

Wciskani w szarą strefę

Brak planów jest istotnym czynnikiem hamującym budownictwo

Budownictwo mieszkaniowe, które niedawno zaczęło się ożywiać, wkrótce znowu popadnie w kryzys. Brak miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego nie tylko mocno hamuje nowe inwestycje w gminach, ale także pogarsza sytuację firm produkujących materiały budowlane i wykonawców.

O tym, że przeciętna liczba około stu tysięcy oddawanych rocznie mieszkań (108 060 w 2004 r. - GUS) może gwałtownie stopnieć, świadczy spadek wydawanych pozwoleń budowlanych. Jeśli w roku 2003 w całym kraju wydano łącznie 195 383 decyzje administracyjne zezwalające na budowę, to od stycznia do końca czerwca

2004 r. zaledwie 71 729. Opinie takie coraz częściej wyrażają media. „Liczby te jeszcze się zmniejszą, bo nowych planów gminy nie uchwalą z powodu braku pieniędzy i – jak twierdzą samorządowcy – niewiele tu wskórają sankcje z przygotowywanej przez rząd ustawy o zagospodarowaniu przestrzennym” – pisała ostatnio „Gazeta Prawna”.

Brak planów zagospodarowania przestrzennego oraz dalszy spadek udziału budownictwa mieszkaniowego w rynku budowlanym to jedne z głównych zagrożeń dla handlowców branży budowlanej w 2005 roku – uważa dyrektor marketingu grupy PSB SA Mirosław Lubarski. Jego zdaniem może to spowodować pogorszenie sytuacji finansowej tych firm. Brak aktualnych planów zagospodarowania przestrzennego dla ok. 85 proc. terenów będzie istotnym czynnikiem hamującym budownictwo indywidualne w 2005 r. To w połączeniu z dalszym spadkiem udziału budownictwa mieszkaniowego na

rzecz innych działów budownictwa oznaczać będzie dla hurtowni budowlanych trudniejszą sytuację finansową. – Dostawy materiałów na duże inwestycje cechują się dłuższymi terminami płatności i niższymi marżami osiąganymi przez kupców. W ostatnich trzech latach budownictwo mieszkaniowe średnio przynosiło składom PSB ok. 70 proc. przychodów, pozostała część była generowana w inwestycjach niemieszkaniowych. Zmiana proporcji w 2005 r. na korzyść sektora pozamieszkaniowego może oznaczać pogorszenie płynności finansowej kupców – stwierdza Mirosław Lubarski.

Dalsze ograniczanie inwestycji uderzy nie tylko w inwestorów, ale także w podwykonawców i producentów materiałów budowlanych, zepchniętych w dołek ubiegłoroczną podwyżką VAT. Jest więc bardzo prawdopodobne, informuje PAP, że przedsiębiorcy, pozbawieni bieżących wpływów wskutek zimowego zastoju, za-

czą wiosną powiększać szarą strefę. W branży budowlanej jest ona wyjątkowo rozległa. Według Mirosława Lubarskiego, dyrektora ds. marketingu w zrzeszającej 237 firm Grupie Polskie Składy Budowlane, należy przyjąć, że połowa zamkniętego stanu surowego każdego nowego budynku mieszkalnego jest realizowana poza jakąkolwiek kontrolą fiskusa.

Podczas gdy nadzieje, że ubiegłoroczny 5,4-procentowy wzrost gospodarczy przyniesie branży budowlanej ożywienie, są rzeczywiście bardzo realne w infrastrukturze oraz budownictwie przemysłowym, to nie będzie on miał większego wpływu na mieszkaniówkę. Mimo niezłego klimatu koniunktury dla całego budownictwa (według GUS w styczniu 7-procentowa przewaga ocen pozytywnych), a także atrakcyjnej oferty kredytów hipotecznych, firmy budowlano-montażowe odnotowują dalsze ograniczenie portfela zamówień. (M)