

Budujemy mniej domów

Załamanie w budownictwie jednorodzinnym. Czy to sygnał, że podwyższona przed rokiem stawka VAT na materiały budowlane, brak planów zagospodarowania przestrzennego, korki utrudniające dojazd do pracy zniechęcają Polaków do budowania domów?

Marek Wielgo

Inwestorzy indywidualni rozpoczęli w pierwszym kwartale tego roku budowę tylko 6,4 tys. domów jednorodzinnych. To o 38 proc. mniej niż w tym samym okresie przed rokiem. Liczba pozwoleń na budowę zmalała o 9 proc., do 23 tys. (dane do końca maja).

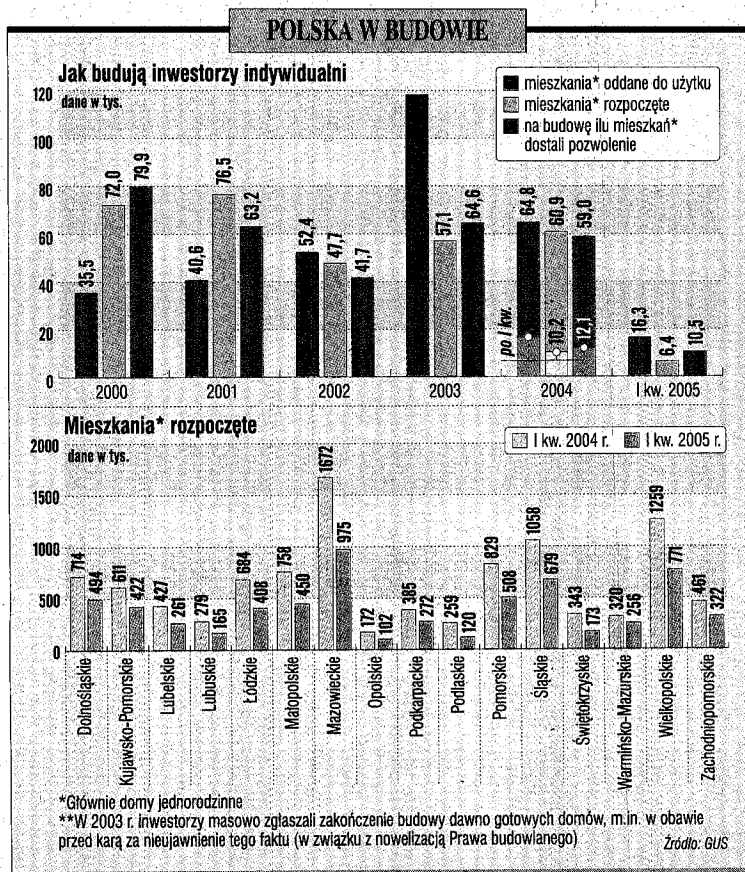
A jeszcze przed rokiem pisaliśmy – na podstawie danych GUS i opinii specjalistów – że coraz więcej polskich rodzin, nawet tych mniej zamożnych, woli budować domy jednorodzinne, niż kupować mieszkania w blokach. I co ważniejsze, że nic nie wskazuje na to, by ten trend miał się odwrócić.

Co się więc stało?

To tylko chwilowa zadyszka?

Załamania budownictwa jednorodzinnego najbardziej obawiają się przedsiębiorcy handlujący materiałami budowlanymi, bo inwestorzy indywidualni to ich najważniejsi klienci. Dyrektor ds. marketingu i eksportu w grupie Polskie Składy Budowlane Mirosław Lubarski przyznaje, że hurtownicy skarżą się na marazm w sprzedaży.

Jednak Kazimierz Kirejczyk, prezes firmy Reas Konsulting (specjaliści od finansowania budownictwa mieszkaniowego) uważa, że bicie na alarm jest przedwczesne. – Przed rokiem inwestorzy spieszyli się z rozpoczęciem inwestycji, aby kupić materiały budowlane, nim VAT wzrośnie z 7 do 22 proc. – wyjaśnia Kirejczyk. Zwraca też uwagę na to, że rozpoczynaniu inwestycji nie sprzyjała w tym roku długa zima. Tak więc dopiero dane za sześć miesięcy po-



każą, jaki jest prawdziwy obraz rynku. Zdaniem Kirejczyka będzie on zdecydowanie lepszy.

Dobry początek ubiegłego roku wynikał jednak nie tylko z przedunijnej gorączki zakupowej. Wówczas wielu inwestorów występowało o pozwolenia na bu-

dowę, mając w rękę decyzję o warunkach zabudowy wydaną w 2003 r., czyli zanim wygasły plany sprzed 1995 r. Mówiły one – choć bardzo ogólnikowo – co i gdzie wolno budować.

Ponieważ nowych, bardziej szczegółowych planów gminy na ogół jeszcze nie

uchwaliły, więc procedury związane z uzyskaniem pozwolenia na budowę stały się bardziej czasochłonne. Efekt? Ostatecznie w całym 2004 r. GUS odnotował blisko 9-proc. spadek liczby pozwoleń w budownictwie indywidualnym.

Zastępca głównego inspektora nadzoru budowlanego Robert Dziwiński nie traci jednak nadziei, że te trudności jedynie opóźniły wydawanie pozwoleń i że w drugiej połowie roku nastąpi ich wysyp. Np. jeden z naszych czytelników, który chce zbudować dom w warszawskiej gminie Włochy, na decyzję o warunkach zabudowy czekał przeszło pięć miesięcy (od grudnia ubiegłego roku). Spodziewa się, że w tym miesiącu pozwolenie na budowę wreszcie dostanie.

Powrót do blokowskiej i apartamentowców?

A jeśli nie potwierdzi się ten optymistyczny scenariusz? – To byłby groźny sygnał, że brak planów zagospodarowania przestrzennego działa paraliżująco na inwestycje – przyznaje Dziwiński.

Zdaniem Lubarskiego jest też co najmniej kilka innych powodów, które mogły wyhamować budownictwo jednorodzinne. Jednym z nich jest kilkunastoprocentowy wzrost kosztów spowodowany podwyżką VAT na wyroby budowlane.

– W tej sytuacji część potencjalnych inwestorów mogła odłożyć decyzję o rozpoczęciu budowy – ocenia Lubarski. – Obawiam się też zniechęcenia spowodowanego problemami z uzyskaniem pozwolenia na budowę – dodaje.

– To dziś prawdziwa gehenna – potwierdza zakopiański deweloper Piotr Chilecki.

Rośnie popyt na mieszkania

I to zarówno na nowe, jak i używane na rynku wtórnym. Autem mieszkania jest to, że można je szybko sprzedać. To ważne dla osób zaciągających długoterminowe kredyty mieszkaniowe. Część obawia się np. utraty pracy. Liczą się też z tym, że będą jej musieli poszukać w innym mieście.

Na szczęście rośnie też popyt na nowe mieszkania. Jak podał GUS, w ciągu pięciu miesięcy deweloperzy uzyskali pozwolenia na budowę 15,9 tys. mieszkań, czyli o przeszło 41 proc. więcej niż w analogicznym okresie ubiegłego roku. Zastępca głównego inspektora nadzoru budowlanego Robert Dziwiński przypuszcza, że duży inwestorzy lepiej radzą sobie w warunkach braku planów (bo mają większą siłę przebicia w urzędach).

Lubarski i Chilecki ostrzegają, że w niedalekiej przyszłości bardzo groźne może być zjawisko odpływu dobrych fachowców do Europy Zachodniej. – Hurtownie zgłaszają nam, że nie są w stanie polecić klientom sprawdzonych firm wykonawczych, bo te mają już zapewniony portfel zamówień do końca roku – mówi Lubarski.

– Na Podhalu zaczyna brakować stolarzy czy hydraulików, bo masowo wyjeżdżają do Anglii, Szkocji i Irlandii – dodaje Chilecki.

Dajcie nam plany i drogi

Wszyscy pytani przez nas specjaliści zgodnie przyznają, że przyszłość budownictwa jednorodzinnego leży teraz w rękach władz samorządowych i państwa. To od nich bowiem zależy, czy będą uzbrojone tereny i czy polepszy się infrastruktura komunikacyjna.

Do niedawna najwięcej nowych domów powstawało na przedmieściach lub w najbliższych okolicach największych aglomeracji: Warszawy, Krakowa, Poznania, Wrocławia i Trójmiasta. Jednak im bardziej miasta będą się zatykać, tym więcej osób będzie kupowało w nich mieszkania i apartamenty, by nie tracić czasu na dojazd do pracy czy dowożenie dzieci do szkoły. Ekspert Polskiej Izby Przemysłowo-Handlowej prof. Zofia Bolkowska, która ma dom w podwarszawskiej Podkowie Leśnej, opowiada, że kiedyś dojazd zajmował jej 25 minut. Teraz ma dużo szczęścia, jeśli pokona ten dystans w czasie dwukrotnie dłuższym. – Po drodze mijam 30 światła – wyjaśnia pani profesor.

Przewodniczący prezydium Konferencji Inwestorów i równocześnie prezes Związku Pracodawców-Producentów Materiałów dla Budownictwa Ryszard Kowalski nie wierzy jednak, by tego typu trudności zabiły w Polakach naturalną – jak mówi – w naszym kręgu kulturowym chęć ucieczki z bloków do własnych domów. – Spadek inwestycji nie potrwa długo – przekonuje.