

# 2022.

## POLSKI RYNEK USŁUG FM.

Analiza Danych 2022



## CZŁONKOWIE I PARTNERZY PRFM

### CZŁONKOWIE

---

APLEONA



### PARTNERZY WSPIERAJĄCY

---

Dussmann



fbserwis



### PARTNER MEDIALNY

---



### ORGANIZACJE PARTNERSKIE

---



# 01.

## SPIS TREŚCI.

<b>02.</b>	Wprowadzenie	
<b>06.</b>	Podsumowanie	
<b>08.</b>	Analiza wyników wybranych firm	
	Cel.....	9
	Kontekst.....	9
	Źródła danych.....	10
	Metodyka badania.....	10
	Rozkład przestrzenny.....	11
	Rozkład według PKD.....	12
	Przychody ze sprzedaży.....	13
	Jak zmieniły się przychody ze sprzedaży 91 wybranych firm?.....	16
	Zatrudnienie.....	19
<b>023.</b>	Szacowanie wielkości rynku usług FM	
	Rozwój przed 2022 r.....	24
	Czynniki wpływające na wielkość rynku.....	26
	Krajowy rozwój gospodarczy.....	26
	Tempo rozwoju nieruchomości komercyjnych.....	27
	Czynniki obrazujące wielkość rynku.....	28
	Tempo rozwoju wybranych firm FM – przychody ze sprzedaży.....	28
	Tempo zmian liczby podmiotów gospodarki narodowej.....	30
	Konkluzja.....	32
	Wartość rynku usług FM w Polsce.....	32
	Liczba firm świadczących usługi FM (outsourced).....	34
	Zatrudnienie w branży usług FM w Polsce.....	36
<b>040.</b>	Przegląd wybranych firm	
	Prezentacja przeglądu firm.....	41
	Definicje wskaźników.....	42
	Wizytówki wybranych firm.....	48
<b>0139.</b>	Podsumowanie wyników	
	Autorzy.....	142
	Opracowanie.....	142
	Współpraca.....	142
	Bibliografia i źródła.....	143

# 02.

## WPROWADZENIE.





**Zbigniew MAZUREK**  
Właściciel MENPRESA  
Konsultant Facility Management



Facility Management (FM) stanowi kluczowy składnik działalności przedsiębiorstw oraz instytucji publicznych w kontekście ich życia gospodarczego. Istnieje w każdej organizacji, odgrywając niezwykle istotną rolę. Rozwijając nieco definicję z polskiej normy PN-EN ISO 41011:2018-06, Facility Management to:

*[...] funkcja organizacyjna, integrująca ludzi, miejsca, procesy i technologie w ramach zagospodarowanej przestrzeni, mająca na celu poprawę efektywności prowadzonej w tej przestrzeni działalności głównej oraz zapewnienie bezpieczeństwa i poprawę jakości życia ludzi z tej przestrzeni korzystających.*

Cel ten jest realizowany poprzez świadczenie uzgodnionych usług wsparcia do podstawowych procesów organizacji, czyli usług Facility Management. Bez względu na sposób ich dostarczania, realizację poprzez zasoby własne (ang. in-house), czy też zlecenie na zewnątrz (ang. outsourced), jeśli zostaną właściwie wykorzystane, wpłyną w pozytywny sposób na działalność każdej organizacji gospodarczej.

FM ma znaczenie strategiczne, ponieważ bezpośrednio wspiera strategię biznesową organizacji, umożliwiając realizację jej celów i planów. Im lepiej dostawca usług FM zna potrzeby odbiorcy, im bardziej jest zaangażowany w zrozumienie jego misji, wartości i wizji oraz celów strategicznych, tym skuteczniej może dopasować swoje usługi do określonych potrzeb i oczekiwań (i tym samym pomóc odbiorcy usług FM w osiągnięciu jego celów strategicznych).

Pomimo istotnego znaczenia i szerokiego zakresu oddziaływań, rynek usług FM wciąż nie jest wystarczająco rozpoznany. Mamy nadzieję, że oddawany w Państwa ręce kolejny raport będzie pewnego rodzaju podstawą wspólnej interpretacji i zrozumienia FM oraz sposobów, dzięki którym może przynieść korzyści różnego rodzaju organizacjom.

Przygotowaliśmy niniejszy raport, aby ukazać pełniejszy obraz rynku usług FM w Polsce. Prace nad publikacją poprzedzono procesem wyboru firm deklarujących obecność na tym rynku, pracami badawczymi przy pozyskaniu danych obrazujących najważniejszych dostawców usług, a także wyborem pozostałych źródeł rzetelnych informacji.

Raport, który oddajemy w Państwa ręce, jest czwartą już próbą przedstawienia wielkości rynku usług FM poprzez analizę przychodów ze sprzedaży oraz poziomu zatrudnienia w 91 wybranych firmach świadczących te usługi w Polsce.

Podjęliśmy również wyzwanie mające na celu ocenę branży FM jako całości. Punktem wyjścia są istniejące opracowania zagraniczne, aby jak najwłaściwiej oszacować wartości usług FM, uwzględniając tempo rozwoju komercyjnego rynku nieruchomości w Polsce oraz inne czynniki, w tym porównywalność rynków.

Raport za 2022 r. składa się z trzech części: pierwsza – ukazuje analizę wyników wybranych 91 firm (dostawców usług FM), druga – koncentruje się na próbie oszacowania wielkości rynku usług FM w Polsce, trzecia zaś – prezentuje wizytówki wybranych 91 firm (z uwzględnieniem szczegółowych informacji i wskaźników finansowych). W końcowej części dokumentu znajduje się zbiorcza tabela porównawcza, pozwalająca na pierwszy krok w kierunku benchmarkingu.

Raport powstał dzięki współpracy naszej firmy z Polską Radą Facility Management stawiającą sobie za cel realizację działań przyczyniających się do wzrostu prestiżu Facility Managementu.

Dziękujemy również za wsparcie merytoryczne pani dr hab. prof. US Iwonie Foryś.

Oczekujemy, że informacje zawarte w tym raporcie przyciągną uwagę odbiorców usług FM, którzy odkryją w nim cenne spostrzeżenia na temat potencjalnych partnerów. Jednocześnie dostawcy usług FM będą mogli potraktować ten raport jako miejsce oceny i porównania firm z tej branży, z kolei wszystkie osoby zainteresowane rynkiem usług FM w Polsce zyskają szansę zapoznania się ze szczegółami dotyczącymi jego wzrostu i wielkości.

Zbigniew MAZUREK



**Iwona FORYS**  
dr hab. prof. US,  
Instytut Ekonomii i Finansów



Domeną funkcjonowania organizacji gospodarczych jest ich nieustający rozwój. Trwa nieustanne poszukiwanie nowocześniejszych narzędzi zarządczych, a także ścieżek rozwoju pozwalających organizacjom na osiągnięcie coraz to lepszych wyników gwarantujących wyprzedzenie konkurencji. Wsparcie podstawowych procesów organizacji wysokiej jakości procesami wspierającymi (jakimi są usługi FM), pozwala na konkurowanie z innymi oraz zajęcie pozycji najlepszego w branży. Z tego powodu coraz większą uwagę skupia się właśnie na procesach wspierających, które mogą – przy wysokiej jakości – optymalizować koszty, restrukturyzować procesy wewnątrz organizacji, minimalizować ryzyko działalności oraz szukać nowych innowacyjnych ścieżek rozwoju. Zaniedbanie obszaru zarządzania procesami wsparcia prowadzi do niedostrzeżenia tkwiących w tych procesach rezerw i korzyści dla organizacji, uniemożliwiając wychwycenie czynności niepożądanych, kosztochłonnych, a w konsekwencji doprowadzając do ich dezorganizacji.

Prezentowane w raporcie firmy FM oferują szeroki wachlarz usług kierowanych do organizacji każdego typu: od przedsiębiorstw produkcyjnych, aż po instytucje o charakterze „non profit”.

Stąd, z jednej strony, prowadzone w raporcie dyskusje oraz zestawienia pozwalają na przegląd zakresu oferowanych usług, obszaru oddziaływania na rynku i wielkości tego rynku. Z drugiej zaś – raport umożliwia firmom FM porównanie się z wynikami osiąganymi w ich branży, a ponieważ jest to już jego czwarta edycja, pozwala również na dynamiczną ocenę. Firmy FM to również organizacje gospodarcze, które mają misję, strategię i wyznaczone cele do osiągnięcia, szukające rozwiązań sprzyjających byciu najlepszym na rynku. Raport ma na celu wsparcie firm FM w tym zakresie, stąd propozycje podstawowych wskaźników np. finansowych. Ambicją Autorów jest cykliczność i porównywalność raportów, jak również zachęcenie do współpracy przy kolejnych edycjach wszystkich podmiotów działających na polskim rynku usług FM.

Nie można pominąć zmian zachodzących w obszarze IT i rozwiązaniach sztucznej inteligencji. Czy wypieranie licznych zawodów dotknie sektor FM, czy proces ten będzie szybszy w usługach wysokiej jakości, często wyspecjalizowanych? Temu zjawisku będziemy się przyglądać w kolejnych raportach.

Iwona FORYS



**Krzysztof KOGUT**  
Prezes Polskiej Rady  
Facility Management  
redaktor naczelny magazynu „Obiekty”



Pamiętajcie o swojej roli!

Kolejna edycja uznanego już i jedyne polskiego raportu o wielkości rynku FM w Polsce właśnie trafiła do Państwa rąk. To już czwarta edycja opracowania pokazującego siłę tej branży. Facility Management to dziedzina mająca ogromny wpływ na funkcjonowanie wszystkich współczesnych organizacji. Jeszcze nigdy w historii gospodarki polskiej i światowej, FM – jako funkcja – dotykając przede wszystkim materialnego obszaru organizacji, nie stała przed tak dużym wyzwaniem jak obecnie.

W czasach, gdy sensowność utrzymywania fizycznego miejsca pracy jest kwestionowana, handel w coraz większej mierze przenosi się do Internetu, a podaż na przestrzenie logistyczne i produkcyjne zależna jest w znaczej mierze od czynników geopolitycznych, wydaje się, że fizyczny obiekt – jako narzędzie osiągnięcia przewagi biznesowej – nie należy już do głównego kręgu zainteresowań decydentów.

Trudności w zarządzaniu portfelami nieruchomości w dynamicznych warunkach, a także główne wyzwania, z jakimi mierzy się praktycznie każda jednostka FM (zbudowanie sieci powiązań pomiędzy przychodem a kosztem i umotywowanie swojej obecności jako strategicznego partnera), są dziś uznawane

za najważniejsze brakujące elementy układanki w wielkiej grze zwanej Facility Managementem.

Wielkiej, bo zatrudniającej według szacunków 880 000 osób, a generującej rocznie 134,2 miliarda złotych, co stanowi aż 4,37% PKB!

Pamiętajcie o tych liczbach, myśląc o przyszłości branży i jej tożsamości. O tym, jak trudnym zadaniem jest budowanie poczucia wspólnot, misji i celu w biznesie o tym rozmiarze. Raport za 2022 r. pokazuje, z jak dużym i ważnym wycinkiem gospodarki mamy do czynienia. Jednak uznanie rangi FMu i jego kluczowej roli w osiągnięciu celów klimatycznych, utrzymaniu relacji w społecznościach biznesowych, transformacji technologicznej i poprawie jakości życia nas wszystkich jest czymś niezwykle istotnym. Pamiętajmy o tym za każdym razem, gdy rozważać będziemy celowość naszej obecności w branży FM.

Z wyrazami szacunku  
Krzysztof KOGUT

Strony od 6 do 7  
są dostępne  
w pełnej wersji Raportu

PEŁNĄ WERSJĘ RAPORTU MOŻNA POBRAĆ TUTAJ:



[POBIERZ PEŁNĄ WERSJĘ](#)

---



# 08.

## ANALIZA WYNIKÓW WYBRANYCH FIRM.



## Cel

### NASZYM CELEM BYŁO:

- Zobrazowanie wielkości rynku usług FM na podstawie analizy danych finansowych deklarowanych przez wybrane spółki wskazujące swoją działalność w obszarze usług FM, a także poprzez porównanie z danymi z innych istotnych opracowań.
- Oszacowanie wartości całego rynku usług FM oraz zatrudnienia z podziałem na usługi zlecane na zewnątrz (outsourced) i usługi realizowane zasobami własnymi (in-house) oraz oszacowanie liczby firm świadczących usługi FM (usługi zlecane na zewnątrz - outsourced);
- Stworzenie przestrzeni do przeprowadzenia dalszych systematycznych prac badawczo-analitycznych na temat rynku usług FM w Polsce;
- Zaprezentowanie 91 wybranych dostawców z rynku usług FM wraz z analizą ich działalności w Polsce w ciągu ostatnich pięciu lat.

## Kontekst

### JAKICH DOSTAWCÓW BRALIŚMY POD UWAGĘ?

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

- W ich ofercie znajdowały się usługi najczęściej składające się na szeroko pojęty portfel usług FM, oferowane pojedynczo, w pakietach usług bądź zintegrowane, takie jak: obsługa techniczna, utrzymanie czystości, ochrona czy usługi cateringowe;
- Przedstawiły sprawozdania finansowe za lata 2018–2022;
- Osiągnęły przychody ze sprzedaży większe niż 5 mln PLN w 2021 i 2022 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 każda organizacja, wchodząca w skład grup, oferuje 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 własnymi (in-house);
- Nie uwzględniliśmy firm świadczących usługi dla odbiorców indywidualnych.

**Biorąc pod uwagę powyższe kryteria, wybraliśmy 91 firm.**

**Na liście wybranych przedsiębiorstw brakuje dwóch z poprzedniego raportu, jednakże dodaliśmy aż 18 nowych podmiotów.**

## Źródła danych

---

Korzystamy 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 2022 r. (dla roku obrotowego kończącego się 31 grudnia 2022 r.) powinny być złożone do KRS najpóźniej w ciągu 15 dni po ich zatwierdzeniu, czyli do 15 lipca 2023 r.

Nie wszystkie firmy zrealizowały ten obowiązek w terminie, stąd m.in. tak późny termin publikacji naszego raportu za 2022 r. Dodatkowo zależało nam na zachowaniu spójności danych oraz liczebności badanej próby.

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

## Metodyka badania

---

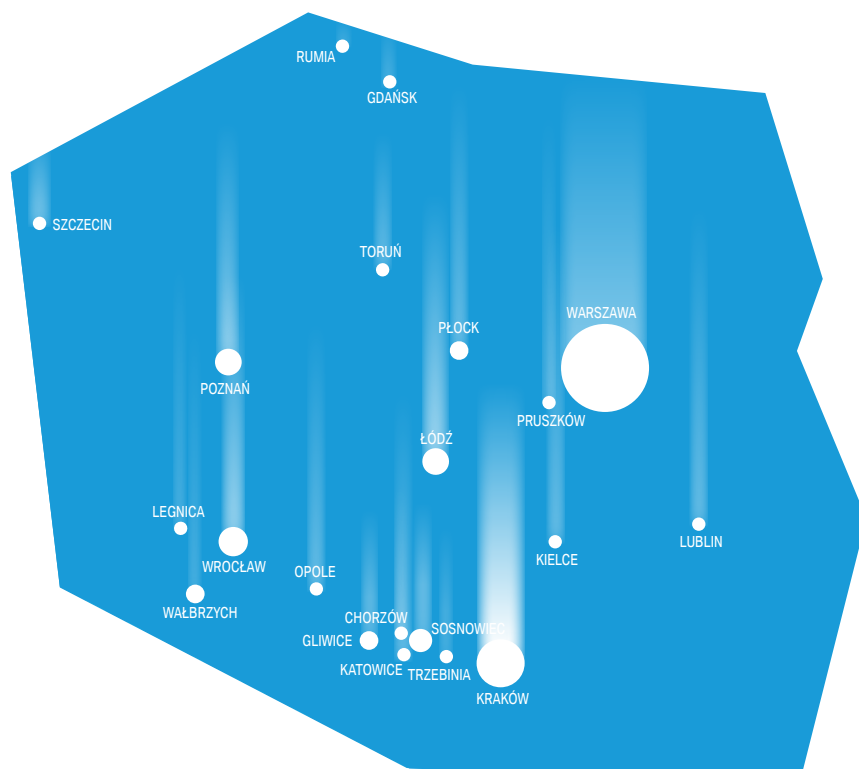
1. Przebadaliśmy strukturę wybranych firm (N=91) z uwagi na rozkład przestrzenny (według głównej siedziby).
2. Przeanalizowaliśmy wybrane firmy (N=91) z uwagi na przedmiot przeważającej działalności gospodarczej zgodnie z działami PKD.
3. Na podstawie wskazanych działów PKD wyszukaliśmy podmioty zgłoszone w rejestrze REGON (GUS) i przeanalizowaliśmy ich strukturę i zmiany liczby podmiotów w latach 2016-2022 (N=17 358).
4. Przebadaliśmy strukturę wybranych firm (N=91) z uwagi na wielkość przychodów ze sprzedaży.
5. Poglądowo odnieśliśmy się do metodyki badania zatrudnienia, wyznaczając kierunki przyszłych badań.
6. Przeanalizowaliśmy wybrane wskaźniki finansowe wiodących firm w branży usług FM (N=91).
7. Opracowaliśmy wizytówki badanych firm FM (N=91) (w celach porównawczych, według ustalonego schematu, co pozwala na zachowanie spójności z poprzednimi raportami).

## Rozkład przestrzenny

Dominującą lokalizacją głównych siedzib analizowanych firm jest Warszawa, mieści się tam 44 spośród 91 wybranych firm FM. W pasie południowo-zachodniej Polski, od Krakowa po Legnicę, zlokalizowanych jest 30 wybranych firm. W Polsce centralnej, poza Warszawą, swoje siedziby ulokowało 12 wybranych firm, zaś 5 pozostałych mieści się w: Lublinie, Kielcach, Szczecinie, Rumii i Gdańsku.

Adres siedziby głównej jest tylko informacją dodatkową, większość z firm pokazanych na mapie oferuje swoje usługi na terenie całej Polski.

Można przyjąć założenie, że lokalizacja głównej siedziby firmy jest skorelowana z pierwszym, a może również największym portfelem odbiorców usług.

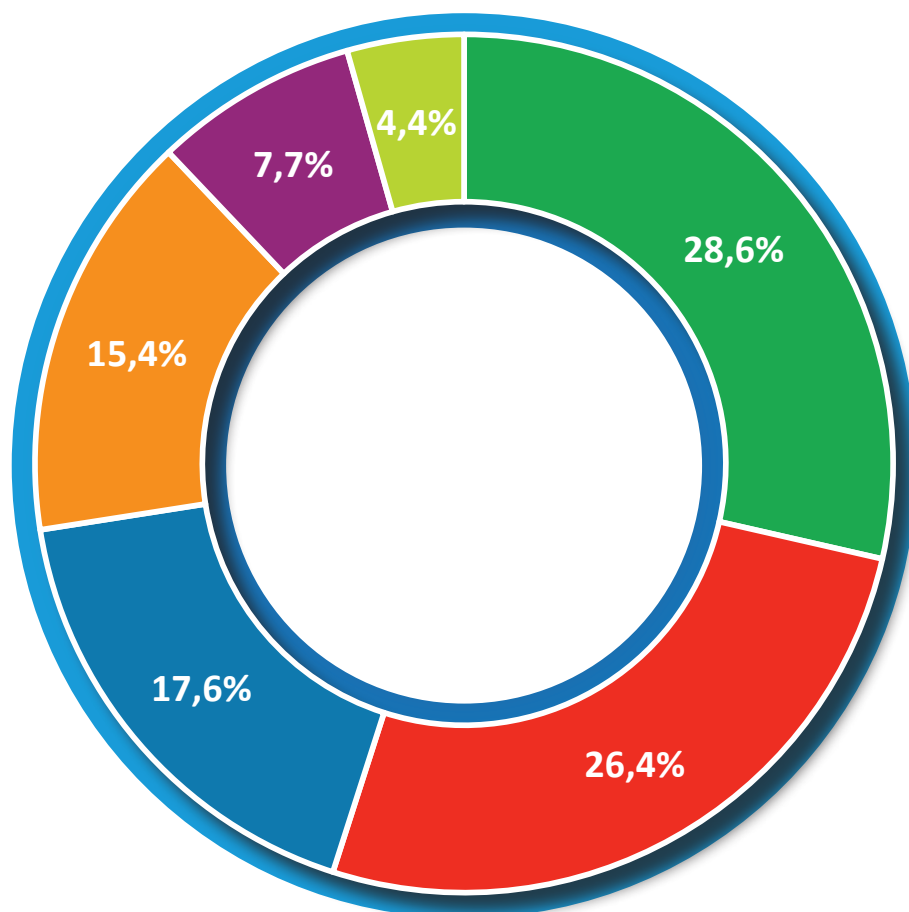


Chorzów	1	Poznań	4
Gdańsk	1	Pruszków	1
Gliwice	2	Rumia	1
Katowice	1	Sosnowiec	3
Kielce	1	Szczecin	1
Kraków	13	Toruń	1
Legnica	1	Trzebinia	1
Lublin	1	Wałbrzych	2
Łódź	4	Warszawa	44
Opole	1	Wrocław	5
Płock	2		

Rys. 1. Rozkład przestrzenny wybranych firm FM według adresu siedziby głównej  
Źródło: opracowanie własne, na podstawie (Ministerstwo Sprawiedliwości)

## Rozkład według PKD

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



Rys. 2. Rozkład wybranych firm FM według działów PKD przeważającej działalności gospodarczej  
Źródło: opracowanie własne, na podstawie (Ministerstwo Sprawiedliwości)

Jak pokazują dane, do najczęściej występujących działów PKD, opisujących działalność FM, należą działy związane z usługami porządkowymi (budynków i terenów zewnętrznych), a także z usługami ochrony oraz z usługami obsługi nieruchomości (niemal 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 wyników z poprzednich badań za lata: 2019, 2020 i 2021 (MENPRESA, *Raport Polski rynek usług FM 2019*; MENPRESA, *Raport Polski rynek usług FM 2020*).

## Przychody ze sprzedaży

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

Dokładne badania struktury rzeczowej przychodów ze sprzedaży (opisanej w informacji dodatkowej sprawozdań finansowych) wybranych firm pokazują, że przychody ze sprzedaży usług FM nie zawsze stanowią całość przychodów tych podmiotów. Analiza tych informacji jest bardzo utrudniona, gdyż *Ustawa o rachunkowości* (Sejm RP) nie precyzuje, w jaki sposób należy przedstawić strukturę rzeczową przychodów ze sprzedaży. Z tych powodów potraktowaliśmy całość przychodów ze sprzedaży jako sprzedaż usług FM i uznaliśmy w raporcie, że to właśnie ta wartość stanowi wyróżnik rankingu wybranych firm w tabeli poniżej.

Pozycja w 2022 r.	Firma	Przychody ze sprzedaży w 2022 r. (mln PLN)	Pozycja w 2021 r.	Zmiana w rankingu
1	Solid Security	1 098,8	1	→
2	Seris Konsalnet Security	636,8	2	→
3	Seris Konsalnet Ochrona	596,9	4	↗
4	CBRE GWS	405,9	5	↗
5	FBSerwis	388,0	7	↗
6	Impel Facility Services	369,4	3	↘
7	Sodexo Polska	367,4	6	↘
8	Ekotrade	342,2	9	↗
9	Impel Safety	301,4	-	→
10	EVER CLEANING	281,1	14	↗
11	SPIE Building Solutions	278,7	10	↘
12	Securitas Polska	275,5	11	↘
13	Ochrona Juwentus	264,4	12	↘
14	Impel Defender	257,6	-	→
15	Juwentus Agencja Ochrony	249,6	13	↘
16	ORLEN Ochrona	232,5	-	→
17	AMLUX	225,9	15	↘
18	Catermed	212,5	-	→
19	ISS Facility Services	209,7	18	↘
20	COMPASS GROUP POLAND	209,3	20	→
21	Veolia Industry Polska	204,3	21	→
22	STRABAG PFS Polska	186,1	25	↗

Pozycja w 2022 r.	Firma	Przychody ze sprzedaży w 2022 r. (mln PLN)	Pozycja w 2021 r.	Zmiana w rankingu
23	Clar System	183,6	17	↘
24	Leadec	177,9	27	↗
25	INWEMER System	174,3	19	↘
26	Seris LAAM	172,9	-	→
27	APLEONA POLSKA	164,6	23	↘
28	Engie Services	161,9	22	↘
29	Dussmann Polska	159,1	28	↘
30	Securitas Services	157,3	16	↘
31	"ERA"	142,4	26	↘
32	CLIMBEX	135,1	-	→
33	EVER FS	116,9	32	↘
34	Praxima Krakpol	115,8	-	→
35	Clar Serwis	114,5	30	↘
36	Sescom	111,6	29	↘
37	Seris Konsalnet Cleaning	104,8	34	↘
38	SAMSIC Polska	100,1	-	→
39	Perfect Cleaning	87,6	33	↘
40	Gegenbauer Polska	85,9	37	↘
41	Jol-Mark	83,2	-	→
42	Zintegrowane Systemy Techniczne	78,2	35	↘
43	Pakar Service	78,1	-	→
44	Impel Synergies	75,6	62	↗
45	Izan +	74,6	-	→
46	Ekotrade Security	70,6	38	↘
47	INWEMER Serwis	68,1	48	↗
48	OPCO	66,0	39	↘
49	APLEONA FMS	65,7	43	↘
50	General Property	64,7	31	↘
51	Justus Patrol	63,5	-	→
52	VINCI FACILITIES POLSKA	63,0	45	↘
53	ORLEN Administracja	62,4	36	↘
54	Naprzód Marketing	60,7	-	→
55	Dussmann Service Polska	59,3	53	↘
56	Agencja Ochrony Osób i Mienia JUSTUS	57,7	-	→
57	Zakłady Usługowe EZT	54,0	46	↘
58	Naprzód Service	51,2	47	↘
59	RETS	49,8	55	↘
60	PZN	48,4	40	↘

Pozycja w 2022 r.	Firma	Przychody ze sprzedaży w 2022 r. (mln PLN)	Pozycja w 2021 r.	Zmiana w rankingu
61	Atalian Poland	43,8	41	↘
62	Przedsiębiorstwo Usługowe „JAREXS”	43,7	42	↘
63	Przedsiębiorstwo Usługowo-Handlowe PROF-US	43,1	49	↘
64	PROF-US Przedsiębiorstwo Usługowe	42,1	50	↘
65	Atalian FM Services	41,7	44	↘
66	Mark2 Corporation FM Poland	39,8	52	↘
67	Justus D.W.A.	35,7	-	→
68	Przedsiębiorstwo Amlux	35,3	54	↘
69	Justus C.M.A.	34,3	-	→
70	Klüh Facility Services	32,0	51	↘
71	Agencja Ochrony Osób i Mienia "GARDA"	31,7	-	→
72	Taurus Ochrona Group	29,6	58	↘
73	Wisag Polska	25,8	63	↘
74	Atalian Cleaning Services	24,8	57	↘
75	Ekotrade Ochrona	23,8	56	↘
76	PPBiH "BESTCON"	23,2	60	↘
77	EVER CATERING	19,6	65	↘
78	PHU Vicotel	18,4	59	↘
79	Vicotel Security	16,4	64	↘
80	LOREDO RES	13,8	75	↘
81	Serwis Agaex	13,7	68	↘
82	PROMOS	12,5	67	↘
83	LADOR	11,7	71	↘
84	Okin Facility PL	11,1	-	→
85	Zinel Facility Management	10,4	69	↘
86	EXPLO	8,8	73	↘
87	Temm	8,4	66	↘
88	FIRST PFM	7,2	72	↘
89	UNIMEX	6,9	74	↘
90	LT Serwis	6,6	61	↘
91	AGIS MANAGEMENT GROUP	2,3	70	↘

Tab. 1. Sekwencja wybranych firm według przychodów ze sprzedaży  
 Źródło: opracowanie własne, na podstawie sprawozdań finansowych wybranych firm

Wyjątkowo duża liczba firm, które w powyższym rankingu obniżyły swoją pozycję w porównaniu do roku ubiegłego, wynika z dodania do raportu aż 18 nowych podmiotów.



Strony od 16 do 39  
są dostępne  
w pełnej wersji Raportu

PEŁNĄ WERSJĘ RAPORTU MOŻNA POBRAĆ TUTAJ:



[POBIERZ PEŁNĄ WERSJĘ](#)

---

# 040.

## PRZEGLĄD

## WYBRANYCH FIRM FM.



## Prezentacja przeglądu firm

---

Następna część raportu zawiera wizytówki wybranych 91 firm prezentujące szczegółowe informacje oraz wskaźniki. Wśród informacji podstawowych można odnaleźć: dane adresowe, numery KRS, NIP i REGON, datę rejestracji w KRS, kod PKD przeważającej działalności oraz wartość kapitału zakładowego.

Na podstawie informacji opublikowanych w sprawozdaniach finansowych wybranych firm (N=91) wyliczyliśmy i prezentujemy również dane w poniższych grupach tematycznych:

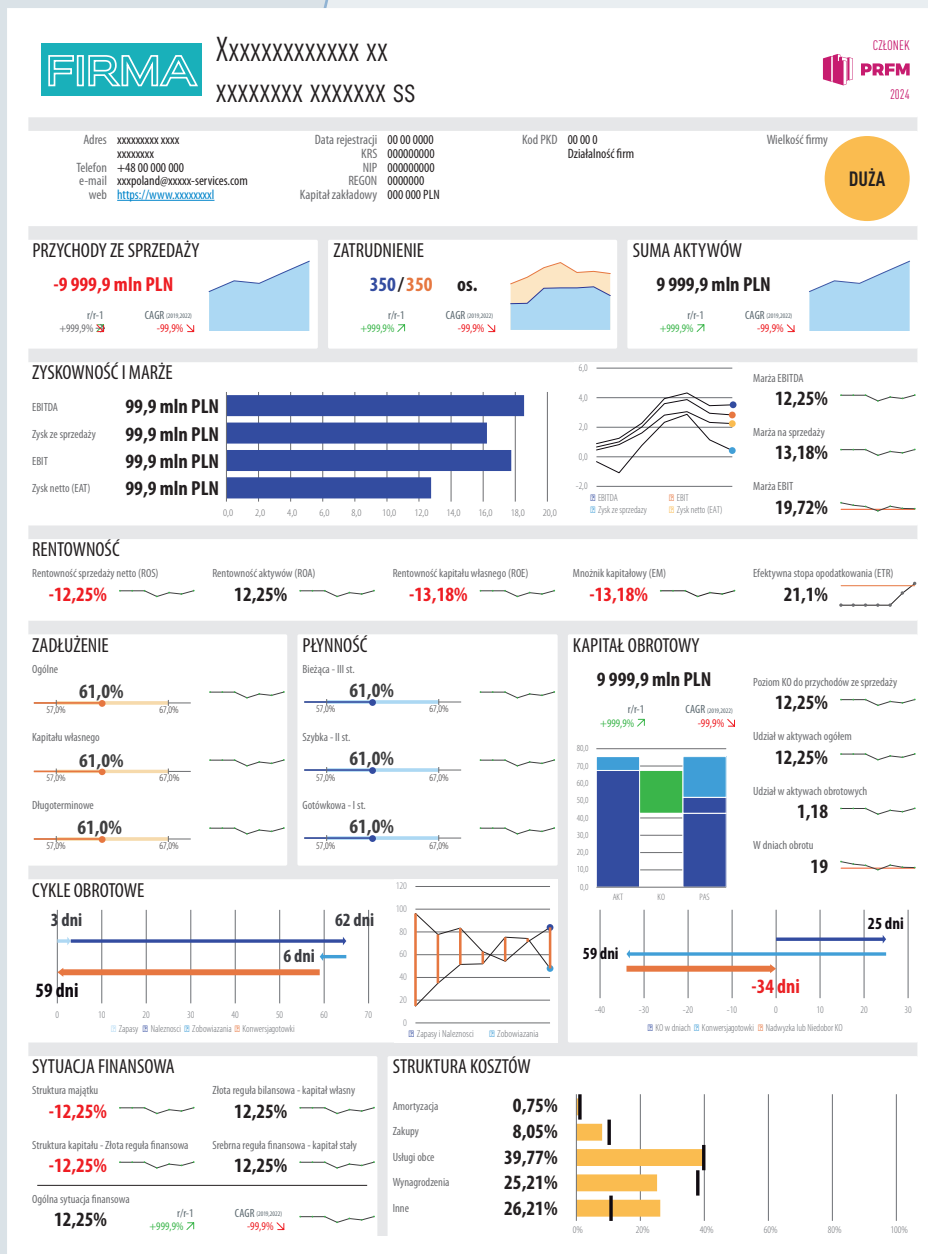
1. Wartości i wskaźniki podstawowe (przychody ze sprzedaży, zatrudnienie),
2. Wartości i wskaźniki zyskowności w odniesieniu do przychodów ze sprzedaży,
3. Wskaźniki rentowności, w tym wskaźnik efektywnej stopy opodatkowania,
4. Wskaźniki płynności finansowej wraz z analizą kapitału obrotowego,
5. Wskaźniki sprawności działania (cykle obrotowe),
6. Wskaźniki zadłużenia,
7. Wskaźniki ogólnej sytuacji finansowej,
8. Struktura kosztów.

Niektóre z powyższych wartości i wskaźników zostały przedstawione jako wartość za 2022 r. Dla części z nich prezentujemy również trendy i zmiany rok do roku ( $r/r-1$ ) oraz skumulowane zmiany za trzy ostatnie lata ( $CAGR_{(2019, 2022)}$ ).

Ostatnia część przeglądu wybranych firm to syntetyczna tabela porównawcza, w której prezentujemy wszystkie wartości i wskaźniki, podając wartości rekomendowane dla każdej wartości i dla każdego wskaźnika oraz odpowiednio wartości minimalne, średnie, kwartyle, w tym medianę oraz maksimum.

Liczymy, że będzie ona wykorzystana jako narzędzie do wstępnej analizy porównawczej – benchmarkingu.

# Przykładowa wizytówka firmy



PEŁNĄ WERSJĘ RAPORTU MOŻNA POBRAĆ TUTAJ:



**POBIERZ PEŁNĄ WERSJĘ**

Strony od 43 do 141  
są dostępne  
w pełnej wersji Raportu

PEŁNĄ WERSJĘ RAPORTU MOŻNA POBRAĆ TUTAJ:



[POBIERZ PEŁNĄ WERSJĘ](#)

---



**Zbigniew MAZUREK**  
Właściciel MENPRESA  
Konsultant Facility Management

### OPRACOWANIE

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



**Iwona FORYŚ**  
dr hab. prof. US,  
Instytut Ekonomii i Finansów

### WSPÓŁPRACA

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”.

## Bibliografia i źródła

---

- Colliers. *Market Insights Raport Roczny 2023*.  
[https://docs.colliers.pl/reports/Colliers\\_Report\\_Market\\_insights\\_Annual\\_2023\\_PL.pdf](https://docs.colliers.pl/reports/Colliers_Report_Market_insights_Annual_2023_PL.pdf). Dostęp 15 marca 2023.
- Encyklopedia Zarządzania. „CAGR”. *Encyklopedia Zarządzania*, <https://mfiles.pl/pl/index.php/CAGR>. Dostęp 22 stycznia 2023.
- Gabrusewicz Wiktor. *Analiza finansowa przedsiębiorstwa: teoria i zastosowanie*. Polskie Wydawnictwo Ekonomiczne, 2014.
- GUS. „Informacja Głównego Urzędu Statystycznego w sprawie skorygowanego szacunku produktu krajowego brutto za 2022 rok”. stat.gov.pl, <https://stat.gov.pl/obszary-tematyczne/rachunki-narodowe/roczne-rachunki-narodowe/informacja-glownego-urzedu-statystycznego-w-sprawie-skorygowanego-szacunku-produktu-krajowego-brutto-za-2022-rok,9,9.html>. Dostęp 6 stycznia 2024.
- „Miesięczna informacja o podmiotach gospodarki narodowej w rejestrze REGON grudzień 2022”. stat.gov.pl, <https://stat.gov.pl/obszary-tematyczne/podmioty-gospodarcze-wyniki-finansowe/zmiany-strukturalne-grup-podmiotow/miesieczna-informacja-o-podmiotach-gospodarki-narodowej-w-rejestrze-regon-grudzien-2022,4,65.html>. Dostęp 6 stycznia 2024.
- „Pracujący w gospodarce narodowej w Polsce w grudniu 2022 r.” stat.gov.pl, <https://stat.gov.pl/obszary-tematyczne/rynek-pracy/pracujacy-zatrudnieni-wynagrodzenia-koszty-pracy/pracujacy-w-gospodarce-narodowej-w-polsce-w-grudniu-2022-r-,27,1.html>. Dostęp 6 stycznia 2024.
- *Słownik pojęć / Pojęcia stosowane w statystyce publicznej*. <https://stat.gov.pl/metainformacje/sloownik-pojec/pojecia-stosowane-w-statystyce-publicznej/lista.html>. Dostęp 8 listopada 2022.
- Komisja Europejska. „ROZPORZĄDZENIE KOMISJI (UE) NR 651/2014 z dnia 17 czerwca 2014 r. uznające niektóre rodzaje pomocy za zgodne z rynkiem wewnętrznym w zastosowaniu art. 107 i 108 Traktatu”. Dziennik Urzędowy Unii Europejskiej L, t. 187, 2014.
- MENPRESA. *Raport Polski rynek usług FM 2019*. <https://menpresa.pl/o-raportach/raport2019.html>. Dostęp 28 stycznia 2023.
- *Raport Polski rynek usług FM 2020*. <https://menpresa.pl/o-raportach/raport2020.html>. Dostęp 28 stycznia 2023.
- *Raport Polski rynek usług FM 2021*. <https://menpresa.pl/o-raportach/raport2021.html>. Dostęp 28 stycznia 2023.
- Ministerstwo Sprawiedliwości, Polska. *System EKRS*. <https://ekrs.ms.gov.pl/web/wyszukiwarka-krs/strona-glowna/index.html>. Dostęp 28 stycznia 2023.
- Owsiak, Stanisław. *Finanse publiczne: teoria i praktyka*. Wyd. 3 zm., 1 dodr. Wydawnictwo Naukowe PWN, 2006.
- Panfil, Marek, i Andrzej T. Szablewski. *Wycena przedsiębiorstwa: od teorii do praktyki*. Wyd. w opr. miękkiej, Wydawnictwo Poltext, 2016.
- Pomykańska, Bożyna, Przemysław Pomykański. *Analiza finansowa przedsiębiorstwa*. Wydawnictwo Naukowe PWN, 2007.
- Reality Consult GmbH. *Facility Management in CEE 2014*. 6 lutego 2015, [https://higherlogicdownload.s3.amazonaws.com/CORENETGLOBAL/57d80931-c556-4332-b95c-e796ao893b85/UploadedImages/General%20Publications/20150206\\_Reality%20Consult\\_Facility%20Management%20in%20CEE%202014.pdf](https://higherlogicdownload.s3.amazonaws.com/CORENETGLOBAL/57d80931-c556-4332-b95c-e796ao893b85/UploadedImages/General%20Publications/20150206_Reality%20Consult_Facility%20Management%20in%20CEE%202014.pdf).
- Sejm RP, Polska. U S T A W A o rachunkowości z dnia 29 września 1994 r.
- Sierpińska, Maria, i Tomasz Jachna. *Ocena przedsiębiorstwa według standardów światowych*. Wyd. 3 zm. i Uaktualnione, dodr. 7, Wydawnictwo Naukowe PWN, 2012.
- Teichmann, Sven A. *Integriertes Facilities Management in Europa: theoretische Konzeption, empirische Untersuchung und Marktanalyse zur Gestaltung und Steuerung von Wertschöpfungspartnerschaften im internationalen Kontext*. Immobilien Manager Verl, 2009.
- Wędzki, Dariusz. *Analiza wskaźnikowa sprawozdania finansowego według polskiego prawa bilansowego*. Wydanie III zmienione, Wydawnictwo Nieoczywiste-imprint GAB Media, 2019.
- Wydawnictwo Podatkowe GOFIN sp z o.o. *Koszty działalności operacyjnej w rachunku zysków i strat*. <https://www.gofin.pl/rachunkowosc/17,2,85,173136,koszty-dzialalnosci-operacyjnej-w-rachunku-zyskow-i-strat.html>. Dostęp 8 stycznia 2024.



 Tuchowska 24 • 30-618 KRAKÓW

 +48 606 189 233

 zmazurek@menpresa.pl

 www.menpresa.pl



 Niekańska 35 • 03-924 WARSZAWA

 +48 608 852 900

 krzysztofkogut@prfm.p

 www.prfm.pl