieniu. Mogłoby to być sformatowane jak poniżej:

Przeciętny stan zatrudnienia z podziałem na grupy	Liczba osób	Liczba etatów
PRACOWNICY NA STANOWISKACH ROBOTNICZYCH (PRACOWNICY FIZYCZNI)		
PRACOWNICY NA STANOWISKACH NIEROBOTNICZYCH (PRACOWNICY UMYŚLOWI)		
OSOBY WYKONUJĄCE PRACĘ NAKŁADCZĄ		
UCZNIOWIE		
OSOBY KORZYSTAJĄCE Z URLOPÓW WYCHOWAWCZYCH LUB BEZPŁATNYCH		
OSOBY WYKONUJĄCE PRACĘ NA PODSTAWIE UMÓW CYWILNOPRAWNYCH		
Razem		

Może będzie to inspiracją dla firm z badanego obszaru. Dzięki temu będziemy mogli nie tylko porównać zatrudnienie, ale również pokusić się o porównanie wskaźników produktywności.

Liczba zatrudnionych na koniec 2020 r. w wybranych firmach (N=71) wynosi **69 906 osób**. Na koniec 2019 r. w tej samej grupie firm zatrudnienie wynosiło 70 905 osób.

Spadek liczby zatrudnionych o -1,41% przy jednoczesnym wzroście przychodów ze sprzedaży o 5,34% może wynikać ze wzrostu produktywności pracowników, co można wytłumaczyć zwiększonym zapotrzebowaniem na nieco droższe, specjalistyczne usługi FM w początkowym okresie pandemii COVID-19. Może to być kolejne potwierdzenie hipotezy przyjętej w Konkluzji.

Zrozumieć wskaźniki

Do analizy ekonomiczno-finansowej przyjęliśmy grupę znanych i popularnych wskaźników, które można wyznaczyć, dysponując podstawowymi dokumentami finansowymi z dwóch podstawowych dokumentów sprawozdań finansowych, jakimi są Bilans oraz Rachunek Zysków i Strat.

Analizowaliśmy wielkości bilansowe (aktywa, pasywa) oraz wskaźniki wydajności (w odniesieniu do zysku), rentowności (ROA, ROS, ROE), a także trzy wskaźniki płynności (gotówkowa, szybka, bieżąca). Przyjęte do analiz wielkości pozwalają na porównywalną dla różnych obiektów badania ocenę ekonomiczno-finansową poszczególnych podmiotów, a na ich podstawie ocenę branży usług FM. Mimo że są to powszechnie stosowane wskaźniki, to dla porządku poniżej przywołujemy ich definicje oraz źródła, z których te definicje pochodzą.

Przyjęliśmy poniższe znaczenia dla wyrażen używanych w tym dokumencie.

Dla każdej prezentowanej definicji wskaźnika podajemy źródło, skąd pochodzi znaczenie, a dla wartości liczbowych (np. kapitał zakładowy, przychody ze sprzedaży, ...) dokument sprawozdania finansowego, w którym te wartości się znajdują.

CAGR (2017, 2020)

Skumulowany roczny wskaźnik wzrostu (ang. *compound annual growth rate*) jest to średni wskaźnik rocznego wzrostu w badanym okresie (od 2017 do 2020), przy założeniu, że roczne wzrosty są dodawane do wartości bazy następnego okresu.

Obliczany według wzoru:

$$CAGR_{(t_0, t_n)} = \left(\frac{V_{t_n}}{V_{t_0}} \right)^{\frac{1}{t_n - t_0}} - 1 \quad \text{lub} \quad CAGR_{(t_0, t_n)} = \sqrt[t_n - t_0]{\left(\frac{V_{t_n}}{V_{t_0}} \right)} - 1$$

$$CAGR_{(2017, 2020)} = \left(\frac{V_{2020}}{V_{2017}} \right)^{\frac{1}{2020 - 2017}} - 1$$

t_0 - 2017

t_n - 2020

V_{t_0} = V_{2017} - wartość w roku 2017

V_{t_n} = V_{2020} - wartość w roku 2020

[według Encyklopedia Zarządzania online]

Kapitał (Fundusz) podstawowy / Kapitał zakładowy

Rzeczywisty wkład właściciela lub współwłaściciela, wniesiony na uruchomienie jednostki gospodarczej z chwilą jej założenia, ewentualnie później podwyższony. W spółkach akcyjnych i spółkach z o.o. jest to równowartość wyemitowanych akcji (według ich wartości nominalnej) lub wniesionych udziałów, na podstawie Bilansu.

[według GUS, na podstawie Ustawy o rachunkowości]

Suma bilansowa / suma aktywów

(ang. total assets)

Łączna wielkość aktywów jednostki gospodarczej (równa wielkości pasywów), na podstawie Bilansu.

Przychody ze sprzedaży

Przychody związane bezpośrednio ze zwykłą działalnością jednostki gospodarczej, wyrażone w rzeczywistych cenach sprzedaży kwoty należne z tytułu sprzedaży produktów (tj. wyrobów gotowych, robót i usług), towarów i materiałów, na podstawie Rachunku Zysków i Strat.

[według GUS, na podstawie Ustawy o rachunkowości]

EBITDA

(ang. earnings before interest, taxes, depreciation and amortization)

Zysk przed potrąceniem kosztów finansowych (odsetek), podatków i amortyzacji wartości niematerialnych i prawnych (A - ang. amortization) oraz amortyzacji (deprecjacji) rzeczowych aktywów trwałych (D - ang. depreciation). W polskich realiach deprecjacja (utrata wartości) utożsamiana jest z amortyzacją, dlatego obie (D oraz A) brane są pod uwagę jako jedna i nie rozбивa się ich na dwie części, na podstawie Rachunku Zysków i Strat. Obliczany według wzoru:

$$EBITDA = EBIT + A$$

A - amortyzacja, na podstawie Rachunku Zysków i Strat

[według GUS, na podstawie Ustawy o rachunkowości]

Zatrudnienie

Przeciętne w roku obrotowym zatrudnienie, z podziałem na grupy zawodowe, z zastrzeżeniami wymienionymi w rozdziale o Zatrudnieniu, na podstawie Informacji Dodatkowej.

[według GUS, na podstawie Ustawy o rachunkowości]

Wynik finansowy ze sprzedaży / zysk ze sprzedaży

Różnica między przychodami netto osiągniętymi ze sprzedaży produktów, towarów i materiałów a kosztami poniesionymi na ich uzyskanie (kosztami sprzedanych produktów, towarów i materiałów), na podstawie Rachunku Zysków i Strat.

[według GUS, na podstawie Ustawy o rachunkowości]

EBIT*(ang. earnings before deducting interest and taxes)*

Zysk przed potrąceniem kosztów finansowych (odsetek) i podatków, wynik finansowy brutto powiększony o koszty finansowe, na podstawie Rachunku Zysków i Strat. Obliczany według wzoru:

$$EBIT = WFB + KF$$

WFB - Wynik finansowy brutto, na podstawie Rachunku Zysków i Strat

KF - Koszty finansowe, na podstawie Rachunku Zysków i Strat

Wskaźnik rentowności sprzedaży netto (ROS)

Relacja wyniku finansowego netto do przychodów netto ze sprzedaży produktów, towarów i materiałów, na podstawie Rachunku Zysków i Strat.

[według GUS, na podstawie T. Jachna i M. Sierpińska, Ocena przedsiębiorstwa według standard w światowych]

Wskaźnik płynności finansowej I stopnia (natychmiastowej)*(ang. cash ratio)*

Relacja inwestycji krótkoterminowych do zobowiązań krótkoterminowych (bez funduszy specjalnych), na podstawie Bilansu. Rekomendowana wartość tego wskaźnika to przedział od 10% do 20%.

[według GUS, na podstawie T. Jachna i M. Sierpińska, Ocena przedsiębiorstwa według standard w światowych]

Wynik finansowy brutto (WFB) / zysk brutto

Różnica przychodów ogółem i kosztów ogółem - w przypadku nadwyżki kosztów ogółem nad przychodami ogółem wynik finansowy zapisuje się ze znakiem (-), na podstawie Rachunku Zysków i Strat.

[według GUS, na podstawie Ustawy o rachunkowości]

Wskaźnik rentowności aktywów ogółem (ROA)

Relacja wyniku finansowego netto do wartości aktywów ogółem, na podstawie Rachunku Zysków i Strat oraz Bilansu

[według T. Jachna i M. Sierpińska, Ocena przedsiębiorstwa według standardów światowych]

Wskaźnik płynności finansowej II stopnia (szybkiej)*(ang. quick ratio)*

Relacja inwestycji krótkoterminowych i należności krótkoterminowych do zobowiązań krótkoterminowych (bez funduszy specjalnych), na podstawie Bilansu. Rekomendowana wartość tego wskaźnika to przedział od 0,8 do 1,2.

[według GUS, na podstawie T. Jachna i M. Sierpińska, Ocena przedsiębiorstwa według standardów światowych]

Wynik finansowy netto / zysk netto (EAT)

Wynik finansowy brutto pomniejszony o obowiązkowe obciążenia, w tym podatek dochodowy, na podstawie Rachunku Zysków i Strat.

[według GUS, na podstawie Ustawy o rachunkowości]

Wskaźnik rentowności kapitału własnego (ROE)

Relacja wyniku finansowego netto do wartości kapitału (funduszu) własnego, na podstawie Rachunku Zysków i Strat oraz Bilansu.

[według GUS, na podstawie T. Jachna i M. Sierpińska, Ocena przedsiębiorstwa według standardów światowych]

Wskaźnik płynności finansowej III stopnia (bieżącej)*(ang. current liquidity ratio)*

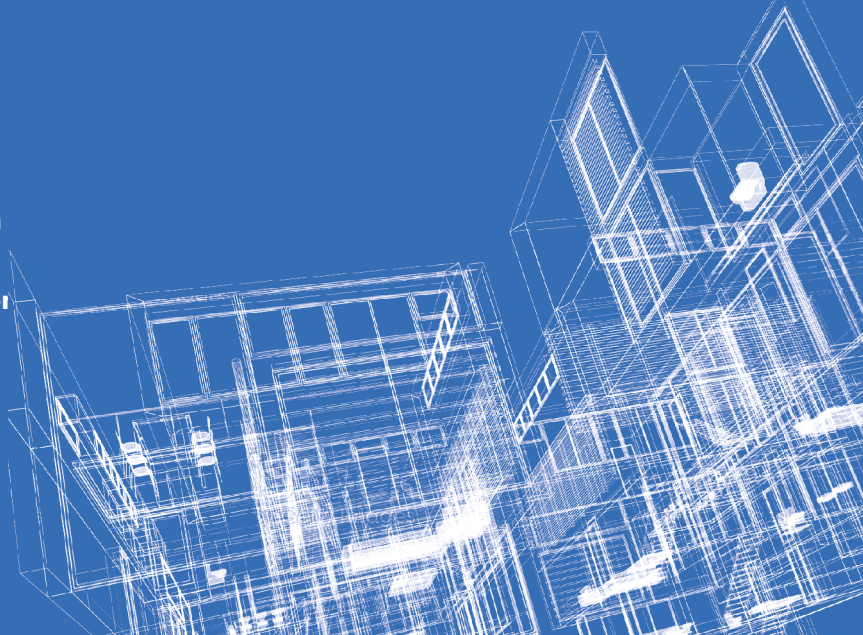
Relacja aktywów obrotowych jednostki (zapasów, należności krótkoterminowych, inwestycji krótkoterminowych i krótkoterminowych rozliczeń międzyokresowych) do zobowiązań krótkoterminowych (bez funduszy specjalnych), na podstawie Bilansu. Rekomendowana wartość tego wskaźnika to przedział od 1,2 do 2,0.

[według GUS, na podstawie T. Jachna i M. Sierpińska, Ocena przedsiębiorstwa według standardów światowych]

Zdefiniowane powyżej wskaźniki ekonomiczno-finansowe posłużyły do przygotowania swoistych wizytówek wybranych firm.

Poniższa tabela jest statystycznym podsumowaniem wyników dla wszystkich wybranych firm (N=71).

Dane te mogą być wykorzystane do pierwszego kroku analizy porównawczej, benchmarkingu.



2020

	Jednostka	Rekomendacja	Minimum	Kwartył I (Q1)	Mediana	Średnia	Kwartył III (Q3)	Maximum
Przychody ze sprzedaży	mIn PLN	maxi	4,60	20,76	54,46	121,10	166,88	1 008,61
Zatrudnienie	osób		11,00	140,50	296,00	984,59	775,50	15 333,00
Suma bilansowa	mIn PLN	maxi	1,18	7,92	17,50	46,75	61,65	339,36
EBITDA	mIn PLN	maxi	-6,83	1,17	2,93	6,80	10,02	38,35
Wynik finansowy ze sprzedaży	mIn PLN	maxi	-16,77	0,12	1,21	3,37	7,28	45,59
EBIT	mIn PLN	maxi	-7,23	0,52	1,97	5,04	7,59	34,72
Wynik finansowy brutto	mIn PLN	maxi	-9,38	0,41	1,68	4,42	7,58	33,60
Wynik finansowy netto	mIn PLN	maxi	-9,38	0,32	1,30	3,49	5,82	24,96
Rentowność sprzedaży netto (ROS)		maxi	-19,19%	1,04%	2,50%	3,60%	5,55%	24,53%
Rentowność aktywów (ROA)			-29,37%	3,14%	6,83%	10,19%	15,51%	47,32%
Rentowność kapitału własnego (ROE)			-166,49%	11,57%	26,24%	27,84%	50,60%	156,15%
Płynność finansowa gotówkowa (I st.)		10% - 20%	0,00%	7,73%	29,87%	49,23%	65,62%	376,07%
Płynność finansowa szybka (II st.)		0,8 - 1,2	0,34	1,11	1,34	1,70	1,57	17,98
Płynność finansowa bieżąca (III st.)		1,2 - 2,0	0,36	1,16	1,41	1,79	1,70	18,20

Przyjęte do analizy wskaźniki stanowią wizytówkę każdej firmy, a statystyki wyznaczone na podstawie zbadanych 71 firm są wizytówką branży, którą można ocenić z uwagi na wspomniane trzy ważne obszary oceny: wydajność, rentowność oraz płynność.

Dodatkowo nie są skomplikowane do obliczeń. Każdy podmiot może podobne wskaźniki wyznaczyć dla własnej firmy i odnieść do prezentowanego materiału. Należy zwrócić uwagę na to, że dla branży (reprezentowanej przez wspomniane 71 firm) średnia wszystkich wskaźników jest większa od mediany, co oznacza rozkłady prawostronnie asymetryczne (dużo firm z niskimi wartościami wskaźników, mało z wysokimi wartościami wskaźników).

Nie jest zaskoczeniem, iż branża FM obejmuje zarówno małe firmy (według kryterium przyjętego do badania), jak i duże firmy, które osiągają bardzo wysokie przychody, a w konsekwencji mają również szansę na wysokie dodatnie wyniki finansowe. Dowodem tej różnorodności są znaczne różnice między wartościami maksymalnymi a minimalnymi.

W 2020 r. można zauważyć również firmy, które osiągnęły ujemne wyniki finansowe, na co mogły mieć wpływ obostrzenia związane z COVID-19. Jednak rozstępy wartości dolnego kwartyła są już dodatnie, co oznacza, że 75% badanych firm uzyskała pozytywne wyniki finansowe, choć nie w każdym przypadku na rekomendowanym poziomie.

Jednak dla tej grupy firm chociażby wskaźniki płynności dla najsłabszych podmiotów są niemal na granicy rekomendowanych wartości. Zastanawiające są firmy o wysokiej wartości wskaźnika płynności I stopnia (gotówkowej). Czy 2020 rok skłaniał te podmioty do tworzenia rezerw gotówkowych, zwłaszcza w usługach FM powiązanych z zakupem materiałów, sprzętu i innych (np. środków chemicznych przy wzmożonym popycie na usługi dezynfekcyjne oraz opóźnieniach i ograniczeniach logistycznych w dostawach).

O zróżnicowanej kondycji podmiotów w branży FM świadczą również wskaźniki wydajności np. znaczne rozbieżności w wynikach finansowych netto (połowa firm uzyskała wyniki finansowe netto w przedziale od 1,30 do 24,96 mln zł, ale z drugiej strony 25% badanych firm wypracowało w 2020 r. wynik ujemny lub na granicy straty (od -9,38 do 0,32 mln zł), co powiązane jest również z dużym rozdźwiękiem w rentowności sprzedaży netto (ROS).

Grupa 25% firm osiągnęła ten wskaźnik na poziomie od -19,19% do 0,32%, podczas gdy górny kwartył firm najlepszych wyniósł od 5,55% do 24,53%.

To oznacza, że w 2020 r. wskazane branże FM w poszczególnych obszarach aktywności nie rozwijały się równomiernie.

Przykładem mogą być firmy FM w sektorze gastronomicznym czy świadczące usługi ochrony. Ograniczenia w zakresie cateringu dla biznesu (spotkania, praca online) niewątpliwie obniżyły drastycznie obroty tych firm, a w konsekwencji rentowność sprzedaży. Usługobiorcy szukali oszczędności również w zakresie usług ochrony (np. w obiektach biurowych, w których praca odbywała się hybrydowo), co mogło wpływać na wyniki firm z tej branży.

Podobnych porównań można z powyższego zestawienia dokonać wielu, jednak dla konkretnego odbiorcy raportu działającego w określonej branży z pewnością najbardziej interesujące będzie porównanie się z firmami o tym samym zakresie aktywności, co umożliwiają wizytówki wszystkich badanych podmiotów.

Iwona Forys
dr hab. prof. US
Uniwersytet Szczeciński

PRZEGLĄD WYBRANYCH FIRM FM

Przykładowa prezentacji danych firmy FM.
Tak wygląda 71 pozycji opracowanych
w ramach niniejszego raportu.



A pełny raport można pobrać na naszych stronach:



www.menpresa.pl

POBIERZ PEŁNĄ WERSJĘ



www.prfm.pl

POBIERZ PEŁNĄ WERSJĘ

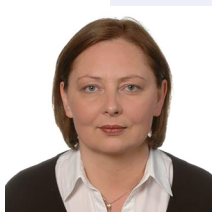
Opracowanie



Zbigniew MAZUREK, absolwent Politechniki Krakowskiej, inżynier z wieloletnim doświadczeniem, związany z branżą Facility i Property Management od ponad 30 lat. Pracował w Polsce i za granicą.

Obecnie prowadzi firmę doradczą w obszarze Facility Management – MENPRESA. Ma duże doświadczenie w tematach prowadzenia projektów przygotowania usług FM (od przetargu do realizacji) oraz wdrożeń i zastosowania narzędzi inżynierii w działalności FM (oprogramowania z kategorii CMMS i CAFM). Współpracownik Polskiego Komitetu Normalizacyjnego, wiceprezes zarządu Polskiej Rady Facility Management, wykładowca na uczelniach technicznych i ekonomicznych, autor wielu publikacji oraz prelegent na spotkaniach i konferencjach branżowych.

Współpraca



Iwona FORYŚ, dr hab. prof. Uniwersytetu Szczecińskiego, Instytut Ekonomii i Finansów. Autorka licznych publikacji naukowych, raportów, analiz i ekspertyz dla praktyki w obszarze rynku nieruchomości, inwestycji, zarządzania nieruchomościami, w tym nieruchomościami komercyjnymi. Praktyka i uprawnienia w zakresie wycen nieruchomości, zarządzania oraz pośrednictwa na rynku nieruchomości. Staż naukowy w Institute of Real Estate, De Paul University, Chicago, USA. Wykładowca na studiach podyplomowych z zakresu FM (AGH) oraz kursach specjalistycznych (PFRN). Członek PKN, komitetu technicznego KT 315 Facility Management.



Krzysztof KOGUT, prezes Polskiej Rady Facility Management, redaktor naczelny magazynu „Obiekty”. Dziennikarz biznesowy o branżowym profilu w nieruchomościach komercyjnych i outsourcingu. Współtwórca Polskiej Rady Facility Management. Integrator branży poszukujący wiedzy na temat relacji biznesowych. Orędownik profesjonalizacji i stosowania dojrzałego podejścia do zarządzania obszarem wsparcia w organizacjach. Niezależny komentator i neutralny obserwator branżowy. Twórca magazynu "Obiekty".

Źródła danych

Teichmann, Sven A. (2009), *Integriertes Facilities-Management in Europa : theoretische Konzeption, empirische Untersuchung und Marktanalyse zur Gestaltung und Steuerung von Wertschöpfungspartnerschaften im internationalen Kontext. Schriften zur Immobilienökonomie*, 55. Immobilien-Manager-Verl., Köln. ISBN 978-3-89984-230-2

Reality Consult GmbH (2014)¹, Market Study Facility Management in Central and Eastern Europe 2014, dostępny na stronie https://www.google.com/url?sa=t&rct=j&q=&esrc=s&source=web&cd=&cad=rja&uact=8&ved=2ahUKEwjqtPHF4vXuAhWlyKQKHUcFCVAQFjAAegQIAhAD&url=https%3A%2F%2Fhigherlogicdownload.s3.amazonaws.com%2FCORENETGLOBAL%2F57d80931-c556-4332-b95c-e796a0893b85%2FUplodedImages%2FGeneral%2520Publications%2F20150206_Reality%2520Consult_Facility%2520Management%2520in%2520CEE%25202014.pdf&usg=AOvVaw2W5khMsfmzrGAadRt5suLD

MENPRESA, Zbigniew Mazurek (2020), Polski rynek usług FM 2016 - 2019

GUS, Miesięczna informacja o podmiotach gospodarki narodowej w rejestrze REGON grudzień 2020, dostępna na stronie <https://stat.gov.pl/obszary-tematyczne/podmioty-gospodarcze-wyniki-finansowe/zmiany-strukturalne-grup-podmiotow/miesieczna-informacja-o-podmiotach-gospodarki-narodowej-w-rejestrze-regon-grudzien-2020,4,42.html>

RDF KRS, Repozytorium Dokumentów Finansowych KRS - https://ekrs.ms.gov.pl/rdf/pd/search_df

RP KRS, Rejestr Przedsiębiorców KRS - <https://ekrs.ms.gov.pl/web/wyszukiwarka-krs/strona-glowna/index.html>

¹ W styczniu 2016 Reality Consult GmbH została przejęta przez Drees & Sommer

KONTAKT

MENPRESA

Tuchowska 24
30-618 KRAKÓW
tel. +48 606 189 233
zmazurek@menpresa.pl
www.menpresa.pl

PRFM

ul. Niekańska 35
03-924 WARSZAWA
tel. +48 608 852 900
krzysztofkogut@prfm.pl
www.prfm.pl

