

PATRYCJA DUTKA

Wyższa Szkoła Bankowa w Poznaniu, Wydział Finansów i Bankowości
e-mail: patrycjadutka99@o2.pl

ANGELIKA STOŁECKA

Wyższa Szkoła Bankowa w Poznaniu, Wydział Finansów i Bankowości
e-mail: angelika.stolecka@onet.pl

MATEUSZ JANIAK

Wyższa Szkoła Bankowa w Poznaniu, Wydział Finansów i Bankowości
e-mail: mateusz43.janiak11@gmail.com

Transparentność w relacjach z kontrahentami na przykładzie spółki Budimex i przedsiębiorstw działających w tej samej branży w latach 2018–2020 oraz w trakcie pandemii COVID-19^{*,1}

Streszczenie. Artykuł koncentruje się na relacji pomiędzy efektywnością w zarządzaniu firmą a transparentnością relacji z kontrahentami w trakcie kryzysowej sytuacji gospodarczej. W ostatnim okresie sytuacja gospodarcza wyraźnie się zmieniła pod wpływem pandemii COVID-19. Dla wielu firm był to czas wielu ograniczeń i oszacowań ryzyka związanego z dalszym prowadzeniem działalności. Istotne w tym momencie było wdrożenie nowych standardów BHP oraz nawiązanie stosownego i bezpiecznego kontaktu z kontrahentami. W artykule podjęto próbę przeanalizowania, jak wybrane spółki działające w sektorze budowlanym realizowały politykę firmy związaną z pandemią oraz jak kształtowała się ich transparentność w relacjach z kontrahentami. Porównanie osiągnięć analizowanych firm w latach 2018–2020 dokonano poprzez zestawienie liczby oddanych do użytkowania nieruchomości, generowanych przychodów oraz wskaźnika rentowności kapitału własnego netto. Przeprowadzone analizy nie pozwalają na jednoznaczne wskazanie, że transparentne działania podejmowane przez badane firmy przekładają się na osiągnięte wyniki z prowadzonej działalności.

Słowa kluczowe: transparentność, standardy BHP, kryzys gospodarczy, pandemia COVID-19, rynek nieruchomości, branża budowlana

* Artykuł powstał na podstawie projektu autorów pt. *Ocena opłacalności inwestycji w postaci budowy osiedla mieszkaniowego przez firmę Budimex S.A.* napisanego pod kierunkiem dr. hab. Jarosława Kubiaka.

¹ Artykuł nie obejmuje 2021 roku ze względu na sprzedaż segmentu nieruchomości spółki Budimex w maju 2021 r. spółce Spravia, w związku z czym analiza obejmująca lata 2018–2021 byłaby niespójna ekonomicznie.

1. Wprowadzenie

W prowadzeniu efektywnych projektów biznesowych szczególnie ważne jest profesjonalne i indywidualne podejście do kontrahenta. Współpraca biznesowa wymaga pełnego zaufania i pewności co do zadań powierzanych każdemu zlece-niobiorcy. W okresie ostatnich dwóch lat relacje klient – przedsiębiorstwo zna-cząco się przeobraziły. Od marca 2020 r. sytuacja gospodarcza kraju radykalnie zmieniła się z powodu rozpowszechniania się pandemii COVID-19. Wiele firm musiało wdrożyć alternatywne rozwiązania w kontaktach biznesowych, aby nie doprowadzić do zagrożenia zdrowia lub życia obu stron transakcji [Marianiński Group 2020]. W artykule podjęto się sprawdzenia, czy w zmieniających się oko-licznościach gospodarczych transparentność ma istotny wpływ na osiągnięte przez przedsiębiorstwa wyniki.

Codziennie stało się korzystanie przy omawianiu szczegółów opracowywa-nego przedsięwzięcia z platform MS Teams, Skype, Zoom oraz innych zdalnych form komunikacji. Zarządy wielu firm stanęły przed wielkim wyzwaniem przeor-ganizowania czasu i miejsca pracy. Wielu pracodawców na mocy wewnętrznych zarządzeń zmieniło liczbę godzin pracy i przekształciło sposób wykonywania obo-wiązków w tryb home office. Pracowanie w domu dla wielu zatrudnionych wiązało się z ograniczeniami ze względu na brak regularnego dostępu do dokumentacji firmy i innych materiałów wykorzystywanych wewnątrz podmiotu gospodarczego [Sokolik 2020: 9–17].

Pandemia COVID-19 miała wiele negatywnych konsekwencji społeczno-ekonomicznych w kraju i na całym świecie. Określana jest ona jako największa pandemia w historii świata od czasów grypy hiszpańskiej z początku XX wieku [Liang, Liang, Rosen 2021: 273–274]. Istotne w podejmowaniu decyzji dotyczą-cych obostrzeń sanitarnych przez rząd było przeanalizowanie czynników oceny sprawności funkcjonowania gospodarki państwa, między innymi: wskaźnika inflacji, stopy bezrobocia, stopy wzrostu PKB, zadłużenia publicznego, poziomu eksportu i importu. Z prześledzenia zmian wartości poszczególnych zmiennych i różnych prognoz ryzyka wynika, że czynniki te nie utrzymywały stabilnego poziomu. W porównaniu do ostatniego poważnego kryzysu, który miał miejsce w 2009 r., Polska została o wiele bardziej dotknięta. Realna wartość PKB w 2020 r. była niższa o 2,2% w porównaniu do roku 2019 [GUS 2022a]. Według danych udo-stępnionych przez Oxford Economics poziom inflacji CPI w Polsce w maju 2020 wyniósł 3,1% i na tle innych państw należących do Unii Europejskiej był najwyż-szy [por. Czech i in. 2020: 44–45]. Jednakże poziom średniorocznej inflacji w Pol-sce nie należał do najwyższych. Inflacja za rok 2020 w naszym kraju wyniosła 8,6% i w porównaniu do pozostałych państw Unii Europejskiej wartość wskaźnika

klasyfikowała się na 7. miejscu. Rynek pracy był jednym z najbardziej dotkniętych obszarów gospodarki, a zmiana stopy bezrobocia potwierdza to zjawisko. Pandemia dotknęła niemalże każdy możliwy sektor zatrudnienia. Zarówno w USA, jak i w Europie wystąpił gwałtowny wzrost bezrobocia. Warto zauważyć, że w Polsce liczba zarejestrowanych bezrobotnych w grudniu 2020 r. wynosiła 1 046 432 i była o 20,78% wyższa niż w tym samym okresie 2019 r. Stopa bezrobocia rejestrowanego w grudniu 2020 wzrosła o 1,1 p.p. w porównaniu z tym samym miesiącem roku 2019 [GUS 2022b].

Pandemia wpłynęła także na obniżenie wartości wymiany handlowej. Wszystkie kraje musiały dokonywać szybkich i przemyślanych decyzji, aby zachować stabilny poziom gospodarczy i podtrzymywać poziom życia oraz zdrowie obywateli. Na podstawie danych opublikowanych przez GUS dotyczących obrotów handlu zagranicznego można zauważyć, że wielkość importu za rok 2020 wynosiła 1 101 535 946 937 PLN, za 2019 rok 1 018 478 990 123 PLN. Wynika z tego, że wielkość importu w porównaniu do roku 2019 spadła o 0,3%, natomiast eksportu wzrosła z 1 023 591 443 242 PLN w 2019 r. do 1 062 513 518 456 PLN w 2020 r., zatem eksport wzrósł o 3,8% [GUS 2021b].

Pandemia COVID-19 wpłynęła również znacząco na rynek nieruchomości. Wiele inwestycji musiało zostać wstrzymanych ze względu na brak dostępnych materiałów, stan zdrowia pracowników i odgórne rozporządzenia sanitarne ogłoszone przez Ministerstwo Zdrowia. Opóźnienia w dostawach materiałów opóźniały realizację przedsięwzięć inwestycyjnych, co w konsekwencji przyczyniło się do problemów związanych z płynnością finansową i regulowaniem zobowiązań przez potencjalnych nabywców. Stale rosnący popyt na domy jednorodzinne przyczynił się do wzrostu cen gruntów budowlanych. Deweloperzy, obserwując sytuację na rynku, zaczęli masowo wykupywać grunty, chcąc uniknąć dużej podwyżki cen oraz budować mieszkania w różnych formach zabudowy. Zapotrzebowanie na kupno mieszkań przez konsumentów przewyższa dostępną ich liczbę na polskim rynku, co związane jest z istniejącą luką mieszkaniową, wynoszącą na dzień 24.11.2021 r. 2,2 mln lokali² i powodującą ograniczenia związane z życiem w zbyt małej przestrzeni i niekomfortowych warunkach. Coraz większa liczba osób decyduje się na zakup domów mieszkalnych od deweloperów, ponieważ nie muszą uczestniczyć w złożonym procesie budowy. Cena zakupionego od dewelopera domu jest zwykle niższa od wartości indywidualnego wybudowania domu. Największy wpływ na takie zjawisko mają szczególnie rosnące koszty budowy. Proces związany z zatrudnianiem wielu wykonawców wiąże się zarówno z wyższymi cenami jednostkowymi za usługę, jak i z niepewnością co do terminowej

² <https://businessinsider.com.pl> [dostęp: 04.11.2021].

realizacji zadań [Morizon 2021]. Znacznym zainteresowaniem zakupem pod budowę cieszą się grunty w terenach podmiejskich, ze względu na mniejsze ceny nieruchomości na tych obszarach. Zamieszkiwanie na przedmieściach nie wiąże się z utrudnioną komunikacją, a jednocześnie daje poczucie prywatności i komfortu. Umożliwia również większą przestrzeń i korzystanie z lepszej jakości powietrza oraz pozwala na odpoczynek z dala od miejskiego hałasu [Korenik, Zakrzewska-Półtorak 2021: 18].

Według danych opublikowanych przez GUS w okresie ostatnich dwóch lat w Polsce oddano do użytkowania około 430 tys. mieszkań. W roku 2020 w okresie styczeń–grudzień oddano do użytkowania 222 tys. mieszkań, co stanowiło wzrost o 7,0% w stosunku do roku 2019. Wzrost o 9,4% osiągnęli również deweloperzy, którzy w analogicznym okresie oddali do eksploatacji 143 800 mieszkań [GUS 2021a]. Głównym czynnikiem tak wysokiego popytu były niskie stopy procentowe. Duża korelacja między liczbą osób przypadających na jedną nieruchomość a PKB danego kraju wskazuje, że im bogatszy kraj, tym większa liczba osób może pozwolić sobie na zamieszkiwanie samodzielne lub w mniej zatłoczonych mieszkaniach. Porównując Polskę do krajów o podobnym poziomie PKB, można stwierdzić, że nasz kraj nie różni się znacząco od Portugalii, Grecji czy Chorwacji – poziom luki dla każdego z tych państw znajduje się w przedziale 2,5–2,7 mln lokali. Osiągnięty przez polską gospodarkę wynik wskazuje, że pomimo wysokich osiągnięć deweloperów rynek nie jest przepiętny mieszkaniem³. Dane opublikowane miesiąc później (23.12.2021 r.) wskazują, że w Polsce luka mieszkaniowa już nie występuje, gdyż na rynku nieruchomości jest o ponad 600 tysięcy mieszkań więcej niż gospodarstw domowych⁴. Sytuacja epidemiologiczna wpłynęła na gospodarowanie nieruchomościami, jednakże rynek nieruchomości nie został dotknięty aż tak jak pozostałe sektory gospodarki. Ze względu na kilkuletni czas wykonywania projektów i doświadczenie wielu firm w prowadzeniu działalności inwestycyjne były cały czas realizowane, a główne problemy, jakie się pojawiły, były związane z dostawami materiałów i towarów oraz ze zwiększoną zachorowalnością [Polski Związek Pracodawców Budownictwa 2020].

³ www.businessinsider.com.pl, artykuł z dnia 24.11.2021 [dostęp: 28.11.2021].

⁴ www.businessinsider.com.pl, artykuł z dnia 23.12.2021 [dostęp: 09.04.2022].

2. Pojęcie transparentności i jej znaczenie w działalności gospodarczej

W ostatnich latach pojęcie transparentności pojawia się coraz częściej w różnych kontekstach w debatach z zakresu gospodarki i polityki oraz w naukach społecznych. Transparentność uznawana jest zarówno za warunek odpowiedzialności i skuteczności w polityce, jak i sprawności zarządzania. Jest też traktowana jako skuteczny sposób zapobiegania korupcji, skandalom gospodarczym i politycznym czy kryzysom finansowym. W konsekwencji transparentność stała się także przedmiotem badań w naukach społecznych, w tym ekonomii oraz naukach o zarządzaniu [por. np. Forssbaeck, Oxelheim 2014]. W teorii zarządzania i organizacji pojęcie transparentności rozumiane jest na wiele sposobów, a w jednym ze swych znaczeń odnosi się do ujawniania informacji, co może podnieść rynkową efektywność przedsiębiorstw [por. Bernstein 2016: 3–4].

Budowanie relacji inwestorskich oraz kreowanie pozytywnego wizerunku przedsiębiorstwa zależy w dużej mierze od przestrzegania zasad transparentności. Do kluczowych zadań sformułowanych przez spółki giełdowe należy zagwarantowanie jak najłatwiejszego dostępu do informacji. Jawność przekazywania danych informujących o wynikach spółki oraz budowanie wiarygodności jest definiowane jako transparentność, a określenie celu relacji inwestorskich w danej jednostce organizacyjnej przyczynia się do zwiększania poziomu jawności danych. Przedsiębiorstwa posiadające status spółki publicznej darzone są przez kontrahentów znacznie większym zaufaniem ze względu na szerszą transparentność i charakter prowadzonej działalności. Są one postrzegane jako wzorzec dla spółek prywatnych. Przedsiębiorstwa, które dokonują ujawnień informacji, zwiększają swoją transparentność zarówno na tle inwestorów zagranicznych, jak i krajowych. Utrzymywanie wysokiego poziomu relacji inwestorskich jest jednym z głównych celów przedsiębiorstw, a realizuje się to za pomocą publicznego udostępniania informacji na temat osiąganych wyników. Do osiągnięcia opisanego wyżej celu niezbędne jest założenie strony internetowej, na której będą opublikowane wszelkiego rodzaju dokumenty i raporty [Dziawgo 2011: 28–68].

Wyniki badań nad transparentnością nie dostarczają jednak jednoznacznych wniosków. Przykładowo, Brandsma i Meijer podjęli się zbadania związku pomiędzy przejrzystością a efektywnością wielopodmiotowych procesów decyzyjnych, a celem badań była kolejna próba odpowiedzi na pytanie, czy transparentność, m.in. umożliwiająca interesariuszom wpływanie na decydentów, może spowalniać procesy decyzyjne. Uzyskane wyniki nie wskazały jednak na korelację między transparentnością a efektywnością podejmowania decyzji, której nie wyklu-

czały analizy teoretyczne [Brandsma, Meijer 2020: 5–17]. Z kolei autorzy artykułu *The dark side of transparency* sądzą, że nadmierne upublicznianie informacji może doprowadzić do obciążenia informacyjnego i zbyt dużego dyskutowania o osiągniętych wynikach podmiotu i podejmowanych przez kierownictwo decyzjach. Uważa się, że transparentność to jeden ze sposobów promowania zaufania i zbiorowej odpowiedzialności, jednak, według autorów, nadmierna jawność informacji może przynieść odwrotny skutek [Birkinshaw, Cable 2017].

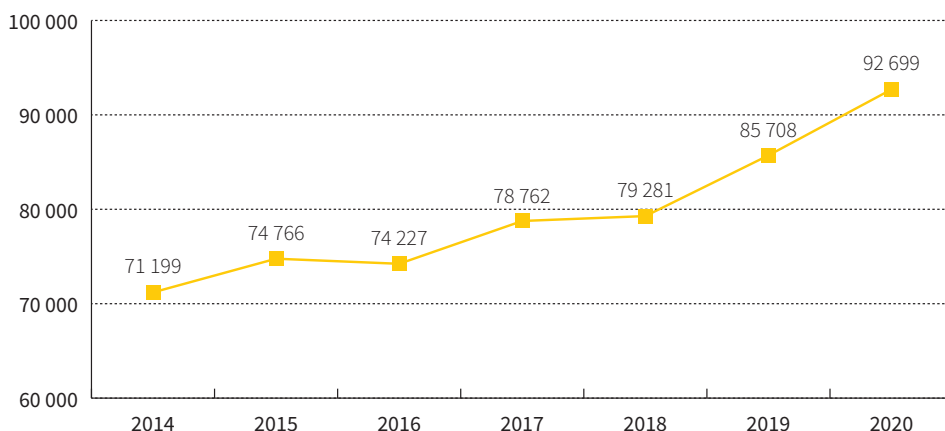
3. Branża budowlana nieruchomości mieszkaniowych w okresie pandemii COVID-19

3.1 Ogólna charakterystyka rynku nieruchomości w okresie pandemii COVID-19

Budownictwo polskie, zanim nastąpił kryzys gospodarczy, odpowiadało za 6,6% wartości PKB kraju. Na tle pozostałych sektorów gospodarczych wynik ten wskazuje na średni udział w stosunku do pozostałych segmentów rynku. W branży budowlanej zatrudnienie w roku 2019 wynosiło 0,98 mln osób, a wartość ta stanowiła 6,1% ogółem zatrudnionych. Na polskim rynku budowlanym dominują mikrofirmy, które stanowią około 97% zarejestrowanych przedsiębiorstw zajmujących się budownictwem. Oferują one klientom usługi tylko w określonym zakresie i zatrudniają maksymalnie dziewięciu pracowników [Porozumienie dla Bezpieczeństwa w Budownictwie 2020]. Budownictwo to szeroka dziedzina działalności, która uwzględnia nie tylko wznoszenie lokali mieszkalnych, ale też inne inwestycje. Najbardziej pożądane przez indywidualnych klientów jest budownictwo mieszkalne. Pomimo wprowadzonego lockdownu firmy budowlane nie zaprzęstały działalności. Główną przyczyną takiej sytuacji był ciągle rosnący popyt na nowe mieszkania. Firmy budowlane jedynie na przełomie marca i kwietnia 2020 r. musiały częściowo wstrzymać wykonywanie zadań. Rok 2021 w porównaniu do poprzednich lat okazał się rekordowy pod względem oddanych do użytkowania mieszkań, ponieważ już w pierwszym miesiącu tego roku rozpoczęto budowę aż 12,4 tys. mieszkań [Nowoczesne Budownictwo Inżynieryjne 2021]. Według raportu GUS w roku 2021 r. łącznie oddano do użytkowania 234,7 tys. mieszkań, co stanowi wzrost o 6,3% do roku 2020. Natomiast w segmencie mieszkań na potrzeby indywidualne w roku 2021 oddano 88,1 tys. mieszkań, a w roku poprzedzającym aż o 19,05% mniej. Dane opublikowane na stronie www.swaid.stat.gov, które opierają się na informacjach udostępnianych przez Główny Urząd Statystyczny, wskazują na ciągły wzrost liczby mieszkań oddanych do użytkowania. Porównując

lata 2014–2020 można zauważyć systematyczny wzrost odbioru mieszkań, z wyjątkiem roku 2016. Porównując rok 2014 do 2020, w którym oddano 71 199 mieszkań, a w 2020 r. 92 699, można zauważyć wzrost o 30,20%. W pierwszym półroczu 2021 oddano 105 584 mieszkań, z kolei w okresie I–VI 2020 r. 97 072⁵.

Wykres 1. Liczba mieszkań oddanych do użytkowania na potrzeby indywidualne w Polsce w latach 2014–2020



Źródło: opracowanie własne na podstawie danych opublikowanych na stronie www.swaid.stat.gov.pl

3.2. Transparentność w branży budowlanej w czasie pandemii na przykładzie firmy Budimex

3.2.1. Pozycja Budimexu na rynku nieruchomości w Polsce

Najbardziej rozpoznawalną firmą zajmującą się między innymi budownictwem mieszkaniowym jest Budimex S.A., lider rynku budowlanego na obszarze całej Polski⁶, koncentrujący się głównie na wykonywaniu usług w sektorze budowlanym oraz innych sektorach infrastruktury. Firma zajmowała się również działalnością deweloperską, jednakże pod koniec maja 2021 r. Budimex Nieruchomości został przejęty przez polski fundusz inwestycyjny Cornerstone Partners oraz czeską grupę deweloperską Crestyl. Nowi właściciele zmienili nazwę tego segmentu spółki na Spravia⁷. W związku z tym przedsięwzięciem okres analizy osiągniętych przez przedsiębiorstwo Budimex wyników należy rozpatrywać i przedstawiać do czasu funkcjonowania spółki Budimex zajmującej się segmentem nieruchomości.

⁵ www.swaid.stat.gov.pl/Budownictwo_dashboards/Raporty_predefiniowane [dostęp: 14.01.2022].

⁶ www.asm-poland.com.pl [dostęp: 01.12.2021].

⁷ www.inwestycje.pl [dostęp: 30.11.2021].

Firma Budimex jest jedną z najlepiej ocenianych w kraju, co potwierdzają badania przeprowadzone przez ASM Centrum Badań Analiz i Rynku⁸. Spółka za swoje liczne osiągnięcia została uhonorowana wieloma tytułami, certyfikatami oraz nagrodami. Silna pozycja i zaufanie kontrahentów jest efektem ponad 50-letniego doświadczenia na rynku i wynika z wysokiej jakości świadczonych usług oraz standardów wypracowanych w zakresie ochrony środowiska⁹.

3.2.2 Transparentność relacji z klientami w czasie pandemii COVID-19

Transparentność, rozumiana jako przejrzystość lub jawność, to ważny aspekt wizerunku firmy, który ma wpływ na ocenę interesariuszy [Sikacz 2019: 225–226]. Sama spółka Budimex S.A. uważa, że główne ich wartości to m.in. uczciwość i transparentność. Transparentność to nie tylko informacje o osiągniętych wynikach finansowych, ale też udostępnianie danych o celach przedsiębiorstwa i zakresie obowiązków osób zatrudnionych [Schein, Schein 2019: 128]. W związku z pojawieniem się pandemii i ryzyka związanego z wysoką zachorowalnością wśród pracowników spółka Budimex S.A. w trosce o bezpieczeństwo pracowników i kontrahentów ustaliła szereg zasad. Wprowadzenie obostrzeń pozwoliło na zminimalizowanie skutków pandemii, a w konsekwencji na zachowanie płynności usługowej. Spółka na stronie startowej www.budimex.pl ma zakładkę, w której można znaleźć informacje o wytycznych postępowania w czasie pandemii COVID-19 dla wszystkich zainteresowanych stron. Ze względu na bezpieczeństwo zarówno kontrahentów, jak i pracowników relacje biznesowe zostały sprowadzone do formy zdalnej, w postaci komunikacji mailowej, telefonicznej lub w formie wideokonferencji. W przypadku konieczności rozmowy bezpośredniej zalecone zostały spotkania na świeżym powietrzu i w grupach nieprzekraczających pięciu osób. Spółka ustaliła też jedno konkretne miejsce do organizacji spotkań zintegrowanych, na przykład zarządu spółki czy spotkań dotyczących omówienia ważnych kwestii związanych z realizacją projektu inwestycyjnego. Zalecanym sposobem komunikacji jest elektroniczna droga przekazu dokumentów. W razie konieczności przekazania dokumentów papierowych, interesant powinien skorzystać z okna podawczego lub skrzynki podawczej; złożone dokumenty zostają poddane trwającej 48 godzin kwarantannie. Firma zadbała również o odpowiednie zamieszczenie broszur dotyczących bezpieczeństwa wewnątrz budynku oraz innych przydatnych informacji. Osoby znajdujące się w wysokiej grupie ryzyka, jeżeli to możliwe, wykonują swoje obowiązki w formie zdalnej. W przypadku wykrycia zachorowania wewnątrz firmy spółka opracowała specjalne procedury kryzysowe, mające na celu jak najszybsze

⁸ www.infowire.pl [dostęp: 01.12.2021].

⁹ www.budimex.pl/pl/o-budimex/nagrody-i-wyroznienia [dostęp: 20.11.2021].

zidentyfikowanie osób, które miały kontakt z osobą zarażoną, i mogące zatrzymać proces rozprzestrzeniania się wirusa. Pracownicy biurowi i fizyczni muszą dostosowywać się do wielu ściśle określonych wytycznych, takich jak korzystanie z podstawowych zasad ochrony osobistej, udzielanie informacji o stanie zdrowia w porannym wywiadzie, użytkowanie stołówki w grupach 3–4-osobowych, pranie odzieży roboczej w temperaturze powyżej 60 stopni, wykonywanie pracy przez brygady w miejscach, w których nie ma możliwości kontaktu z pozostałymi brygadami¹⁰. Opracowane zasady oraz ich przestrzeganie tworzą pozytywny wizerunek zewnętrzny firmy, ważny dla osób zainteresowanych współpracą. Kontrahenci, mając publiczny dostęp do wiedzy na temat procedur i obowiązujących warunków pracy, czują się bardziej pewni przy nawiązaniu współpracy.

Budimex jest notowany przez indeks dochodowy RESPECT, nazywany również indeksem spółek odpowiedzialnych, który skupia się na uwzględnianiu spółek, spełniających w najwyższym stopniu wymagania z zakresu zarządzania przepływem informacji oraz przestrzegania norm związanych z zarządzaniem organizacją oraz relacjami z inwestorami [Krzysztofek 2013: 260–261]. Indeks ten jest wiarygodnym źródłem oceny płynności spółek notowanych na GPW, z wyłączeniem rynku NewConnect, dlatego też indeks można uznawać w pewnym stopniu za wyznacznik transparentności. Nazwa indeksu jest akronimem utworzonym z pierwszych liter określeń wskazujących obszary działalności firm brane pod uwagę przy jego konstruowaniu, a mianowicie:

- *Responsibility* (odpowiedzialność),
- *Ecology* (ekologia),
- *Sustainability* (zrównoważony rozwój),
- *Participation* (uczestnictwo),
- *Environment* (środowisko),
- *Community* (społeczeństwo),
- *Transparency* (przejrzystość).

Indeks RESPECT powstał w 2009 r. jako odpowiednik giełdowego indeksu londyńskiego FTSE4Good powstałego w 2001 r. [Adamczyk 2013: 15].

Projekt RESPECT Index bierze pod uwagę spółki giełdowe, które działają zgodnie z najwyższymi standardami zarządzania w zakresie ładu informacyjnego, ładu korporacyjnego i relacji z inwestorami. Ponadto program zwraca uwagę na czynniki ekologiczne, społeczne i pracownicze [Krzysztofek 2014: 219]. Uczestnictwo

¹⁰ https://m.budimex.pl/repository/about/Aktualnosc/2020/KORONAWIRUS_ZALECENIA_BX_v3.pdf [dostęp: 29.12.2021].

spółki Budimex S.A. w tym projekcie wiąże się z koniecznością spełniania określonych kryteriów, między innymi szczegółowego opracowania strony internetowej zgodnej z wytycznymi GPW, publicznego udostępniania precyzyjnych raportów, zastosowania najnowszych technologii do komunikacji z inwestorami czy stworzenia standardów dotyczących ochrony aspektów środowiskowych. W wywiadzie dotyczącym docenienia spółki przez GPW były prezes zarządu firmy Budimex Dariusz Blocher zwraca uwagę na działania, które w dużym stopniu przyczyniły się do znalezienia się w prestiżowej grupie najlepszych spółek. Wprowadzenie zasad społecznej odpowiedzialności biznesu, wdrożenie Kodeksu Etyki oraz innych programów społecznych to jedno z kluczowych elementów mających wpływ na wartość firmy. Obowiązujący w firmie Kodeks Etyki jest częścią regulacji zawartych w Polityce Compliance, która ma na celu przestrzeganie prawa i Systemu Compliance, etyczne i uczciwe prowadzenie działalności oraz poprawienie transparentności prowadzonych działań [Budimex 2021]. Sam prezes zarządu stwierdza, że interesariusze zwracają szczególną uwagę na firmy znajdujące się w badaniu RESPECT i darzą je większym zaufaniem, gdyż świadczy to o zarządzaniu spółką w sposób odpowiedzialny. Budimex S.A. traktuje to jako główny czynnik budowania relacji biznesowych i długookresową inwestycję¹¹.

Wymienione działania przekładają się na dotychczas osiągnięte wyniki w postaci generowanych przychodów i oddanych do użytkowania mieszkań, które zostały zaprezentowane na wykresach poniżej.

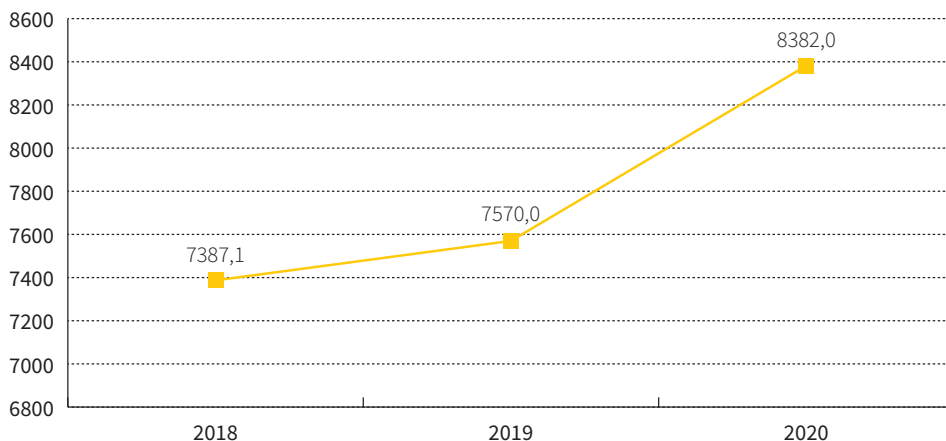
Znajdujące się na wykresach dane ukazują, jak w ostatnich trzech latach zmieniały się wyniki spółki. Można zauważyć, że pandemia COVID-19 nie miała wpływu na osiągane przez Budimex S.A. przychody. Pomimo niepewnej sytuacji przychody spółki wzrastały z roku na rok, a jeśli porówna się rok 2020 do 2019, wzrost ten wynosił 10,73%. Z kolei liczba sprzedanych mieszkań utrzymywała się do roku 2019 na stabilnym poziomie, a zauważalny spadek w 2020 r. może wynikać z faktu, że w efekcie rosnących kosztów materiałów budowlanych i zatrudnienia ceny mieszkań zaczęły wzrastać. Kolejnym ważnym czynnikiem jest zmniejszająca się ilość gruntów dostępnych do zakupu przez deweloperów. Istotny wpływ na zmniejszającą się sprzedaż mogła mieć wcześniej zaplanowana sprzedaż segmentu Budimex Nieruchomości. W związku z transakcją kupna–sprzedaży przedsiębiorstwo mogło z wyprzedzeniem zmniejszyć liczbę realizacji budowy zamierzonych inwestycji, a tym samym dokonać tylko sprzedaży już rozpoczętych obiektów budowlanych¹², a jednocześnie — posiadając inne segmenty, a tym samym szeroki

¹¹ www.respectindex.pl [dostęp: 22.12.2021].

¹² www.biuroprasowe.spravia.pl/spravia/budimex-nieruchomosci-zmienia-sie-w-sprawie/ [dostęp: 10.04.2022].

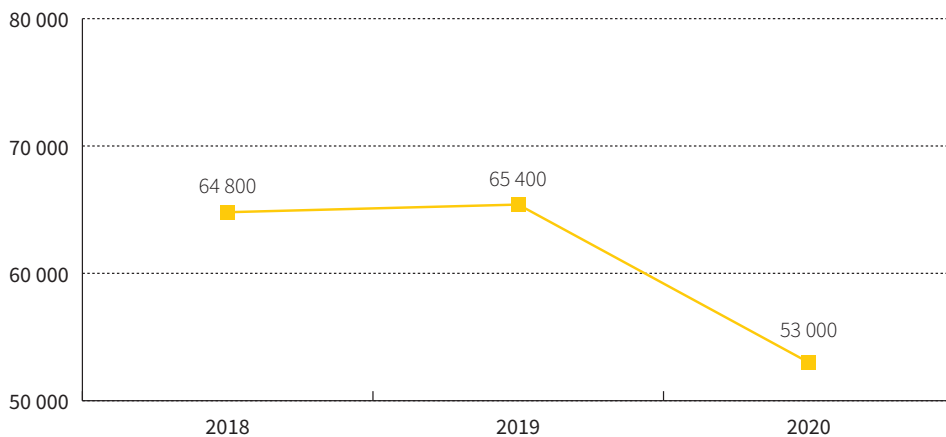
zakres usług – mogło też zareagować na możliwe skutki wywołane przez pandemię, skupiając się na innych segmentach działalności przedsiębiorstwa.

Wykres 2. Przychody wygenerowane z działalności podstawowej przez firmę Budimex S.A [mln zł]



Źródło: opracowanie własne na podstawie danych udostępnionych w raportach firmy Budimex S.A.

Wykres 3. Liczba mieszkań sprzedanych przez firmę Budimex S.A.



Źródło: opracowanie własne na podstawie danych udostępnionych w raportach firmy Budimex S.A.

Analizowana firma jest spółką dywidendową, co oznacza, że jej zadaniem jest wygenerowanie zysku, który jest dzielony z inwestorami. Z tego względu przedsiębiorstwo powinno w jak największym stopniu udostępniać dane dotyczące prowadzonej działalności. Wysoka transparentność, która wynika z wymogów opracowa-

nych przez GPW¹³, potwierdza stabilny wzrost notowań spółki na giełdzie, jedynie w okresie 2017–2018 nastąpił gwałtowny spadek, spowodowany między innymi zmniejszeniem rentowności w segmencie budowlanym. Okres ten dla wielu spółek był niepewny przez zwiększające się koszty, które przyczyniały się do zwiększania zadłużenia, a to mogło doprowadzić do upadku firm z sektora budowlanego¹⁴.

3.3. Pozostałe przedsiębiorstwa z branży budowlanej

W ramach podstawowej analizy porównawczej podjęto się również zbadania dwóch innych spółek z branży budowlanej. Jednym z kluczowych elementów pracy było pozyskanie danych o sprzedanej liczbie mieszkań. Grupa Unibep to firma z 70-letnim doświadczeniem w branży budowlanej, działająca na rynku polskim oraz zagranicznym. Spółka, podobnie jak Budimex S.A., również odnosi sukcesy w prowadzonej działalności. W 2021 r. otrzymała między innymi nagrodę TopBuilder 2021 oraz znalazła się w gronie najlepszych pracodawców, plasując się na drugim miejscu wśród firm z branży budowlanej. Przedsiębiorstwo ma swoją stronę internetową, na której zamieszcza sprawozdania oraz raporty z prowadzonej działalności. Prowadzi też szczegółowy wykaz zakładów poświęconych głównie relacjom inwestorskim, gdzie można dowiedzieć się o notowaniach na giełdzie, harmonogramie poszczególnych wydarzeń oraz o decyzjach podejmowanych na walnym zgromadzeniu. Ponadto posiada też sekcję o społecznej odpowiedzialności biznesu¹⁵. Dzięki Porozumieniu dla Bezpieczeństwa w Budownictwie firma udostępnia i kieruje się opracowanym pakietem standardów BHP dla wszystkich podgrup zawodowych związanych z działalnością budowlaną [Porozumienie dla Bezpieczeństwa w Budownictwie 2020]. Informacje zawarte na stronie internetowej spółki nie są jednak przedstawione tak szczegółowo, jak w przypadku Budimexu. Większość to standardowe dane, które prezentują podstawowe działania i sytuację finansową. Grupa nie poświęca na stronie miejsca na omówienie zasad postępowania w okresie pandemii COVID-19, nie informuje o wewnętrznych normach związanych z bezpieczeństwem pracy, kontrahent zatem nie jest w pełni świadomy, jak powinien się zachować w przypadku współpracy z firmą. Nie są również opublikowane obostrzenia, które w związku z pandemią powinny być przestrzegane przez pracowników wykonujących czynności zawodowe. Z danych zawartych na stronie nie wynika też, czy osoba zainteresowana może osobiście skontaktować się z pracownikiem.

¹³ www.builderpolska.pl [dostęp: 28.12.2021].

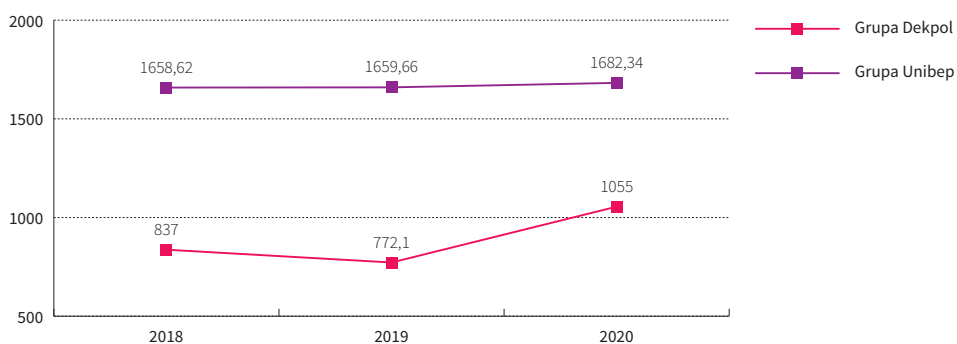
¹⁴ www.businessinsider.com.pl [dostęp: 28.12.2021].

¹⁵ www.unibep.pl [dostęp: 29.12.2021].

Kolejnym omawianym i rozpatrywanym przedsiębiorstwem jest grupa Dekpol S.A. Prowadzi ona działalność w obszarach generalnego wykonawcy, w branży deweloperskiej i produkcji osprzętu budowlanego. Dzieli swoje segmenty na mieszkania, stal i budownictwo. W 2023 r. będzie obchodzić jubileusz 30-lecia, więc z omawianych w tekście firm jest przedsiębiorstwem z najmniejszym stażem na rynku budowlanym. W roku 2020 dołączyła do grona najlepszych firm w województwie pomorskim¹⁶. Na stronie spółki również brakuje informacji dotyczących postępowania w okresie pandemii, co nie oznacza, że ich nie stosuje. Przedsiębiorstwo skupia się na udostępnianiu kluczowych danych, jednak przedstawia także wymagania firmy wobec partnerów biznesowych. W opracowanym przez zarząd firmy Dekpol S.A. Kodeksie postępowania biznesowego z 2014 r. zostały opisane konkretne wymagania wobec kontrahentów. Firma zaznacza, że podejmuje wyłącznie współpracę z osobami, które przestrzegają zasad zapisanych w wyżej wspomnianym kodeksie. Świadczy usługi, skupiając uwagę na takich wartościach, jak jakość, bezpieczeństwo i ochrona środowiska [Dekpol 2014]. Na stronie internetowej najwięcej informacji można znaleźć o relacjach inwestorskich, kluczowych wydarzeniach i podejmowanych decyzjach.

Zarówno Grupa Unibep, jak i Dekpol S.A. należą do spółek giełdowych, jednak żadna z nich nie jest zaliczana do projektu RESPECT Index. Zgłaszanie do projektu jest dobrowolne, jednak wymaga spełnienia konkretnych wymagań¹⁷. Budimex znalazł się w tym indeksie w dużej mierze ze względu na jawność i szczegółowość udostępnianych danych. Przychody z działalności prowadzonej przez firmę Dekpol i Unibep przedstawia wykres 4.

Wykres 4. Porównanie przychodów z działalności podstawowej Grupy Unibep i firmy Dekpol [mln zł]



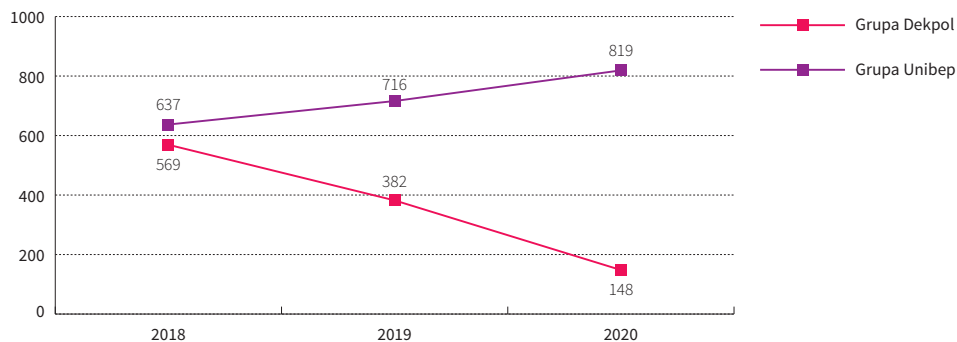
Źródło: opracowanie własne na podstawie danych udostępnionych w raportach firmy Budimex S.A.

¹⁶ www.dekpol.pl/poznaj-nas/ [dostęp: 29.12.2021].

¹⁷ http://respectindex.pl/pub/KRI_-_prezentacja_Deloitte.pdf [dostęp: 29.12.2021].

Zaprezentowane na wykresie wartości wskazują, że Grupa Unibep utrzymuje stabilność generowanych przychodów. Okres pandemii nie wpłynął na spadek osiągniętych przychodów, co jest dobrym wyznacznikiem, ponieważ dużo firm borykało się z trudnościami, notowało wysokie spadki wyników finansowych lub też ogłaszało upadłość. Dekpol pomimo trudnej sytuacji gospodarczej w porównaniu do roku 2019 osiągnął wzrost przychodów z działalności o 36,64%. Powodem takiego zjawiska było rozpoczęcie reorganizacji i zmian związanych z zarządzaniem firmą. To segment deweloperski grupy Dekpol w głównej mierze utrzymuje stabilną pozycję na rynku. Pandemia COVID-19 najbardziej wpłynęła na działalność związaną z produkcją osprzętu ze stali do maszyn budowlanych¹⁸. Nie przekłada się to jednak na ilość sprzedanych do użytkowania lokali. Porównanie oddanych do użytkowania lokali w okresie 2018–2020 przedstawia wykres 5.

Wykres 5. Liczba mieszkań sprzedanych przez Grupę Unibep oraz firmę Dekpol w latach 2018–2020



Źródło: opracowanie własne na podstawie danych opublikowanych w rocznych raportach badanych firm

Spadek liczby mieszkań sprzedanych przez firmę Dekpol wynikał z realizacji projektów dotyczących budowy osiedli mieszkaniowych, ekskluzywnych apartamentowców oraz condohoteli. Budowa konkretnych obiektów wynika z przyjętej przez spółkę strategii odpowiadającej różnym potrzebom klientów, a tym samym wpływa to na uznanie i rozpoznawalność. Wszystkie inwestycje realizowane przez spółkę Dekpol charakteryzują się dużą marżowością. Grupa Unibep skupia się z kolei na budowie nieruchomości, głównie na rynku poznańskim, warszawskim oraz radomskim. W stolicach województw występuje duże zapotrzebowanie na lokale, ze względu na większe szanse rozwoju i edukacji. Sprzedawane przez grupę Unibep mieszkania są tak konstruowane, aby zaspokajać podstawowe potrzeby

¹⁸ www.dekpol.pl [dostęp: 29.12.2021].

klientów, dlatego też nie można porównywać ich do rodzaju mieszkań oferowanych przez grupę Dekpol, ponieważ są to odmienne standardy zabudowań¹⁹.

Z kolei analizując wskaźnik rentowności kapitału własnego netto wszystkich badanych firm, można zauważyć, że w przypadku spółki Budimex jest on prawie czterokrotnie większy w porównaniu do spółki Unibep i ponad 1,5-krotnie większy w porównaniu do spółki Dekpol. Pomimo spadku wartości wskaźnika ROE na przestrzeni ostatnich trzech lat jest on i tak wyższy od porównywanych konkurencyjnych firm. Jego poziom jest również większy niż bezpieczna stopa zwrotu i ryzyko inwestycyjne kraju. Szczegółowe wartości wskaźnika zostały zaprezentowane w tabeli nr 1.

Wartością wskaźnika ROE są zainteresowani głównie prezesi przedsiębiorstw, w tym akcjonariusze i udziałowcy, ponieważ wartość wskaźnika określa stopę zwrotu z zainwestowanego kapitału. Im wyższa rentowność kapitału własnego, tym większa możliwość pozyskania wyższych dywidend oraz rozwoju firmy. Dlatego też większe będzie zainteresowanie przedsiębiorstwem, które posiada wyższą wartość wskaźnika rentowności kapitału własnego netto. Transparentność przedsiębiorstw oraz wartość wskaźnika ROE pozwalają na wzbudzenie zainteresowania, pozyskanie inwestorów oraz zawarcie relacji inwestorskich [Jerzemska 2018: 304].

Tabela 1. Wskaźnik rentowności kapitału własnego netto (ROE) analizowanych firm w latach 2018–2020

Spółka/Lata	2018	2019	2020
Budimex S.A.	53,00%	34,30%	35,70%
Grupa Dekpol	20,88%	20,96%	17,98%
Grupa Unibep	10,58%	9,08%	11,33%

Źródło: opracowanie własne

4. Podsumowanie

Transparentność jest czynnikiem, który może wpłynąć zarówno na wizerunek zewnętrzny przedsiębiorstwa, jak i na osiągane wyniki. W analizowanych spółkach występuje odmienne podejście do skali zachowywanej transparentności. W każdym omawianym przedsiębiorstwie jawność i przejrzystość przekazywanych informacji jest respektowana, jednakże najbardziej zauważalna jest w przypadku spółki Budimex. Pozostałe dwa przedsiębiorstwa skupiają się na transparentności osiąganych wyników, organizacji wydarzeń dotyczących relacji inwestorskich

¹⁹ www.unibep.pl [dostęp: 28.12.2021].

oraz struktury organizacyjnej firmy. Spółki ze względu na fakt pojawienia się na świecie pandemii COVID-19 musiały podjąć działania związane z zachowaniem bezpieczeństwa w czasie pracy. Z rozpatrywanych firm tylko Budimex udostępnił na stronie internetowej informacje o narzuconych przez państwo obostrzeniach i dodatkowo o opracowanych przez zarząd wytycznych dotyczących postępowania BHP w tym szczególnym okresie zarówno dla pracowników, jak i dla inwestorów. Zapewne każda z firm posiadała zarządzenia dotyczące bezpieczeństwa w miejscu pracy, ale nie każda udostępniła je w przestrzeni publicznej.

Podsumowując dane dotyczące osiągniętych przychodów oraz liczby sprzedanych mieszkań, nie można jednoznacznie stwierdzić, że transparentność jest jednym z najważniejszych czynników wpływających na osiągnięcia firmy. Jednakże wyższy poziom transparentności może wpływać na korzystniejszy wizerunek przedsiębiorstwa na rynku. Sposób przekazywania danych przez spółkę Budimex został doceniony przez GPW. Stabilne notowania na giełdzie i zaliczenie Budimexu do RESPECT Index sprawiają, że zainteresowani inwestorzy uważają spółkę za godną zaufania i wiarygodną [Łudzińska 2009: 63–70].

Wszystkie aspekty ujęte w artykule mają istotny wpływ na ocenę wiarygodności i uznanie przez interesariuszy i są głównymi elementami kreującymi transparentność.

Literatura

- Adamczyk J., 2013, Indeksy zrównoważonego rozwoju w zarządzaniu wartością spółek giełdowych, *Zeszyty Naukowe Uniwersytetu Szczecińskiego*, nr 786, 15.
- Bernstein E.S., 2016, Making transparency transparent: The evolution of observation in management theory, *Academy of Management Annals*, 11(1), 217–266.
- Birkinshaw J., Cable D., 2017, The dark side of transparency, *McKinsey Quarterly*, 1–2.
- Brandsma G.J., Meijer A., 2020, Transparency and the efficiency of multi-actor decision – making processes: an empirical analysis of 244 decisions in the European Union, *International Review of Administrative Sciences*, 5–17.
- Budimex, 2022, *Raport Zintegrowany Grupy Budimex za rok 2021*. <https://raportroczny.budimex.pl/2021/pl/o-raporcie/informacja-na-temat-raportowania/> [dostęp: 05.10.2022].
- Czech K., Karpio A., Wielechowski M., Woźniakowski T., Żebrowska-Suchodolska D., 2020, *Polska gospodarka w początkowym okresie pandemii COVID-19*, Warszawa: Wydawnictwo SGGW, 29, 44.
- Dekpol, 2014, Kodeks postępowania biznesowego Dekpol, <https://dekpol.pl/wp-content/uploads/2018/10/kodeks-post%C4%99powania.pdf> [dostęp: 16.09.2022].
- Dziawgo D., 2011, *Relacje inwestorskie. Ewolucja, funkcjonowanie, wyzwania*, Warszawa: Wydawnictwo Naukowe PWN, 28–68.
- Eurostat, 2021, Consumer prices-inflation, UE.
- Forssbaeck J., Oxelheim L., 2014, *The Oxford Handbook of Economic and Institutional Transparency*, Oxford: Oxford University Press.
- GUS, 2021a, *Budownictwo mieszkaniowe w okresie I–XII 2020 r.*, Warszawa.

- GUS, 2021b, *Obroty towarowe handlu zagranicznego ogółem i według krajów w 2021 r.*, Warszawa.
- GUS, 2022a, *Informacja Głównego Urzędu Statystycznego w sprawie zaktualizowanego szacunku PKB według kwartałów za lata 2020–2021*, Warszawa.
- GUS, 2022b, <https://stat.gov.pl/obszary-tematyczne/rynek-pracy/bezrobocie-rejestrowane/stopa-bezrobocia-rejestrowanego-w-latach-1990-2022,4,1.html> [dostęp: 05.10.2022].
- <http://respectindex.pl/pub/KRI> — prezentacja_Deloitte.pdf [dostęp: 29.12.2021].
- https://m.budimex.pl/repository/about/Aktualnosci/2020/KORONAWIRUS_ZALECENIA_BX_v3.pdf [dostęp: 29.12.2021].
- Jerzemska M., 2018, *Analiza ekonomiczna w przedsiębiorstwie*, Warszawa: Polskie Wydawnictwo Ekonomiczne, 304.
- Korenik S., Zakrzewska-Półtorak A., 2021, *Nieruchomości i ich wycena*, Wrocław: Wydawnictwo Uniwersytetu Ekonomicznego we Wrocławiu, 18.
- Krzysztofek A., 2013, Indeksy giełdowe spółek prowadzących działalność społecznie odpowiedzialną, *Zeszyty Naukowe Wyższej Szkoły Bankowej w Poznaniu*, t. 48, nr 3, 260–261.
- Krzysztofek A., 2014, Społeczna odpowiedzialność jako mechanizm nadzoru korporacyjnego, *Studia Prawno-Ekonomiczne*, t. 91/2, 219.
- Liang L.T., Liang S.T., Rosen J.M., 2021, COVID-19: a comparison to the 1918 influenza and how we can defeat it, *Postgraduate Medical Journal*, 97, 273–274.
- Łudzińska K., 2009, Indeksy zrównoważonego rozwoju przedsiębiorstw, *Kwartalnik Nauk o Przedsiębiorstwie*, nr 4, 63–70.
- Mariański Group, 2020, *Raport dla biznesu. Koronawirus*, <https://www.bcc.org.pl/wp-content/uploads/koronawirus-raport-dla-biznesu.pdf> [dostęp: 05.10.2022].
- Morizon, 2021, *Kupno mieszkania od dewelopera: wyzwania i problemy*, <https://www.morizon.pl/blog/kupno-mieszkania-dewelopera-wyzwania-problemy-raport/> [dostęp: 05.10.2022].
- Szuba M., 2021, *Nowoczesne Budownictwo Inżynieryjne*, nr 4 (97), Raport Budownictwo kubaturowe, Warszawa.
- Polski Związek Pracodawców Budownictwa, 2020, *Sektor budownictwa w obliczu COVID-19*, Warszawa <https://pzpb.com.pl/raporty/raporty-zwiazku/> [dostęp: 05.10.2022].
- Porozumienie dla Bezpieczeństwa w Budownictwie, 2020, *Budownictwo polskie w latach 2009–2019*, Warszawa, http://www.porozumieniedlabezpieczenstwa.pl/images/aktualnosci/2020/Budownictwo_polskie_w_latach_2009_-2019.pdf [dostęp: 05.10.2022].
- Schein H.E., Schein H.P., 2019, *Potęga relacji w zarządzaniu*, Warszawa: Wydawnictwo Naukowe PWN, 128.
- Sikacz H., 2019, *Działalność przedsiębiorstwa w obszarach środowiskowym, społecznym i ładu korporacyjnego. Teoria i praktyka*, Wrocław: Wydawnictwo Uniwersytetu Ekonomicznego we Wrocławiu, 225–226.
- Sokolik Sz., 2020, Koronawirus w firmie — 38 odpowiedzi na pytania pracodawców, *Wiedza i Praktyka*, 9–17.
- www.asm-poland.com.pl [dostęp: 01.12.2021].
- www.biuroprasowe.sprawia.pl/sprawia/budimex-nieruchomosci-zmienia-sie-w-sprawie [dostęp: 10.04.2022].
- www.budimex.pl/pl/o-budimex/nagrody-i-wyroznienia [dostęp: 20.11.2021].
- www.businessinsider.com.pl [dostęp: 28.11.2021].
- www.builderpolska.pl [dostęp: 28.12.2021].
- www.dekpol.pl/poznaj-nas/ [dostęp: 29.12.2021].
- www2.deloitte.com/pl/pl/pages/zarzadzania-procesami-i-strategiczne [dostęp: 10.04.2022].
- www.infowire.pl [dostęp: 01.12.2021].
- www.inwestycje.pl [dostęp: 30.11.2021].

www.swaid.stat.gov.pl/Budownictwo_dashboards/Raporty_predefiniowane [dostęp: 14.01.2022].

www.unibep.pl [dostęp: 29.12.2021].

Transparency in relations with contractors: the case of Budimex and other construction companies operating in 2018-2020 and during the COVID-19 pandemic

Abstract. The article focuses on the relationship between effective company management and transparency in dealings with contractors during an economic crisis. The economic situation changed significantly as a result of the Covid-19 pandemic. For many companies it was a time marked by limitations and the need to estimate risks associated with further business operations. This is why many companies decided to introduce new health and safety standards and establish safe procedures for dealings with contractors. The author analyzes how selected construction companies implemented health and safety policies in response to the pandemic and how transparent they were in relations with contractors. The analysis focuses on the performance of the studied companies in the period 2018–2020, taking into account the number of completed construction projects, generated revenues and the return on net equity. The analysis does not provide conclusive evidence to support the existence of a correlation between transparency and economic results achieved by the studied companies.

Keywords: transparency, health and safety standards, economic crisis, COVID-19 pandemic, property market, building industry