

Miast ubywać

Wzrost koniunktury bezlitośnie obnażył wady prawa i słabości branży budowlanej



Agnieszka Zielińska

a.zielinska@pb.pl • 022-333-99-31

Bariery w budownictwie są znane od lat. Kolejnym rządowi brakuje jednak odwagi, aby je zlikwidować.

Według ekspertów, ostatnie dwa lata należy uznać za stracone. Nie zrobiono nic, aby ułatwić życie inwestorom.

Bez planów i ustaw

Nie uchwalono ustawy o prawie budowlanym ani o zagospodarowaniu przestrzennym. Nie stworzono też mechanizmów, które skłoniłyby gminy do uchwalania planów zagospodarowania przestrzennego. Dobrym dla branży wydarzeniem było uchwalenie ustawy o definicji budownictwa społecznego, czego rezultatem jest przedłużenie obowiązywania preferencyjnej stawki VAT. To jednak, zdaniem jej przedstawicieli, zdecydowanie za mało.

Największą barierą dla budownictwa jest dziś brak planów zagospodarowania przestrzennego. Obejmują one zaledwie 20 proc. kraju. Rezultatem są długie procedury uzyskiwania pozwoleń na budowę. Ekspersi uważają więc, że konieczne jest szybkie uproszczenie procedur przygotowywania nowych planów. 40 proc. ankietowanych przez Millward Brown SMG/KRC przedstawicieli firm deweloperskich wskazuje je jako najpilniejszą potrzebę.

— Brak planów prowadzi do podejmowania decyzji przez urzędników według ich uznania i sprzyja korupcji — podkreśla Adam Ambrozik, ekspert Konfederacji Pracodawców Polskich.

Podobnego zdania jest Ryszard Kowalski, prezes Związku Pracodawców Producentów Materiałów Budowlanych.

— Problem zagospodarowania przestrzennego wiąże się z odwiecznym pytaniem,



Przedsiębiorcy w kolejce po fachowca: O dobrego pracownika jest dziś bardzo trudno. Na ekipę czeka się dziś minimum pół roku — przyznaje Miroslaw Lubarski, dyrektor Polskich Składow Budowlanych. [FOT. WOJCIECH GÓRSKI]

jak pogodzić potrzeby inwestora z ładem przestrzennym. Dopóki nie pojawi się odpowiedź, dopóty inwestycje będą kulały — uważa Ryszard Kowalski.

Przedstawiciele branży są zgodni, że brak planów ma długotrwałe i negatywne skutki. Zalicza się do nich przede wszystkim wzrost cen.

— Podaż gruntów jest obecnie bardzo niska. W konsekwencji wartość działek oferowanych do sprzedaży idzie w górę, a to z kolei ma wpływ na wzrost cen mieszkań i domów. Uwolnienie gruntów spowodowałoby ich spadek — ocenia Miroslaw Lubarski, dyrektor Polskich Składow Budowlanych.

Problemem dla branży są też skomplikowane procedu-

ry odrodlania gruntów. Dziś są one nieprecyzyjne i stwarzają okazję do korupcji.

Ustawy do kosza

W 2005 r., minister budownictwa Jerzy Polaczek obiecywał, że pod koniec 2006 r. zostanie uchwalone prawo budowlane i ustawa o zagospodarowaniu przestrzennym. Nie udało się tego dokonać do dziś. Nie oznacza to jednak, że nie podejmowano prób zmiany przepisów. W połowie 2007 r. ówczesny minister budownictwa Andrzej Aumiller przedstawił w Sejmie projekt nowelizacji prawa budowlanego, który zawierał wiele uproszczeń. Zgodnie z nim, nie trzeba byłoby m.in. starać się o pozwolenie na budowę domu jednorodzinnego.

Wystarczyłoby jedynie zgłosić fakt budowy w urzędzie. Projekt znosił również obowiązek udokumentowania prawa do działki budowlanej.

Do Sejmu trafił też projekt nowelizacji ustawy o zagospodarowaniu przestrzennym.

Zakładał on m.in. uproszczenie procedur uchwalania nowych planów i zniesienie w niektórych przypadkach obowiązku uzyskiwania decyzji o warunkach zabudowy.

— To były odważne propozycje. Każdy krok w kierunku uproszczenia procedur jest na pewno dobry. Jednak obecne bariery nie znikną, dopóki nie pojawią się rozwiązania systemowe — ocenia Ryszard Kowalski.

Jego zdaniem, krokiem we właściwym kierunku był rów-

nież projekt ustawy przygotowany przez kolejnego ministra budownictwa Mirosława Barszcza.

Minister założył, że odblokowanie dla inwestycji mieszkaniowych dużej ilości gruntów spowoduje zwiększenie liczby powstających lokali i doprowadzi do zatrzymania wzrostu cen.

Jak to osiągnąć? Mirosław Barszcz zaproponował m.in. uproszczenie tworzenia planów zagospodarowania przestrzennego i procedur związanych z odrodlaniem gruntów. Właściciel działki musiałby jedynie poinformować urząd o zamiarze zmiany przeznaczenia gruntu. Wyeliminowałoby to uznanie w wydawaniu takich decyzji.

barier przybywa

Niestety, kres tym planom położył koniec kadencji Sejmu. A to oznacza, że nawet jeśli prace nad ustawą będą kontynuowane w przyszłym parlamencie, i tak będą musiały od nowa przejść całą ścieżkę legislacyjną, czyli wszystko zacznie się od początku.

Rosną płace, kadr brak
Złe prawo to niejedyna bolączka branży. Coraz poważniejszym problemem staje się odpływ fachowców. Według GUS, bariera związana z kosztami i niedoborem wykwalifikowanych pracowników dotyka dziś blisko 58 proc. firm.

Zdaniem ekspertów, brak wykwalifikowanych pracowników skutkuje opóźnieniem wielu inwestycji. Rezultatem jest również gwałtowny wzrost płac w sektorze. Ci, którzy pozostali w kraju, żądają wyższych zarobków, a to z kolei powoduje wzrost kosztów inwestycji i realizowanych obiektów.

— O dobrego pracownika jest dziś trudno. Na dobrą ekipę czeka się pół roku — przyznaje Mirosław Lubarski.

Zdaniem ekspertów, konieczne jest więc podjęcie szybkich działań zmierzających do zatrzymania fali migracji specjalistów i inwestowanie w kształcenie pracowników.

Jednak i w tej dziedzinie nie widać działań rządu.

Według danych GUS, dla 53 proc. przedsiębiorców budowlanych barierą rozwoju są także wysokie ceny materiałów.

Poważnym problemem staje się też zbyt niska podaż, niewystarczająca w stosunku do ogromnego popytu. W pierwszym półroczu 2007 r. produkcja niektórych wyrobów wzrosła nawet o 30-40 proc. Nie-

stety, dalszy wzrost wymaga inwestycji i czasu. Mimo gwałtownie rosnącej produkcji sygnali o braku materiałów budowlanych są coraz częstsze.

— Problemów nastręcza np. zakup drewna niezbędne- go do budowy więźb dachowych. Ilości tego materiału trafiające na rynek zależą

od Lasów Państwowych, a te niestety nie przewidywały tak ogromnego popytu. W rezultacie dziś odbija się to na inwestorach domów jednorod-

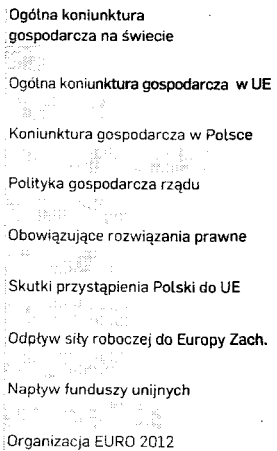
zinnych — podkreśla Mirosław Lubarski.

Lista budowlanych barier nie zmniejsza się więc, a wręcz rośnie. Dlatego eksperci prze-

strzegają: jeśli teraz ich nie zlikwidujemy, w przyszłości, gdy koniunktura osłabnie, mogą skutecznie zahamować rozwój branży.

RYNEK NIERUCHOMOŚCI

Co będzie miało największy wpływ na koniunkturę?



Źródło: Krawczyk i Wspólnicy