

Analiza Danych 2021

# POLSKI RYNEK USŁUG FM



# CZŁONKOWIE I PARTNERZY PRFM

## CZŁONKOWIE

---



## PARTNERZY WSPIERAJĄCY

---



## WŁAŚCICIEL PORTFELA

---



## STRATEGICZNY PARTNER MEDIALNY

---



## ORGANIZACJE PARTNERSKIE

---



# SPIS TREŚCI

## **2**

### WPROWADZENIE

## **5**

### ANALIZA WYNIKÓW WYBRANYCH FIRM

• Cel	6
• Kontekst	7
• Źródła danych	8
• Metodyka badania	8
• Rozkład przestrzenny	9
• Rozkład według PKD	10
• Przychody ze sprzedaży	12
• Zatrudnienie	18

## **19**

### SZACOWANIE WIELKOŚCI RYNKU USŁUG FM

• Rozwój przed 2021 r.	20
• Czynniki wpływające na wielkość rynku	22
- Krajowy rozwój gospodarczy	22
- Tempo rozwoju nieruchomości komercyjnych	23
• Czynniki obrazujące wielkość rynku	24
- Tempo zmian liczby podmiotów gospodarki narodowej	24
- Tempo rozwoju wybranych firm FM - przychody ze sprzedaży	26
- Tempo rozwoju wybranych firm FM - zatrudnienie	27
• Konkluzja	28

## **30**

### PRZEGLĄD WYBRANYCH FIRM FM

• Prezentacja przeglądu firm	31
- Przykładowa wizytówka firmy	32
• Autorzy	33
- Opracowanie	
- Współpraca	
• Bibliografia i źródła	34

# WPROWADZENIE



Zbigniew MAZUREK  
Właściciel MENPRESA  
Konsultant Facility Management



Zgodnie z definicją na podstawie polskiej normy PN-EN ISO 41011:2018-06 Facility Management (w skrócie FM) 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.*

Usługi wsparcia realizowane przez FM są niezbędne dla efektywnego prowadzenia działalności podstawowej we wszystkich organizacjach. Bez względu na sposób ich dostarczania, czy są realizowane zasobami wewnętrznymi (ang. in-house), czy też zlecane na zewnątrz (ang. *outsourced*), właściwie wykorzystane mogą w pozytywny sposób wpływać na działalność każdej organizacji gospodarczej.

Rynek usług FM odgrywa znaczącą rolę w gospodarce. Przyjmuje się, że wartość tego rynku to ok. 5% Produktu Krajowego Brutto (PKB) – dokładnie 4,92% według (Teichmann).

Pomimo swojego istotnego znaczenia, rynek usług FM ciągle nie jest odpowiednio rozpoznany. Znajomość zakresu usług FM jest ograniczona do dostawców i do świadomych, najbardziej wyedukowanych odbiorców tych usług, a określenie poziomu ich świadczenia przez zewnętrznego dostawcę zamyka się zwykle stwierdzeniem „jak najtaniej”.

Przygotowaliśmy ten raport, aby otrzymać pełniejszy obraz tego, jak właściwie wygląda rynek usług FM. Prace nad publikacją poprzedzone były procesem wyboru firm deklarujących obecność na tym rynku, pracami badawczymi przy pozyskaniu danych obrazujących najważniejszych dostawców, a także wyborem pozostałych źródeł rzetelnych informacji.

Raport, który oddajemy w Państwa ręce, jest kolejną próbą przedstawienia wielkości rynku usług FM poprzez analizę przychodów ze sprzedaży oraz poziomu zatrudnienia w 76 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 2021 r. składa się z trzech części. Pierwsza to analiza wyników wybranych 76 firm – dostawców usług FM.

W części drugiej podejmujemy się próby oszacowania wielkości rynku usług FM w Polsce. Trzecia część to wizytówki wybranych 76 firm prezentujące szczegółowe informacje i wskaźniki. Całość kończy 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 Iwone Foryś.

Mamy nadzieję, że dane zawarte w tym raporcie zainteresują zarówno odbiorców usług FM, którzy odnajdą w nim informacje o potencjalnych partnerach, jak i dostawców usług FM, którzy dostrzegą w nim pierwszą próbę analizy porównawczej firm z tej branży. Wszyscy zainteresowani rynkiem usług FM w Polsce mają tym samym okazję do zapoznania się z informacjami o rozwoju tego rynku i jego wielkości.

Zbigniew MAZUREK



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

Firmy FM są niezbędnym ogniwem rozwoju usług świadczonych na rynku nieruchomości, szczególnie nieruchomości komercyjnych w Polsce. Coraz bardziej skomplikowane technicznie i funkcjonalnie inteligentne obiekty budowlane stanowią wyzwanie eksploatacyjne dla właścicieli, którzy wspierają się w tym zakresie wysoko wyspecjalizowanymi usługami – usługami najwyższej jakości.

Powszechna informatyzacja procesów, optymalizacja kosztów utrzymania czy też oczekiwania użytkowników obiektów, skłaniają właścicieli oraz użytkowników nieruchomości do outsourcingu usług i szukania firm, których misją jest świadczenie usług na najwyższym poziomie.

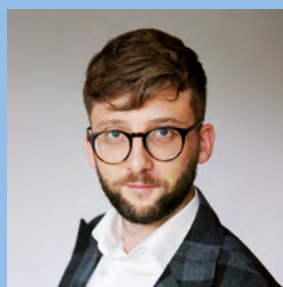
Prezentowany raport jest wizytówką rynku tych usług, a jednocześnie prezentacją firm działających zgodnie z taką misją. Stanowi doskonały materiał porównawczy dla obu stron kontraktów: odbiorców i dostawców usług FM. Pierwszych ma przekonać, że rynek usług FM to prężnie rozwijający się sektor, którego rola jest znacząca dla gospodarki, a firmy, rozszerzając zakres swoich aktywności, są ważnym partnerem we wsparciu biznesu, w tym w utrzymaniu nieruchomości. Natomiast firmy FM otrzymują materiał porównawczy, tak aby zgodnie z zasadami benchmarkingu porównywać się do lepszych i dążyć do osiągnięcia wyników według najlepszych wzorców.

Wartością dodaną prezentowanego raportu jest zarówno poszerzenie zakresu analiz, przy utrzymaniu ciągłości i porównywalności badań w kolejnych latach, jak i unikatowość prezentowanych wyników.

Iwona FORYŚ



# WPROWADZENIE



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



Po raz kolejny okazuje się, że FM to stabilna i bezpieczna branża, która stanowi istotne spoiwo scalające branżę nieruchomości komercyjnych. Rola usług FM zyskuje na znaczeniu z każdym rokiem, zwłaszcza w obliczu wyzwań, przed jakimi stoi cała gospodarka. Problem przestojów obiektów w 2021 r. zaczął być zastępowany przez wyzwania związane z efektywnością energetyczną i rosnącą inflacją wpływającą na koszt obsługi obiektów. Zdecydowanie analiza drugiego roku pandemii pokazuje, że stabilność obszaru FM i lekki wzrost wielkości biznesu sprzed kilkunastu miesięcy przełożył się na dobre nastroje czołowych dostawców i ich gotowość do wzrostu poprzez przejęcie.

Nie można jeszcze mówić o konsolidacji, niemniej zdecydowanie wartościowe firmy z polskim kapitałem zaczynają być rozważane jako naturalny kierunek przejęć dla czołowych graczy z rynku FM, mających stabilne finansowanie swoich grup. Cieszy mnie, że możemy zaprezentować Państwu kolejną wersję raportu obrazującą, jak silną branżą jest i będzie FM.

Zdecydowanie osiągamy dojrzałość, która powinna być przedmiotem rozważań na temat przyszłości relacji na linii dostawca – zamawiający. W PRFM wierzymy, że dalszy postęp profesjonalizacji rynku będzie się objawiał nowymi formatami współpracy oraz coraz ciekawszymi zapytaniami ofertowymi, dzięki którym strony pokażą się od najlepszej strony i przeniosą dostarczenie usług FM na zupełnie nowy poziom – odpowiadający wyzwaniom czasów.

Krzysztof KOGUT

# ANALIZA

WYNIKÓW WYBRANYCH FIRM





#### NASZYM CELEM BYŁO:

- ▶ Zaprezentowanie 76 wybranych dostawców z rynku usług FM oraz pokazanie skali ich działania na podstawie analizy ostatnich pięciu lat działalności operacyjnej w Polsce.
- ▶ Zobrazowanie wielkości rynku usług FM dzięki porównaniu z danymi dostępnymi w innych opracowaniach oraz na podstawie analizy danych finansowych deklarowanych przez spółki wskazujące swoją działalność w obszarze FM.
- ▶ Stworzenie przestrzeni do przeprowadzenia dalszych systematycznych prac badawczych i analitycznych na temat gigantycznego rynku usług FM w Polsce.







## 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 2018–2021.
- ▶ Osiągnęły przychody ze sprzedaży większe niż 5 mln PLN w 2020 i 2021 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 76 firm. Na liście wybranych przedsiębiorstw brakuje dwóch firm z poprzedniego raportu, dodaliśmy sześć 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 rok 2021 (dla roku obrotowego kończącego się 31 grudnia 2021) powinny być złożone do KRS najpóźniej w ciągu 15 dni po ich zatwierdzeniu, czyli do 15 października 2022 r. (ostateczny termin zatwierdzenia sprawozdań finansowych za rok 2021 był ponownie wydłużony z powodu COVID-19 o trzy miesiące, do 30 września 2022).

Nie wszystkie firmy zrealizowały ten obowiązek w terminie, stąd m.in. tak późny termin publikacji naszego raportu za rok 2021. Dodatkowo zależało nam na zachowaniu spójności danych oraz liczebności badanej próby.

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

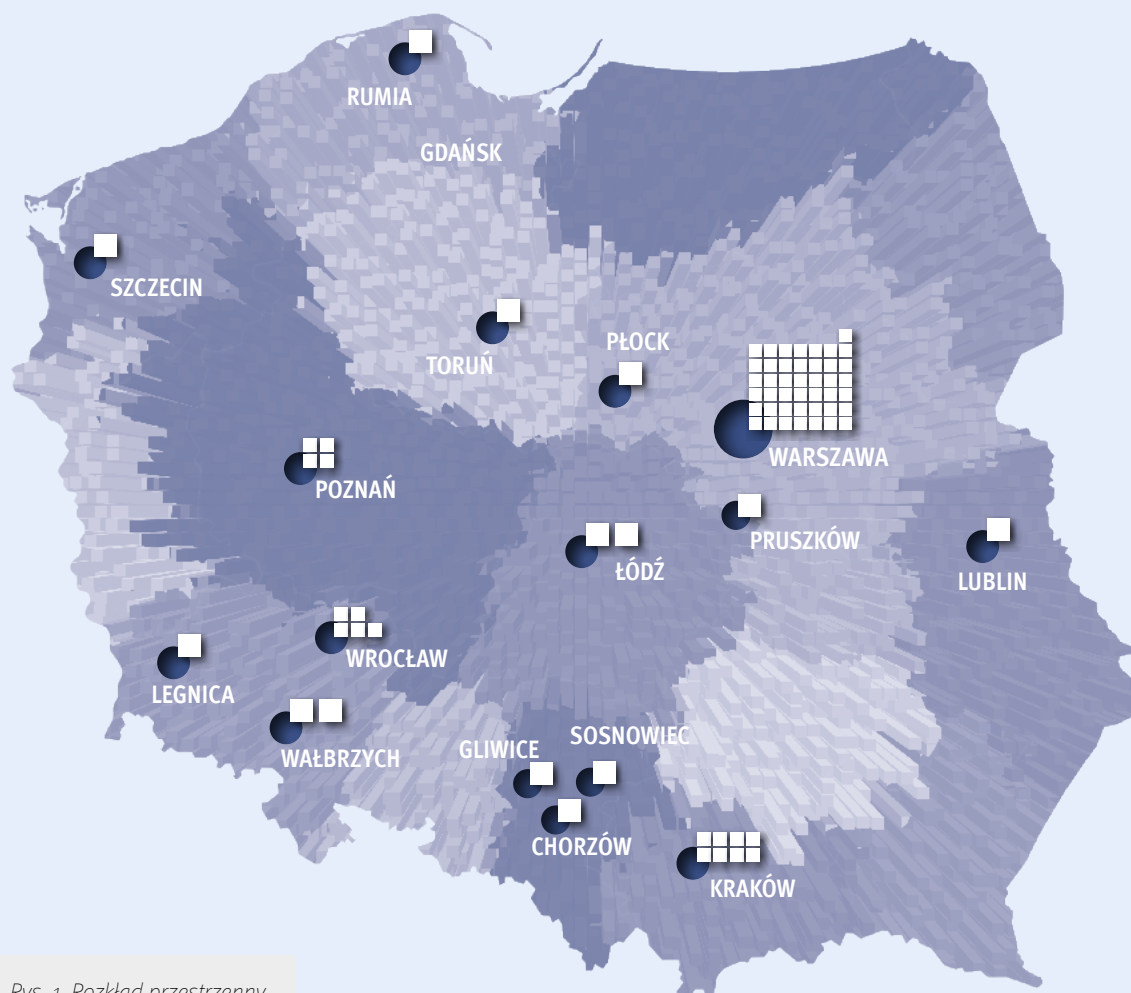
## METODYKA BADANIA

1. Przebadaliśmy strukturę wybranych firm (N=76) z uwagi na rozkład przestrzenny (według głównej siedziby).
2. Przeanalizowaliśmy wybrane firmy (N=76) 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 2020-2021 (N=17 374).
4. Przebadaliśmy strukturę wybranych firm (N=76) 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=76).
7. Opracowaliśmy wizytówki badanych firm FM (N=76) (w celach porównawczych, według ustalonego schematu, co pozwala na zachowanie spójności z poprzednimi raportami).

## ROZKŁAD PRZESTRZENNY

Dominującą lokalizacją siedzib głównych analizowanych firm jest Warszawa, mieści się tam 43 z 76 wybranych firm FM. Uwagę zwraca również pas południowo-zachodniej Polski, od Krakowa aż po Legnicę, gdzie zlokalizowanych jest 20 z 76 wybranych firm. Adres siedziby głównej jest tylko informacją dodatkową, większość z firm pokazanych na mapie oferuje swoje usługi na terenie całej Polski.

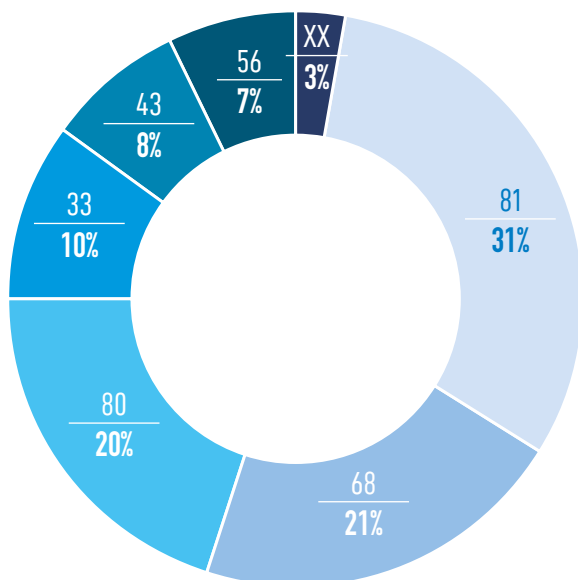
Można założyć, że lokalizacja głównej siedziby firmy jest skorelowana z pierwszym, a może również największym portfelem odbiorców usług.



Rys. 1. Rozkład przestrzenny wybranych firm FM według adresu siedziby głównej

Źródło:  
opracowanie własne,  
na podstawie (Ministerstwo Sprawiedliwości)

## ROZKŁAD WEDŁUG PKD



81	Utrzymanie porządku w budynkach i zagospodarowaniem terenów zielonych
68	Obsługą rynku nieruchomości
80	Działalność detektywistyczna i ochroniarska
33	Naprawa, konserwacja i instalowanie maszyn oraz urządzeń
43	Roboty budowlane specjalistyczne
56	Usługi związane z żywnością
XX	Inne

Rys. 2. Rozkład wybranych firm FM według działów PKD przeważającej działalności gospodarczej

Źródło: opracowanie własne, na podstawie (Ministerstwo Sprawiedliwości)



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 wyników z poprzednich badań za 2019 i 2020 r. (MENPRESA, *Raport Polski rynek usług FM 2019*; MENPRESA, *Raport Polski rynek usług FM 2020*).





## ROZKŁAD WEDŁUG PKD

A JAK ZMIENIŁA SIĘ LICZBA WSZYSTKICH FIRM W WYBRANYCH DZIAŁACH PKD?

Dział PKD	Liczba firm na koniec		Zmiana r/r-1
	2020 r.	2021 r.	
<b>81</b> Działalność usługowa związana z utrzymaniem porządku w budynkach i zagospodarowaniem terenów zieleni	1 382	1 380	-0,14%
<b>68</b> Działalność związana z obsługą rynku nieruchomości	3 731	3 826	2,55%
<b>80</b> Działalność detektywistyczna i ochroniarska	1 074	1 051	-2,14%
<b>33</b> Naprawa, konserwacja i instalowanie maszyn i urządzeń	1 449	1 426	-1,59%
<b>43</b> Roboty budowlane specjalistyczne	5 834	5 868	0,58%
<b>56</b> Działalność usługowa związana z żywnością	3 674	3 823	4,06%
<b>Razem</b>	<b>17 144</b>	<b>17 374</b>	<b>1,34%</b>

Tab. 1. Liczba firm w Polsce na koniec 2021 r. w wybranych działach PKD

Źródło:  
opracowanie własne, na podstawie (GUS,  
„Miesięczna informacja o podmiotach gospodarki  
narodowej w rejestrze REGON grudzień 2021”)

Dane w tabeli 1. dotyczą podmiotów z sektora prywatnego z liczbą pracujących powyżej 10 osób.

Możemy zaobserwować niewielki wzrost liczby firm w stosunku do 2020 r. (+1,34%) łącznie w analizowanych działach PKD.

Wzrost na takim poziomie jest porównywalny z poprzednimi okresami:

- ▶ 2020 r. do 2019 r. – wzrost o 1,10%
- ▶ 2019 r. do 2018 r. – wzrost o 1,22%

# 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 jest wyróżnikiem rankingu wybranych firm w tabeli poniżej.

Pozycja w 2021 r.	Firma	Przychody ze sprzedaży w 2021 r. (mln PLN)	Pozycja w 2020 r.	Zmiana w rankingu
1	Solid Security	999,5	1	→
2	Seris Konsalnet Security	570,8	2	→
3	Seris Konsalnet Ochrona	543,5	4	↗
4	CBRE Corporate Outsourcing	508,7	5	↗
5	Impel Facility Services	378,1	3	↘
6	Impel System	342,6	8	↗
7	FBSerwis	322,9	7	→
8	Sodexo Polska	317,1	6	↘
9	Ekotrade	288,5	9	→
10	SPIE Building Solutions	257,9	10	→
11	Securitas Polska	241,7	11	→
12	EVER CLEANING	236,9	14	↗
13	Agencja Ochrony „Juventus”	216,2	13	→
14	AMLUX	211,7	15	↗
15	Clar System	190,2	17	↗
16	ISS Facility Services	185,1	18	↗
17	COMPASS GROUP POLAND	183,3	20	↗
18	Veolia Industry Polska	175,2	21	↗
19	Ochrona Juventus-Bis	172,3	12	↘
20	STRABAG PFS Polska	172,0	25	↗
21	INWEMER System	160,8	19	↘
22	Securitas Services	157,0	16	↘
23	APLEONA POLSKA	154,9	23	→
24	Engie Services	146,7	22	↘
25	Leadec	137,1	27	↗
26	Dussmann Polska	132,9	28	↗
27	„ERA”	130,0	26	↘
28	Sescom	97,3	29	↗
29	EVER FS	95,6	-	→
30	Clar Service	94,6	30	→
31	Perfect Cleaning	87,2	-	→
32	Seris Konsalnet Cleaning	84,5	32	→
33	General Property	78,7	31	↘
34	Gegenbauer Polska	70,5	35	↗

Pozycja w 2021 r.	Firma	Przychody ze sprzedaży w 2021 r. (mln PLN)	Pozycja w 2020 r.	Zmiana w rankingu
35	Zintegrowane Systemy Techniczne	70,2	33	↓
36	Ekotrade Security	59,2	36	→
37	OPCO	54,7	37	→
38	PZN	54,6	38	→
39	VINCI FACILITIES POLSKA	53,1	43	↑
40	FM Solutions	52,9	41	↑
41	ORLEN Administracja	50,7	34	↓
42	Impel Tech Solutions	49,4	24	↓
43	Zakłady Usługowe EZT	45,9	-	→
44	Naprzód Service	45,2	44	→
45	Dussmann Service Polska	43,6	50	↑
46	Aspen	43,0	42	↓
47	INWEMER Serwis	40,9	45	↓
48	Atalian Poland	40,6	39	↓
49	Przedsiębiorstwo Usługowo-Handlowe PROF-US	40,3	46	↓
50	Przedsiębiorstwo Usługowe „JAREXS”	40,2	40	↓
51	PROF-US Przedsiębiorstwo Usługowe	35,4	47	↓
52	Mark2 Corporation FM Poland	34,4	49	↓
53	RETS	32,7	52	↓
54	Przedsiębiorstwo Amlux	30,9	51	↓
55	Klüh Facility Services	29,3	48	↓
56	Impel Synergies	28,3	59	↑
57	Taurus Ochrona Group	26,9	55	↓
58	Ekotrade Ochrona	21,7	53	↓
59	Przedsiębiorstwo projektowe, budowlane i handlowe „BESTCON”	20,6	-	→
60	PHU Vicotel	19,9	56	↓
61	Aspen Serwis	19,7	54	↓
62	EVER CATERING	18,6	62	→
63	Wisag Polska	18,0	60	↓
64	Vicotel Security	15,9	61	↓
65	PROMOS	13,0	64	↓
66	Serwis24 Agaex	10,9	-	→
67	Zinel Facility Management	10,4	66	↓
68	LADOR	8,9	68	→
69	LT Serwis	8,9	58	↓
70	LOREDO RES	8,8	-	→
71	FIRST PFM	8,1	69	↓
72	AGIS MANAGEMENT GROUP	8,1	67	↓
73	EXPLO	7,3	-	→
74	Temm	5,9	63	↓
75	UNIMEX	5,9	70	↓
76	SAVAS	4,3	71	↓

Tab. 2. Sekwencja wybranych firm według przychodów ze sprzedaży

Źródło: opracowanie własne, na podstawie sprawozdań finansowych wybranych firm

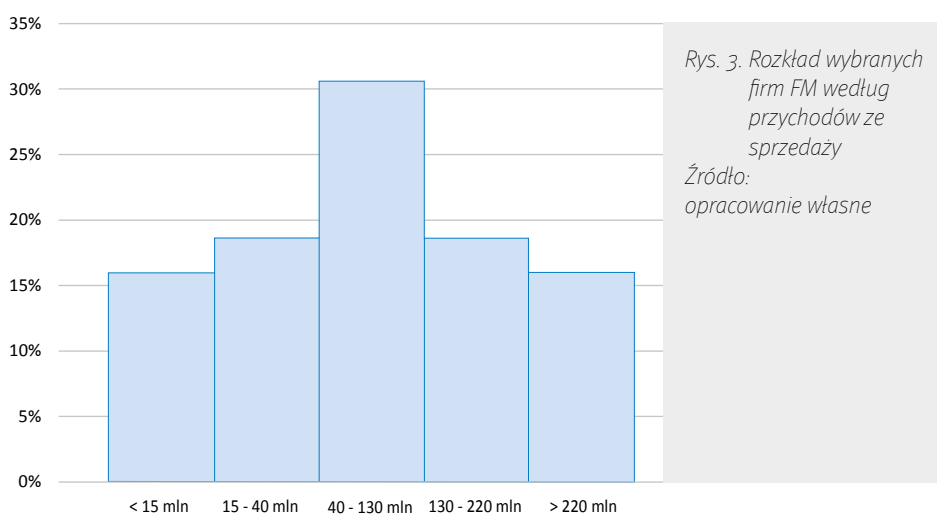
## JAK ZMIENIŁY SIĘ PRZYCHODY ZE SPRZEDAŻY WYBRANYCH FIRM?

### JAK ZMIENIŁY SIĘ PRZYCHODY ZE SPRZEDAŻY WYBRANYCH FIRM?

	Wartość na koniec		Zmiana r/r-1
	2020 r. (mln PLN)	2021 r. (mln PLN)	
Przychody ze sprzedaży 76 wybranych firm	8 780,21	9 379,13	6,82%

Wzrost przychodów ze sprzedaży o 6,82% w 2021 r. jest tylko nieco większy niż w roku poprzednim. Przypomnijmy, że w 2020 r., pierwszym roku pandemii COVID-19, wynosił on 5,52%, zaś w latach przed pandemią (2017–2019) średnio aż 17,97%.

Na rysunku 3 pokazaliśmy rozkład przychodów ze sprzedaży badanych firm, osiągniętych w 2021 r. Zdecydowana większość firm (ok. 70%) uzyskała przychody ze sprzedaży w przedziale 15–220 mln PLN, przy czym ponad 30% badanych firm zanotowało omawiane przychody w przedziale 40–130 mln PLN (rozpiętość przedziału jest już znacząca – 90 mln PLN).



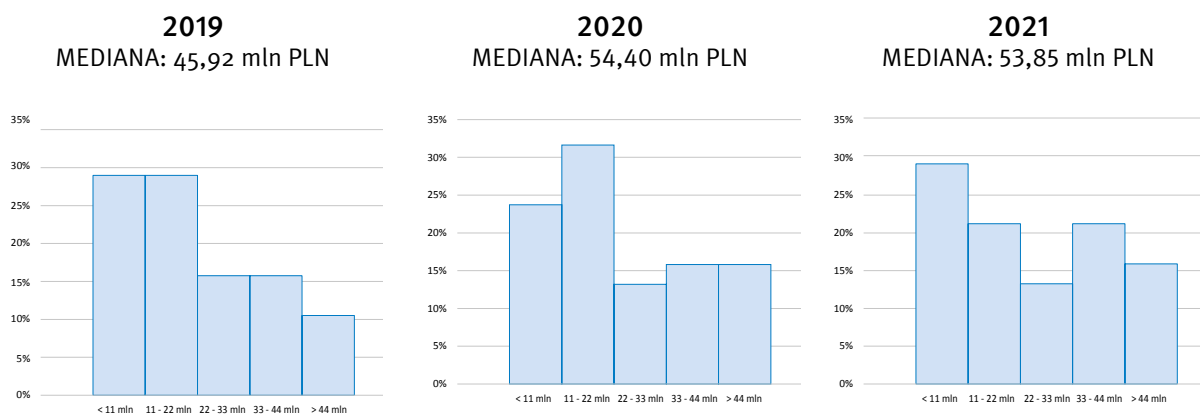
Wyniki te wskazują na silne zróżnicowanie firm FM z uwagi na osiągnięte w 2021 r. przychody ze sprzedaży. Charakterystyczne są dwie skrajne grupy: o przychodach poniżej 15 mln PLN oraz o przychodach co najmniej piętnastokrotnie wyższych od tej dolnej granicy (220 mln zł i więcej).

Z uwagi na duże zróżnicowanie firm oraz liczne wartości odstające, do dalszej analizy przyjęliśmy medianę jako kryterium podziału na dwie grupy.



Przyjrzyjmy się bliżej wartościom przychodów ze sprzedaży. Wybrane firmy zostały podzielone na dwie grupy: pierwsza to firmy, których przychody ze sprzedaży w analizowanych okresach (2019, 2020 i 2021 r.) były mniejsze od mediany całej próbki, a druga grupa to firmy, których przychody ze sprzedaży były większe od mediany całej próbki.

Rys. 4. Rozkład wybranych firm FM według przychodów ze sprzedaży dla wartości mniejszych od mediany  
Źródło: opracowanie własne

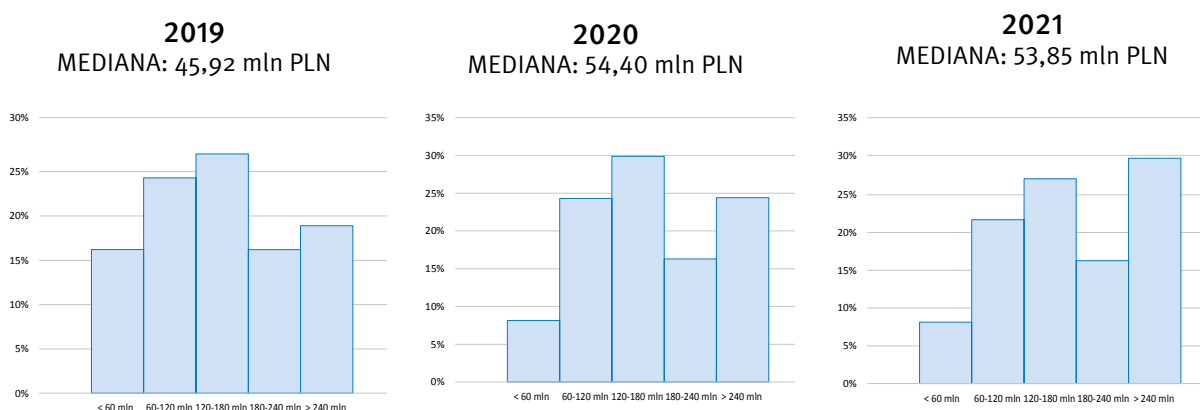


Uzyskane rozkłady potwierdzają skrajną asymetrię przychodów ze sprzedaży badanych firm w kolejnych latach, przy czym zmiana wartości średniej (mediany) w okresie trzech lat pozostaje na poziomie 17%, przy wzroście w 2020 r. Należy pamiętać o sytuacji epidemiologicznej związanej z COVID-19, która w 2020 r. wpłynęła na wzrost popytu na usługi firm z branży FM przede wszystkim w zakresie utrzymania czystości, w tym obostrzeń sanitarnych.

Ponieważ przyjęliśmy w kolejnych latach tę samą skalę przedziałów osiąganych przychodów można zauważyć, że w 2021 r. wystąpiło przesunięcie struktury firm w kierunku wyższych przychodów oraz tendencja do wyrównywania struktury w analizowanych przedziałach. Jednak blisko 30% firm z tej grupy ciągle osiąga przychody ze sprzedaży poniżej 11 mln PLN.

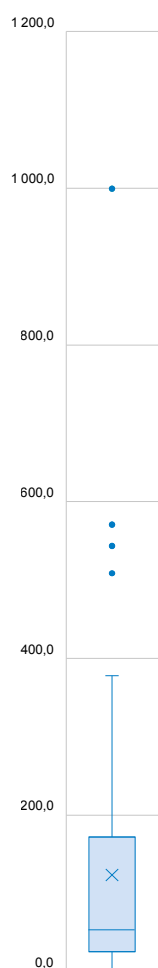
#### A JAK TE WARTOŚCI PREZENTUJĄ SIĘ DLA DRUGIEJ GRUPY?

Rys. 5. Rozkład wybranych firm FM według przychodów ze sprzedaży dla wartości większych od mediany  
Źródło: opracowanie własne

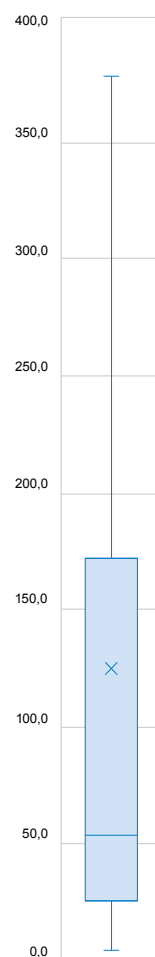


W grupie firm, których przychody ze sprzedaży są wyższe od mediany, można zauważyć, że w ciągu tych trzech lat zdecydowana większość firm osiąga coraz wyższe przychody. W 2021 r. niecałe 8% firm pozostało w pierwszej grupie o przychodach w przedziale 53,85–60 mln PLN, podczas gdy w 2019 r. było ich 14%. Podobnie w ostatnim przedziale przychodów (powyżej 240 mln PLN) nastąpił w ciągu tych trzech lat przyrost z 18 do 30% firm w analizowanej grupie. Z jednej strony przyczyną wzrostu przychodów mogą być procesy inflacyjne (waloryzowane kwoty świadczonych usług), z drugiej zaś ekspansja największych firm na rynku FM i pozyskiwanie kolejnych kontraktów.

Jako przykład dysproporcje w przychodach ze sprzedaży w 2021 r. analizowanych firm pokazuje wykres pudełkowy (rys. 6). Większość firm znalazła się w przedziale do 200 mln PLN, a tylko trzy odstające w przedziale 500–600 mln PLN, przy jednej skrajnie odstającej o przychodach na poziomie 1 mld PLN (lewa strona wykresu). Usunięcie czterech wartości odstających daje obraz przeciętnych przychodów ze sprzedaży pozostałych firm, przy czym niebieski prostokąt oznacza zakres przychodów 50% firm analizowanej grupy (rozstęp Q1-Q3), przy przeciętnej sprzedaży na poziomie 125 mln PLN.



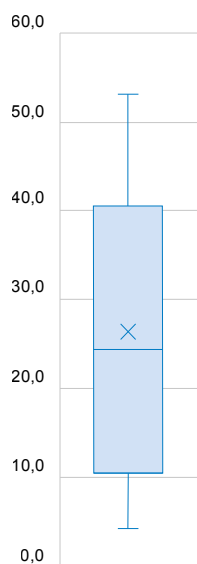
**Wszystkie firmy (76)  
z punktami odstającymi (4 firmy)  
za ostatni rok 2021**



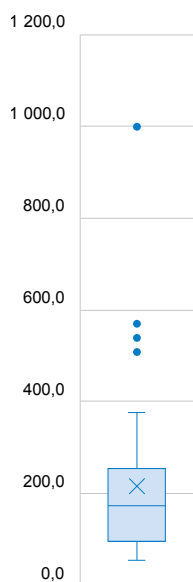
**Firmy bez punktów odstających (72 firmy)  
za ostatni rok 2021**

*Rys. 6. Wykres pudełkowy przychodów ze sprzedaży wybranych firm FM (mln PLN)  
Źródło:  
opracowanie własne*

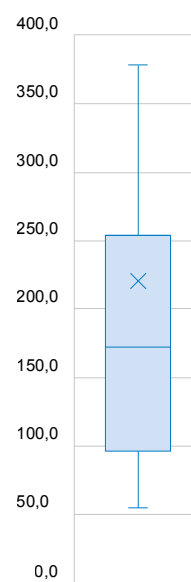
Poniżej inna prezentacja – z podziałem na dwie grupy. Pokazaliśmy wykresy pudełkowe przychodów ze sprzedaży w 2021 r. w podziale na dwie wyznaczone wcześniej grupy, dla których punktem podziału była mediana 53,85 mln PLN (rys. 7).



**Firmy do mediany (38 firm),  
nie ma wartości odstających**



**Firmy od mediany (34 firm)  
z wartościami odstającymi (4 firmy)**



**Firmy od mediany (34 firm)  
bez wartości odstających (4 firmy)**

*Rys. 7. Wykres pudełkowy przychodów ze sprzedaży w 2021 r. wybranych firm FM w podziale na dwie grupy względem mediany (mln PLN)*

*Źródło:  
opracowanie własne*

Wśród pierwszej grupy firm o przychodach ze sprzedaży mniejszych niż mediana można zauważyć, że krotkość wartości przychodów nie przekracza pięciu, przy wartościach przeciętnych na poziomie 25 mln PLN. Przy czym 50% podmiotów osiągała przychody w przedziale 10–40 mln PLN. Dla 34 firm o przychodach ze sprzedaży powyżej mediany dla całej badanej próby firm odcięcie wartości odstających (rysunek po prawej) wskazuje na to, że 50% firm osiągnęło przychody w 100–280 mln PLN (niebieski prostokąt to zakres  $Q_1$ – $Q_3$ ).

Analizując firmy FM z uwagi na przychody ze sprzedaży, należy zwrócić szczególną uwagę na dużą rozbieżność uzyskiwanych wyników finansowych tych firm, zatem benchmarking w tym zakresie powinien odnosić się do właściwej grupy przychodowej.

## ZATRUDNIENIE

Informacje dotyczące zatrudnienia są nieco trudniejsze do uzyskania i interpretowania. Ustawa o rachunkowości definiuje zawartość sprawozdania finansowego i w pozycji Dodatkowych informacji i objaśnień wymienia wprowadzić informację o przeciętnym w roku obrotowym zatrudnieniu, z podziałem na grupy zawodowe. Nie ma jednak ustalonej obowiązkowej formy podawania takiej informacji. Dlatego traktujemy te dane tylko jako informację uzupełniającą, dającą jednak pewien podgląd stanu zatrudnienia w analizowanych firmach.

### Jak zmieniło się deklarowane zatrudnienie wybranych firm?

	Wartość na koniec		Zmiana r/r-1
	2020 r. (osób)	2021 r. (osób)	
<b>Przeciętny stan zatrudnienia</b>	<b>71 673</b>	<b>74 920</b>	<b>4,53%</b>

Wzrost stanu zatrudnienia o 4,53% w 2021 roku jest zdecydowanie większy niż w roku poprzednim. Przypomnijmy, że w dwóch ostatnich latach mieliśmy do czynienia ze spadkami, w 2020 r. o -1,28%, a w 2019 r. o -0,33%. Wzrost w 2021 r. jest powrotem do stanu z poprzednich lat, w latach 2017–2018 wynosił on średnio 4,86%.





# SZACOWANIE

WIELKOŚCI RYNKU USŁUG FM



# ROZWÓJ PRZED 2021 r.

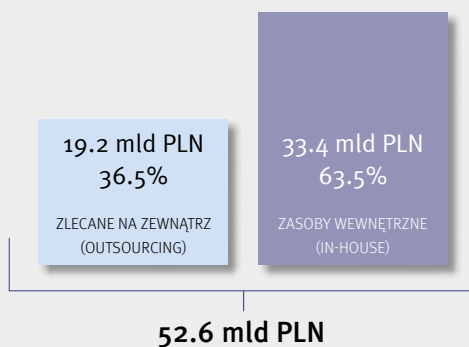
2008



Pierwsze badanie rynku FM przeprowadzone przez International Real Estate Business School of the University of Regensburg (IREBS). Przyjęte zostały następujące wskaźniki:

Stopień rozwoju rynku usług FM	Udział usług zleczanych na zewnątrz	Tempo wzrostu usług zleczanych na zewnątrz
Rynki przodujące	56,3 – 62,2%	2,5 - 6%
Rynki rozwinięte	43,6 – 47%	3,6 - 8%
Rynki rozwijające się	32,5 – 36,5%	7,5 - 12,3%
Rynki wschodzące	17,5 – 22,1%	10 - 21,5%

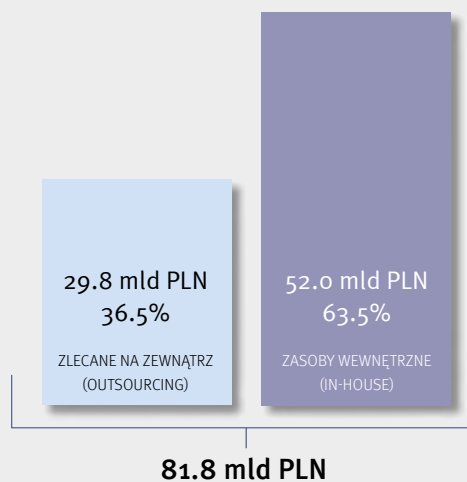
Rynek usług FM w Polsce zaliczony został do rynków rozwijających się, według (Teichmann)



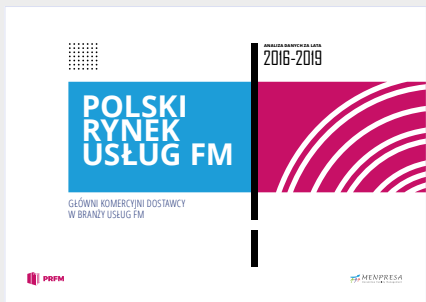
2014



Raport opracowany przez Reality Consult GmbH. Wyniki oparte na wskaźnikach z badania IREBS z 2008 r., a następnie przeliczone proporcjonalnie, według (Reality Consult GmbH)

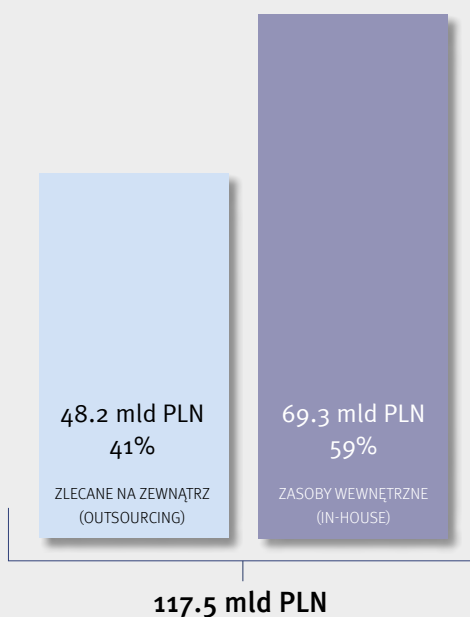


2019



Pierwsze badanie polskiego rynku usług FM, przeprowadzone przez MENPRESA, oparte jest na wskaźnikach z badania IREBS z 2008 r., wynikach raportu Reality Consult GmbH z 2014 r. oraz na analizie danych 58 wybranych firm, dostawców usług FM<sup>1</sup>.

Wartości na podstawie (MENPRESA, *Raport Polski rynek usług FM 2019*)



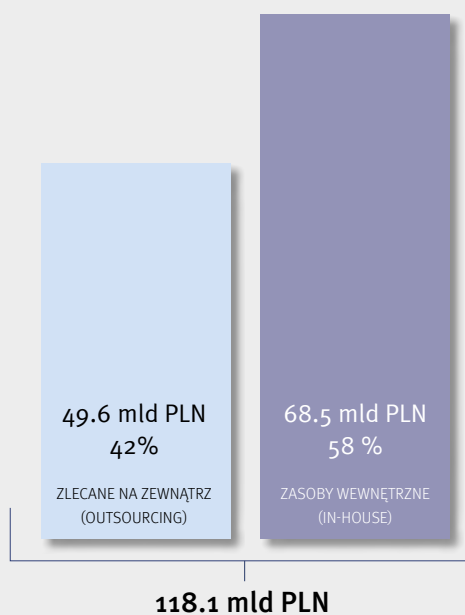
<sup>1</sup> Raport „Polski rynek usług FM” za 2019 rok dostępny jest pod linkiem <http://menpresa.pl/ogolnie-o-fm/raport2019.html>

2020



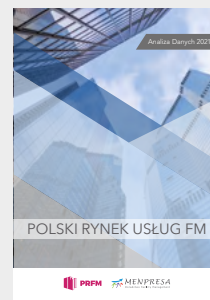
Drugie badanie rynku usług FM w Polsce przeprowadzone przez MENPRESA. Analizie poddano 71 wybranych firm, dostawców usług FM. Przyjęto zwiększony udział usług zleczanych na zewnątrz (outsourcing): 42%. Uwzględniono niekorzystną sytuację gospodarczą, spadek PKB, oraz mniejsze tempo zmian przychodów ze sprzedaży wybranych firm<sup>2</sup>.

Wartości na podstawie (MENPRESA, *Raport Polski rynek usług FM 2020*)



<sup>2</sup> Raport „Polski rynek usług FM” za 2020 rok dostępny jest pod linkiem <http://menpresa.pl/ogolnie-o-fm/raport2020.html>

2021



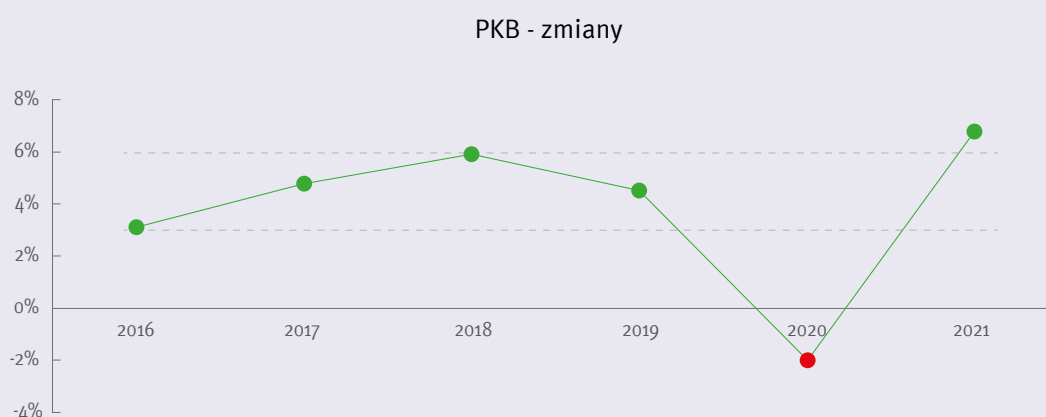
Jak będą wyglądały zmiany na rynku usług FM w Polsce za rok 2021? Odpowiedź w dalszej części naszego opracowania.



## CZYNNIKI WPŁYWAJĄCE NA WIELKOŚĆ RYNKU

### Krajowy rozwój gospodarczy

Tempo i kierunek zmian PKB oddziałują niewątpliwie na tempo rozwoju usług FM. Jeżeli krajowa gospodarka rozwija się, zapotrzebowanie na te usługi powinno rosnąć, a gdy spowalnia, jak to miało miejsce w 2020 r., zapotrzebowanie na usługi FM powinno maleć.



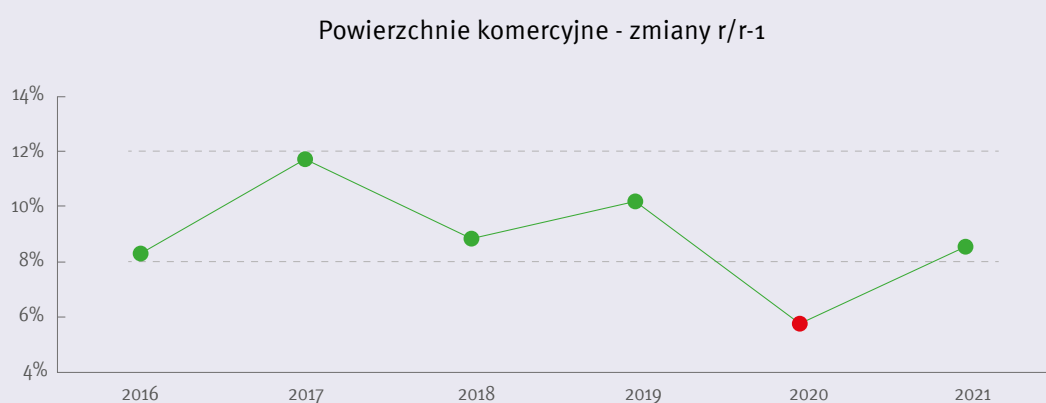
Rys. 8. Ewolucja PKB w latach 2016 – 2021

Źródło: opracowanie własne na podstawie:  
(GUS, „Informacja Głównego Urzędu  
Statystycznego w sprawie skorygowanego  
szacunku produktu krajowego brutto za  
2021 rok”)

Na wykresie widać, że tempo zmian PKB w Polsce w latach przed początkiem pandemii COVID-19 utrzymywało się w przedziale wzrostu od 3 do 6%. Rok 2020 to bardzo wyraźny spadek PKB o -2%. 2021 r. to natomiast zdecydowane odbicie gospodarki i wzrost PKB aż o 6,8%. Czy rynek usług FM zmienił się w podobny sposób? Według naszych oszacowań za rok 2020, pomimo spadku PKB, cały rynek usług FM wzrósł w sposób bardzo umiarkowany, o 0,5%, zaś rynek usług FM zlecanych na zewnątrz (outsourcing) o 3%. Tempo zmian PKB w 2021 r. pozwala przypuszczać, że wartość rynku usług FM w tym okresie będzie również rosła.

### Tempo rozwoju nieruchomości komercyjnych

Rozwój nieruchomości komercyjnych to 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



Rys. 9. Tempo rozwoju nieruchomości komercyjnych w latach 2016 – 2021

Źródło: opracowanie własne na podstawie (Colliers)

Na wykresie można zaobserwować, że o ile przed 2020 r. wielkość powierzchni 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%, aby w roku 2021 wrócić do poziomu 8,5%. Tempo tych zmian jest dobrym prognostykiem na wzrost wartości rynku usług FM.

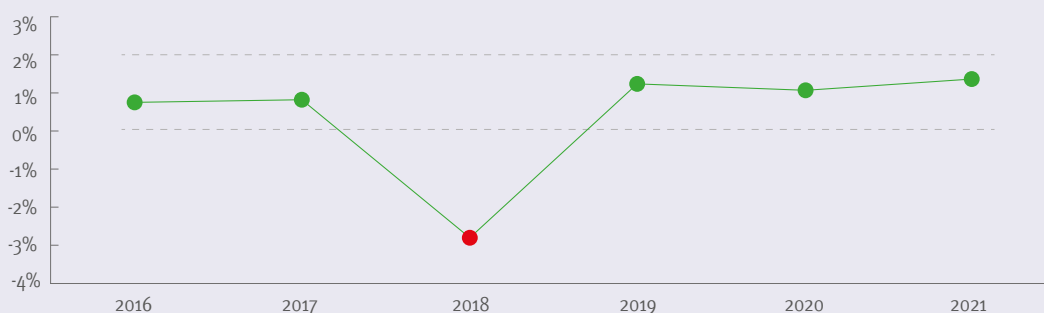
## CZYNNIKI OBRAZUJĄCE WIELKOŚĆ RYNKU

### Tempo zmian liczby podmiotów gospodarki narodowej

Liczba firm pracujących w konkretnych obszarach gospodarki może być również czynnikiem obrazującym ich wzrost lub spowolnienie. Przyjrzyjmy się jak zmieniała się liczba firm w sześciu wybranych działach PKD przeważającej działalności gospodarczej firm wybranych do naszej analizy. Te działy to:

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

Liczba firm, sektor prywatny, zatr. > 10 - zmiany r/r-1



Rys. 10. Tempo zmian liczby firm sektora prywatnego z sześciu wybranych działów PKD o zatrudnieniu większym od 10 osób

Źródło: opracowanie własne, na podstawie (GUS, „Miesięczna informacja o podmiotach gospodarki narodowej w rejestrze REGON grudzień 2021”)

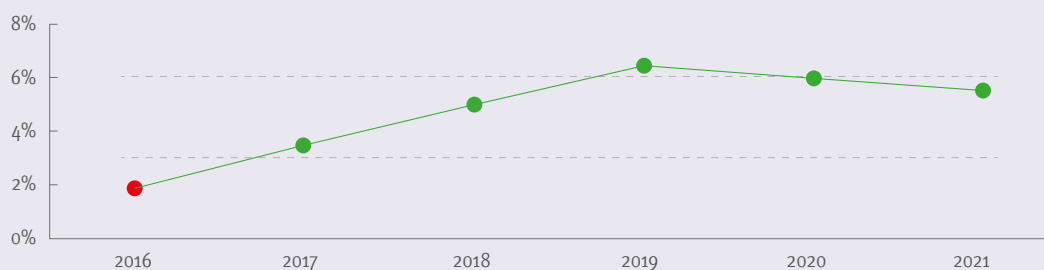
Wykres pokazuje, że tempo zmian liczb firm sektora prywatnego pracujących w sześciu wybranych działach PKD o zatrudnieniu większym od 10 osób zarejestrowanych w Polsce w latach 2016–2021 utrzymywało się w przedziale niewielkiego wzrostu od 0 do 2% z wyjątkiem roku 2018 ze spadkiem o -2,8%. Tempo zmian utrzymujące się w 2021 r. na podobnym poziomie, 1,34%, jest również pewnym potwierdzeniem wzrostu wartości rynku usług FM. Takich firm na koniec 2021 r. było w Polsce 17 374.





A jak zmieniły się podobne wartości dla wszystkich firm, dużych i małych, z sektora prywatnego i publicznego razem? Przyjrzyjmy się tempu zmian liczby firm w tych samych sześciu wybranych działach PKD.

Liczba firm, sektor prywatny o publiczny, razem - zmiany r/r-1



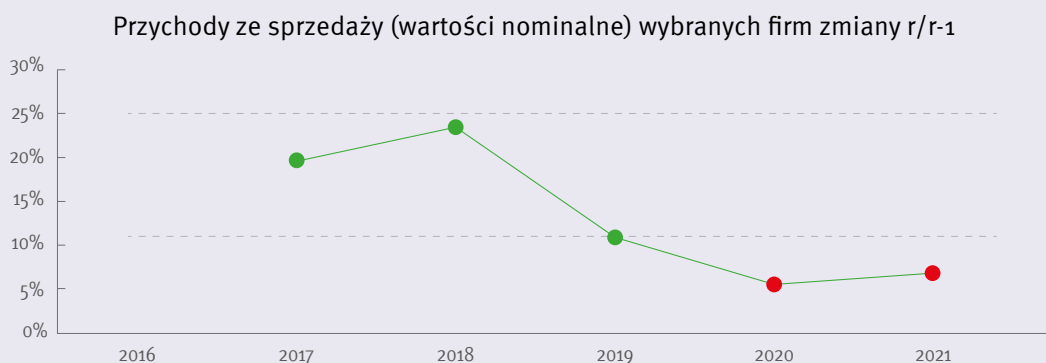
Rys. 11. Tempo zmian liczby firm sektora prywatnego i publicznego z sześciu wybranych działów PKD bez względu na wielkość zatrudnienia

Źródło: opracowanie własne (na podstawie GUS, „Miesięczna informacja o podmiotach gospodarki narodowej w rejestrze REGON grudzień 2021”)

Na wykresie widać, że tempo zmian liczby wszystkich firm z wybranych działów PKD zarejestrowanych w Polsce w latach 2016–2021 również utrzymywało się w granicach wzrostu od 3 do 6%. Wzrost o 5,49% w roku 2021 można uznać za potwierdzenie hipotezy o wzroście wartości rynku usług FM. Wszystkich firm z wybranych działów PKB na koniec 2021 r. było w Polsce 956 393.

## Tempo rozwoju wybranych firm FM przychody ze sprzedaży

Przyjrzyjmy się teraz kolejnemu czynnikiem obrazującemu wielkość rynku usług FM, to przychody ze sprzedaży. Jak wyglądał rozwój wybranych 76 firm w 2021 r. na podstawie wielkości przychodów ze sprzedaży?

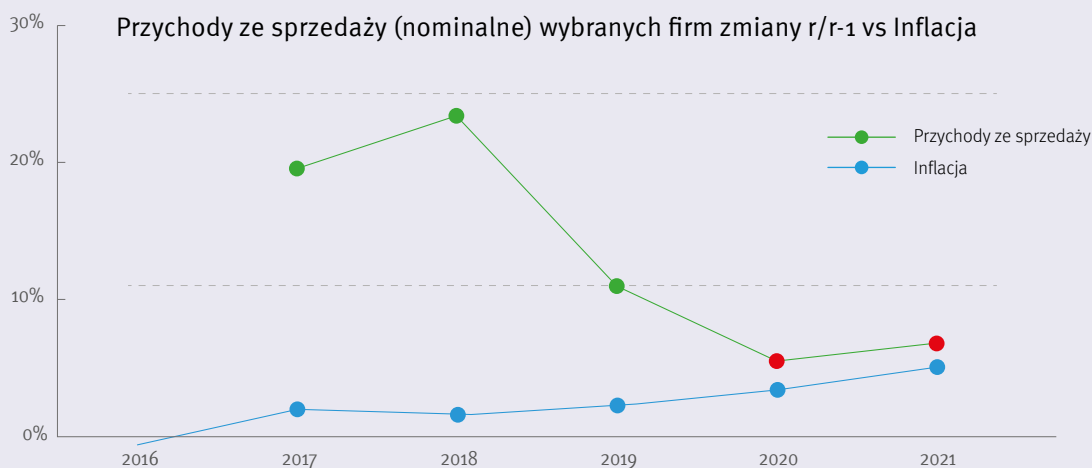


Rys. 12. Ewolucja przychodów ze sprzedaży wybranych firm w latach 2017 – 2021

Źródło: opracowanie własne

O ile przed 2020 r., przypomnijmy, że był to pierwszy rok pandemii COVID-19, tempo rozwoju tych wybranych firm utrzymywało się na dość wysokim poziomie, w przedziale od 11 do 23,5%, to następane lata to raczej umiarkowane wzrosty. W 2020 r. 5,5%, a w analizowanym teraz 2021 r. to 6,8%.

Potwierdzeniem, że w ostatnich dwóch latach mieliśmy do czynienia z umiarkowanymi wzrostami przychodów ze sprzedaży, jest odniesienie tych wartości do wartości inflacji.



Rys. 13. Ewolucja przychodów ze sprzedaży wybranych firm w porównaniu z inflacją w latach 2017 – 2021

Źródło: opracowanie własne

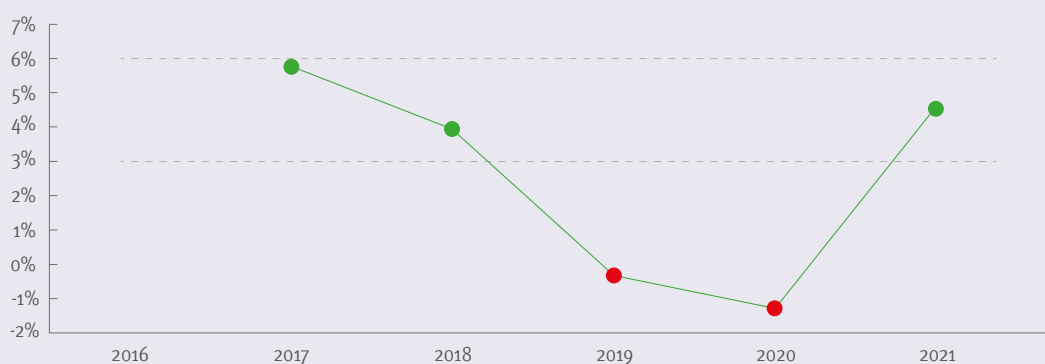
Na wykresie widać, że tempo wzrostu przychodów ze sprzedaży w ostatnich dwóch latach jest tylko nieznacznie wyższe od inflacji.

Branża usług FM ciągle rozwija się, w dwóch ostatnich latach nieco wolniej niż poprzednio.

### Tempo rozwoju wybranych firm FM – zatrudnienie

I jeszcze jeden czynnik obrazujący wielkość rynku usług FM, jest to ewolucja zatrudnienia. Przeanalizujemy informacje pochodzące od 76 wybranych firm.

Zatrudnienie - zmiany r/r-1



Wykres pokazuje, że po dwóch latach spadku zatrudnienia, w roku 2021 nastąpił ponowny wzrost zatrudnienia o 4,5%. Czy jest to obraz wzrostu wielkości rynku usług FM w Polsce?

Rys. 14. Tempo zmian zatrudnienia wybranych firm w latach 2017 – 2021

Źródło: opracowanie własne

## KONKLUZJA

Badanie rynku usług FM w Polsce nie jest zadaniem łatwym. Wynika to m.in. z faktu, że zakres usług FM jest bardzo szeroki, obejmuje wiele zawodów i zakwalifikowanie tych usług do jednej sekcji czy do jednego działu klasyfikującego działalność gospodarczą jest wręcz niemożliwe. Być może w przyszłości stanie się to łatwiejsze, gdy w klasyfikacji działalności powstanie pozycja odpowiadająca szeroko rozumianym usługom FM. Dlatego w naszym opracowaniu oparliśmy się na badaniu wybranych firm i analizie kluczowych dla ich działalności informacji oraz na analizie czynników mogących wpływać na rynek usług FM i obrazujących jego wielkość, aby na tych podstawach oszacować wartość całego rynku usług FM.

W tabeli 3 prezentujemy zbiorcze wyniki analizy czynników wpływających i obrazujących oraz oszacowanie kierunku zmian wartości rynku usług FM w Polsce.

Czynnik	Oszacowana zmiana czynnika	Oszacowany kierunek zmian rynku usług FM
Krajowy rozwój gospodarczy	Duży wzrost	Umiarkowany wzrost
Tempo rozwoju nieruchomości komercyjnych	Duży wzrost	
Tempo zmian liczby podmiotów gospodarki narodowej	Umiarkowany wzrost	
Tempo rozwoju wybranych firm FM przychody ze sprzedaży	Umiarkowany wzrost	
Tempo rozwoju wybranych firm FM zatrudnienie	Duży wzrost	

Tab. 3. Oszacowanie kierunku zmian wartości rynku usług FM  
Źródło: opracowanie własne

Próba oszacowania wartości rynku usług FM w Polsce jest już trzecim podejściem naszej firmy do tego zagadnienia.

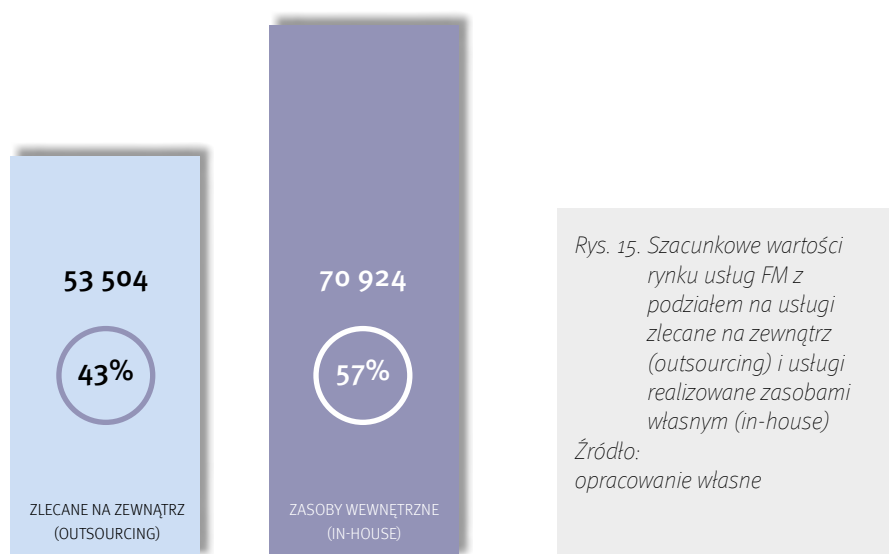
Przypomnijmy zatem:

- W raporcie za rok 2019 przyjęliśmy założenia oparte na wcześniejszych opracowaniach z innych krajów (udział FM w PKB – ok. 5%, stopa wzrostu całego rynku FM – ok. 7,5% rocznie oraz podział tego rynku w proporcjach 41–59% outsourcing/inhouse). Wynikowe tempo wzrostu rynku usług FM zleczanych na zewnątrz wyniosło 10,2%.
- W raporcie za rok 2020 uwzględniliśmy kilka czynników wpływających na rynek usług FM oraz tempo wzrostu wybranych firm, zwiększyliśmy również udział usług zleczanych na zewnątrz (outsourcing) do 42%. Na tych podstawach oszacowaliśmy tempo wzrostu rynku usług FM zleczanych na zewnątrz na 3,0%. Przypomnijmy, że w roku 2020 obserwowaliśmy znaczne spowolnienie krajowego rozwoju gospodarczego (-2%) i zdecydowanie mniejsze tempo rozwoju nieruchomości komercyjnych

Biorąc to pod uwagę, przyjmujemy w szacunkach za rok 2021:

- dalszy, stopniowy wzrost udziału usług zlecanych na zewnątrz (outsourcing) do 43%,
- tempo wzrostu rynku usług FM zlecanych na zewnątrz
  - ▶ większe niż w roku 2020 ze względu na tempo zmian PKB oraz nieruchomości komercyjnych,
  - ▶ mniejsze niż w latach przed 2020 r. (pozostałe czynniki obrazujące wielkość rynku usług FM)

Przyjmijmy za punkt odniesienia lata 2017 – 2019 i weźmy pod uwagę proporcjonalną zależność średniego tempa wzrostu rynku usług FM zlecanych na zewnątrz na poziomie 10,3% do średniego tempa wzrostu wybranych firm na poziomie 17,9% w tym okresie. Dla roku 2021, kiedy tempo wzrostu wybranych firm wyniosło 6,82%, otrzymujemy wzrost rynku usług FM zlecanych na zewnątrz w wysokości 3,92%. Pamiętajmy jednak, że w 2021 r. mieliśmy do czynienia ze znaczącym wzrostem PKB oraz istotnym przyrostem powierzchni nieruchomości komercyjnych, a wartości te były dużo mniejsze w roku 2020. Przyjmijmy zatem, ze względu na korzystne czynniki wpływające na wielkość rynku usług FM, podwojenie tempa wzrostu. Oszacowane w ten sposób tempo wzrostu rynku usług FM zlecanych na zewnątrz wynosi 7,84%.



**ŁĄCZNA SZACUNKOWA WARTOŚĆ RYNKU USŁUG FM  
W POLSCE ZA ROK 2021 WYNOSI 124,4 MLD PLN,  
CO STANOWI 4,74% PKB.**

# PRZEGLĄD

WYBRANYCH FIRM





# PREZENTACJA PRZEGLĄDU FIRM

Następna część raportu zawiera wizytówki wybranych 76 firm prezentujące szczegółowe informacje i 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=76), wyliczyliśmy i prezentujemy również dane w poniższych grupach tematycznych:

Część z tych wartości i wskaźników zaprezentowana jest jako wartość za rok 2021, dla niektórych z nich prezentujemy również trendy i zmiany rok do roku ( $r/r-1$ ) oraz skumulowane zmiany za trzy ostatnie lata ( $CAGR_{(2018, 2021)}$ ).

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

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:



[www.menpresa.pl](http://www.menpresa.pl)

POBIERZ PEŁNĄ WERSJĘ



[www.prfm.pl](http://www.prfm.pl)

POBIERZ PEŁNĄ WERSJĘ

## OPRACOWANIE



**Zbigniew MAZUREK**  
Właściciel MENPRESA  
Konsultant Facility Management

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.

## WSPÓŁPRACA



**Iwona FORYS**  
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”.

# BIBLIOGRAFIA I ŹRÓDŁA

- Colliers. *Market Insights Raport Roczny 2022*. <https://www.colliers.com/pl-pl/research/market-insights-annual-report-2022>. Dostęp 27 stycznia 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 2021 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-2021-rok,9,8.html](https://stat.gov.pl/obszary-tematyczne/rachunki-narodowe/roczne-rachunki-narodowe/informacja-glownego-urzedu-statystycznego-w-sprawie-skorygowanego-szacunku-produktu-krajowego-brutto-za-2021-rok,9,8.html). Dostęp 16 stycznia 2023.
- „Miesięczna informacja o podmiotach gospodarki narodowej w rejestrze REGON grudzień 2021”. [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-2021,4,53.html](https://stat.gov.pl/obszary-tematyczne/podmioty-gospodarcze-wyniki-finansowe/zmiany-strukturalne-grup-podmiotow/miesieczna-informacja-o-podmiotach-gospodarki-narodowej-w-rejestrze-regon-grudzien-2021,4,53.html). Dostęp 8 stycznia 2023.
- Słownik pojęć / *Pojęcia stosowane w statystyce publicznej*. <https://stat.gov.pl/metainformacje/sownik-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.
- 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.
- Reality Consult GmbH. *Facility Management in CEE 2014*. 6 lutego 2015, [https://higherlogicdownload.s3.amazonaws.com/CORENETGLOBAL/57d80931-c556-4332-b95c-e796a0893b85/UploadedImages/General%20Publications/20150206\\_Reality%20Consult\\_Facility%20Management%20in%20CEE%202014.pdf](https://higherlogicdownload.s3.amazonaws.com/CORENETGLOBAL/57d80931-c556-4332-b95c-e796a0893b85/UploadedImages/General%20Publications/20150206_Reality%20Consult_Facility%20Management%20in%20CEE%202014.pdf).
- Sejm RP, Polska. *U S T A W A z dnia 29 września 1994 r. o rachunkowości*.
- 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.

## KONTAKT



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



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