



Pomorski Przegląd Gospodarczy

Temat wydania:

Budownictwo

W numerze:

Ewa Bończak-Kucharczyk

Przyszłość budownictwa mieszkaniowego w Polsce

dr Błażej Lepczyński

Perspektywy rynku kredytów mieszkaniowych

Marcin Peterlik

Kryzys a budownictwo

Henryk Siodmok

Czas na duże przedsięwzięcia

Jacek Michalak

Nowe regulacje UE – szansa na rozwój czy biurokratyczny nonsens?

Jerzy Gajewski

Brakuje u nas strategii, odwagi i koordynacji

Przemysław Susmarski

Pomorski sektor budownictwa – diagnoza

Sergiusz Gniadecki, Arkadiusz Łuczycki

O perspektywach pomorskiego rynku nieruchomości

Marek Michalak

Energooszczędne budownictwo marką Pomorza

Andrzej Bigus, Tadeusz Bigus

Lokalne zagłębienia pomorskich firm budowlanych

Wiesław Bielawski, Maciej Lisicki

Najpierw infrastruktura, potem zabudowa

Młodzi o Pomorzu, Analizy i porównania oraz Okno na świat

Numer 4/2009 (43)
ISSN 1506-6150

Zapraszamy do otwartej dyskusji na:
www.ppg.gda.pl

Partnerzy i sponsorzy Pomorskiego Przeglądu Gospodarczego:
Urząd Marszałkowski Województwa Pomorskiego, Miasto Gdańsk,
Grupa LOTOS S.A., ENERGA S.A.,
Pomorska Specjalna Strefa Ekonomiczna sp. z o.o., Agencja Rozwoju Pomorza S.A.,
Grupa ATLAS sp. z o.o.,
„Gazeta Wyborcza”, Radio Gdańsk, TVP3 w Gdańsku



**Urząd Marszałkowski
Województwa Pomorskiego**



GDAŃSK
morze możliwości

 **LOTOS**


Energa



Agencja Rozwoju Pomorza S.A.



gazeta
WYBORCZA

Radio Gdańsk

TVP GDAŃSK

W numerze:

Jan Szomburg, Jr.	<i>Drodzy czytelnicy!</i>	5
BUDOWNICTWO		
Ewa Bończak-Kucharczyk	<i>Przyszłość budownictwa mieszkaniowego w Polsce</i>	8
dr Błażej Lepczyński	<i>Perspektywy rynku kredytów mieszkaniowych</i>	11
Marcin Peterlik	<i>Kryzys a budownictwo</i>	14
Henryk Siodmok	<i>Czas na duże przedsięwzięcia</i>	17
Jacek Michalak	<i>Nowe regulacje UE – szansa na rozwój czy biurokratyczny nonsens?</i>	20
Jerzy Gajewski	<i>Brakuje u nas strategii, odwagi i koordynacji</i>	22
Przemysław Susmarski	<i>Pomorski sektor budownictwa – diagnoza</i>	26
Sergiusz Gniadecki, Arkadiusz Łuczycycki	<i>O perspektywach pomorskiego rynku nieruchomości</i>	31
Marek Michalak	<i>Energooszczędne budownictwo marką Pomorza</i>	35
Andrzej Bigus, Tadeusz Bigus	<i>Lokalne zagłębienia pomorskich firm budowlanych</i>	39
Wiesław Bielawski, Maciej Lisicki	<i>Najpierw infrastruktura, potem zabudowa</i>	43
MŁODZI O POMORZU		
Wojciech Woźniak	<i>Społeczeństwo – nieodłączny aspekt budownictwa</i>	48
Jakub H. Szlachetko	<i>Prawo budowlane – kierunki zmian</i>	51
OKNO NA ŚWIAT		
Marcin Brycz	<i>Budownictwo: Polska na tle krajów UE</i>	54
ANALIZY I PORÓWNIANIA		
dr Maciej Tarkowski	<i>Sytuacja gospodarcza województwa pomorskiego w III kwartale 2009 r.</i>	60

Redaktor naczelny

Marcin Nowicki

Redaktor prowadzący

Jan Szomburg, Jr.

Dystrybucja

Agnieszka Kierznikiewicz

ISSN 1506-6150

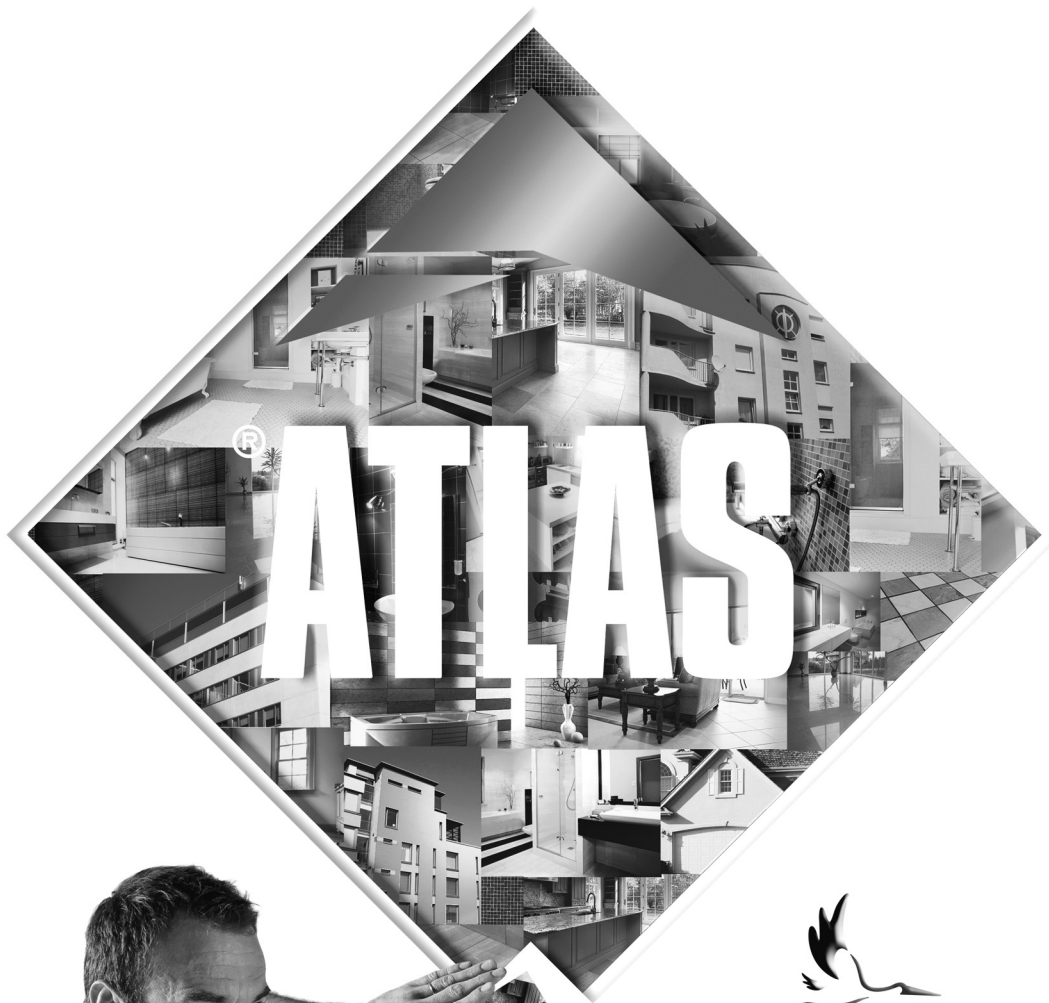
**© Copyright by Instytut Badań
nad Gospodarką Rynkową**

Wszelkie uwagi i opinie na temat
„Pomorskiego Przeglądu Gospodarczego”
prosimy kierować pod adresem:
Instytut Badań nad Gospodarką Rynkową
ul. Do Studzienki 63, 80-227 Gdańsk
tel.: +48 58 524-49-00
faks: +48 58 524-49-08
e-mail: redakcja@ppg.gda.pl
<http://www.ppg.gda.pl>

„PPG” ukazuje się dzięki pomocy:
marszałka województwa pomorskiego,
Urzędu Marszałkowskiego
Województwa Pomorskiego,
prezydenta Gdańska,
Miasta Gdańsk,
Grupy LOTOS S.A.,
ENERGI S.A.,
Pomorskiej Specjalnej Strefy Ekonomicznej sp. z o.o.,
Agencji Rozwoju Pomorza S.A.,
Grupy ATLAS sp. z o.o.,
„Gazety Wyborczej”,
Radia Gdańsk,
TVP3 w Gdańsku.

Redakcja zastrzega sobie prawo opracowywania,
dokonywania skrótów oraz nadawania tytułów
i śródtytułów nadesłanym tekstom.

Opinie zawarte w prezentowanych artykułach nie zawsze
odzwierciedlają stanowisko IBnGR.



ZGODA BUDUJE 1989-2009

Atlas stawia na sprawdzone, nowoczesne i estetyczne rozwiązania. To dzięki nim nasze produkty cieszą się zaufaniem tysięcy wykonawców i setek tysięcy polskich rodzin. Od prawie dwudziestu lat pomagają budować i remontować, a dziś obecne są już niemal w każdym polskim domu.



W DOMACH POLAKÓW



Fot. Damian Trawicki

Jan Szomburg, Jr.

*redaktor prowadzący
PPG*

DRODZY CZYTELNICY!

Czy budownictwo może stać się motorem napędowym gospodarki, dziedziną, w której specjalizowalibyśmy się na skalę międzynarodową? Niewątpliwie olbrzymie zaległości, zarówno w mieszkalnictwie jak i infrastrukturze, dają ogromne pole do rozwoju dla firm budowlanych w Polsce. Sektor ten już zyskał na znaczeniu w momencie naszej akcesji do Unii Europejskiej. Z jednej strony ustabilizowanie się sytuacji makroekonomicznej kraju pozwoliło na dynamiczny rozwój rynku kredytów hipotecznych, które stały się głównym narzędziem realizacji indywidualnego popytu na rynku mieszkaniowym. Z drugiej zaś napływ środków strukturalnych z UE zdecydowanie przyspieszył realizację dużych publicznych inwestycji infrastrukturalnych takich jak drogi, mosty czy rurociągi. Warto tutaj zaznaczyć, iż drugie z tych zjawisk nastąpiło z pewnym opóźnieniem i tak naprawdę dopiero teraz zaczyna nabierać impetu. Szczęśliwie dla sektora budownictwa pełni ono rolę niejako poduszki łagodzącej skutki międzynarodowego kryzysu finansowego. Jest to o tyle ważne, iż w momencie powrotu koniunktury na świecie to właśnie polskie przedsiębiorstwa, dysponując wolnymi mocami przerobowymi, będą miały szansę zająć najlepsze pozycje startowe w wyścigu o kontrakty budowlane.

Niemniej jednak, myśląc w dłuższej perspektywie, można zauważyć w tym kontekście dwa istotne wyzwania. Po pierwsze, jak w ciągu następnych lat wytworzyć

kluczowe kompetencje w zakresie konstrukcji obiektów inżynierii lądowej i wodnej? Budowa infrastruktury transportu czy stadionów tworzy dużo większe zapotrzebowanie na specjalistyczne kompetencje inżynierskie niż budownictwo mieszkaniowe. Wykształcenie przy tej okazji szerokiej kadry specjalistów mogłoby zapewnić nam przewagę konkurencyjną w przyszłości. Scenariusz ten wymaga jednak by polskie przedsiębiorstwa pełniły funkcję kreatora i koordynatora procesów budowlanych, a nie jedynie rolę podwykonawcy. Po drugie, jak po okresie okazałego finansowania budownictwa inżynierskiego ze środków UE i zbudowaniu kompetencji w tym zakresie nie popaść w długoletnią stagnację? Podobna sytuacja miała miejsce w latach 90-tych na terenie wschodnich Niemiec. Brak możliwości wykorzystania zdobytych kompetencji mógłby doprowadzić do ponownej fali emigracji z naszego kraju.

Mając na uwadze ten kontekst warto zastanowić się nad przyszłością sektora budownictwa w województwie pomorskim. Już teraz jest to istotna gałąź gospodarki

regionu. Wartość produkcji budowlano-montażowej zrealizowanej przez podmioty mające siedzibę w województwie pomorskim w 2008 roku przekroczyła 4,7 mld zł. Wraz z firmami powiązanymi sektor ten generuje około 100 tys. miejsc pracy w regionie. Co istotne pełni on również ważną funkcję w transmisji impulsów rozwojowych płynących z aglomeracji. Trójmiejski rynek budowlany tworzy atrakcyjne miejsca pracy w całym paśmie otaczającym metropolię.

Czy ten potencjał, który już mamy utrwali się i będzie kołem zamachowym pomorskiej gospodarki w przyszłości? Odpowiedź na to pytanie poznamy pewnie za kilkanaście lat. Nie zmienia to jednak faktu, iż jak pokazuje obecny międzynarodowy kryzys finansowy, monokultura gospodarcza jest ryzykownym rozwiązaniem. Budownictwo tymczasem mogłoby być jedną z kilku kluczowych nóg, na których opierać się będzie gospodarka regionu w następnej dekadzie.

Budownictwo

Ewa Bończak-Kucharczyk	<i>Przyszłość budownictwa mieszkaniowego w Polsce</i>	8
dr Błażej Lepczyński	<i>Perspektywy rynku kredytów mieszkaniowych</i>	11
Marcin Peterlik	<i>Kryzys a budownictwo</i>	14
Henryk Siodmok	<i>Czas na duże przedsięwzięcia</i>	17
Jacek Michalak	<i>Nowe regulacje UE – szansa na rozwój czy biurokratyczny nonsens?</i>	20
Jerzy Gajewski	<i>Brakuje u nas strategii, odwagi i koordynacji</i>	22
Przemysław Susmarski	<i>Pomorski sektor budownictwa – diagnoza</i>	26
Sergiusz Gniadecki, Arkadiusz Łuczycki	<i>O perspektywach pomorskiego rynku nieruchomości</i>	31
Marek Michalak	<i>Energooszczędne budownictwo marką Pomorza</i>	35
Andrzej Bigus, Tadeusz Bigus	<i>Lokalne zagłębienia pomorskich firm budowlanych</i>	39
Wiesław Bielawski, Maciej Lisicki	<i>Najpierw infrastruktura, potem zabudowa</i>	43

PRZYSZŁOŚĆ BUDOWNICTWA MIESZKANIOWEGO W POLSCE

Od roku 2004 notujemy w Polsce stały wzrost liczby oddawanych do użytku mieszkań (przy czym dla uproszczenia, mówiąc o mieszkaniach, bierze się pod uwagę także domy jednorodzinne, szeregowe i bliźniacze). Według wstępnych danych, w okresie styczeń–wrzesień 2009 r. oddaliśmy do użytku 114 711 mieszkań, tj. o 6,7 proc. więcej niż przed rokiem i o 31,9 proc. więcej niż w analogicznym okresie 2007 r. Wzrost ten zawdzięczamy głównie deweloperom budującym mieszkania na sprzedaż lub wynajem oraz budującym na wynajem gminom, TBS-om i zakładom pracy; efekty budownictwa indywidualnego i spółdzielczego (w tym samym okresie w stosunku do roku ubiegłego) spadły.

Obecnie spośród nowo budowanych mieszkań tylko niespełna 10 proc. to mieszkania na wynajem lub spółdzielcze lokatorskie (których pewnie w ogóle by się nie budowało, gdyby nie preferencyjny kredyt z Krajowego Funduszu Mieszkaniowego). Deweloperzy z reguły wynajmują te lokale mieszkalne, których chwilowo z jakichś przyczyn nie mogą sprzedać, a ich planowe budowy na wynajem choć się zdarzają, to rzadko (i z zamiarem uzyskania dość wysokiego czynszu). Zatem popyt na budowę generują zasoby finansowe pozostające w rękach osób nabywających mieszkania na własność (w tym uzyskiwane przez te osoby kredyty).

Ewa Bończak-Kucharczyk

*była wiceprezes
Urzędu Mieszkalnictwa,
właścicielka i zarządzająca
portalem poświęconym
mieszkalnictwu,
nieruchomościom i gospodarce
miejskiej: www.minigo.pl*

Najpierw rośło, teraz spada

Długookresowy wzrost liczby budowanych mieszkań w latach 2004–2009 spowodowany był dwoma czynnikami: ogólnym wzrostem gospodarczym (przynoszącym wzrost popytu także na mieszkania) i gwałtownym wzrostem dostępności kredytów. Na ten drugi czynnik złożyły się zarówno spadek oprocentowania do kilku punktów procentowych rocznie (z niskim oprocentowaniem kredytów we frankach szwajcarskich włącznie), jak i złagodzenie wymogów dotyczących kredytobiorców (w tym dotyczących oceny zdolności kredytowej), wydłużenie czasu spłaty kredytu (nierzadko trafiały się oferty kredytów, które miały być spłacane ponad 50 lat) i podwyższenie udziału kredytu w cenie zakupu mieszkania (często do 100 proc. ceny, a zdarzało się, że nawet powyżej 100 proc.).

Podobne tendencje spowodowały kryzys finansowy – najpierw w USA, a następnie w innych krajach. A skoro mamy kryzys, to oba powyższe czynniki uległy znacznemu ograniczeniu. Na wzrost popytu spowodowany wzrostem gospodarczym kraju możemy liczyć w bardzo ograniczonym wymiarze (o ile w ogóle będziemy mieli wzrost), a dostępność kredytów spadła gwałtownie i choć obecnie nieco się poprawia, to w żadnym wypadku nie powróci dawne prosperity, a jeśli zapowiedzi nadzoru bankowego przyjmą kształt realny, to ponownie wyraźnie zmaleje.

Skoro mamy kryzys, to rozbuchana produkcja domów i mieszkań spotyka się z coraz mniejszym popytem, a reakcją rynku musi być wcześniej lub później ograniczenie podaży. Symptomy tego już mamy. Obserwujemy spadek aktywności inwestorów w zakresie nowych inwestycji mieszkaniowych. W ciągu dziewięciu miesięcy br. rozpoczęto budowę o 23,8 proc. mniejszej liczby mieszkań niż w analogicznym okresie roku ubiegłego. Liczba wydanych pozwoleń na budowę zmniejszyła się w porównaniu z okresem styczeń–wrzesień 2008 do 138 566 mieszkań, tj. o 23,2 proc. O 37,1 proc. spadła liczba rozpoczętych budów, a o 19,9 proc. – całkowita liczba mieszkań, na których budowę uzyskano pozwolenie.

Nieco inaczej mogą kształtować się obroty, których wielkość może rosnąć mimo spadku liczby sprzedawanych mieszkań – głównie z powodu wzrostu cen mieszkań. Nakłady na budowę mieszkań w budynkach wielolokalowych w latach 2004–2009 wzrosły w Polsce średnio od ok. 2400 zł/m² do prawie 4000 zł/m² p.u.¹ Rynkowa cena mieszkań (nowych

i używanych) także rosła i w normalnych warunkach rosłaby tak aż do wejścia Polski do strefy euro. Ale skoro mamy kryzys finansowy i raczej oddala się data przyjęcia przez Polskę wspólnej waluty, to wzrost cen może ulegać różnym fluktuacjom związanym bardziej ze spadkiem realnego popytu niż ze spodziewanym wzrostem ceny przy okazji zmiany waluty².

Do ważnych zjawisk należy zaliczyć dziś konkurowanie rynku pierwotnego i wtórnego. Ceny na rynku wtórnym generalnie są niższe, na co wpływa nie tylko wiek i gorszy standard mieszkań, ale także wyprzedaż po symbolicznych cenach mieszkań komunalnych, zakładowych i spółdzielczych (generowana przepisami nakazującymi obniżki cen lub umożliwiającymi duże obniżki).

Życie na kredyt

Chociaż generalnie liczba transakcji na rynku nieruchomości w latach 2004–2009 wykazywała umiarkowane wzrosty i spadki (szacuje się, że obecnie wynosi od 400 do 500 tys. transakcji rocznie), to w roku 2008 wyraźnie zmalała. Natomiast wartość transakcji generowana wzrostem cen stale rosła, także w 2008 r. Oznacza to, że mieliśmy coraz większy rozdźwięk między ceną 1 m² mieszkania a średnią pensją i jeśli zahamowany zostanie wzrost wy-

Głównym czynnikiem generującym wzrost popytu w ostatnich latach był tani kredyt, a nie wzrost dochodów ludności.

grodzeń, ta różnica zwiększy się jeszcze bardziej. Oznacza to także, że głównym czynnikiem generującym wzrost popytu w ostatnich latach był tani kredyt, a nie wzrost dochodów ludności. Pokazuje to również, że część osób wcześniej zamierzających nabyć mieszkanie zrezygnuje z zakupu na rzecz wynajmu, część zredukuje wymagania co do powierzchni i standardu kupowanych mieszkań, część zakupi mieszkanie na rynku wtórnym, niektórzy wyremontują to, które mają, a część w ogóle zrezygnuje ze zmiany swojej sytuacji mieszkaniowej.

Malejący popyt spowoduje pewien spadek cen, ale prawdopodobnie zbyt mały, by samodzielnie wywołać znaczący wzrost popytu. Musi to spowodować spadek rozmiarów budownictwa mieszkaniowego.

W tej sytuacji niektórzy inwestorzy z nadzieją patrzą na wciąż niezaspokojone i rosące potrzeby mieszkaniowe, nieustannie szacowane w Polsce na ok. 2 mln mieszkań, przy czym na wielkość tę składa się różnica między liczbą

¹ Powierzchni użytkowej.

² Należy pamiętać, że tendencje rozwojowe, poziom zarobków i tym samym poziom cen są zróżnicowane w różnych miastach i rejonach kraju, a więc średnie dla Polski nie oddają zróżnicowania sytuacji w poszczególnych regionach.

gospodarstw domowych a liczbą mieszkań (obecna i przewidywana). Potrzeby te jednak nie przekładają się wprost na realny popyt, gdyż lepiej zarabiające grupy ludności zdążyły już zaspokoić swoje potrzeby mieszkaniowe, czasem nawet po wielokroć (kupując mieszkania na wynajem, mieszkania dla dzieci, mieszkania w miejscowościach wczasowych, garsoniery itp.). Trzeba też pamiętać, że liczba ludności ogółem spada, więc rosną szanse młodych na otrzymanie mieszkania w spadku. Ponadto wzrost liczby gospodarstw domowych wygenerowany został w ostatnich latach przez przyrost gospodarstw jednoosobowych (spowodowany zmianami kulturowymi i stylu życia oraz wydłużeniem średniego wieku), a ich udział w ogólnej liczbie gospodarstw nie będzie rósł w nieskończoność.

Co robi państwo

Nie napawa optymizmem także polityka mieszkaniowa państwa. Skala finansowego wsparcia dla mieszkalnictwa spadła w ostatnich latach, a w tym roku dokonano również likwidacji Krajowego Funduszu Mieszkaniowego, nie informując na razie, co dalej z rządowymi programami finansowanymi dotychczas z tego funduszu. Jedynym wyraźnym instrumentem finansowego wsparcia jest obecnie kredyt udzielany w ramach programu „Rodzina na swoim”, którym usiłuje się podtrzymać koniunkturę na budownictwo na własność (zniósłszy uprzednio ograniczenia w jego udzielaniu osobom, które wcale wsparcia nie potrzebują). Za pomocą tego programu nie da się jednak dokonać przełomu w tendencjach spadkowych, m.in. ze względu na ograniczone możliwości Funduszu Dopłat, z którego finansowane są dopłaty do odsetek od kredytów udzielane w ramach tego programu.

Wypada dodać, że na wyniki budownictwa mieszkaniowego ma wpływ także wiele innych czynników. Tu wymieniono tylko ważniejsze. Wydaje się jednak, że to one będą miały decydujący wpływ na koniunkturę w budownictwie mieszkaniowym w najbliższym czasie.

Co dalej?

Jakie zatem można przedstawić prognozy na przyszłość? Po pierwsze, wszystko wskazuje na to, że spadać będzie zarówno popyt, jak i rozmiary budownictwa mieszkaniowego, ceny zaś mogą ulegać nieprzewidzianym fluktuacjom (niekoniecznie spadać). W niektórych dużych miastach Polski (tam, dokąd ludzie przeprowadzają się w poszukiwaniu pracy) mogą one nadal stabilnie rosnać.

Po drugie, podejmowanie inwestycji mieszkaniowych w większości miast i w ogóle regionów Polski jest obecnie obciążone wysokim ryzykiem.

Po trzecie, powrót do stałych tendencji wzrostowych nie nastąpi bez powrotu stabilnego wzrostu gospodarczego i poprawy (w stosunku do stanu obecnego) dostępności kredytów.

Po czwarte, istnieją możliwości poprawy wyników budownictwa mieszkaniowego w segmencie budownictwa na wynajem. Tam bowiem kryje się obecnie ogromny niezaspokojony popyt – tyle że nie na mieszkania o wysokim czynszu (a często jest to popyt na mieszkania o czynszu zbyt niskim, by utrzymać budynki, więc władze publiczne

Istnieją możliwości poprawy wyników budownictwa mieszkaniowego w segmencie budownictwa na wynajem. Tam bowiem kryje się obecnie ogromny niezaspokojony popyt.

musiałyby do tego utrzymania dopłacać). Możliwości potencjalnych najemców są jednak bardzo zróżnicowane i zmieniają się

w czasie. Rozwój tego segmentu wymaga więc zmiany polityki gmin (inspirowania przez nie rozmaitego, a nie tylko gminnego budownictwa na wynajem, i to budownictwa o bardzo zróżnicowanych czynszach). Pociągałoby to za sobą także zmianę podejścia inwestorów prywatnych (w tym deweloperów), którzy pewnie powoli przywykną do tego, że skończyły się czasy szybkiego zarabiania na sprzedaży, a zaczyna okres wieloletniego „ciulania” na najmie.

dr Błażej Lepczyński

*kierownik obszaru badawczego
Bankowość i Rynki Finansowe
Instytut Badań
nad Gospodarką Rynkową*

PERSPEKTYWY RYNKU KREDYTÓW MIESZKANIOWYCH

Dostępność kredytu mieszkaniowego ma kluczowe znaczenie dla rozwoju budownictwa mieszkaniowego w Polsce oraz poprawy komfortu życia Polaków. Trzeba bowiem zdać sobie sprawę z tego, że zakup ponad 80 proc. mieszkań w Polsce finansowany jest przez kredyt. Od sytuacji na rynku kredytów mieszkaniowych w dużej mierze zależy zatem popyt na mieszkania. Dlatego tak ważne jest pytanie, jakie są dalsze perspektywy rozwoju polskiego rynku kredytów mieszkaniowych. Rok 2009 jest bowiem w tym obszarze okresem stagnacji, wywołanej kryzysem na międzynarodowych rynkach finansowych oraz załamaniem polskiego rynku nieruchomości.

Dynamiczny rozwój rynku kredytów mieszkaniowych obserwowaliśmy w Polsce w latach 2005–2008. Średnia roczna dynamika wzrostu wyniosła w tym okresie ponad 50 proc. Szczytowa faza dynamiki akcji kredytowej przypadła na połowę 2007 r., co należy łączyć ze szczytem hossy na rynku mieszkaniowym¹.

Szybki wzrost wolumenu kredytów mieszkaniowych doprowadził do zmiany relacji między zadłużeniem Polaków na cele mieszkaniowe i konsumpcyjne. W 2005 r.

¹ Zob. *Informacja o sytuacji banków po pierwszym półroczu 2009 r.*, Warszawa 2009 r., Urząd Komisji Nadzoru Finansowego.

udział zadłużenia z tytułu kredytów mieszkaniowych w zadłużeniu ludności ogółem wynosił ok. 40 proc., obecnie zaś prawie 60 proc. Oznacza to, że polski rynek zbliżył się pod względem struktury do rynków krajów wysoko rozwiniętych. Nadal jednak istnieje znaczna różnica między zadłużeniem na cele konsumpcji bieżącej i na cele mieszkaniowe między Polską a wysoko rozwiniętymi krajami UE. W bogatych krajach UE zadłużenie na cele mieszkaniowe wynosi ok. 80 proc. zadłużenia ludności ogółem.

Siłami decydującymi o wysokiej dynamice rynku były rosnące ceny nieruchomości oraz niskie stopy procentowe. Lata 2005–2008 były jednak okresem nie tylko dynamicznego ilościowego rozwoju, ale także budowania w Polsce nowoczesnego rynku kredytów mieszkaniowych. Przejawiało się to w zmianach sposobów dystrybucji, polegających na wzroście w sprzedaży kredytów mieszkaniowych roli pośredników kredytowych i deweloperów. Inną przemianą świadczącą o unowocześnianiu się tego rynku była postępująca automatyzacja procesów biznesowych i powstawanie fabryk kredytów hipotecznych. Banki centralizowały zarządzanie ryzykiem oraz intensywnie rozwijały metody scoringowe, co umożliwiło im bardziej profesjonalną wycenę ryzyka oraz liberalizację procedur kredytowych. Dzięki tym zmianom uległ skróceniu czas obsługi klientów i wzrósł poziom komfortu kredytobiorców.

W tym okresie nastąpił jednak również spadek dostępności kredytowej mieszkań. Dynamika wzrostu cen mieszkań wyprzedzała bowiem znacznie dynamikę wzrostu wynagrodzeń Polaków. Za przeciętne wynagrodzenie można było nabyć w 2008 r. ok. 0,4 m² mieszkania, podczas gdy w 2005 r. było to około 0,7 m².

Niestety, szybki rozwój rynku doprowadził również do pojawienia się zjawisk patologicznych w obszarze sprzedaży kredytów mieszkaniowych. Powszechną praktyką banków była np. sprzedaż kredytów bez wkładu własnego, czyli o wskaźniku obrazującym wartość pożyczki do wartości rynkowej zabezpieczenia (LtV – *loan to value*) na poziomie 100 proc. lub więcej. Innym negatywnym zjawiskiem było omijanie procedur bezpiecznej polityki kredytowej.

Kredyt już nie dla każdego

W drugiej połowie 2008 r. pojawiły się pierwsze oznaki kryzysu na rynku nieruchomości mieszkalnych. Ceny

ofertowe mieszkań w większości miast Polski wykazywały tendencję spadkową. Co więcej, korekta cenowa na rynku mieszkaniowym była większa niż wskazują dane o cenach ofertowych, ponieważ zwiększyła się różnica między cenami transakcyjnymi a ofertowymi³. Załamanie na rynku nieruchomości mieszkalnych oraz kryzys finansowy, który pojawił się w Polsce we wrześniu 2008 r., doprowadziły w krótkim czasie do osłabienia rozwoju gospodarczego w naszym kraju i stagnacji na rynku kredytów mieszkaniowych.

Napięta sytuacja na rynkach finansowych wymusiła zmiany w postępowaniu banków, polegające na zaostrzeniu procedur kredytowych oraz prowadzeniu biznesu na bardziej konserwatywnych zasadach. Praktycznie banki zrezygnowały również z udzielania popularnych w okresie hossy kredytów denominowanych we frankach szwajcarskich. Kredyt mieszkaniowy stał się produktem trudno dostępnym dla gospodarstw domowych. Banki podniosły bowiem marże kredytowe, zwiększyły wymagania w zakresie minimalnego wkładu własnego oraz zabezpieczeń. Skróceniu uległ również okres kredytowania. O stagnacji na rynku kredytów mieszkaniowych w 2009 r. zdecydowały też zachowania gospodarstw domowych. W obliczu kryzysu część konsumentów wstrzymała się z kupnem mieszkania, nawet mimo spadku cen.

Skutki kryzysu na rynku kredytów mieszkaniowych zostały w pewnym stopniu złagodzone interwencją państwa. Od początku tego roku dużą popularnością cieszy się bowiem program „Rodzina na swoim”.

Lekcje na przyszłość

W warunkach kryzysu kluczowe jest pytanie o przyszłość rynku kredytów mieszkaniowych w Polsce. Według przewidywań IBnGR, biorąc pod uwagę fundamentalne czynniki wzrostu wynikające z mechanizmu konwergencji rynku kredytów hipotecznych w Polsce i Unii Europejskiej, w najbliższych latach należy oczekiwać dalszego dynamicznego rozwoju rynku kredytów mieszkaniowych w Polsce⁴. Mimo bowiem prężnego rozkwitu w latach 2005–2008 jest on w początkowej

W najbliższych latach należy oczekiwać dalszego dynamicznego rozwoju rynku kredytów mieszkaniowych w Polsce. Mimo bowiem prężnego rozkwitu w latach 2005–2008 jest on w początkowej fazie rozwoju i cechuje go nadal duży potencjał wzrostu.

2 A. Drewicz-Tulodziecka, *Prognozy rozwoju kredytów hipotecznych*. Prezentacja na seminarium Gdańskiej Akademii Bankowej „Real Estate Finance Congress. Commercial Real Estate&Infrastructure”, Warszawa, 16–17 października 2008.

3 Raport o stabilności systemu finansowego (czerwiec 2009 r.), Narodowy Bank Polski, Warszawa, czerwiec 2009 r. L. Pawłowicz, *Kredyty mieszkaniowe w Polsce w latach 2009–2013*, kwiecień 2009.

4 L. Pawłowicz, op. cit.

fazie rozwoju i cechuje go nadal duży potencjał wzrostu. Relacja kredytów mieszkaniowych do PKB wynosi w Polsce ok. 16 proc., podczas gdy w krajach wysoko rozwiniętych z reguły przekracza 50 proc. Wskazuje to na znacznie większą rolę kredytów mieszkaniowych w gospodarkach krajów bogatych. Rozwojowi rynku w perspektywie kilku, a nawet kilkunastu lat powinna sprzyjać dysproporcja pomiędzy warunkami mieszkaniowymi w Polsce i w UE (liczba mieszkań w przeliczeniu na 1000 mieszkańców w UE jest o 30 proc. większa niż w naszym kraju; tylko 1/3 Polaków żyje w warunkach spełniających współczesne standardy; w Polsce brakuje ok. 1,5 mln mieszkań)⁵.

Ożywienie na rynku kredytów mieszkaniowych w Polsce może nastąpić już w 2010 r. Pojawiły się bowiem pierwsze oznaki poprawy koniunktury na tym rynku. Pod wpływem lepszych prognoz gospodarczych część banków zdecydowała się na obniżenie marż kredytowych oraz na oferowanie klientom kredytów pozwalających sfinansować 100 proc. wartości nieruchomości.

Generalnie prognozowanie dalszego rozwoju rynku kredytów mieszkaniowych jest nadal obarczone dużym ryzykiem popełnienia błędu. Trudno bowiem jednoznacznie stwierdzić, czy kryzys mamy już za sobą. Niepokój analityków IBnGR budzi oczekiwane przez większość ośrodków progностycznych w Polsce relatywnie wysokie bezrobocie w latach 2010 i 2011, które może zwiększyć obawy części gospodarstw domowych przed nabyciem nieruchomości i w ten sposób wpływać ograniczająco na popyt na kredyty. Banki nadal niechętnie podchodzą do finansowania działalności deweloperskiej w Polsce ze względu na wysokie ryzyko.

Z kolei istotnym czynnikiem, który może zwiększyć sprzedaż kredytów mieszkaniowych, może być łatwiejszy niż jeszcze kilka miesięcy temu dostęp banków krajowych do źródeł finansowania akcji kredytowej. Pojawiły się bowiem pierwsze sygnały wskazujące na wzrost finansowania banków krajowych ze strony banków-matek. Zagraniczne

banki, które są inwestorami strategicznymi w krajowych instytucjach bankowych, spostrzegły, że Polska łagodniej niż inne kraje przechodzi kryzys gospodarczy i jest atrakcyjnym biznesowo rynkiem. W ocenie zagranicznych banków w Polsce można realizować znacznie wyższe stopy zwrotu niż na rynkach rodzimych.

Ciągle nierozwiązaną kwestią jest nadmierna ochrona prawna osób wynajmujących mieszkania. Na ten problem zwracamy uwagę już od dłuższego czasu. Obecna sytuacja wpływa ograniczająco na rozwój rynku mieszkań na wynajem.

Obecnie również nie wiadomo do końca, w jakim kierunku pójdą propozycje nadzoru bankowego dotyczące sposobów liczenia zdolności kredytowej klientów. Chodzi tutaj o dyskutowaną obecnie rekomendację T. Nie negując zalet rekomendacji, wprowadzenie niektórych jej zapisów może w istotny sposób ograniczyć rozwój rynku kredytów mieszkaniowych. Największe kontrowersje budzi zapis dotyczący poziomu relacji obciążeń z tytułu zobowiązań do dochodów.

Miejmy nadzieję, że obecny kryzys był dla banków oraz nadzoru bankowego pouczającą lekcją, z której wyciągnęły wnioski, i dalszy rozwój rynku będzie przebiegał w sposób bardziej zrównoważony. Banki będą postępowały

Miejmy nadzieję, że nie powtórzy się sytuacja, kiedy kredyt mieszkaniowy mógł uzyskać praktycznie każdy, nawet osoby bez udokumentowanej zdolności kredytowej. Jeśli tak się nie stanie, to w krótkim czasie może dojść do kolejnego kryzysu, być może znacznie głębszego i kosztowniejszego niż ten ostatni.

roztropniej i nie powtórzy się sytuacja, kiedy kredyt mieszkaniowy mógł uzyskać praktycznie każdy, nawet osoby bez udokumentowanej zdolności kredytowej. A jeśli tak się nie stanie, to w krótkim czasie może dojść do kolejnego

kryzysu, być może znacznie głębszego i kosztowniejszego niż ten ostatni. Jednak w opinii IBnGR powrót do czasów, kiedy kredyt mieszkaniowy w Polsce był łatwo dostępny, a marże kredytowe bardzo niskie, jest na razie mało prawdopodobny.

⁵ L. Pawłowicz, op. cit.

KRYZYS A BUDOWNICTWO

Wiele wskazuje na to, że polska gospodarka stosunkowo łagodnie przejdzie okres kryzysu w gospodarce światowej. W ujęciu makroekonomicznym pewne jest już, że Polska jako jeden z niewielu krajów europejskich, jeśli nie jedyny, uniknie spadku PKB w 2009 r. – według prognozy IBnGR wzrost PKB wyniesie 1,4 proc. W tym miejscu przypomnieć należy, że całkiem niedawno wiele instytucji, przede wszystkim międzynarodowych, prześcigało się w budowaniu negatywnych scenariuszy dla Polski, z których najczarniejsze wieszczły nam spadek PKB nawet rzędu 3 proc.

Mniej niż należało oczekiwać ucierpi też sektor budowlany, wymieniany na początku kryzysu jako jeden z najbardziej zagrożonych jego skutkami. Wskazują na to wyraźnie dane z pierwszych dziewięciu miesięcy 2009 r. – w tym okresie miał miejsce wzrost produkcji budowlano-montażowej o 4,7 proc. Dla porównania, w ciągu pierwszych dziewięciu miesięcy tego roku produkcja sprzedana przemysłu spadła o 6 proc. Sytuacja w budownictwie nie jest jednolita i kształtuje się różnie w poszczególnych segmentach rynku – produkcja budowlana w „budowie budynków” zmniejszyła się w pierwszych trzech kwartałach o 1,3 proc., natomiast w „budowie obiektów inżynierskich” (drogi) wzrosła aż o 19,3 proc.

Sektor budowlany, wymieniany na początku kryzysu jako jeden z najbardziej zagrożonych jego skutkami, ucierpi mniej, niż należało oczekiwać.

Marcin Peterlik

*Instytut Badań
nad Gospodarką Rynkową*

Stosunkowo dobre wyniki sektora budowlanego znajdują odzwierciedlenie w danych dotyczących zatrudnienia. O ile w pierwszych dziewięciu miesiącach 2009 r. przeciętne zatrudnienie w sektorze przedsiębiorstw zmniejszyło się o 0,9 proc., o tyle w budownictwie miał miejsce wzrost tego wskaźnika o 5,7 proc. Dobrze kształtują się także wskaźniki efektywnościowe w budownictwie – rentowność brutto i netto w pierwszej połowie bieżącego roku była w tym sektorze wyższa niż średnio w gospodarce.

Nastrój pesymistyczny – ale mniej

Wyraźnie poprawiają się też nastroje w firmach budowlanych. Według badania prowadzonego przez Główny Urząd Statystyczny, wskaźnik koniunktury w budownictwie nadal pozostaje ujemny, ale jego wartość w październiku wyniosła już tylko –8 pkt, podczas gdy jeszcze kilka miesięcy wcześniej wynosiła –30 pkt. Bardzo wyraźne jest zróżnicowanie nastrojów – w największych firmach budowlanych zatrudniających ponad 250 osób w sierpniu przeważały już pozytywne oceny sytuacji w sektorze (wskaźnik +6), podczas gdy w najmniejszych firmach, w których pracuje mniej niż 10 osób, nadal dominują oceny negatywne (wskaźnik –13).

Najważniejszą barierą na rynku budowlanym jest obecnie wysoki poziom konkurencji, co jest pochodną kurczącego się popytu w niektórych segmentach rynku. Wśród innych istotnych barier przedsiębiorcy wymieniają także wysokie koszty zatrudnienia oraz niedostateczny popyt na usługi budowlano-montażowe. Utrudnieniem dla firm budowlanych przestał być obecnie niedobór wykwalifikowanych pracowników, co jeszcze kilkanaście miesięcy temu było wskazywane jako najważniejszy problem. Warunki na rynku pracy, z punktu widzenia przedsiębiorców budowlanych, poprawiły sytuację pod tym względem.

Negatywne efekty dekonunktury gospodarczej widoczne są przede wszystkim w budownictwie mieszkaniowym. Za sprawą trudniejszego dostępu do kredytów bankowych zmniejszył się popyt na mieszkania, których zakup w dużym stopniu finansowany jest z kredytów hipotecznych. Było to jednym z powodów ograniczenia inwestycji przez deweloperów, a także inwestycji indywidualnych (budowa domów jednorodzinnych). Drugim

powodem tych ograniczeń jest trudniejszy dostęp do kredytów dla samych deweloperów, którzy w ten sposób także współfinansują z reguły swoje inwestycje. Ograniczenie popytu na mieszkania związane jest nie tylko z trudniejszym dostępem do kredytów, ale także ze spadkiem możliwości wymaganego współfinansowania zakupów przez nabywców mieszkań.

Znacznie lepiej kształtuje się sytuacja w innych segmentach rynku budowlanego, przede wszystkim tych, w których istotną rolę odgrywa współfinansowanie inwestycji ze środków europejskich. Wymienić tu należy przede wszystkim budownictwo infrastrukturalne (drogi, mosty, linie kolejowe) oraz budynki użyteczności publicznej (stadiony, hale sportowe, dworce kolejowe). Duża część popytu w tych segmentach budownictwa kreowana jest przez inwestycje związane z organizacją mistrzostw Euro 2012.

Dobrym wyprzedzającym barometrem koniunktury na rynku budowlanym jest liczba wydanych pozwoleń na budowę. Dane z pierwszego półrocza potwierdzają powyższe trendy. W pierwszych sześciu miesiącach 2009 r. liczba wydanych pozwoleń w budownictwie wielorodzinnym była o prawie 25 proc. mniejsza niż w tym samym okresie ubiegłego roku. W budownictwie jednorodzinnym spadek ten wyniósł ponad 15 proc. Spadek o ponad 13 proc. nastąpił też w przypadku pozwoleń na budowę budynków przemysłowych i magazynowych, co jest wynikiem ograniczenia nakładów inwestycyjnych w sektorze przedsiębiorstw. Wzrosła natomiast liczba pozwoleń wydanych na budowę budynków użyteczności publicznej (o ponad 11 proc.) i obiektów infrastrukturalnych (o prawie 9 proc.).

Duzi mają lepiej

Zróżnicowanie perspektyw rozwojowych sektora budowlanego i poziomu ryzyka w tym sektorze dotyczy nie tylko segmentów rynku, ale także poszczególnych grup przedsiębiorstw. W znacznie korzystniejszej sytuacji są obecnie duże firmy budowlane, które są w stanie podejmować realizację dużych inwestycji (a ich liczba rośnie). Coraz mniej rozpoczyna się natomiast inwestycje małych, w których specjalizują się firmy z sektora MSP – są one zatem w trudniejszej sytuacji, a konkurencja na rynku mniejszych kontraktów budowlanych jest coraz bardziej intensywna. Powoduje to spadek cen na rynku i zmusza firmy do poważnych redukcji kosztów, w tym osobowych.

Najważniejszą barierą na rynku budowlanym jest obecnie wysoki poziom konkurencji. Przedsiębiorcy wymieniają także wysokie koszty zatrudnienia oraz niedostateczny popyt na usługi budowlano-montażowe.

Najważniejszym czynnikiem ryzyka w budownictwie jest obecnie utrzymanie się dekonjunktury makroekonomicznej ze wszystkimi konsekwencjami tego stanu. Najważniejszą z tych konsekwencji może być dalszy spadek nakładów inwestycyjnych w przedsiębiorstwach, co spowoduje mniejszy popyt na budowę budynków przemysłowych i magazynowych.

Najważniejszym czynnikiem ryzyka w budownictwie jest obecnie utrzymanie się dekonjunktury makroekonomicznej; może to spowodować dalszy spadek nakładów inwestycyjnych w przedsiębiorstwach, co spowoduje mniejszy popyt na budowę budynków przemysłowych i magazynowych.

Inną groźną dla budownictwa konsekwencją spowolnienia gospodarczego jest wzrost bezrobocia (a to jest w zasadzie pewne w ostatnim kwartale tego roku i w roku 2010). Wyższe bezrobocie oznacza niższe dochody ludności, a zatem niższy popyt na roboty budowlane w segmencie budownictwa mieszkaniowego. Mechanizm ten ma charakter dwojaki. Po pierwsze, niższe dochody to mniejsza zdolność kredytowa gospodarstw domowych, a zatem mniej przyznanych kredytów na zakup mieszkań. Po drugie, niższe dochody to mniej środków własnych na finansowanie robót budowlanych – inwestycyjnych w budownictwie jednorodzinnym i remontowych w budownictwie wielorodzinnym.

Ryzyko dla sektora budowlanego wiąże się obecnie także z sytuacją w sektorze bankowym. Spadek zaufania na rynku międzybankowym oraz zaostrzenie reguł ostrożnościowych powodują, że zmniejsza się dostępność kredytów zarówno dla ludności, jak i dla sektora przedsiębiorstw, a to zmniejsza możliwości finansowania wydatków inwestycyjnych w gospodarce. Utrwalenie się takiego stanu rzeczy może stanowić „wąskie gardło” dla dynamicznego wzrostu produkcji budowlanej w najbliższych kwartałach.

Czynnikami ryzyka w sektorze budowlanym w drugiej połowie 2009 r. jest również utrwalenie się pesymistycznych nastrojów w gospodarce. Dotyczy to zarówno konsumentów, jak i przedsiębiorstw. Decyzje inwestycyjne (czy to dotyczące zakupu mieszkania, budowy domu czy budowy obiektu firmowego) podejmowane są bowiem często pod wpływem nastrojów i subiektywnych oczekiwań co do rozwoju sytuacji w najbliższej przyszłości. Pesymistyczne nastroje bardzo często stanowią ważną barierę inwestycyjną.

Mimo występowania powyższych ryzyk jeszcze raz należy podkreślić, że sektor budowlany stosunkowo łagodnie przechodzi okres spowolnienia gospodarczego i w roku 2010 wzrost produkcji w budownictwie prawdopodobnie nadal będzie wyraźnie szybszy niż w przemyśle.

CZAS NA DUŻE PRZEDSIĘWZIĘCIA

Rozmowę prowadzi Leszek Szmidtke, dziennikarz PPG i Radia Gdańsk.

Leszek Szmidtke: Ostatnie dwa lata są niezwykle interesujące dla obserwatorów i bardzo stresujące dla przedstawicieli branży budowlanej. Czy taka nierównowaga będzie czymś naturalnym w perspektywie 10–20 lat, czy też czeka nas stabilizacja?

Henryk Siodmok: To nie jest nierównowaga, lecz raczej normalny cykl w budownictwie. W chwili wstąpienia Polski do Unii Europejskiej koniunktura zaczęła się rozpędzać, ceny szły w górę i teraz po prostu zamknął się ten pięcioletni cykl. To zamknięcie, moim zdaniem, jest łagodne, niewiele firm zbankrutowało, na ogół zmniejszyły się obroty oraz zyski i na tym się skończyło. Płynie jednak z tego pewna lekcja: ceny mieszkań będą teraz tworzone bardziej racjonalnie niż w ostatnich dwóch, trzech latach. Spodziewam się większej racjonalności zarówno inwestorów, jak

Henryk Siodmok

prezes zarządu Grupy Atlas

i klientów, którzy nie poddadzą się histerii kupowania. Polski rynek jest interesujący dla takich producentów chemii budowlanej jak Atlas, ponieważ obok segmentu deweloperskiego istnieje bardzo silne budownictwo indywidualne. Dzięki spadkowi bezrobocia w ostatnich latach i dużemu napływowi pieniędzy od emigracji zarobkowej ta część rynku budowlanego nadal się rozwija i absorbuje inne negatywne wydarzenia w gospodarce. Jeżeli spojrzymy w przyszłość w dwudziestoletniej perspektywie, to rozwój budownictwa będzie umiarkowany. Nie czeka nas znaczący przyrost liczby ludności, tym samym nie będą dramatycznie rosły ceny gruntów, a to znacząca część kosztów całej inwestycji. W budownictwie indywidualnym pojawi się więcej dużych działek. Będzie też więcej budownictwa odtworzeniowego. Nie trzeba już zaspokajać potrzeb mieszkaniowych rosnącego w liczbę społeczeństwa, lecz poprawiać standard życia. Tym bardziej że czeka nas ujemny przyrost naturalny, a jego skutki po roku 2020 będą coraz bardziej widoczne.

Polski rynek jest interesujący, ponieważ obok segmentu deweloperskiego istnieje bardzo silne budownictwo indywidualne. Dzięki spadkowi bezrobocia w ostatnich latach i dużemu napływowi pieniędzy od emigracji zarobkowej ta część rynku budowlanego nadal się rozwija i absorbuje inne negatywne wydarzenia w gospodarce.

– **Przecież potrzeby mieszkaniowe w naszym kraju są ogromne.**

– Potrzeby mieszkaniowe w naszym kraju są dla mnie zagadką. Oczywiście można przeliczać metry kwadratowe na osobę, ale nie wyjaśnia to wielu zjawisk. Pochodzę ze Śląska, mieszkałem w miejscowości liczącej blisko 3 tys. mieszkańców. Takich miejsc jest w tym regionie wiele. Jest tam sporo domów, w których mieszkają jedna, dwie osoby, najczęściej emeryci lub wdowy. Kiedy poprawia się sieć drogowa, kiedy rosną oczekiwania dotyczące standardu mieszkań i domów, może to być pokaźny zasób. Trudno mi powiedzieć, jak duże są to rezerwy, ale warto się temu przyjrzeć.

– **Czyli określenie „ogromne potrzeby mieszkaniowe” dotyczy dużych miast jak Warszawa, Wrocław czy Trójmiasto?**

– Chyba tak właśnie jest. W dużych miastach przeważa przestarzała masa mieszkaniowa. Natomiast na obszarach mniej zurbanizowanych sytuacja wygląda dużo lepiej. Przez najbliższe dwadzieścia lat nadal będziemy rozwijającą się

gospodarką i dlatego dużo będzie się budowało. Nie będzie to jednak równomierny rozwój. Moim zdaniem najbardziej dynamicznie rozwinie się budownictwo mieszkaniowe dobrej jakości, lepiej wykończone, o wyższych standardach ekologicznych i podwyższonych parametrach termicznych. Indywidualne budownictwo coraz częściej zacznie wykorzystywać własne źródła energii. Większe znaczenie będzie miała moda. Jeszcze dziś łazienki tworzy się na dwadzieścia lat, a czasami na całe życie, ale w przyszłości będą one częściej przebudowywane, a całe domy i mieszkania – modernizowane i zmieniane. Większe niż dziś będą też migracje ludności.

– **Czy za tym pójdzie rozwój budownictwa mieszkaniowego na wynajem?**

– Na pewno będzie się ten segment rozwijać, ale o skali zadecyduje na przykład koszt kredytu czy powstanie jakichś inicjatyw kapitałowych. Dziś to jest po prostu nieopłacalne. Natomiast kiedy zwiększą się przepływy ludności, wzrośnie zapotrzebowanie. Przenoszący się za pracą do innego miasta raczej nie będą chcieli kupować mieszkania, lecz zadowolą się wynajęciem.

– **Czy z perspektywy największej w kraju firmy w branży budowlanej polski rynek robi się za ciasny?**

– Rynki polski oraz niemiecki są największymi w Europie rynkami chemii budowlanej. Pozostałe są albo mniejsze, albo – jak ukraiński czy rumuński – mają pewien potencjał. W Czechach lub Słowacji ten segment jest dobrze rozwinięty, są to jednak małe rynki. Kupiliśmy firmę na Białorusi, która ma 60–70-procentowy udział w rynku, ale w praktyce oznacza to 150 tysięcy ton wyrobów. Duży jest też rynek rosyjski, sama Moskwa pochłania olbrzymie ilości produktów. Jednak też jest to rynek mniejszy niż polski. Dlatego zagraniczne firmy inwestują w naszym kraju, ale polskie przedsiębiorstwa szukają nowych miejsc dla swojego rozwoju – jest ich coraz więcej. Oprócz Atlasa również Śnieżka czy Cersanit z powodzeniem inwestują w sąsiednich krajach. Dlatego nie wydaje mi się, żeby w przyszłości taka ekspansja była większa lub bardziej agresywna niż w tej chwili. Natomiast z moich obserwacji wynika, że dzięki wielkości naszego rynku oraz dużej dynamice nowym firmom łatwo u nas zaistnieć.

– **Ukraina nie budzi większego zainteresowania pańskiej firmy?**

– W minionych dwóch latach byłem na Ukrainie kilka razy. Kiedy na początku ubiegłego roku pojechałem tam po raz pierwszy po dłuższej przerwie, Kijów aż huczał od budów. Za nowe mieszkania trzeba było płacić po kilka tysięcy dolarów za metr kwadratowy. Kiedy przyjechałem ponownie parę miesięcy później, wszystko stało. Ukraińscy partnerzy przewidywali, że za jakieś pół roku banki wznowią finansowanie i budowy ruszą. Jednak od tego czasu minął ponad rok i nic się nie zmieniło.

– **Czyli kryzys.**

– Oczywiście, podobnie jak na Litwie, Łotwie i w Estonii, gdzie ceny materiałów budowlanych spadły o 40 proc. Te rynki mogły funkcjonować tylko dzięki kredytom. Polski rynek był jedynym wśród krajów rozwijających się, który nie żył na kredyt. Wychodzenie z kryzysu naszych wschodnich sąsiadów będzie trwało kilka lat.

– **Prezes NDI, czyli poważny gracz na rynku, podkreślał, że brakuje nam myślenia strategicznego w tworzeniu infrastruktury, że to, co się dzieje, ma charakter doraźny, często nieprzemysłany.**

– Dla nas II wojna światowa skończyła się w 1989 r. Do tego czasu mieliśmy inne priorytety niż rozwijanie umiejętności zarządzania dużymi projektami. Jedynym naprawdę dużym projektem była Huta Katowice, może jeszcze Port Północny. Dopiero budowa autostrad jest okazją do zdobywania doświadczeń przez administrację państwową. Dużym projektem jest też Euro 2012. Trzecim jest 10+ grupy Lotos,

Dla nas II wojna światowa skończyła się w 1989 r. Do tego czasu mieliśmy inne priorytety niż rozwijanie umiejętności zarządzania dużymi projektami. Dopiero budowa autostrad jest okazją do zdobywania doświadczeń przez administrację państwową.

chyba największa w tej chwili inwestycja w Polsce i jedna z większych w Europie. Kilkanaście lat dochodziliśmy do przedsięwzięć tej rangi. Myślę, że po kolejnych dwudziestu latach wiele się nauczymy i będzie

dużo więcej autostrad czy linii kolejowych. Na przygotowanie i realizację dużego projektu trzeba od czterech do nawet ośmiu lat. Ścierają się różne koncepcje, poglądy, interesy, wszystko trzeba dokładnie przeanalizować i rozpisać. Dwadzieścia lat pokoju mamy już za sobą, teraz trzeba kolejnych dwudziestu, w trakcie których będziemy realizować duże przedsięwzięcia. Potrzebujemy czasu i spokoju na zbieranie doświadczeń i kapitału.

– **Dziękuję za rozmowę.**

NOWE REGULACJE UE – SZANSA NA ROZWÓJ CZY BIUROKRATYCZNY NONSENS?

Rozmowę prowadzi Leszek Szmidtke, dziennikarz PPG i Radia Gdańsk.

Leszek Szmidtke: Komisja Europejska przykładła wielką wagę do ochrony środowiska naturalnego. Nie pozostaje to bez wpływu na gospodarkę, także na branżę budowlaną. Jakie będą konsekwencje tak postawionych priorytetów?

Jacek Michalak: Te regulacje, skądinąd słuszne, są bardzo bolesne. Oznaczają na przykład dodatkowe badania, spełnianie wielu kosztownych wymagań. To rodzi wśród części producentów frustrację, gdyż obok firm spełniających wymagania, i tym samym ponoszących koszty, jest mnóstwo producentów omijających przepisy. Niestety, uchodzi im to bezkarnie, a przecież celem tych zabiegów jest także bezpieczeństwo użytkownika.

– **Wśród ograniczeń niosących poważne konsekwencje dla całej gospodarki jest między innymi wymóg ograniczenia emisji CO₂. W przypadku takich firm jak Atlas nie jest to wyłącznie problem wzrostu kosztów energii.**

Jacek Michalak

wiceprezes Grupy Atlas

– Liczba uregulowań budzących sprzeciw całego środowiska jest dłuższa. Jesteśmy na przykład w przededniu wielkich zmian związanych z szeroko rozumianym oddziaływaniem wyrobów budowlanych na środowisko. Wspomnę tylko, że w przypadku klejów do płytek ceramicznych postuluje się oznaczanie wpływu tych zapraw po związaniu na wody gruntowe. Może się rodzić pytanie o sens takiego wymogu, skoro niektóre materiały, jak na przykład wapno, stosowane są tysiące lat. Takie kroki Komitetów Technicznych trudno zaakceptować, gdyż są oderwane od życia.

– **Jednak inne postulaty, na przykład preferencje dla budownictwa energooszczędnego, budzą zadowolenie. Czy takie uregulowania przyniosą zmiany w budownictwie?**

– Sprzeciw budzi jedynie brak regulacji, które mogłyby w znaczący sposób wesprzeć energooszczędne budownictwo indywidualne. Dla złożonych systemów izolacji cieplnej Polska jest największym rynkiem w Europie. Jednak te ocieplenia są mocno zróżnicowane. Inwestycje wykonane w pierwszej połowie lat 90. bardzo często pozostawiają wiele do życzenia, a niektóre należy po prostu wykonać powtórnie. Dlatego oceniam, że jednym z poważniejszych problemów, z jakimi trzeba będzie sobie poradzić w ciągu najbliższych dziesięciu, dwudziestu lat, jest właśnie wymiana ociepleń. Jestem przekonany, że w sektorze, w którym działa Atlas, używany będzie już nie tylko ekspandowany polistyren EPS, ale też coraz częściej ekstrudowany polistyren XPS. Podobnie wierzę, że kwestia poprawy izolacyjności akustycznej będzie zyskiwać na znaczeniu. Nowe rozwiązania w ocieplaniu budynków będą się przebijać i za kilkanaście lat izolacje przyziemia będą najczęściej wykorzystywały ekstrudowany polistyren, a ściany budynków najbardziej narażone na hałas będą też miały odpowiednią izolację, np. z elastyfikowanego EPS. Moim zdaniem nie ma innej drogi. Natomiast życzyłbym sobie i innym lepszego wykonawstwa.

– **Budownictwo energooszczędne ma póki co niszowy charakter. Nowe propozycje Komisji Europejskiej oraz rosnące koszty energii powinny zachęcać do rozwoju, tylko czy to wystarczy w polskich realiach?**

– Wydaje mi się, że za dwadzieścia lat takie budownictwo nie będzie już niszą. Musimy poszukiwać coraz bardziej oszczędnych rozwiązań i dlatego budownictwo pasywne jest jednym z przyszłościowych kierunków.

– **Deweloperzy zapewniają, że nie będzie technologicznych rewolucji w polskim budownictwie, że konstrukcje drewniane czy też stawiane z użyciem stalowego szkieletu będą ułamkiem rynku. Podziela pan takie przekonanie?**

– Tak. Budownictwo europejskie bazuje na tradycyjnych, mineralnych materiałach wiążących: cemencie i wapnie. Nie spodziewam się żadnych rewolucyjnych zmian w tym obszarze.

– **Duże firmy tego nie potrzebują, ale małe próbują się organizować w klastry. Czy to jest sposób na mniejsze koszty, szybszy postęp techniczny?**

– Nie wiem, jak wyglądają różne problemy z perspektywy mniejszych firm. Jednak podejrzewam, że pokonanie wielu barier, na przykład technologicznych, będzie łatwiejsze,

gdy mniejsze firmy zaczną ze sobą współpracować. Atlas jest znaczącym producentem na rynku i dlatego staramy się uczestniczyć w pracach komitetów normalizacyjnych, różnych gremiach branżowych. Jednak, rzeczywiście, duże przedsiębiorstwa najczęściej samodzielnie szukają rozwiązań.

– **Czy polskie firmy związane z budownictwem współpracują z różnymi instytucjami badawczymi i uczelniami, czy po prostu kupują gotowe do wdrożenia rozwiązania wymyślone w innych krajach?**

– W naszej branży jest z tym pewien problem. Tworzymy swoisty łańcuch powiązanych ze sobą firm. Na początku są producenci surowców, którzy tworzą centra badawcze. W pewnym sensie oni dbają o to, by wiedza wlewała się w cały system, między innymi do takich producentów jak Atlas. Niestety, jest duża przepaść między środowiskami naukowo-badawczymi a przedsiębiorstwami. Nasza firma w niewielkim stopniu współpracuje z uczelniami, zwykle ogranicza się to do badań nad standardowymi rozwiązaniami. Uczciwie przyznam, że nie zanoszę na radykalną zmianę i w naszej branży nadal świat biznesu będzie daleki od współpracy ze światem nauki.

– **Dziękuję za rozmowę.**

BRAKUJE U NAS STRATEGII, ODWAGI I KOORDYNACJI

Rozmowę prowadzi Leszek Szmidtke, dziennikarz PPG i Radia Gdańsk.

Leszek Szmidtke: NDI ma w swoim repertuarze szeroki wachlarz działalności budowlanej. Która z nich jest dziś, w czasie kryzysu, najbardziej rentowna?

Jerzy Gajewski: Nie ma prostej odpowiedzi. Zaczniemy od tego, że to nie jest kryzys, lecz bardziej okres przejściowy lub rewizja rynku. W budownictwie cykliczność jest czymś naturalnym. Spójrzmy na publiczne zamówienia, które przygotowano w czasie chińskiego boomu. Dziś ceny materiałów i wykonania znacznie spadły, są na poziomie nawet 50 proc. wcześniej przygotowanych budżetów. Wysoką rentowność mają wszyscy, którzy wtedy podpisali kontrakty, a teraz wykonują prace. Dlatego wiele zależy od okresu i czasu trwania inwestycji.

– **Dotyczy to wyłącznie dużych przedsięwzięć infrastrukturalnych?**

– Niekoniecznie. W budownictwie przemysłowym, komercyjnym oraz mieszkaniowym też się takie przypadki zdarzają. Inaczej się kalkuluje w budownictwie obiektowym, gdzie można założyć zysk na poziomie 10 proc. W przypadku inwestycji infrastrukturalnych

Jerzy Gajewski

prezes zarządu NDI S.A.

może to być najwyżej 5 proc. Jest też wiele innych różnic, na przykład w mieszkaniówce ogromne znaczenie ma lokalizacja – jeżeli jest trafiona, znacznie wzrasta zyskowność.

– **Jak długo duże inwestycje infrastrukturalne będą napędzały budownictwo?**

– Mamy wyjątkowe ożywienie i wzrost aktywności, ale to, co dziś robimy, jest niewielkim ułamkiem w stosunku do potrzeb. Do tej pory w Polsce zbudowaliśmy prawie 700 km autostrad, drugie tyle zostanie rozpoczętych w najbliższym czasie. Ogromny sukces? Nawet kiedy powstanie cała A1, A2 oraz A4, to czy trzy autostrady w tak dużym kraju to dużo? Problem

Nie mamy w naszym kraju żadnej zintegrowanej strategii komunikacyjnej, w której uwzględnili się połączenia lotnicze, kolejowe oraz drogowe. Takie połączenia muszą stanowić jedność i powinny być dopasowane do naszych potrzeb.

polega na tym, że nie planuje się więcej. Znaczne połączenia kraju nie są objęte drogami ekspresowymi, o autostradach nawet nie wspomnę. Nie mamy

– **Czyli braki w fundamentach, w myśleniu strategicznym, będą owocowały krzywymi ścianami całego gmachu infrastruktury, czyli mało spójnym systemem komunikacyjnym?**

– Gdziekolwiek spojrzymy, mamy tymczasowość. Brakuje narodowej strategii. Kolejne rządy rozwiązują tymczasowe problemy, zamiast zająć się długofalowym kształtowaniem infrastruktury komunikacyjnej. Wcześniej wypracowane koncepcje są realizowane, nie ma natomiast nowych. Nie wiadomo na przykład, jak za kilka lat będzie się można dostać z Gdańska do Lublina. Czy tak jak teraz, przebijając się przez Warszawę? Jeżeli przedsiębiorca taki jak ja miałby zainwestować duże pieniądze w tzw. bazę wykonawczą, to muszą wiedzieć, co będzie się działo w najbliższym dwudziestolecu.

– **Mimo to prezes takiej firmy jak NDI musi się zastanawiać, czym będzie się ona zajmowała za pięć, dziesięć czy piętnaście lat.**

– NDI nie jest typową firmą budowlaną. Jesteśmy bardziej kreatorem, deweloperem tworzącym duże projekty inwestycyjne. Nie mamy potencjału wykonawczego. Przez pewien czas byliśmy twórcami wyłącznie obiektów publicznych: hoteli oraz biur. Hotelarstwo nadal jest bardzo ważną częścią naszego portfela. Współpracujemy z operatorami hotelowymi i będziemy budowali nie tylko w Polsce, ale też na Bałkanach i na Ukrainie. W kraju chcemy wznosić również hotele niższych kategorii, nie tylko te o wyższym standardzie. Realizowaliśmy też budownictwo mieszkaniowe, ale tu poruszamy się bardzo ostrożnie.

– **Pańska firma zainteresowała się także innymi segmentami budownictwa, wśród nich budową autostrad.**

– Uznaliśmy, że potrzebujemy trzech nóg, żeby stać stabilnie: budownictwa ogólnego, infrastruktury i energetyki. Chcemy też wzmocnić zdolność kapitałową poprzez stworzenie zamkniętego funduszu inwestycyjnego. Przedsięwzięcia, jakich się podejmujemy, wymagają własnego kapitału, właściwej koncepcji finansowej i przygotowanie do ich realizacji zajmuje więcej czasu niż samo wykonawstwo. Tak było m.in. w przypadku autostrady A1.

– **Co oznacza zainteresowanie energetyką?**

– Zajmujemy się obrotem energią. Chcemy integrować sieci, żeby uprościć jej przesył. Taka jest potrzeba na przykład w Rosji czy na Ukrainie. Zajmujemy się również produkcją energii. Mamy już trzy niewielkie źródła energii odnawialnej i chcemy zbudować kolejne większe elektrownie. W Macedonii testujemy możliwości energetyki wodnej. Niestety, w naszym kraju powołano Polską Grupę Energetyczną, która – moim zdaniem – jest skutecznym narzędziem tłamszenia poważnych inicjatyw. Monopol nie sprzyja gospodarce.

– **Czy wykonawstwo dużych elektrowni jest w kręgu zainteresowań NDI?**

– Jesteśmy tym zainteresowani, chociaż to specyficzna branża. Terminy realizacji zamówień głównych urządzeń są bardzo odległe i dziś rynek jest zależny od wykonawców turbin oraz innych urządzeń technologicznych. Podpisaliśmy list intencyjny z jednym z największych na świecie operatorów energetyki jądrowej, ale to dopiero początek długiej drogi. Jest kilka barier, między innymi lokalizacja, są też potrzebne olbrzymie pieniądze na wybudowanie takiej elektrowni. Sprzedaż energii również nie jest

łatwym zadaniem. Obecny kształt rynku nie sprzyja takim inicjatywom i mimo deficytu energii na północy Polski nie ma poparcia dla inicjatywy budowy prywatnej elektrowni.

– **Czy podobne bariery stoją przed zainteresowanymi budową infrastruktury kolejowej?**

– Oczywiście, gdyż wiele się zmienia w naszej gospodarce, ale koleje nie kierują się interesem pasażera. Dwa lata temu zostałem poproszony o opinię projektu połączenia Wrocławia z Warszawą. Wcześniej niemiecki inwestor przeprowadził szczegółowe badania, inwentaryzacje, określił, w jakim stopniu można wykorzystać istniejącą infrastrukturę dla pociągów o prędkości do 250 km/h. Inwestor bezskutecznie puka do drzwi różnych ważnych urzędów już od kilku lat. W naszym kraju nie ma miejsca na prywatne przedsięwzięcia kolejowe. Wciąż obowiązuje doktryna „koleje dla kolejarzy”. Pora to zmienić.

– **Znany poziom finansowania inwestycji infrastrukturalnych do 2013 r. W następnym budżecie UE, czyli w latach 2014–2019, więcej pieniędzy na projekty infrastrukturalne raczej nie będzie. Gdzie szukać finansowania takich pomysłów jak zagospodarowanie centrum Sopotu?**

– Władze Sopotu miały do wyboru dwie drogi: partnerstwo lub sprzedaż terenów, które były jego własnością. Tyle że w drugim przypadku pozbywają się gruntów w centrum na zawsze, tracąc bezpośredni wpływ na proces inwestycyjny i związane z tym profity. Ryzyko zakupu i zagospodarowania dla prywatnego inwestora też jest ogromne i dlatego jeżeli zasady współpracy zostaną uczciwie postawione, to partnerstwo jest najkorzystniejszym rozwiązaniem dla obu stron. Ponoszą mniejsze ryzyko i więcej zyskują.

– **Lista miast, które mają ziejące pustkami tereny w centrum, jest długa. Skoro w Sopocie się udało, to czy może się udać w innych miastach?**

– Może, ale nie wystarczy mówić, że coś się chce zrobić. Trzeba dużej determinacji. Jacek Karnowski wziął na siebie olbrzymią odpowiedzialność i płaci za to dużą cenę. Tacy partnerzy jak NDI w Sopocie znajdują się również gdzie indziej. Tylko że ryzyko nie kończy się wraz z końcem prac budowlanych. Utrzymanie i rozwój dużego ośrodka konferencyjnego w miejscu, które nie ma tradycji, jest trudnym zadaniem. Natomiast miasto korzysta z tego na wiele

sposobów, gdyż ludzie przyjeżdżający tutaj na konferencję później wychodzą, kupują, jedzą, odwiedzają różne galerie i wystawy.

– **Pan kalkuluje w kategoriach biznesowych, czy takie partnerstwo się opłaci. Samorządowcy patrzą na takie przedsięwzięcia trochę inaczej. Liczą tzw. koszty polityczne.**

– W naszym przypadku instytucje państwowe zostały użyte do storpedowania pomysłu zagospodarowania centrum Sopotu. Gdyby nie takie zachowanie, nie byłoby kosztu politycznego. Liczy się odbiór publiczny, a ten jest bardzo pozytywny. Pojawiają się natomiast inne problemy, najczęściej krótkowzroczność. Około 2000 r. Cieplice Śląskie nieopodal Jeleniej Góry, mając na swoim terenie źródła geotermalne, chciały wybudować park wodny o podwyższonym standardzie. Zostałem poproszony wspólnie z austriackim partnerem o przygotowanie tego przedsięwzięcia. Najważniejsze pytanie, które postawiliśmy, brzmiało: na co liczą władze miasteczka? Czy chcą partnerstwa, w którym zostanie podzielone ryzyko i gdzie zyski są odłożone w czasie, czy też szybkiego zasilenia gotówką kasy miejskiej? Zwyciężyło to drugie podejście, które nie sprzyja takim inwestycjom. A mnie takie rozwiązania nie interesują.

– **W Gdańsku, Gdyni, a także w innych miastach jest dużo terenów poprzemysłowych. Czy samorządy będą się decydowały na partnerstwo, żeby zagospodarować te obszary?**

– Do pewnych rzeczy samorządowcy muszą dojrzeć. Jeżeli Gdańsk chce wieczorami ożywić miasto, to musi najpierw się zastanowić nad możliwościami. Będzie to zależało nie tylko od inwestycji. Budowaliśmy hotel w Krakowie i były wątpliwości, czy zarobi na sobie. Dziś jest to nasza najlepsza inwestycja hotelowa w Polsce. Kraków wygrał z czeską Pragą nie z powodu wspanialszych zabytków, ale dzięki różnorodnej ofercie oraz przemyślanej promocji, prowadzonej w całej Europie. Dlatego gospodarze terenu muszą najpierw zdefiniować własne potrzeby, przemyśleć, jak chcą i jak potrafią pokonywać bariery. Należy z wyprzedzeniem planować rozwiązywanie nadchodzących problemów. W Gdańsku na przykład są to zagadnienia komunikacyjne i już dziś należy zastanowić się nad alternatywą dla zapychającej się obwodnicy. Wcześniej nikt nie pomyślał, jakie będą konsekwencje budowy dużych

centrów handlowych oraz osiedli mieszkaniowych przy obwodnicy. Władze Sopotu były i są zdeterminowane, rozwiązując kolejne problemy. W Gdańsku takiej determinacji nie widzę.

– Chaotyczny rozwój osiedli przy obwodnicy zarówno w Gdańsku, jak i w Gdyni jest owocem braku determinacji?

– Jeżeli człowiek jest w potrzebie, to będzie kupował mieszkanie w każdej dostępnej lokalizacji. Gdyby na terenach postoczniowych stały budynki mieszkalne i równocześnie takie osiedla powstawałyby przy obwodnicy, wtedy byłby jakiś wybór. Pojedyncze budynki oraz płomby w centrum Gdańska nie były i nie są alternatywą.

– Ile lat będziemy nadganiać nasze zapóźnienie w infrastrukturze, by osiągnąć średni europejski poziom?

– Co najmniej jedno pokolenie. Myślę nie tylko o sieci drogowej, gdyż tu widać duży postęp. Proszę się przyjrzeć postę-

Aby osiągnąć średni europejski poziom, potrzebujemy co najmniej jednego pokolenia. Na kolei dzieje się niewiele, mimo zapewnionego finansowania z unijnych funduszy. Natomiast niemal każdy większy samorząd chce budować międzynarodowy port lotniczy. To kolejny dowód, że brakuje u nas strategii, odwagi i koordynacji. Pieniądze wcale nie są największym problemem.

pom na kolei. Dzieje się niewiele, mimo zapewnionego finansowania z unijnych funduszy. W ruchu lotniczym mamy natomiast bardzo interesującą sytuację, gdyż niemal każdy większy samorząd chce budować międzynarodowy port lotniczy. To kolejny dowód,

że brakuje u nas strategii, odwagi i koordynacji. Pieniądze wcale nie są największym problemem.

– **Dziękuję za rozmowę.**

POMORSKI SEKTOR BUDOWNICTWA – DIAGNOZA

Budownictwo to istotny, choć nie najważniejszy element regionalnej gospodarki. W 2007 r. udział tej sekcji działalności gospodarczej w wartości dodanej wytworzonej w województwie pomorskim osiągnął 7,2 proc. Podobną rolę budownictwo odgrywa w tworzeniu miejsc pracy. W 2008 r. odsetek pracujących w tym sektorze stanowił 6,7 proc. pracujących ogółem w województwie. Z jednej strony nie jest to wiele, z drugiej jednak ten właśnie sektor jest postrzegany jako koło zamachowe gospodarki. Od niego zależy w znacznym stopniu dobrostan przemysłu materiałów budowlanych, przemysłu metalowego, drzewnego, maszynowego, przetwórstwa tworzyw sztucznych i wielu innych. Martwi zatem nie najlepsza, jak się obecnie wydaje, przyszłość budownictwa mieszkaniowego, cieszą zaś planowane inwestycje infrastrukturalne.

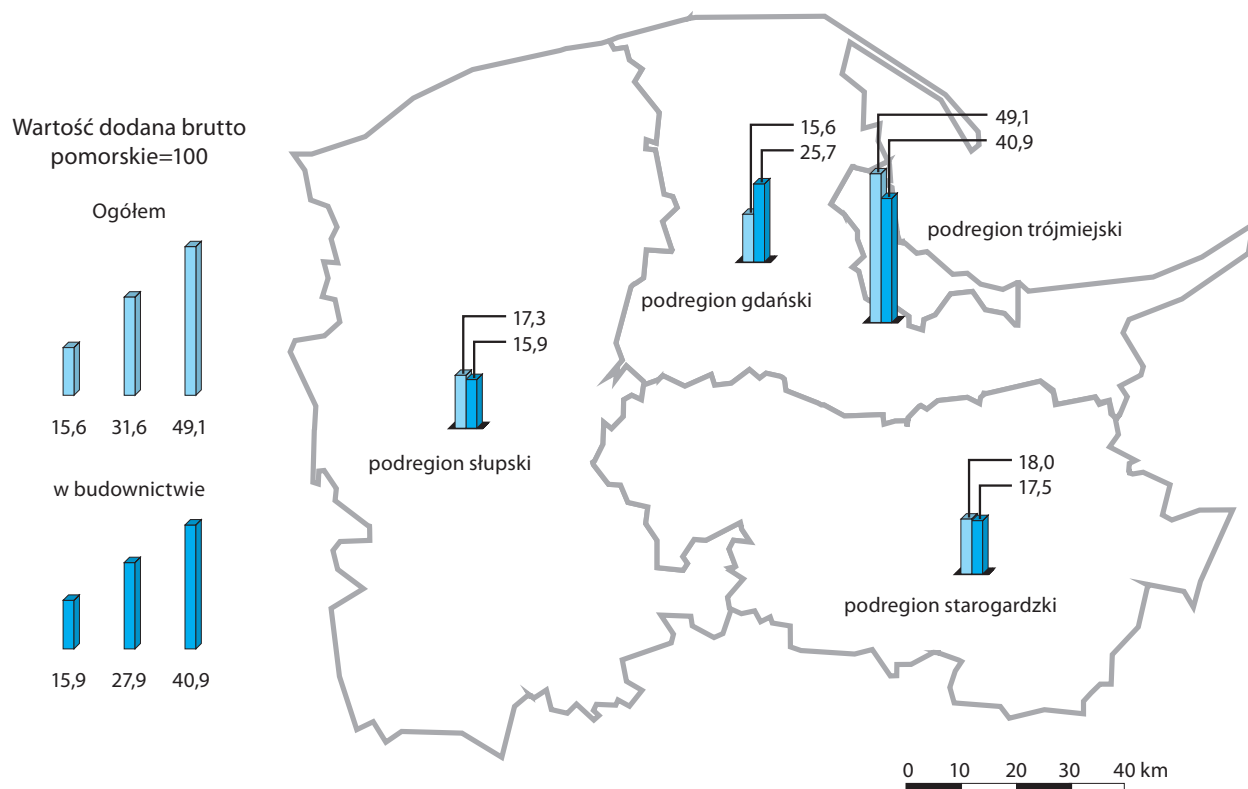
Wartość dodana, czyli ile budownictwa w gospodarce

Jak już wspomniano, wartość dodana wytworzona w budownictwie w województwie pomorskim stanowiła 7,2 proc. wartości dodanej regionu. Wyższą produkcję odnotowano w liczonych razem: handlu i naprawach, hotelach i restauracjach, transporcie, gospodarce magazynowej i łączności (27,6 proc.), przetwórstwie przemysłowym (21,5 proc.) i pośrednictwie finansowym (19,7 proc.). Jednak żadna

Przemysław Susmarski

*Institut Badań
nad Gospodarką Rynkową*

Rysunek 1. Wartość dodana w województwie pomorskim w 2007 r.



Źródło: Opracowanie IBnGR na podstawie danych GUS

z wymienionych sekcji gospodarki nie rozwijała się jeszcze do niedawna w tak imponującym tempie jak budownictwo. Analiza ostatnich dostępnych danych (za lata 2006 oraz 2007) informuje bowiem o sięgających niemal 20 proc. wzrostach liczonych rok do roku. To dużo, biorąc pod uwagę przyrosty wartości dodanej ogółem w województwie pomorskim, sięgające w latach 2006 i 2007 odpowiednio 8,0 oraz 10,9 proc.

Udział budownictwa w wartości dodanej brutto regionu jest wyższy od sięgającej 6,5 proc. wartości wskaźnika ogólnopolskiego. Interesujące wydaje się zestawienie informacji o wartości dodanej wytworzonej w podregionach. Okazuje się bowiem, że na firmy zarejestrowane w Trójmieście przypada prawie połowa wartości dodanej wytworzonej na Pomorzu. Jeśli jednak wziąć pod uwagę jedynie budownictwo, wartość wskaźnika dla Gdańska, Sopotu oraz Gdyni wynosi już tylko 40,9 proc., niezwykle zyskuje natomiast podregion gdański, generujący 1/4 wartości dodanej wytworzonej w budownictwie. Sektor ten jest zatem istotnym kanałem transmisji impulsów rozwojowych płynących z aglomeracji.

Co więcej, informacje o produktywności pracy wskazują, że powyższy transfer dotyczy stosunkowo atrakcyjnych miejsc zatrudnienia. Wartość dodana przeliczona na pracującego jest

w sektorze budownictwa relatywnie wysoka. Niżej wycenia się pracę świadczoną nie tylko w rolnictwie czy przemyśle, lecz właściwie w większości rodzajów działalności gospodarczej (z wyjątkiem pośrednictwa finansowego).

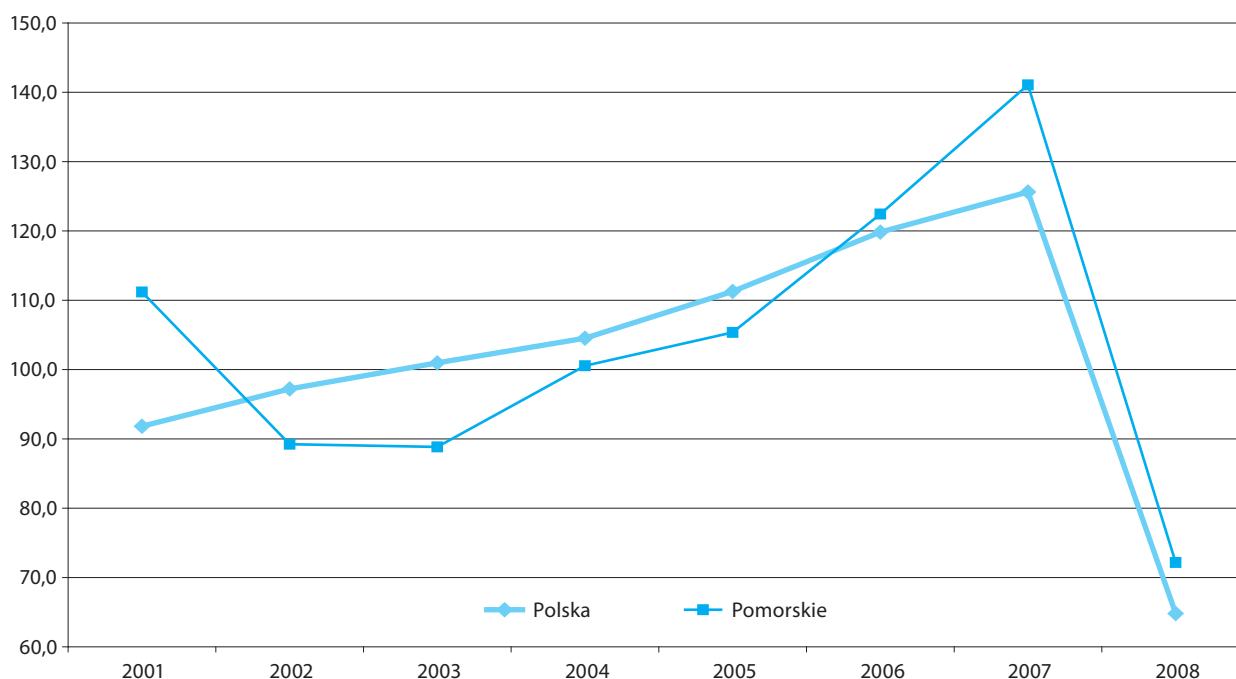
Produkcja budowlano-montażowa: więcej mieszkań i dróg

W 2008 r. wartość produkcji budowlano-montażowej zrealizowanej na terenie województwa pomorskiego wyniosła 5466,7 mln zł. To nieco ponad 7,1 proc. wartości ogólnopolskiej. Były to głównie prace o charakterze inwestycyjnym, na roboty o charakterze remontowym przypadało jedynie 25,9 proc.

Zdecydowana większość (2/3) inwestycji budowlanych w regionie to działania zrealizowane przez przedsiębiorstwa zarejestrowane w województwie pomorskim. Pozostałe 33,9 proc. (czyli około 1,9 mld złotych) zostało wytworzone przez firmy z siedzibami poza regionem, z czego ponad połowa przypada na przedsiębiorstwa z Mazowsza. Skala importu usług budowlanych jest zatem znacząca¹. Wyższy jego poziom cechuje województwa: zachodniopomorskie, świętokrzyskie, opolskie, łódzkie oraz dolnośląskie.

¹ Przyjęto, że pojęcia „import” i „eksport” mają tu charakter umowny (nie dotyczą handlu zagranicznego).

Rysunek 2. Dynamika produkcji budowlano-montażowej w województwie pomorskim i w Polsce w latach 2001–2008 (rok poprzedni = 100)



Źródło: Opracowanie IBnGR na podstawie danych GUS

Tabela 1. Produkcja budowlano-montażowa w 2008 r. w mln zł

Sprzedaż produkcji budowlano-montażowej w województwie pomorskim	5467
w tym sprzedaż realizowana przez podmioty z siedzibą w województwie pomorskim	3612
Sprzedaż produkcji budowlano-montażowej przez podmioty z siedzibą zlokalizowaną w województwie pomorskim	4746
Eksport produkcji budowlano-montażowej	1134
Import produkcji budowlano-montażowej	1855
Saldo obrotów województwa pomorskiego z resztą kraju	-721

Źródło: Opracowanie IBnGR na podstawie danych GUS

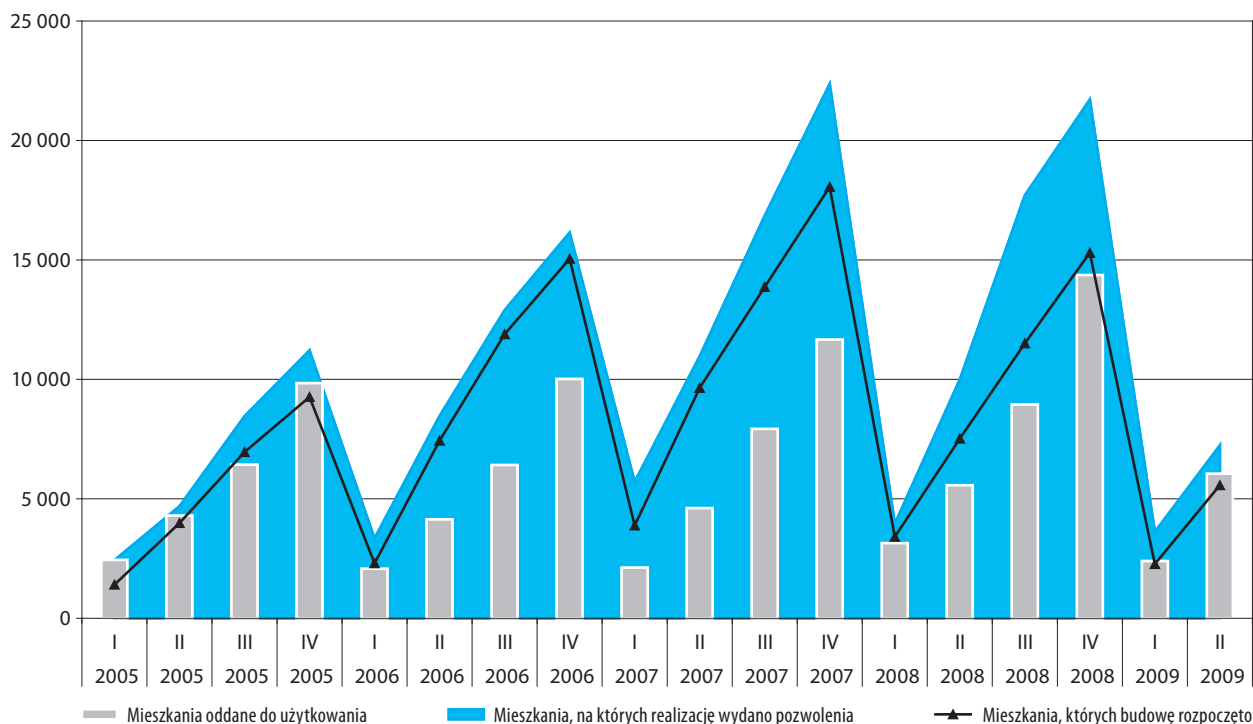
Podmioty zarejestrowane w Pomorskiem prowadzą działalność również w innych regionach, wykazując największą aktywność w województwach mazowieckim (4,2 proc. wartości produkcji budowlano-montażowej pomorskich przedsiębiorstw), dolnośląskim (3,8 proc.) oraz zachodniopomorskim (3,3 proc.). W 2008 r. wartość eksportu usług budowlanych kształtowała się na poziomie 1134,0 mln zł. Pomorskie jest zatem importerem netto usług budowlanych z deficytem w obrotach o wartości około 721 mln złotych. Mając w perspektywie duże inwestycje infrastrukturalne, związane m.in. z organizacją mistrzostw Europy w piłce nożnej Euro 2012, stan ten będzie się utrwał.

Cechą charakterystyczną sprzedaży produkcji budowlano-montażowej jest jej wysoka zmienność w czasie. Dla przykładu, wartość sprzedaży produkcji budowlano-montażowej w 2007 r. była wyższa o ponad 25 proc. niż w roku poprzednim. W 2008 r. w skali całego kraju odnotowano z kolei spadek sięgający 35,2 proc. wartości z 2007 r. Zmiany dla Pomorskiego mają nieco mniej gwałtowny charakter, choć ich kierunki są tożsame ze zmianami ogólnopolskimi.

Dane za 2009 r. cechuje nadal wysoka zmienność, uniemożliwiająca wyodrębnienie wyraźnego trendu. Sierpień 2009 r. zamknął się blisko 13-procentowym spadkiem (w porównaniu z lipcem), podczas gdy we wrześniu zaobserwowano już ponad 16-procentowy wzrost (w odniesieniu do sierpnia). Zestawienie tempa zmian w relacji do analogicznego miesiąca roku poprzedniego informuje jednak o obserwowanym od czterech miesięcy spadku. Uwzględniając informacje z miesięcy poprzednich, jest bardzo prawdopodobne, że wartość produkcji budowlano-montażowej również w 2009 r. będzie niższa niż przed rokiem.

Jakby na przekór temu trendowi, nadal rośnie liczba mieszkań oddawanych do użytkowania. Po dwóch kwartałach wzrost sięgnął 8,7 proc., po trzech było to już 17,6 proc. Wydaje się, że pod groźbą utraty płynności finansowej firmy budowlane z regionu finalizują rozpoczęte inwestycje. Znacząco (o 25 proc.) zmniejszyła się natomiast liczba mieszkań,

Rysunek 3. Mieszkania oddane do użytkowania, pozwolenia na budowę mieszkań oraz mieszkania, których budowę rozpoczęto w województwie pomorskim w latach 2005–2009 (dane kwartalne narastające)



Źródło: Opracowanie IBnGR na podstawie danych GUS

których budowę rozpoczęto, oraz (o ponad 27 proc.) liczba mieszkań, na których realizację wydano pozwolenia (dane półroczne narastające). Spadek aktywności inwestorów w zakresie nowych inwestycji mieszkaniowych zapowiada, że po wyczerpaniu powiększającej się jeszcze obecnie puli dostępnych mieszkań będziemy mieli do czynienia ze znaczącym ograniczeniem ich podaży w przyszłości.

Zdecydowanie lepsze perspektywy roztaczają się przed firmami wznoszącymi obiekty inżynierii lądowej i wodnej. Głównym bodźcem stymulującym wzrost popytu na usługi budowlane zarówno obecnie, jak i w przyszłości będą fundusze strukturalne. Wsparcie projektów realizowanych w ramach Regionalnego Programu Operacyjnego 2007–2013 wyniesie niemal 0,9 mld euro. Profil pożądanych inwestycji koncentruje się na szeroko pojętej infrastrukturze, sprzyjając tworzeniu silnego impulsu popytowego na usługi budowlane w przyszłości. Podobny wpływ będą miały projekty realizowane w ramach programów sektorowych. Wartość inwestycji zaplanowanych w Programie Infrastruktura i Środowisko, które będą realizowane na terenie województwa pomorskiego, przekroczy 4,2 mld euro, jednak część tej sumy dotycząca największych inwestycji realizowanych w kilku regionach (droga ekspresowa S8 oraz połączenie kolejowe E65) przypadnie na inne województwa.

Sektor budowlany jako pracodawca

Znaczenie budownictwa dla regionalnego rynku pracy jest nieco wyższe niż by to wynikało wyłącznie z oficjalnych danych o zatrudnieniu². Cechą charakterystyczną pracy w sektorze jest sezonowość, z mniejszym natężeniem prac zimą. Jednak w pozostałych miesiącach budownictwo odgrywa istotną rolę w redukcji bezrobocia. Zapewnia kontakt z zatrudnieniem osobom o niższych kwalifikacjach zawodowych, utrzymując je w aktywności zawodowej i nie pozwalając na bezpowrotne wyeliminowanie z rynku pracy.

Na koniec 2008 r. liczba pracujących w gospodarce regionu wyniosła 781,5 tys., z czego sektor budownictwa zatrudniał 48,4 tys. pracowników³. Udział tej grupy zatrudnionych wśród pracujących ogółem kształtował się na poziomie 6,7 proc. i był wyższy od analogicznego odsetka ogólnopolskiego (5,8 proc.) niemal o 1 pkt procentowy.

Podobnie jak dane o wartości dodanej, również dane o zatrudnieniu informują o obecności skupisk firm budowlanych zlokalizowanych w pobliżu Trójmiasta. Działalność ta rozwinęła się przede wszystkim w sąsiadującym z Gdynią powiecie wejherowskim oraz powiatach kartuskim

² Informują one o liczbie pracujących na koniec roku.

³ Pracujący w gospodarce narodowej.

i gdańskim. Ponadprzeciętne znaczenie budownictwa dla lokalnego rynku pracy cechuje również powiaty kościerski, starogardzki oraz tczewski.

Do podobnych wniosków prowadzą informacje pochodzące z REGON. W 2008 r. w powiecie kartuskim na każde 100 firm zarejestrowanych w rejestrze 22 firmy prowadziły działalność budowlaną. W powiecie kościerskim wartość tak skonstruowanego wskaźnika wynosiła 21, w wejherowskim 19, starogardzkim oraz tczewskim – po 15. Odsetek firm budowlanych w liczbie przedsiębiorstw ogółem wynosił dla województwa 12,3 proc., przy średniej ogólnopolskiej 11,3 proc.

Poziom rysującą się w otoczeniu Trójmiasta specjalizacji utrwalają informacje o zatrudnieniu w branżach powiązanych z budownictwem, takich jak produkcja metalowych oraz drewnianych elementów konstrukcyjnych i wyrobów stolarki budowlanej, produkcja wyrobów z cementu, betonu i gipsu. Ocenia się, że przedsiębiorstwa działające w budownictwie oraz w wymienionych wyżej branżach tworzą około 100 tys. miejsc pracy w regionie i odpowiadają za ponad 12 proc. liczby pracujących ogółem⁴.

⁴ *Identyfikacja potencjalnych klastrów na bazie analizy struktury gospodarki województwa pomorskiego*, IBnGR, Gdańsk 2008, str. 25.

O PERSPEKTYWACH POMORSKIEGO RYNKU NIERUCHOMOŚCI

Rozmowę prowadzi Leszek Szmidtke, dziennikarz PPG i Radia Gdańsk.

Leszek Szmidtke: *Jeszcze w roku 2007 wydawało się, że górka w budownictwie będzie trwała długo. Po dwóch latach jesteście chyba bardziej powściągliwi w przewidywaniach.*

Arkadiusz Łuczycycki: W 2007 r. mieliśmy wrażenie, że to déjà vu. Na przełomie wieków obserwowaliśmy niezrozumiałą hossę informatyczną. Firmy notowane na giełdzie, kiedy ogłaszały zainteresowanie informatyką oraz internetem, zyskiwały wielokrotnie na wartości. W pewnej chwili bańka pękła i wydawało się, że ta kosztowna nauka pozostanie na długo w pamięci. Tymczasem podobne zachowania obserwowaliśmy od 2006 r. na rynku mieszkaniowym. W 2005 r. w naszym regionie było około 30 deweloperów. Dwa lata później na targach pokazało się około 170 firm. To był wyraźny sygnał, że rynek oszalał. W Trójmieście trwało to na szczęście krótko. Znacznie dłużej i jeszcze większe zawirowania obserwowaliśmy na warszawskim, krakowskim czy wrocławskim rynku.

– **Az boję się pytać o prognozy na dziesięć, a tym bardziej dwadzieścia lat.**

Sergiusz Gniadecki
prezes Allcon Investment

Arkadiusz Łuczycycki
prezes Allcon Osiedla

– W takiej perspektywie można przewidywać powtórkę rozchwiania, które mamy świeżo w pamięci. Po krótkich okresach stabilności będzie nieracjonalny skok w górę, później spadek i znowu krótki okres stabilizacji. Do tego, co się działo, ogromnie przyczyniły się banki. 5–6 lat temu bardzo niechętnie finansowały zakup ziemi. Tymczasem jeszcze niedawno nie mogliśmy się od nich opędzić. Przychodzili do nas przedstawiciele banków, z którymi wcześniej nigdy nie mieliśmy do czynienia. Równie abstrakcyjne było udzielanie niemal każdemu kredytów na zakup mieszkań czy domów. Na szczęście rynek znormalniał. Dziś banki niechętnie finansują zakupy nieruchomości gruntowych, wychodząc ze słusznego założenia, że trzeba mieć wkład własny, jeżeli chce się coś budować. W naszej branży taką rolę pełni ziemia. Dużo bardziej realnie są też oceniani klienci chcący kupić nieruchomość. Podobnie jak w latach 2004–2005, teraz kredyt dostają osoby, które mogą sobie na niego pozwolić.

Sergiusz Gniadecki: Gospodarka jest napędzana wirtualnym pieniądzem. Dominują modele, które w świecie finansów wywołują owczy pęd. Ktoś policzył, że w Hiszpanii dojście do poziomu nasycenia rynku mieszkaniami trwało szesnaście lat, stąd prosty wniosek, że w Polsce ta droga powinna być równie długa. Tymczasem takie przełożenie miało kilka błędów, a do tego doszedł jeszcze światowy kryzys, dotkliwie odczuwany właśnie w budownictwie. Banki, które powinny być katalizatorem, jeszcze podgrzewały atmosferę. Hojnie finansowały inwestycje, banki ziemi, klientów końcowych.

– **Za oknem widać, jakie budynki mieszkalne, biurowce powstają teraz. Jakie będą kształty, wygląd, technologie za dwadzieścia lat?**

– *Na pewno zmieni się strategiczne planowanie biznesowe. Stanie się bardziej elastyczne, dokonywane w perspektywie najwyżej pięcio-, sześcioletniej, a nie, jak do tej pory, 10-, 15-letniej.*

– W ostatnich siedmiu latach średnia liczba mieszkań na 1000 mieszkańców w Trójmieście wzrosła z 348 do powyżej 400. W Europie są kraje, w których ten wskaźnik przekroczył 1000 mieszkań na 1000 mieszkańców. Hiszpania jest jednym z takich przykładów, chociaż tam wiele mieszkań kupili turyści i dlatego ten wskaźnik nie jest do końca miarodajny. Średni poziom w krajach Europy Zachodniej wynosi ponad 800 mieszkań na 1000 mieszkańców. Jeżeli

zestawimy to z naszymi danymi, to mamy co robić przez kilkadziesiąt następnych lat.

– **Przed chwilą przestrzegali panowie przed mechanicznym przenoszeniem rozwiązań z innych krajów.**

– Oczywiście należy brać pod uwagę zapotrzebowanie. Według badań, w Trójmieście potrzebujemy dziś minimum około 25–35 tys. mieszkań. W czasie boomu oddawano około 3–3,5 tys. mieszkań rocznie. Dlatego pięć do ośmiu lat będzie trwało zaspokojenie najbardziej niezbędnych potrzeb. Nawet wtedy nadal będziemy odbiegać od średniego poziomu w Europie. Dojście do 600 mieszkań na 1000 mieszkańców potrwa długo.

– **Potrzeby mieszkaniowe są ogromne. Równie ogromne są braki w infrastrukturze, planach zagospodarowania przestrzennego. W najbliższych latach będziemy jakoś to zapełniać. Czego potrzeba do harmonijnego lub, jak kto woli, zrównoważonego rozwoju?**

– *Infrastruktury. Ten problem dotyka w równym stopniu budownictwa mieszkaniowego, jak i komercyjnego. Brakuje dróg oraz infrastruktury wodno-kanalizacyjnej i za to odpowiadają samorządy. Dotykają nas historyczne zaległości w rozbudowie infrastruktury energetycznej. W tym przypadku rzeczywiście trzeba planować z 20-letnim wyprzedzeniem. To są bardzo skomplikowane projekty, kosztowne, wymagające wielu przygotowań. Łatwo przyjąć specustawę na Euro 2012, ale musimy wiedzieć, co po mistrzostwach: jak przeprowadzić ważne dla naszego regionu i kraju drogi, np. jaką trasą Energa ma poprowadzić linie energetyczne, kiedy każdą propozycję oprotestowują mieszkańcy. Braki w infrastrukturze mocno ograniczają inwestycje takich firm jak nasza.*

– Do infrastruktury trzeba jednak dołożyć banki. W dłuższej perspektywie ostatnie zawirowanie wyjdzie bankom i nam na dobre. Mam nadzieję, że powróci rzetelne analizowanie ryzyka i nie będzie sytuacji, gdy na wyścigi przyznaje się każdemu kredyty, a później popada w drugą skrajność i niemal nikt pieniędzy nie dostaje. Jak będą zachowywać się banki, tak będzie wyglądał rynek nieruchomości komercyjnych i mieszkaniowych.

– **Gdy samorządy nie nadążają z rozbudową infrastruktury, ratunku można szukać we współpracy deweloperów i poniekąd zastępowaniu tego, czego nie robią władze miast.**

– Od dawna tak właśnie postępujemy. Paru deweloperów potrafi się skrzyknąć, żeby wspólnie uzbroić teren. Wiele też zależy od postawy władz miasta i nie kryję, że lepiej współpracuje się z samorządem gdańskim niż gdyńskim. Dotyczy to zarówno budownictwa mieszkaniowego, jak i komercyjnego.

– **Przez dwadzieścia lat najprawdopodobniej uzupełnione zostaną braki w budownictwie mieszkaniowym, uczelnie wzbogacą się o nowe obiekty, sieć dróg również zostanie wyremontowana i zagęszczona. Czy firmy takie jak Allcon będą koncentrować się na remontach lub dużych projektach rewitalizacyjnych?**

– *Mamy niepowtarzalną szansę nadgonienia zapóźnień dzięki środkom europejskim. Jeżeli mądrze nie wykorzystamy nadarżającej się okazji, drugiej może nie być. Na szczęście większość samorządów przeznaczają unijne pieniądze właśnie na najważniejsze zadania związane z budową infrastruktury. Firmy deweloperskie już podejmują się rewitalizacji, zagospodarowania terenów przemysłowych. Nie jest to łatwe i najlepiej widać to na przykładzie Młodego Miasta w Gdańsku. Od dziesięciu lat mówi się o budowie domów, centrów handlowych i innych obiektów i nic się nie dzieje. Harbor City w Hamburgu jest podobnym przykładem. Tak jak w Gdańsku, zaczęło się w roku 1998, powierzchnia – 150 ha – także jest podobna, a przebudowę również zaplanowano na dwadzieścia lat. Ale na tym podobieństwa się kończą. Po dziesięciu latach w Hamburgu zagospodarowano już połowę tego terenu, my zaś stoimy w miejscu. Kolejna różnica to wzięcie przez miasto na siebie ciężaru stworzenia infrastruktury, czyli dróg, kolei, ochrony środowiska. W Hamburgu tereny te zostały oczyszczone z różnych przemysłowych pozostałości, a inwestycje infrastrukturalne zrealizowały miejskie spółki. Deweloperzy zajęli się zagospodarowaniem tego, co jest nad ziemią. Natomiast w gdańskim projekcie Młodego Miasta próbuje się wpuścić firmy na „pole minowe” i nakłonić je do usuwania zanieczyszczeń i modernizacji infrastruktury.*

– Zagospodarowanie terenów przemysłowych w Hamburgu następuje w określonych realiach tamtego rynku. Nasza inwestycja w Gdyni, Łużycka Office Park, jest pierwszą tego typu w Trójmieście, druga jest przy ulicy Arkońskiej w Gdańsku. W Warszawie działa już kilka podobnych parków, a w Niemczech, Holandii czy Wielkiej Brytanii są setki takich kompleksów. Zaspokajamy w tej chwili najbardziej podstawowe potrzeby w budownictwie

biurowym i mieszkaniowym. Nasze społeczeństwo musi dojść do pewnego poziomu zamożności, żeby podjąć się rewitalizacji, gdyż to są bardzo kosztowne zadania. Polacy się bogacą, ale krzywa zamożności wspina się powoli i ciągle mocno odstawiamy od średniej Unii Europejskiej.

– **Kredyty mieszkaniowe nie będą już tak łatwo dostępne jak jeszcze dwa lata temu. To oznacza, że trzeba się zastanawiać nad obniżaniem kosztów w budownictwie, żeby więcej ludzi mogło kupić mieszkania – inaczej nie będzie zainteresowanych. Czy nowe technologie w budownictwie dają taką nadzieję?**

– Na cenę mieszkań wpływa wiele czynników i tzw. zdrowy rozsądek ma tu ogromne znaczenie. Jeżeli w budynkach lokowanych z dala od centrum i z trudnym dojazdem budowano windy, duże hale, podziemne hale garażowe, to nie mogą one być tanie i stąd trudności ze sprzedażą. Cena musi być adekwatna do lokalizacji. Najpierw trzeba ocenić, jaki można osiągnąć poziom cen, i do tej oferty dopasować standard oraz budżetowanie. Niektórzy deweloperzy, między innymi JW Construction, poszukują innych

W przewidywalnej przyszłości nie będzie żadnej rewolucji, polski rynek negatywnie odpowiedział na powszechne budownictwo drewniane oraz na budynki na bazie szkieletu stalowego.

rozwiązań technologicznych. Jednak technologie oparte na prefabrykacjach są ślepą uliczką. Słaba jakość takich rozwiązań,

mimo pewnych oszczędności, zniechęca do ich stosowania. 5–8 proc. oszczędności można znaleźć w lepszym rozplanowaniu powierzchni. W przewidywalnej przyszłości nie będzie żadnej rewolucji, polski rynek negatywnie odpowiedział na powszechne budownictwo drewniane oraz na budynki na bazie szkieletu stalowego. Nie jesteśmy wyjątkiem, gdyż niemal cała Europa preferuje tradycyjne technologie. Niesprawdzone metody, dziwne projekty budynków też są efektem niedawnego rozchwiania rynku. W normalnych warunkach nie miałyby prawa znaleźć się w ofercie.

– **W krajobrazie gospodarczym Pomorza dominują małe firmy, często ulokowane w doraźnie zaadaptowanych pomieszczeniach. Czy w przyszłości będą się przeprowadzać do takich miejsc jak Łużycka Office Park, Arkońska Business Park, a tym samym będzie rosło zapotrzebowanie na takie inwestycje?**

– *Będzie to zależało między innymi od wzrostu gospodarczego, a w konsekwencji od zamożności firm i społeczeństwa.*

Do tego dochodzi także problem mentalności małego i średniego biznesu. Najem powierzchni biurowej często jest w rozumieniu przedsiębiorcy rodzajem haraczu. Lepiej się czuje, gdy ma powierzchnię na własność. Ale jeszcze niedawno podobnie traktowano leasing. Dziś takie użytkowanie samochodów lub innych urządzeń jest zjawiskiem normalnym. Lokalne firmy coraz częściej pytają o warunki najmu, więc to się zmienia. Moim zdaniem prowadzenie działalności na wynajmowanych

Najem powierzchni biurowej często jest w rozumieniu przedsiębiorcy rodzajem haraczu. Lepiej się czuje, gdy ma powierzchnię na własność. Ale jeszcze niedawno podobnie traktowano leasing. Dziś takie użytkowanie samochodów lub innych urządzeń jest zjawiskiem normalnym. Lokalne firmy coraz częściej pytają o warunki najmu.

powierzchniach jest korzystniejsze, gdyż można je dopasowywać do bieżących potrzeb firmy i nie trzeba na przykład zajmować się remontami czy zarządzaniem powierzchnią. Poza tym budujemy nie tylko mury, ale też kreujemy przestrzeń pozwalającą na lepszy rozwój, przyciągnięcie lepszych pracowników itp. Zawsze są to dobre lokalizacje, korzystnie położone komunikacyjnie. Komfort pracy ma duże znaczenie, dla wielu porównywalne z zarobkami. Te elementy rekompensują koszt wynajmu. Dlatego właśnie wielkie zagraniczne korporacje wybierają powierzchnie biurowe w takich miejscach jak Łużycka Office Park.

– **Dziękuję za rozmowę.**

ENERGOOSZCZĘDNE BUDOWNICTWO MARKĄ POMORZA

Rozmowę prowadzi Leszek Szmidtke, dziennikarz PPG i Radia Gdańsk.

Leszek Szmidtke: Rosną ceny energii, Komisja Europejska nakłada coraz większe obostrzenia dla emitujących CO₂ i jednocześnie zachęca na różne sposoby do oszczędzania energii. Rządy kolejnych państw postępują podobnie. Nadchodzą wspaniałe czasy dla budownictwa energooszczędnego!

Marek Michalak: Na pierwszy rzut oka rzeczywiście wygląda to obiecująco. Jednak przyszłość nie jawi się wcale tak optymistycznie, gdyż jest wiele barier i ciągle wyrastają kolejne. Z jednej strony mają one charakter administracyjny, a także ekonomiczny, z drugiej w społeczeństwie jest pewna inercja. O ile na szczeblu centralnym budownictwo energooszczędne powoli toruje sobie drogę, o tyle na niższych szczeblach samorządności ciągle jest to orka na ugorze. Nadal dla potencjalnych zainteresowanych głównym źródłem informacji jest internet oraz znajomi, którzy coś gdzieś usłyszeli. Niestety, brakuje większych akcji informacyjnych docierających do szerszych warstw społecznych.

– Co jest głównym hamulcem: brak przekonania do takiej formy budownictwa czy wyższy koszt?

Marek Michalak

*prezes Gdańskiego Klastra
Budowlanego*

– Koszt nie jest wyższy niż w przypadku tradycyjnego budownictwa! Problemem jest czas, w jakim rozpatrujemy te koszty. Jeżeli ograniczymy kalkulację do chwili zasiedlenia, wtedy rzeczywiście koszt jest wyższy. Dopiero później, kiedy trzeba mieszkanie utrzymać, okazuje się, jak zyskowna była to inwestycja. Gdy zaczniemy budownictwo energooszczędne rozpatrywać w długiej perspektywie, widzimy, ile można zaoszczędzić lub – jak kto woli – zarobić.

– **Takiej kalkulacji trzeba się nauczyć.**

– Przede wszystkim trzeba się zapoznać z tą technologią. Kalkulując koszty, musimy liczyć nie tylko to, za jaki czas zwróci nam się wyższy nakład. Należy również brać pod uwagę, o ile więcej zyskamy, kiedy będziemy chcieli sprzedać dom. Możemy już otrzymać oficjalne potwierdzenie parametrów dzięki świadectwu energetycznemu.

– **Certyfikat energetyczny ma już wymierną korzyść rynkową?**

– Certyfikat określa poziom energochłonności danego obiektu. Kupując dom i mając dwie porównywalne lokalizacje oraz cenę, wybiera się zazwyczaj budynek tańszy w utrzymaniu. Taką informację dadzą wspomniane certyfikaty. Na razie mają krótki żywot, dlatego dopiero za jakiś czas będą silniej wpły-

wać na decyzje kupujących. Tym bardziej że budownictwo energooszczędne to niewielki odsetek w całym rynku budowlanym. Deweloperzy do tej pory nie chcieli się zajmować takimi

Budownictwo energooszczędne to niewielki odsetek w całym rynku budowlanym. Deweloperzy do tej pory nie chcieli się zajmować takimi budowlami, gdyż sprzedawali niemal wszystko, co postawili. Kryzys może zmienić podejście do technologii energooszczędnych.

budowlami, gdyż sprzedawali niemal wszystko, co postawili. Kryzys może zmienić podejście do technologii energooszczędnych. Normy unijne oraz te obowiązujące w różnych krajach są bardzo wyśrubowane i Polska będzie musiała się do nich dostosować.

– **Henryk Siodmok, prezes grupy Atlas, uważa, że właśnie budownictwo energooszczędne będzie się najszybciej rozwijało w ciągu najbliższych dwudziestu lat.**

– Też tak uważam. Kiedy pojawią się lepsze niż obecnie formy wsparcia dla takiego budownictwa oraz remontów poprawiających termoizolację, nastąpi gwałtowne ożywienie. Polska będzie się musiała dostosować do zasad nakreślonych w pakiecie klimatycznym. Zamiast płacić

kary za ich nieprzestrzeganie, chyba lepiej przeznaczyć te pieniądze na dofinansowanie budownictwa energooszczędnego. Są dwa proste sposoby wsparcia. Już można skorzystać z dofinansowania w postaci premii termomodernizacyjnej. Niestety, to narzędzie jest mocno skomplikowane, gdyż trzeba najpierw wykonać audyt, wdrożyć wynikające z audytu zalecenia i gdy po zakończeniu prac finansowanych z tzw. kredytu ekologicznego okaże się, że inwestycja przyniosła co najmniej 25 proc. oszczędności, można się ubiegać o jego częściowe umorzenie. Trwa to ponad pół roku. Drugą zachętą byłby powrót do ulgi w oprocentowaniu kredytów przeznaczanych na budownictwo energooszczędne. Taka pomoc powinna być adresowana do właścicieli obiektów nie tylko remontowanych, ale również nowo wznoszonych.

– **Zachęta finansowa to w Danii czy Niemczech najskuteczniejsze narzędzie. Czy ten sposób w Polsce wystarczy?**

– Mówimy o stronie popytowej, a musimy rozważyć także stronę podażową. W naszym regionie znana jest większość podmiotów zainteresowanych budowaniem w technologiach energooszczędnych, stanowią one trzon naszej grupy. W klastrze budowlanym są firmy, które odpowiednio wcześniej zaczęły się interesować nowymi technologiami i wdrożyły je. Dzięki temu jest coraz więcej przykładów budownictwa energooszczędnego w naszym województwie. Ogłoszony też został konkurs, zorganizowany przez Pomorski Klaster 3x20, na najciekawsze projekty. O nagrodę ubiegają się inwestycje odpowiadające unijnym założeniom dyrektywy 2006/32 (te założenia to: obniżenie emisji CO₂ o 20 proc., mniejsze o 20 proc. zużycie energii i zwiększenie udziału odnawialnych źródeł energii – także o 20 proc. – w ogólnym bilansie energetycznym do roku 2020). Zgłosiliśmy cztery zrealizowane inwestycje: w Baninie dom pasywny oraz zespół pięciu domów energooszczędnych, dwa podobne domy w Bojanie, a także osiedle 36 domów w Małkowie. Na szczególną uwagę zasługuje ostatni projekt – miesięczny koszt ogrzewania wynosi tam tylko 200–300 zł. Rozmawiamy też z Energa o pomysłach zmniejszenia zużycia energii nie tylko ciepłej, ale również elektrycznej.

– **Ale oszczędność to jedna strona medalu. Drugą jest produkcja energii na własny użytek i z własnych źródeł.**

– Oba elementy należy ze sobą połączyć i dążyć do kogeneracji – jednoczesnego wytwarzania energii elektrycznej i ciepłej.

Kolejnym etapem jest multigeneracja, czyli do dwóch poprzednich energii dołączamy chłód. Od pewnego czasu szczyt zapotrzebowania na energię obserwujemy nie tylko zimą, ale dzięki urządzeniom klimatyzacyjnym również latem.

– **Czy osoba decydująca się na budowę domu pasywnego może sobie pozwolić, bez poważnego uszczerbku w portfelu, na zakup takich urządzeń?**

– Można już instalować w domu energooszczędnym urządzenia produkujące energię i można doprowadzić do tego, że budynek więcej energii produkuje niż zużywa. Niestety, koszt takich instalacji jest wysoki.

– **Czy ceny tych urządzeń, systemów oszczędzających i produkujących energię, będą spadały?**

– Będą spadały, gdy pojawi się ich więcej na rynku – konkurencja zrobi swoje. Na razie koncentrujemy się na przygotowaniu dobrych warunków zdrowotnych dla mieszkańców domów, które stawiamy. Należy między innymi zapewnić wymianę powietrza o odpowiednich parametrach. Odzyskiwanie energii też ma olbrzymie znaczenie. Mamy bliskie związki z producentami różnych urządzeń, na przykład z wytwórcami pomp ciepła. Mamy nadzieję, że we współpracy z Bałtyckim Klastrem Ekoenergetycznym stworzymy projekty osiedli niemal samowystarczalnych energetycznie i zaczniemy je budować. Pomocne przy takich przedsięwzięciach będą środki unijne przeznaczone właśnie na badania i wdrażanie takich pomysłów w życie.

– **Budownictwo nie jest sztandarowym przykładem współpracy biznesu z nauką. Wasz segment potwierdza tę regułę czy jest wyjątkiem?**

– W klastrach współpracują trzy środowiska: biznes, nauka oraz samorządy. Firmy wchodzące w skład naszego klastra już wcześniej nawiązały współpracę ze środowiskami naukowymi. Teraz ten mechanizm trzeba wzmocnić, nadać nowy wymiar platformie, jaką jest klastrowy. Wymieniamy się informacjami z Politechniką Gdańską, chcemy rozszerzyć współpracę z Instytutem Maszyn Przepływowych PAN. W ten sposób osiągniemy też inny cel – możliwość zdobywania funduszy unijnych i krajowych.

W klastrach współpracują trzy środowiska: biznes, nauka oraz samorządy. Firmy wchodzące w skład naszego klastra już wcześniej nawiązały współpracę ze środowiskami naukowymi. Teraz ten mechanizm trzeba wzmocnić, nadać nowy wymiar platformie, jaką jest klastrowy.

– **W pomorskiej branży budowlanej dominują małe i średnie firmy. Samodzielnie trudno im utrzymywać współpracę ze środowiskami naukowymi i samorządami, trudno również sięgać po pieniądze z UE. Klastrowy powinien być interesującą propozycją. Tyle teoria. A jak wygląda praktyka?**

– Dlatego takie inicjatywy powinny być oczkiem w głowie samorządów, instytucji państwowych. Tym bardziej że staramy się o wysoki poziom technologiczny, przejrzystość, otwartość na innowacje i umiejętność porozumienia. Zależy nam również na dobrej opinii. Zdajemy sobie sprawę, że w budownictwie energooszczędnym nie należy konkurować niską ceną. Na tym rynku musi dominować wysoka jakość wykonania i najlepsze rozwiązania technologiczne. Dlatego zależy nam, aby firmy uczestniczące w inicjatywie klastrowej poszerzały swoją wiedzę, muszą też dysponować odpowiednim zapleczem technicznym do realizacji takich przedsięwzięć, wreszcie odpowiednim poziomem organizacyjnym. Penetrujemy rynek i najciekawsze firmy namawiamy do współpracy. Przybywa na przykład konkursów promujących budownictwo energooszczędne i innowacyjność – przyglądamy się ich laureatom. Oprócz przedsiębiorstw bezpośrednio zaangażowanych w inicjatywę klastrową, w skład której wchodzi Gdański Klastrowy Budowlany oraz Stowarzyszenie Pomorski Klastrowy Budowlany, są też firmy współpracujące na luźniejszych zasadach. Niektóre po pewnym czasie angażują się w nasze prace coraz bardziej.

– **Czy macie jakąś wewnętrzną kontrolę, dzięki której możecie pilnować odpowiedniej jakości?**

– Jeszcze nie, ale współpraca przy różnych zadaniach pozwala się zorientować co do rzetelności i poziomu zaproszonej firmy. Po kilku wspólnych projektach wiemy, z kim mamy do czynienia. Środowisko nie jest zbyt duże, ludzie się znają i jest naturalna selekcja. Zamierzamy też uruchomić interaktywną platformę informacyjno-komunikacyjną i wtedy też stworzymy wewnętrzny ranking. Będziemy sami sobie wystawiać cenzurki, a zewnętrzni partnerzy oraz inwestorzy będą się mogli wypowiedzieć i ocenić poszczególnych wykonawców.

– **Przedsiębiorstwa obecne w klastrowy mają usługowy charakter. Czy wzrost zainteresowania budownictwem energooszczędnym spowoduje, że w naszym regionie zaczną**

powstawać również firmy produkujące różne elementy lub urządzenia potrzebne do takich inwestycji?

– Firmy tworzące nasz klaster częściowo ewoluują od prostych usług w kierunku generalnego wykonawstwa. Natomiast wzrost zainteresowania budownictwem energooszczędnym może wywołać także zainteresowanie producentów urządzeń. Potrzebujemy więcej czasu, żeby stworzyć narzędzia. W planach mamy między innymi Pomorski Park Budowlany. Powstanie tam centrum badawczo-rozwojowe, które będzie świadczyło usługi na rzecz firm zrzeszonych

w klastrze. Centrum będzie się też zajmowało promocją rozwiązań energooszczędnych oraz prezentacją konkretnych rozwiązań, tak żeby na miejscu można było się przyjrzeć, dotknąć lub zobaczyć pracujące urządzenia. Tu również będą świadczone wysokiej jakości usługi projektowe dla firm klastrowych. Docelowo zamierzamy doprowadzić do tego, żeby budownictwo energooszczędne stało się marką regionalną województwa pomorskiego.

– **Dziękuję za rozmowę.**

*Andrzej Bigus,
Tadeusz Bigus*

*właściciele Centrum
Materiałów Budowlanych BAT
oraz deweloperskiej Grupy Stolem*

LOKALNE ZAGŁĘBIA POMORSKICH FIRM BUDOWLANYCH

Rozmowę prowadzi Leszek Szmidtko, dziennikarz PPG i Radia Gdańsk.

Leszek Szmidtko: Ponad 200 z 1000 firm w gminie Sierakowice ma charakter budowlany. Co takiego jest w tym zakątku Kaszub, że sprzyja rozwojowi przedsiębiorczości, zwłaszcza związanej z budownictwem?

Tadeusz Bigus: Jeszcze w latach siedemdziesiątych w gminie Sierakowice obok Gminnej Spółdzielni, Spółdzielni Kółek Rolniczych, Banku Spółdzielczego było wielu przedsiębiorców. Wśród nich murarze, hydraulicy, cieśle; niemal każda specjalizacja budowlana miała po kilka zakładów. Wydaje mi się, że nie było tu złych wzorców w postaci dużych socjalistycznych zakładów niszczących indywidualną inicjatywę. Byli w naszej gminie rolnicy i rzemieślnicy, którzy wiedzieli, jak należy pracować. Nie można zapominać, że dominowały rodziny wielodzietne i głęboko zakorzeniona wiara katolicka. Te wzorce istniały wtedy i zostały przekazane dalej. Kolejny element miał już wymierny charakter: na początku lat siedemdziesiątych w Żukowie powstały zakłady drobiarskie, które potrzebowały surowca. W gminie

Sierakowice szybko zaczęto budować kurniki do hodowli drobiu. Wiązał się z tym duży napływ pieniędzy.

Andrzej Bigus: Dobrze zarabiali nie tylko budowniczzy kurników, ale również ich właściciele. W większości dochody te zostały dobrze wykorzystane – budowano domy dla siebie, dla rodziny. Dzięki temu murarze, hydraulicy, elektrycy, stolarze, dekarze mieli cały czas zajęcie.

– **W jednym z raportów przygotowanych przez Instytut Badań nad Gospodarką Rynkową znalazłem stwierdzenie, że powstanie i rozwój firmy BAT spowodowało dynamiczny rozwój firm budowlanych w Sierakowicach na początku lat dziewięćdziesiątych.**

– To przesada, chociaż zauważyliśmy szansę. Było zapotrzebowanie na materiały budowlane i dzięki temu szybko się rozwijaliśmy. Kilka miesięcy po otwarciu składu w Sierakowicach ruszyły w kilku innych miejscach punkty sprzedaży, między innymi w Gdańsku-Kokoszkach. Mówiłbym tu raczej o współdziałaniu, wzajemnym napędzaniu się, gdyż BAT rósł, kiedy różne firmy wykonawcze miały coraz więcej zleceń. Wzbogacaliśmy ofertę i stwarzaliśmy pośrednio większe możliwości dla firm z naszej gminy.

– *Nawet gdy w danym momencie nie mogliśmy im pomóc, to proponowaliśmy szkolenie, żeby przedsiębiorcy mogli zapoznać się z nowymi technologiami. Dzięki kontaktom z producentami organizowaliśmy spotkania. Mamy dobrą opinię o wykonawcach z naszej gminy, więc rozmawiając z inwestorami, informowaliśmy o ich solidności i wysokiej jakości usług.*

– **Przez prawie dwadzieścia lat konkurencja urosła. Czy sierakowickie firmy nadal zaopatrują się w materiały budowlane w firmie BAT?**

– Nie żądamy i nie oczekujemy wyłączności w zakupie materiałów. Wiele firm stale się u nas zaopatruje, inni wybierają tylko niektóre towary. Od kilku lat mamy trochę mniej klientów, gdyż na towary naliczamy 22-procentowy podatek VAT. W wielu innych firmach nie jest to praktykowane.

– *Możemy też obserwować, jak kupujący przemieszczają się. Często sierakowickie firmy dokonują zakupów w naszych oddziałach w Lęborku, Redzie, Kokoszkach. Najczęściej tam, gdzie mają zlecenia.*

– **To są oczywiście firmy zarejestrowane. Jak dużo zakładów lub osób działających bez dopełnienia tego**

wymogu, na przykład małych rolników, dorabia jako budowlancy?

– Nie wiemy, jak duża jest to liczba. Niekiedy firmy działające legalnie biorą do prac takich właśnie kilkuhektarowych rolników. Są oni zarejestrowani w KRUS i dlatego nie oczekują umowy o pracę, wystarcza im zapłata za wykonane usługi.

– **To zjawisko zanika czy się rozwija?**

– Takich przypadków będzie coraz więcej. Pochodzimy z Gowidlina i widzimy, co dzieje się z rolnikami. Najczęściej taki proceder uprawiają niewielkie gospodarstwa, które inaczej nie mogą zapewnić sobie utrzymania. Bardzo wielu ich właścicieli pracuje, zwykle właśnie w budownictwie. Jeżdżą do Trójmiasta, wykonują proste prace murarskie: układanie kostki, roboty związane z wykopami czy doprowadzeniem do stanu surowego otwartego. Do robót związanych z instalacjami hydraulicznymi trzeba już odpowiedniego przygotowania – co najmniej kilku miesięcy nauki. Wtedy obie strony są bardziej zainteresowane umową o pracę.

– **Czy „szarą strefę” można ograniczyć?**

– Wprowadzenie obowiązku dokumentowania zakupu materiałów oraz usług budowlanych na pewno ją zmniejszy. Innym sposobem jest powrót do ulg podatkowych – żeby kupujący towar lub usługę był zainteresowany otrzymaniem faktury. Do 2005 r. były ulgi podatkowe, ale też korzystający z nich musieli przez pięć lat przechowywać faktury, żeby móc udokumentować zakup przed urzędem skarbowym. Może powinno się wrócić do rozliczania się z inwestycji. Tyle że wtedy państwo musi dać coś w zamian. Póki nie będą wymagane dokumenty, póty „szara strefa” będzie istniała i rosła.

– *Wprowadzenie w życie włoskiego modelu, gdzie trzeba pilnować paragonów po dokonaniu większych zakupów, znacznie zwiększy wpływ do budżetu – nie tylko w przypadku budownictwa, ale także innych branż, jak choćby spożywczej.*

– **Nie sposób przewidzieć, czy politycy odważą się na uporządkowanie tych spraw, zwłaszcza przed wyborami. Ale spójrzmy na rozwój budownictwa w perspektywie 10–20 lat. Co się zmieni?**

– *Nie wiemy, jakie będą kanały dystrybucji, a oczywiście bardzo nas to interesuje.*

– **Dlaczego kanały dystrybucji budzą więcej wątpliwości niż, powiedzmy, technologie?**

– Technologie też będą się zmieniały, ale dla firmy handlowej bardzo istotny jest sposób sprzedaży. Może się na przykład okazać, że rynek materiałów budowlanych zdominują wielkie sieci handlowe. Miejsce dla małych sprzedawców zapewne jakieś zostanie, a i zapotrzebowanie na materiały budowlane też chyba będzie zawsze.

– *Podobnie jak w krajach Europy Zachodniej, także u nas inwestor będzie cedował całość prac na jednego generalnego wykonawcę. Coraz więcej*

jest ludzi, którzy nie mają czasu na bieganie i załatwianie wszystkich spraw formalnych, kupowanie materiałów, szukanie firm. Fizycznie inwestor będzie obecny na placu budowy, gdy wbita zostanie pierwsza łopata, a później gdy odbierze klucze.

W przyszłości, podobnie jak w krajach Europy Zachodniej, inwestor będzie cedował całość prac na jednego generalnego wykonawcę. Coraz więcej jest ludzi, którzy nie mają czasu na bieganie i załatwianie wszystkich spraw formalnych, kupowanie materiałów, szukanie firm.

– **Czy firmy budowlane z Sierakowic zajmują się prostymi pracami murarskimi czy są tam również przedsiębiorstwa wykonujące prace specjalistyczne?**

– W naszej gminie mamy chyba wszystko: począwszy od firm murarskich, poprzez dekarские, wykończeniowe, do producentów okien i mebli. Naprawdę cały wachlarz wykonawców.

– *Jest też firma zajmująca się stolarką, meblami i wystrojem dla banków w całej Polsce. Jeden z zakładów metalowych wykonuje i instaluje żurawie na platformach wiertniczych. Jeszcze inny dba o zasilanie elektryczne, obsługując najważniejsze koncerty i inne imprezy w kraju. W naszej gminie działają nie tylko specjalistyczne firmy usługowe, ale również jeden z największych w Polsce producentów szyb zespolonych.*

– **Czy przedsiębiorstwa z gminy Sierakowice uczestniczą w największych przedsięwzięciach w naszym regionie, jak budowa Baltic Areny lub autostrady A1?**

– Tak, ale jako podwykonawcy. Wprawdzie Elwoz realizuje duże przedsięwzięcia, między innymi buduje w Kościerzynie basen z całym jego zapleczem. Jednak o innych firmach w roli generalnych wykonawców tak dużych inwestycji nie słyszałem.

– **Czy przedsiębiorcy z Sierakowic szukają informacji, wiedzy, nowych rozwiązań?**

– Większość, zwłaszcza specjalistyczne firmy, robi to we własnym zakresie. Dla mniejszych organizujemy szkolenia, prezentacje, ściągamy ekspertów z różnych przedsiębiorstw produkujących materiały budowlane. Oczywiście nie wszyscy są tym zainteresowani, ale wielu do nas przychodzi, żeby zapoznać się z nowościami na rynku.

– **Kilka lat temu zaczął się odpływ ludzi, głównie do Wielkiej Brytanii i Irlandii. Wielu z nich prowadziło tam działalność usługową w budownictwie. Czy teraz wracają i przynoszą stosowane tam nowe rozwiązania?**

– Nie znamy nikogo, kto wrócił z nowymi pomysłami lub rozwiązaniami.

– *17–19 lat temu przywożono nowe technologie, wtedy na przykład nie stosowano u nas płyt kartonowo-gipsowych. Teraz*

Wracający z Wysp Brytyjskich przywożą złe nawyki, są niesolidni, psują rynek. W Polsce jest obecnie wyższa kultura budowania niż w krajach Europy Zachodniej. Dostęp do materiałów, technologii jest już taki sam, ale wykonawstwo na naszym rynku – znacznie lepsze.

wracający z Wysp Brytyjskich przywożą złe nawyki, są niesolidni, psują rynek. W Polsce jest obecnie wyższa kultura budowania niż w krajach Europy Zachodniej. Dostęp do materiałów i technologii jest już taki sam, ale wyko-

nawstwo na naszym rynku – znacznie lepsze.

– **W bliżej nieokreślonej przyszłości rynek zostanie zrównoważony, potrzeby mieszkaniowe zaspokojone. Co to będzie oznaczało dla takich firm jak BAT?**

– Moim zdaniem to bardzo odległa przyszłość i będzie to w znacznym stopniu zależało od dostępności kredytów mieszkaniowych. Ostatnie półtora roku było wręcz szokiem – tak bardzo banki ograniczyły kredyty. Jeżeli to się ustabilizuje i banki będą udzielać kredytów inwestorom oraz chętnym do kupowania, to rynek budowlany będzie jeszcze długo się rozwijał.

– **A czy brak odpowiednio uzbrojonych terenów nie będzie równie poważną barierą?**

– Oba czynniki będą hamowały rozwój budownictwa mieszkaniowego. Jako drobny deweloper widzimy, jak wielu ludzi rozbija się o rafę dostępności kredytowej. Dotyczy to nie tylko osób chętnych do zakupu, ale również wielu firm usługowych, wykonawczych czy deweloperskich. Natomiast równie dotkliwa jest bariera administracyjna.

Mamy przykłady z własnej działalności – na konieczne decyzje czekamy dwa lata. Nie ma planów zagospodarowania przestrzennego, przewleka się wydanie decyzji o warunkach zabudowy i nie możemy rozpocząć prac projektowych. W skrajnym przypadku czekamy nawet cztery lata.

– **Gdzie będzie szukał szansy mały deweloper?**

– Nie będziemy rywalizować z dużymi firmami. Budujemy dla inwestorów o nieco wyższych wymaganiach: większe działki, większe domy, lepsze materiały i bardzo dobra jakość wykonania. Będziemy szukać swojej szansy w tym segmencie.

– **Dziękuję za rozmowę.**

*Wiesław Bielawski,
Maciej Lisicki*

*zastępcy Prezydenta Miasta
Gdańska*

NAJPIERW INFRASTRUKTURA, POTEM ZABUDOWA

Rozmowę prowadzi Leszek Szmidtke, dziennikarz PPG i Radia Gdańsk.

Leszek Szmidtke: Pytając deweloperów o bardziej odległe plany, widziałem ich zakłopotanie. Nic dziwnego – minione dwa lata zniechęciły do wybiegania w daleką przyszłość. Wiceprezydent Gdańska odpowiedzialny za planowanie przestrzenne jednak musi sięgać dwadzieścia lat do przodu.

Wiesław Bielawski: O przyszłości miast myśli się w różnych perspektywach. Jest planowanie operacyjne, które dotyczy bieżących spraw. Jest też planowanie strategiczne, wybiegające w bardziej odległą przyszłość. Są takie dokumenty jak Studium Uwarunkowań Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego, gdzie wybiega się 20–30 lat do przodu. Myśli się o rozwoju infrastruktury technicznej, czyli drogach, wodzie, kanalizacji, a także o infrastrukturze społecznej, czyli na przykład o szkołach.

– **O co Gdańsk będzie bogatszy za dwadzieścia lat?**

– Miasto wzbogaci się o halę widowiskowo-sportową, Baltic Arenę, Europejskie Centrum Solidarności, Muzeum II Wojny Światowej. Mamy też nadzieję, że choć

częściowo zostanie zagospodarowany Targ Rakowy i Targ Sienny. Powstanie między innymi przystanek SKM Śródmieście. Zostanie wreszcie zagospodarowana dziura w przestrzeni i kompleks administracyjny przy Długich Ogrodach, a więc prokuratura, sąd i Urząd Miasta połączone zostaną z Głównym Miastem. Ta część Gdańska będzie bardzo ważna dla komunikacji. Powstaną tu zarówno mieszkania, jak i różne punkty usługowe, sklepy oraz przestrzenie biurowe.

– Czego będą się mogły spodziewać pozostałe dzielnice Gdańska, szczególnie w jego południowo-zachodniej części?

– Stoimy przed wyzwaniem, jakim jest uzbrajanie tych terenów. Infrastruktura, która tam powstanie, będzie wpływała na dynamiczną ich zabudowę.

– Już dziś jest ona dynamiczna, mimo braku infrastruktury.

– To jest poważny problem – nie tylko Gdańska. Nie na wszystko starcza pieniędzy. Dlatego sięgamy po różne pomysły, na przykład deweloperzy współfinansują uzbrajanie terenu. Wspomagamy się też środkami unijnymi. Właśnie zabieramy się do modernizacji całego układu komunikacyjnego tej części miasta. Planujemy nowe rozwiązania w postaci Nowej Łódzkiej, Nowej Warszawskiej. Lada dzień będą prowadzone konsultacje społeczne dotyczące pewnych rozwiązań. W całkiem już niedalekiej przyszłości pojawi się Obwodnica Południowa, dokończona zostanie Trasa W-Z.

– Dokończenie Trasy W-Z oraz Obwodnica Południowa w znacznym stopniu zostaną sfinansowane ze środków unijnych. Skąd pieniądze na późniejsze inwestycje, skoro dziś nie znamy budżetu UE po roku 2013?

– Oczywiście nie wiemy, co przyniesie nowy okres programowania, ale mamy nadzieję, że rozwój Gdańska pociągnie za sobą większe wpływy podatkowe i tym samym będzie więcej pieniędzy na inwestycje infrastrukturalne. Mamy coraz więcej firm, rozwija się port, więc spodziewamy się wzrostu dochodów miasta.

– Pytanie chyba równie oczywiste jak odpowiedź, ale jaka powinna być kolejność: najpierw deweloperzy budują nowe osiedla i później martwicie się o uzbrojenie terenu czy na początku jest infrastruktura, a później budownictwo?

– Idealny stan mamy, gdy infrastruktura wyprzedza jakąkolwiek formę zabudowy, czyli deweloper wchodzi na tereny uzbrojone. Projektowanie odbywa się wówczas spokojnie,

Idealny stan mamy, gdy infrastruktura wyprzedza jakąkolwiek formę zabudowy, czyli deweloper wchodzi na tereny uzbrojone.

Projektowanie odbywa się wówczas spokojnie, taka kolejność powoduje też niższy koszt budowy i w efekcie niższe ceny mieszkań. Niestety, głód mieszkaniowy powoduje gwałtowny rozwój budownictwa i wyprzedza rozwój infrastruktury. To jest ogromny problem wszystkich miast w Polsce.

nie ma żadnych niespodzianek wynikających na przykład z różnic wysokości. Taka kolejność powoduje też niższy koszt budowy i w efekcie niższe ceny mieszkań. Dziś w cenie metra kwadratowego jest również uczestnictwo deweloperów w uzbrajaniu terenu.

Niestety, głód mieszkaniowy powoduje gwałtowny rozwój budownictwa i wyprzedza rozwój infrastruktury. To jest ogromny problem nie tylko Gdańska, ale i wszystkich miast w Polsce.

– Kiedy deweloper na własny koszt i według swojego uznania uzbraja teren – a jest ich przecież wielu – czy skutkiem nie będzie przestrzenny chaos widoczny właśnie w przyszłości?

– Nie, gdyż plan zagospodarowania przestrzennego wyraźnie określa charakter danego zakątka miasta. Na straży stoją też odpowiednie instytucje. Infrastruktura tworzona przez firmy budowlane nie powstaje w oderwaniu od istniejących sieci, są przecież odpowiednie umowy umożliwiające podłączenie do sieci wodociągowej, kanalizacyjnej czy drogowej. Wszystko jest sprawdzane. Po prostu musi to być zgodne z planem zagospodarowania.

– Czy deweloper ma jakiś wpływ na tworzenie planu? Jest dialog między wami?

– Prezydent raz do roku spotyka się z deweloperami i prezentuje plany na przyszłość. Pytamy, jak możemy pomóc w różnych rozwiązaniach, i oczywiście mówimy, jakie mamy oczekiwania. Podobnie wyglądają spotkania z zarządami spółdzielni mieszkaniowych.

– Spotkania raz do roku mają raczej charakter kurtuazyjny. Pytam o bieżącą współpracę.

– Taka oczywiście też ma miejsce, ale na niższych szczeblach.

Maciej Lisicki: Współpraca dobrze się układa – widać to choćby po ilości budowanych mieszkań. Powstaje ich znacznie więcej niż w innych pomorskich miastach, i to nie tylko

w liczbach bezwzględnych, ale również w przeliczeniu na jednego mieszkańca.

– Kryzys nie wyhamował budownictwa mieszkaniowego?

– Oczywiście wydajemy mniej zezwoleń, ale trzeba patrzeć, jak to wygląda na tle innych dużych miast. Skala budownictwa jest też odpowiedzią na nasze relacje z deweloperami. Nawet gdyńscy budowlancy mawiają, że dobrze się im pracuje w Gdańsku.

– W naszym mieście rozpoczynają się bardzo skomplikowane inwestycje. Hossa zainicjowała zagospodarowanie terenu po dawnych koszarach przy ulicy Słowackiego. Negocjujemy w tej chwili z Polnordem kształt północnego cypla Wyspy Spichrzów. Dzieje się tak mimo poważnego kryzysu na tym rynku.

– Który kierunek będzie dominujący w dalszej perspektywie: rozwój południowej części miasta czy zagospodarowanie terenów poprzemysłowych w centrum?

– Nastawiamy się na zagospodarowanie do wewnątrz, czyli wykorzystanie istniejącej infrastruktury. Tu są tereny uzbrojone, ukształtowane ciągi komunikacyjne i dlatego w centrum będą powstawały nowe osiedla. Oczywiście mieszkania w tej części miasta będą w wyższym segmencie cenowym. Miasto musi jednak dysponować kompletną ofertą i między innymi dlatego w południowej części, przy obwodnicy, będą budowane tańsze mieszkania.

– Tańsze również dlatego, że ze względu na lokalizację zainteresowanie nimi jest mniejsze.

Ludzie wolą mieszkać w centrum, gdzie mają łatwiejszy dostęp do tzw. infrastruktury społecznej. Miasto też musi dbać o napływ mieszkańców do centrum, żeby nie pustoszały ulice, przedszkola i szkoły.

Nastawiamy się na zagospodarowanie centrum do wewnątrz, czyli wykorzystanie istniejącej infrastruktury. Tu są tereny uzbrojone, ukształtowane ciągi komunikacyjne i dlatego w centrum będą powstawały nowe osiedla.

– To jest oferta dla bardziej zamożnych, a przecież, siłą rzeczy, takich ludzi jest mniej.

– Proszę spojrzeć na rozwój rynku. Inpro rozpoczyna budowę Wieży Leszka Białego i kamienic między ulicami Szeroką a Świętojańską. Ta sama firma kontynuuje rozwój wcześniejszej inwestycji Trzy Żagle. We Wrzeszczu amerykańska firma Hines będzie wznosiła Quattro Towers, a nad Motławą

izraelski inwestor Vitania tworzy Waterlane. Większość tych inwestycji to po kilkaset nowych mieszkań.

– Miasto nie może jednak zapominać o pozostałych mieszkańcach, także o tych najmniej zamożnych. Do nich powinno być adresowane budownictwo komunalne oraz socjalne. Przewidujecie w najbliższych latach budowę nowych obiektów z myślą o tej grupie gdańszczyzan?

– W 2004 r. brakowało nam 3600 mieszkań, pod koniec 2009 r. deficyt mamy na poziomie 2 tys. Widać znaczącą poprawę. Oczywiście mieszkań komunalnych mamy dużo więcej – około 27 tys. Połowę tego zasobu możemy sprzedać i zarobimy na tym około 600 mln zł. Te pieniądze można zainwestować w część komunalną.

– Obecna sprzedaż mieszkań komunalnych pozwala na taki optymizm?

– Sprzedajemy 2 tys. mieszkań rocznie. Od kilku lat utrzymujemy ten poziom wykupu i jest to bardzo dobre tempo. W ciągu 6–8 lat pozbedziemy się tej części zasobu, która została przeznaczona do sprzedaży. Zostaną nam mieszkania, których nie możemy sprzedać z różnych przyczyn: czy to z powodu planów zagospodarowania przestrzennego, czy też nieregulowanego stanu własnościowego. Musimy też pamiętać o ludziach, których nigdy nie będzie stać na zakup własnego mieszkania i będą najemcami lokali komunalnych lub socjalnych. Dlatego ciągle budujemy nowe mieszkania i za jakiś czas wprawdzie zasób komunalny będzie mniejszy, ale też w lepszym stanie. Ponadto zmieniamy naszą politykę mieszkaniową. Białystok przeprowadził udaną, moim zdaniem, reformę. Okazało się, że 60 proc. dotychczasowych najemców nie powinno w ogóle zajmować mieszkań komunalnych, gdyż mają wystarczający poziom dochodów, żeby kupić mieszkanie lub wynająć je na wolnym rynku. Podejrzewam, że w Gdańsku jest podobnie.

– Skoro mieszkania komunalne są i będą budowane, to zapewne zostały lub zostaną na nie wytypowane stosowne miejsca. Domyślam się, że nie będzie to w centrum miasta.

– Chcemy, żeby zasób komunalny był w miarę równomiernie rozłożony w całym mieście. Idealnym rozwiązaniem byłoby jedno mieszkanie komunalne w każdym budynku. Po weryfikacji ekonomicznej najemcami zostaną osoby o rzeczywiście niewielkich dochodach i często tzw. trudne społecznie. Zależy

nam, żeby nie tworzyć gett, gdyż skutki tego są oplatane. Takie rozproszenie ułatwi też pracę służbom społecznym.

– **Czyli częściej miasto będzie kupowało mieszkania na rynku niż wcielało się w rolę inwestora?**

– *Potrzeby są tak duże, że musimy kupować mieszkania na rynku oraz budować nowe budynki z mieszkaniami komunalnymi.*

– **Rozmawialiśmy o zagęszczaniu centrum miasta. Jednak tereny najbardziej odpowiednie do zagospodarowania, czyli postoczniove, to ciągle odległa perspektywa.**

– Powód jest prosty. Główną barierą jest Nowa Wałowa. Trudno sobie wyobrazić budowę mieszkań, centrów handlowych, a dopiero później zrealizowanie drogi. Jeżeli nie chcemy zablokować komunikacyjnie całego śródmieścia, musimy zbudować Nową Wałową. Pokonanie tej bariery pozwoli na dynamiczny rozwój Młodego Miasta. Do tego czasu poza Europejskim Centrum Solidarności nic nowego w tym rejonie nie powstanie. Ta trasa będzie realizowana w porozumieniu z głównym inwestorem, czyli Baltic Property Trust.

– **Są w Europie miasta, na przykład Amsterdam, które realizują projekty mieszkaniowe na wodzie. Czy władze Gdańska przewidują taki kierunek rozwoju?**

– *W ostatnim czasie wzrosło zainteresowanie terenami nad wodą i powstaje na nich coraz więcej inwestycji mieszkaniowych, głównie nad Motławą. Zakończona niedawno budowa kompleksu Szafarnia, gdzie inwestorem jest Pirelli Pekao Real Estate, jest tego przykładem. Wspomnieliśmy też wcześniej o Waterlane. Również na południowym krańcu Wyspy Spichrzów powstają nowe budynki mieszkalne. Gdańsk po II wojnie światowej odwrócił się od wody i teraz wracamy w miejsca, gdzie kwitło życie przez setki lat.*

– Takie projekty to bardzo interesująca propozycja, ale dla wąskiego grona ludzi. Mamy wprawdzie sporo rzek i kanałów, gdzie takie budownictwo mogłoby powstawać, ale to jest i będzie niszą. Miasto nie berze pod uwagę takiego budownictwa jako formy zaspokajania potrzeb mieszkaniowych.

– **Dziękuję za rozmowę.**

Młodzi o Pomorzu

Wojciech Woźniak	<i>Spółczeństwo – nieodłączny aspekt budownictwa</i>	48
Jakub H. Szlachetko	<i>Prawo budowlane – kierunki zmian</i>	51

SPOŁECZEŃSTWO – NIEODŁĄCZNY ASPEKT BUDOWNICTWA

Od początku istnienia gatunku ludzkiego znaczna część działalności człowieka wiązała się z przekształcaniem otoczenia. Z biegiem czasu oddziaływanie to zyskiwało na intensywności i odbywało się w coraz większej skali. Wydaje się, że dzisiaj budownictwo można uznać za tę sferę ludzkiej działalności, która ma fundamentalny wpływ na otaczającą nas przestrzeń. Co więcej, często inwestycje budowlane determinują życiowe wybory, i to zarówno te codzienne, jak i te podejmowane w dłuższej perspektywie czasowej. Wpływają one chociażby na to, gdzie mieszkamy (bądź zamierzamy zamieszkać), jak spędzamy czas wolny, jak długo i czym dojeżdżamy do pracy lub szkoły. W ujęciu bardziej ogólnym – wpływają na styl i jakość naszego życia.

Odwracając zwrot wektora wzajemnej influencji, zauważamy, że ze strony społeczeństwa płyną sygnały świadczące o wpływie bądź chęci jego wywierania na charakter przedsięwzięć podejmowanych w szeroko pojętym budownictwie. Czasami będzie miał charakter świadomy, aktywny, można powiedzieć obywatelski, w innym wypadku nieuświadomiony bądź nie do końca świadomy – jak choćby zmiany, będące pokłosiem przeobrażeń stylów życia.

Wojciech Woźniak

*absolwent socjologii i politologii
Uniwersytetu Gdańskiego*

Jak budownictwo na nas wpływa?

Zastanawiając się nad szerszym niż tylko zaspokajaniem potrzeb mieszkaniowych znaczeniem budownictwa, można pokusić się o wskazanie kilku obszarów życia społecznego, które znajdują się w sferze wpływów tego sektora. Za przykład niech posłuży tutaj przypadek osiedli zamkniętych, których w Polsce buduje się dużo. Najczęściej grodzenie i zamykanie takich miejsc podyktowane jest względami bezpieczeństwa – ludzie chcą się grodzić, gdyż boją się kradzieży czy dewastacji ich mienia, a deweloperzy odpowiadają na tę potrzebę. Wszystko wydaje się jak najbardziej w porządku, jednak warto mieć świadomość niektórych skutków takiego działania, które z perspektywy społecznej i w dłuższym okresie można uznać za niepożądane. Jak wynika z badań przeprowadzonych przez prof. Marię Lewicką z Uniwersytetu Warszawskiego, proces zamykania osiedli prowadzi do powstania napięć społecznych, szczególnie w miejscach, w których *gated communities*¹ sąsiadują z osiedlami otwartymi. O ile mieszkańcy przestrzeni ogrodzonej zazwyczaj dobrze oceniają relacje z osobami zamieszkującymi osiedla o tradycyjnej zabudowie, o tyle ci drudzy żywią do sąsiadów z osiedli zamkniętych pewną niechęć. Tworzą się antagonizmy, nieporozumienia, wzmacnia stereotypizacja, rośnie nieufność.

niają relacje z osobami zamieszkującymi osiedla o tradycyjnej zabudowie, o tyle ci drudzy żywią do sąsiadów z osiedli zamkniętych pewną niechęć. Przypisują im takie cechy jak snobizm, mniejszą otwartość na innych, „nowobogackość”. Tworzą się antagonizmy, nieporozumienia, wzmacnia stereotypizacja, rośnie nieufność. Wiąże się to z faktem, że nowe osiedla często powstają w miejscu będącym wcześniej otwartą i ogólnodostępną przestrzenią, wykorzystywaną przez wszystkich bez ograniczeń. Dodatkowo negatywny wpływ na wzajemne stosunki mogą mieć różnice w statusie materialnym, gdyż mieszkańcy nowych osiedli to często osoby o względnie wysokich dochodach, co może wzbudzać zazdrość i nasilać negatywne oceny ze strony mieszkańców osiedli otwartych.

Warto w tym miejscu zaznaczyć, że istnieją rozwiązania architektoniczne pozwalające zapewnić bezpieczeństwo mieszkańcom, nieobarczone w takim stopniu negatywnymi skutkami społecznymi. Za przykład może tu posłużyć podejście *secure by design*, w którym oświetlenie, bryła

budynku, odpowiednie przeszklenie i ekspozycja terenu powodują, że przestrzeń jest dobrze widoczna, co zniechęca potencjalnych przestępców. Osiedle takie powstało już w Siechnicach pod Wrocławiem². Projektant i deweloper postawili tam na integrację mieszkańców poprzez organizację osiedlowych imprez, tworzenie atmosfery wzajemnego zaufania i zachęcanie do samopomocy.

Ponadto beztrudnie stawianie płotów i bram zdecydowanie negatywnie wpływa na budowanie kapitału społecznego – czynnika, który z perspektywy Polski może być kluczowy dla dalszego rozwoju, w tym również – a może przede wszystkim – gospodarczego.

Trendy społeczne a budownictwo

Przedsiębiorcy budowlani przyglądający się społeczeństwu mogą nie tylko przyczynić się do poprawienia kondycji lokalnych wspólnot. Mogą również wykorzystać lekcję płynącą z tych obserwacji, by dostosować swoją ofertę do konkretnej sytuacji społecznej i zmieniających się stylów życia. Przykładowo, z badań przeprowadzonych przez Pawła

Przedsiębiorcy budowlani przyglądający się społeczeństwu mogą nie tylko przyczynić się do poprawienia kondycji lokalnych wspólnot. Mogą też wykorzystać lekcję płynącą z tych obserwacji, by dostosować swoją ofertę do konkretnej sytuacji społecznej i zmieniających się stylów życia.

Kubickiego z Uniwersytetu Jagiellońskiego³ wynika, że w największych miastach Polski mamy do czynienia z wyłanianiem się nowej klasy mieszczańskiej. Zdaniem Kubickiego wartości

wyznawane przez nowych mieszczan predestynują ich do pozostawiania i zamieszkiwania w centrach miast. Ludzie ceniący sobie dostęp do szerokiej oferty kulturalnej, handlowej i towarzyskiej rezygnują z budowania domu jednorodzinnego na przedmieściach na rzecz mniejszego, lecz eleganckiego mieszkania bądź apartamentu w centrum. Dla deweloperów są oni z pewnością ważną grupą docelową.

Można też przewidywać, że wraz ze zwiększającą się świadomością w zakresie ochrony środowiska oraz rozwojem energooszczędnych technologii firmy deweloperskie mogłyby zacząć stawiać na rozwiązania sprzyjające oszczędzaniu wody, energii elektrycznej czy przetwarzaniu odpadów. Oprócz oczywistych korzyści dla lokalnego środowiska naturalnego i zamieszkującej je społeczności takie zabiegi przyniosłyby pożytek przedsiębiorcom budowlanym,

1 K. Surmiak-Domańska, *Polsko, otwórz się!*, „Gazeta Wyborcza”, 10 października 2007.

2 K. Surmiak-Domańska, op. cit.

3 M. Kursa, *Nadchodzą nowi mieszczanie*, „Gazeta Wyborcza” z 22 września 2009.

pozytywnie wpływając na ich wizerunek oraz dając im innowacyjną przewagę nad konkurencją, co z kolei poprawiłoby rynkową sytuację firmy.

Świadomy wpływ na budownictwo

Świadomość zależności występujących między decyzjami planistów, inwestorów czy deweloperów a jakością życia powoduje, że w coraz większym stopniu ludzie chcą uczestniczyć w procesie przekształcania ich najbliższego środowiska. To właśnie na tej „glebie” wyrosły inicjatywy obywatelskie, skupiające działalność wokół problemu przestrzeni publicznej, w tym takie, których oś zainteresowania stanowią nowe inwestycje budowlane. Pozwolę sobie na przywołanie dwóch takich inicjatyw. Pierwsza z nich to Forum Rozwoju Aglomeracji Gdańskiej, będące inicjatywą osób żywo zainteresowanych lokalnymi inwestycjami budowlanymi i planowaniem przestrzennym w obrębie Trójmiasta. Ta grupa urbanistycznych pasjonatów, którzy swoją działalnością pokazują, że „w Gdańsku są osoby popierające rozwój, że są to zwykli mieszkańcy, a nie tylko deweloperzy⁴”, często bierze udział w konsultacjach społecznych i spotkaniach z przedstawicielami administracji, gdzie dyskutowane są planowane zmiany w architekturze i infrastrukturze miasta.

Drugim obywatelskim projektem jest SISKOM, Stowarzyszenie Integracji Stołecznej Komunikacji. Zrzeszenie, początkowo zajmujące się tematyką autostrad i dróg ekspresowych, z czasem rozszerzyło swoje zainteresowania na inne formy komunikacji (jak choćby kolej, komunikacja miejska czy nawet ścieżki rowerowe), nie tylko w obszarze stołecznej aglomeracji. Co ważne, członkowie stowarzyszenia wywodzą się z różnych środowisk: drogowców, projektantów, inżynierów budownictwa, specjalistów od transportu, prawników, informatyków, ekonomistów, handlowców, pracowników PKP czy LOT. Dodatkowo SISKOM współpracuje z organizacjami ekologicznymi, dzieląc ich troskę o przyrodę i jednocześnie wspierając

je niezbędną wiedzą z dziedziny drogownictwa. Wzbogaca to wewnętrzną debatę, nadając jej prawdziwie międzyrodzinkowy charakter i pokazuje, że obywatelski udział w procesie budowania infrastruktury komunikacyjnej kraju może być niestronniczy i w pełni profesjonalny.

Ponadto czasami podejmowane są akcje post factum, które stanowią swoisty komentarz społeczny do istniejących lub powstających rozwiązań przestrzennych. Przykładem takich inicjatyw może być np. organizowany od 2001 r. w Krakowie konkurs „Archi-szopa”, w którym mieszkańcy oraz jury konkursu „nagradzają” najbrzydszą krakowską inwestycję architektoniczną roku. Inną, bardziej spontaniczną akcją był happening zorganizowany w 2008 r. przez szwajcarskiego artystę Sana Kellera. Szwajcar, zdumiony fenomenem warszawskich zamkniętych osiedli, wraz z grupą podobnie myślących warszawiaków postanowił zaprotestować przeciw grodzeniu przestrzeni publicznej miasta, naśladując wycie wilków pod oknami takich właśnie obiektów.

Warto dostrzec potencjał mieszkańców

Zjawisko przenikania się sfery ekonomiki przemysłu budowlanego oraz sfery życia społecznego jest procesem o niebagatelnym znaczeniu dla przedsiębiorców, a także dla obywateli i mieszkańców. Wzajemne zrozumienie, dialog, obserwacja z pewnością przyniosą obu stronom wiele pożytku.

Warto, by decydenci i inwestorzy dostrzegli ekspercki potencjał drzemący w ludziach interesujących się tematyką przestrzennobudowlaną. Uwrażliwienie na kwestie istotne dla każdej ze stron przyniosłoby poczucie sprawstwa w ważnych obszarach społecznych, zwiększyłoby legitymizację realizowanych inwestycji.

Warto też, by decydenci i inwestorzy dostrzegli ekspercki potencjał drzemący w ludziach interesujących się tematyką przestrzennobudowlaną. Uwrażliwienie na kwestie istotne dla każdej ze stron przyniosłoby poczucie sprawstwa w ważnych

obszarach społecznych, zwiększyłoby legitymizację realizowanych inwestycji, a także mogłoby przyczynić się do wizerunkowego oraz ekonomicznego rozwoju przedsiębiorstw budowlanych. Należałoby sobie życzyć, aby w przyszłości rozwój sektora przebiegał w takim właśnie duchu.

⁴ Fragment wypowiedzi zamieszczonej na Forum Polskich Wieżowców <http://www.skyscrapercity.com/showthread.php?p=44320276>

PRAWO BUDOWLANE – KIERUNKI ZMIAN

Prawo jest podstawowym systemem regulacji zachowań człowieka w społeczeństwie. Tworzy ramy, w zakresie których wolno się poruszać. Wyznacza granice, których przekroczenie jest sankcjonowane. Korzyści płynące z takiego układu rzeczy są oczywiste – istnieje ład umożliwiający koegzystencję wielu jednostek, niwelujący obszary potencjalnego sporu, a także – przynajmniej z założenia – ułatwiający życie. Prawo, by mogło prawidłowo pełnić swoje funkcje, powinno odpowiadać oczekiwaniom społecznym, odzwierciedlać faktyczny stan stosunków społecznych i gospodarczych, czynić zadość zachodzącym wraz z biegiem czasu i następującym postępem zmianom. Czyli powinno ewoluować. W innym bowiem przypadku zamiast pomagać – przeszkadza. Istnieją pewne newralgiczne sfery życia, z reguły związane z zaspokajaniem podstawowych potrzeb człowieka, przy których dobre prawo – a więc także aktualne i adekwatne – jest szczególnie istotne. Taką sferą z pewnością jest budownictwo i mieszkalnictwo. Znajdują się one w zakresie żywotnych interesów każdego, dotyczą przedmiotów o dużej wartości ekonomicznej. Nie może więc dziwić, że zainteresowanie praktycznymi konsekwencjami obowiązywania prawa budowlanego oraz propozycjami jego zmiany jest duże.

Jakub H. Szlachetko

*Ośrodek Analiz
Polityczno-Prawnych
www.oapp.pl*

Proces inwestycyjny dziś

Proces inwestycyjny w Polsce jest złożony i sekwencyjny. Spełnienie określonych wymogów warunkuje dopuszczalność sprawy do kolejnych etapów postępowania. W skrócie, nie zagłębiając się w szczegóły materii prawnej, tak wygląda kolej rzeczy: uzyskanie decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowaniu terenu (chyba że przygotowano dla terenu miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego); opracowanie i uzgodnienie projektu budowlanego; wystąpienie do właściwego organu administracji architektoniczno-budowlanej o zatwierdzenie projektu; uzyskanie pozwolenia na budowę (kulminacyjny punkt procesu inwestycyjnego); zawiadomienie o rozpoczęciu i rozpoczęcie robót budowlanych. Centralną instytucją prawa budowlanego jest pozwolenie na budowę (warunkuje ono możliwość rozpoczęcia robót budowlanych). Nie zawsze jest ono potrzebne – ustawa w drodze wyjątku przewiduje możliwość jedynie zgłoszenia robót budowlanych – jednak ze względu na kategorię obiektów budowlanych, których dotyczy, jest podstawą.

Proponowane zmiany

Prace nad zmianami w prawie budowlanym trwają. Obecnie rozpatrywanych jest kilka projektów ustaw nowelizacyjnych pochodzących przede wszystkim z Komisji Nadzwyczajnej „Przyjazne Państwo”. Największy objętościowo i zarazem najdalej idący (zmierza do modyfikacji przeszło 30 ustaw) jest projekt z 20 maja 2008 roku (druk nr 1048). Przeszedł on już etap prac sejmowych i senackich, a następnie został skierowany do prezydenta, który przekazał go do Trybunału Konstytucyjnego. Stanowisko trybunału nie jest jeszcze znane. Projekt ten definitywnie reorganizuje przebieg realizacji inwestycji budowlanych. Największym novum jest zamiar rezygnacji z pozwolenia na budowę. W myśl tej koncepcji zastąpione ono zostanie zgłoszeniem robót budowlanych do rejestru (a obiekty budowlane dotychczas wykonywane na podstawie zgłoszenia nie będą wymagały nawet rejestracji). Zgłoszenie będzie podlegać rejestracji, która powinna nastąpić w terminie 30 dni od jego doręczenia. Brak rejestracji w tym terminie będzie sankcjonowany:

Największym novum jest zamiar rezygnacji z pozwolenia na budowę.

odpowiedzialny za „milczenie administracji” urzędnik podlegać będzie karze grzywny. Po skutecznej rejestracji zgłoszenie nabierze mocy prawnej.

Zmiany budzą kontrowersje

Ta zmiana, jakże istotna, budzi kontrowersje w środowiskach prawniczych. Dla wielu rozwiązanie to zdaje się iść za daleko. Podnoszone zarzuty stanowią, że likwidacja kontroli nad działaniami inwestorów może spowodować zagrożenia dla interesu publicznego oraz komplikacje w układzie urbanistycznym. Wątpliwości powstają także wokół tzw. zgody urbanistycznej. Projekt poza definicją – „należy przez to rozumieć ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego albo decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowaniu terenu albo innej

Projekt likwidacji pozwoleń na budowę jest przez wielu odbierany jako rozwiązanie idące za daleko, tworzące zagrożenia dla interesu publicznego oraz komplikacje w układzie urbanistycznym.

decyzji, jeżeli na podstawie przepisów odrębnych stanowi podstawę do wykonania projektu budowlanego i dokonania zgłoszenia zamiaru wykonania robót

budowlanych” – nie rozstrzyga o szczegółach tej instytucji. Nie wiadomo, jaki organ będzie właściwy do jej wydawania ani w jakim trybie będzie to następowało, a konsekwencje jej naruszenia są daleko idące – w przypadku „naruszenia ustaleń zgody urbanistycznej, organ w decyzji nakazuje rozbiórkę obiektu lub, w celu doprowadzenia do zgodności ze zgodą urbanistyczną, jego części”. W celu przyspieszenia procesu inwestycyjnego ustawodawca zamierza wprowadzić karę grzywny w wysokości 1000 zł za każdy dzień zwłoki w zarejestrowaniu zgłoszenia robót budowlanych. W takim przypadku naruszenie przez organ ustawowego terminu oznaczać będzie straty leżące po jego stronie. Wówczas proces legislacyjny dobiega końca.

To, że obecny stan prawny nie jest doskonały, jest powszechnie wiadome. Realizacja procesu inwestycyjnego jest długotrwała i w pełni uzależniona od organów administracji. Sam zamiar rewizji prawa budowlanego jest więc słuszny. Inną kwestią jest ocena propozycji przygotowanych przez komisję parlamentarną. Czy obrany kierunek jest właściwy? Czy znaczna liberalizacja przepisów przyniesie pożądany rezultat? Czas pokaże.

Okno na świat

BUDOWNICTWO: POLSKA NA TLE KRAJÓW UE

Sytuacja w budownictwie w latach 2008–2009 w Unii Europejskiej oraz na świecie była zdeterminowana przez kryzys gospodarczy. Najbardziej aktualne dostępne dane pozwalają na analizę tego sektora w latach 2006–2008, czyli w okresie bezpośrednio poprzedzającym kryzys oraz na samym jego początku.

Sektor budowlany charakteryzuje się wysokim udziałem w Produkcie Krajowym Brutto (PKB), jest też branżą pracochłonną. Zależności te powodują, że sytuacja w budownictwie ma istotny wpływ na gospodarkę narodową i ich rynki pracy. Warto zatem prześledzić, jakie znaczenie ma sektor budowlany w poszczególnych krajach Unii Europejskiej w obu tych aspektach.

Ujęcie gospodarcze

Spośród państw wymienionych na rysunku 1. budownictwo tworzy najwięcej Produktu Krajowego Brutto w Hiszpanii. Dość duży udział tego sektora w gospodarce występuje w Irlandii, Grecji oraz Słowacji; fakt ten ma związek ze znacznym „rozgrzaniem” rynku budowlanego w latach 2003–2007. Pozostałe kraje mają zbliżony udział sektora budowlanego w tworzeniu PKB na poziomie ok. 6 proc. Najniższy udział spośród wymienionych krajów występuje w Niemczech – 4 proc. Warto tutaj zaznaczyć, iż udział budownictwa w tworzeniu PKB danego kraju świadczy jedynie o sile tego sektora wobec pozostałych branż w danym państwie. Niski udział w tworzeniu PKB może być efektem dużych kontrybucji do Produktu Krajowego Brutto płynących z pozostałych sektorów.

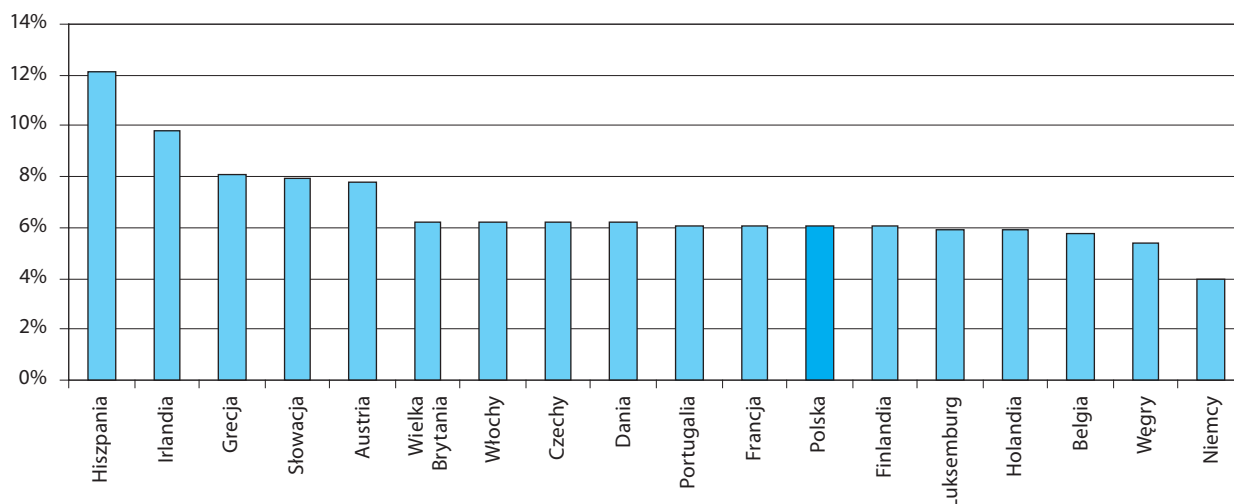
W aspekcie tym warto również spojrzeć na dynamikę produkcji budowlanej. Największe przyrosty produkcji w roku 2007 względem roku poprzedniego odnotowano w Rumunii, Bułgarii, na Łotwie oraz Litwie. Oscylują one w przedziale 36–55 proc. W pozostałych krajach odnotowano wzrost produkcji o 10–17 proc., natomiast znaczny spadek (–10 proc.) wystąpił w Irlandii. Polska w tej kategorii plasowała się w czołówce krajów Unii Europejskiej. W naszym kraju w tym czasie wystąpił wzrost produkcji budowlanej o 30%.

Kolejno należy przytoczyć wskaźnik pokazujący przyrost nowych zamówień w budownictwie w 2008 roku względem 2007. Ich liczba spadła przeciętnie w całej Unii Europejskiej o 9,5 proc. Największy spadek zauważono w Hiszpanii, gdzie rynek budowlany w czasie boomu był znacznie „przeegrany”. Duże spadki zanotowano w Wielkiej Brytanii oraz na Łotwie. W Polsce w 2008 r. wystąpił wzrost liczby nowych zamówień o niecałe 5 proc. Największy wzrost spośród krajów UE zanotowano w Belgii, Słowacji i Rumunii.

Marcin Brycz

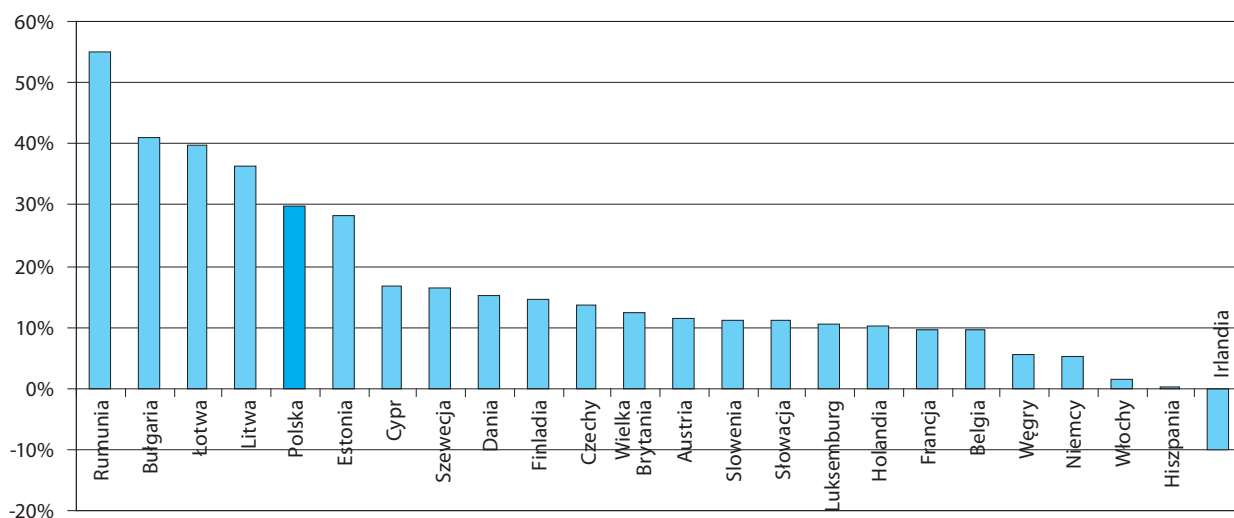
*doktorant Wydziału Ekonomii
Uniwersytetu Gdańskiego*

Rysunek 1. Udział sektora budowlanego w tworzeniu PKB w wybranych krajach UE w 2007 r.



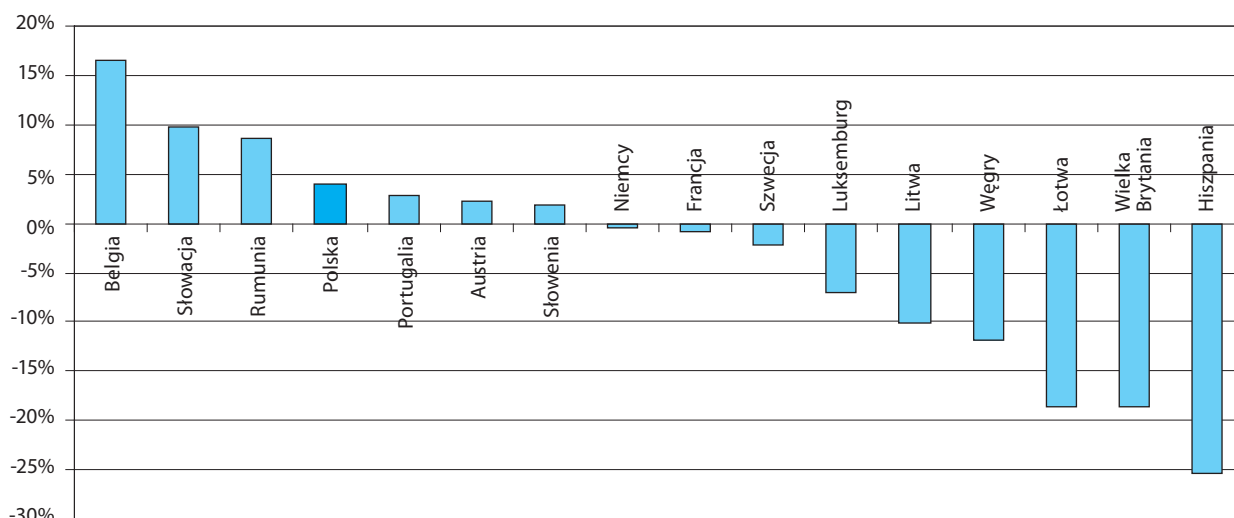
Źródło: Opracowanie własne na podstawie danych OECD

Rysunek 2. Dynamika wartości produkcji w budownictwie w wybranych krajach UE w 2007 r. (r./r.)



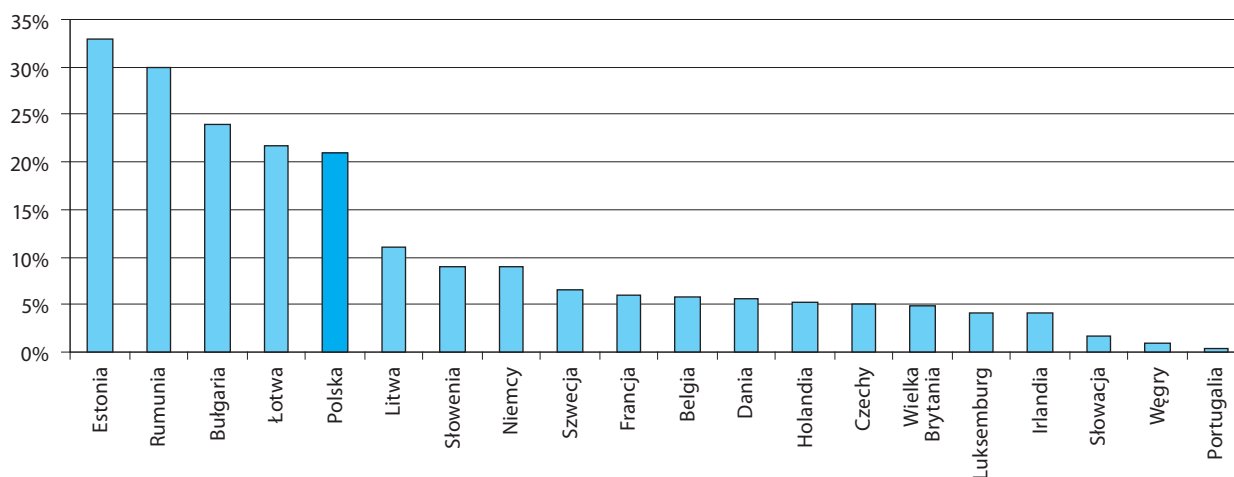
Źródło: Opracowanie własne na podstawie danych Eurostat

Rysunek 3. Indeks nowych zamówień w budownictwie w wybranych krajach UE w 2008 r. (r./r.)



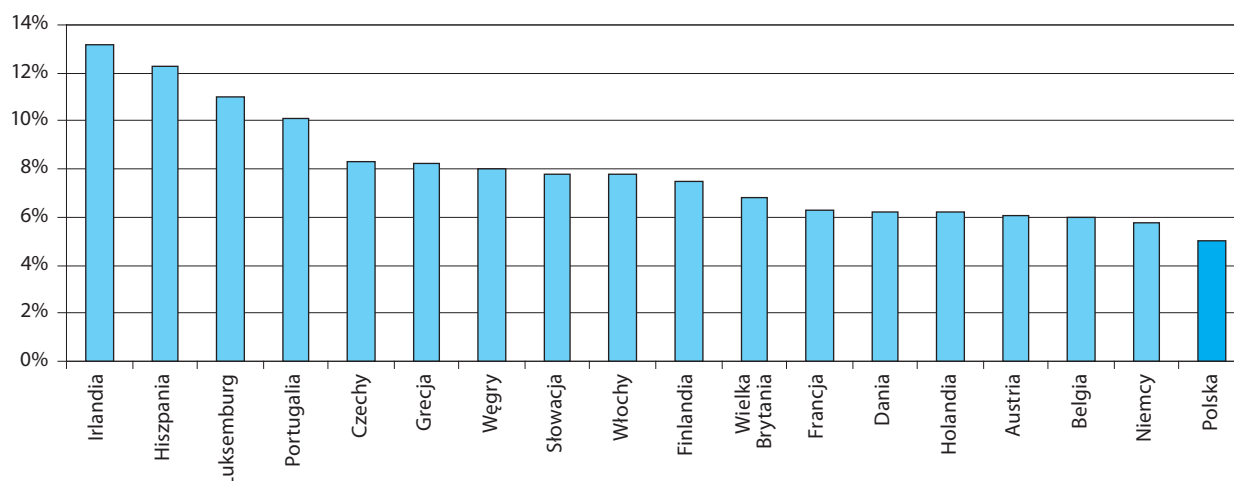
Źródło: Opracowanie własne na podstawie danych Eurostat

Rysunek 4. Przyrost liczby nowych przedsiębiorstw w budownictwie w wybranych krajach UE w 2007 r. (r./r.)



Źródło: Opracowanie własne na podstawie danych Eurostat

Rysunek 5. Udział sektora budowlanego w zatrudnieniu w wybranych krajach UE w 2007 r.



Źródło: Opracowanie własne na podstawie danych OECD

W tym kontekście warto przyjrzeć się także przyrostowi liczby nowych przedsiębiorstw w sektorze budownictwa w 2007 roku względem roku poprzedniego. Największy przyrost odnotowano w Estonii, Rumunii, Bułgarii, Łotwie oraz Polsce – sięgał on w tych krajach nawet 35 proc. W pozostałych państwach wzrost ten kształtował się na poziomie nieco ponad 5 proc. Najmniejszą aktywność w tym obszarze zanotowano w Portugalii oraz na Węgrzech.

Aspekt rynku pracy

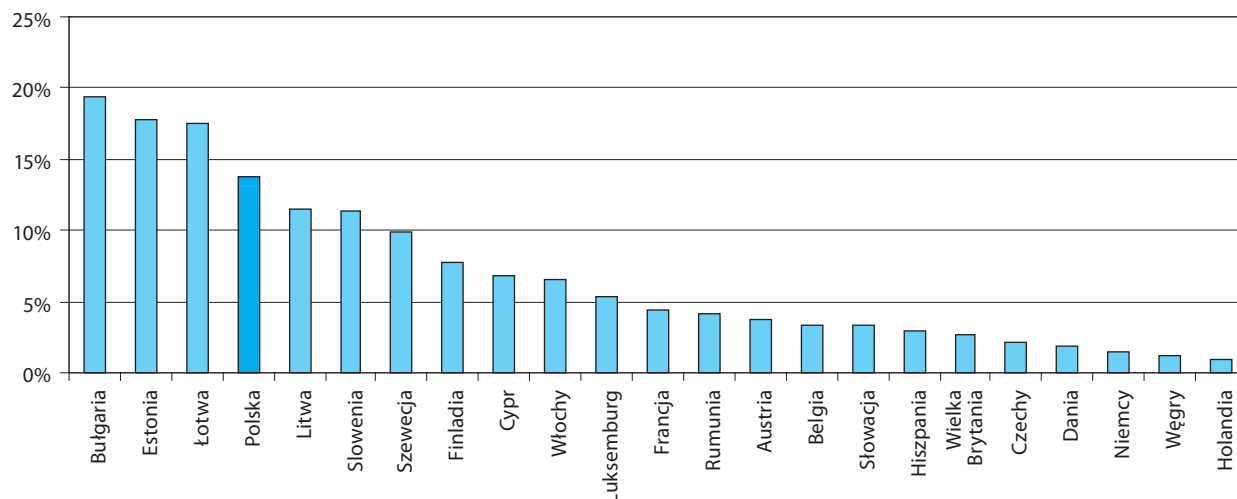
W 2007 roku udział zatrudnionych w budownictwie w zatrudnieniu ogółem był największy w Irlandii, Hiszpanii, Luksemburgu, oraz w Portugalii. W pozostałych krajach wahał się on pomiędzy 4 a 8 proc. Warto tutaj zaznaczyć, iż niska wartość tego wskaźnika w Polsce może być efektem relatywnie dużego zjawiska zatrudnienia nierejestrowanego

(tzw. szarej strefy), które szacuje się na 17,7% ogółem zatrudnionych w tym sektorze¹.

Aby uzyskać lepszy obraz rynku pracy w budownictwie warto prześledzić dynamikę zatrudnienia w tym sektorze. Największym przyrostem zatrudnienia w 2007 roku w stosunku do roku poprzedniego, czyli w końcówce trwania boomu budowlanego, mogły pochwalić się Bułgaria Estonia i Łotwa. Zatrudnienie w tych krajach w tym okresie wrosło aż o 17–19 proc. Polska uplasowała w tym czasie na 4. pozycji z wynikiem 13,8%. Kraje, gdzie zatrudnienie wzrosło najmniej to Holandia, Węgry oraz Niemcy, w 2007 pracowało tam o 1–1,5 proc. więcej osób niż rok wcześniej.

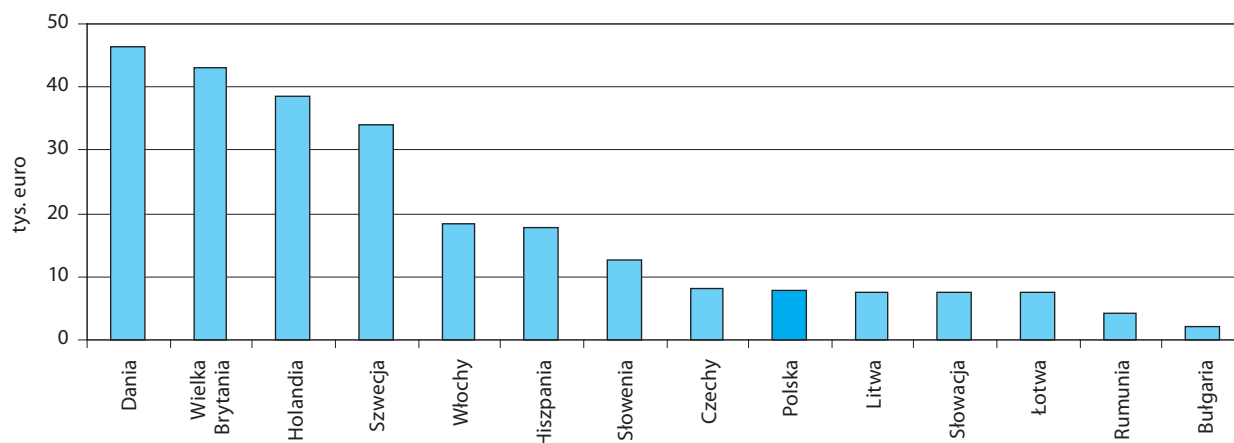
¹ Dane za 2007 rok, na podstawie opracowania MillwardBrown SMG/KRC, *Nierejestrowane zatrudnienie w Polsce. Raport końcowy* przygotowany dla Ministerstwa Pracy i Polityki Społecznej w ramach projektu „Przyczyny Pracy nierejestrowanej, jej skala, charakter i skutki społeczne” realizowanego przez Departament Rynku Pracy MPiPS w ramach sektorowego programu Operacyjnego Rozwój Zasobów Ludzkich 2004–2006.

Rysunek 6. Dynamika zatrudnienia w budownictwie w wybranych krajach UE w 2007 r. (r./r.)



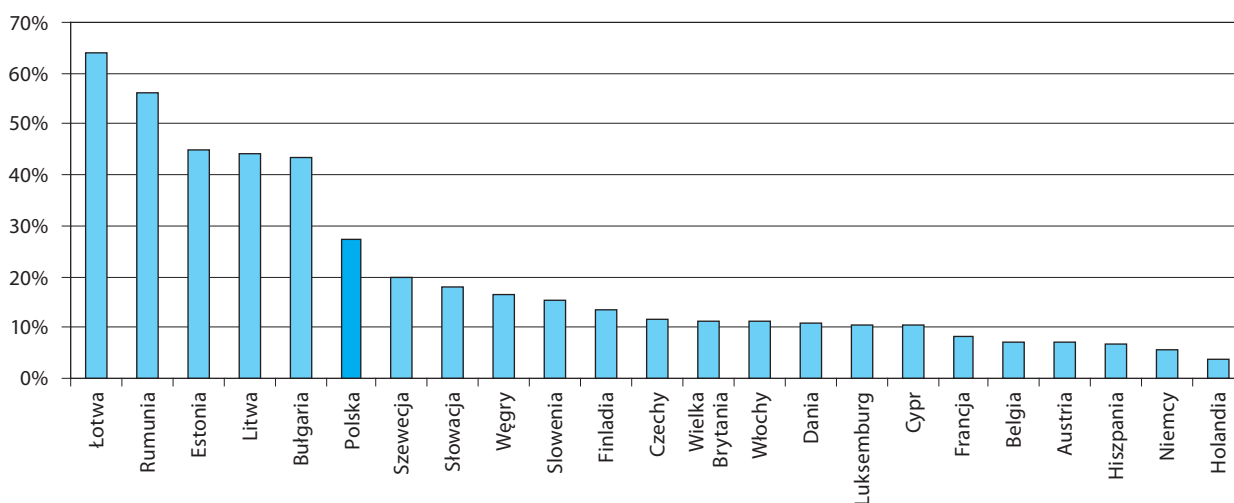
Źródło: Opracowanie własne na podstawie danych Eurostat

Rysunek 7. Przeciętne roczne wynagrodzenie brutto (w tys. euro) w sektorze budowlanym w wybranych krajach UE w 2006 r.



Źródło: Opracowanie własne na podstawie danych Eurostat

Rysunek 8. Dynamika kosztów pracy w budownictwie w wybranych krajach UE w 2007 r. (r./r.)



Źródło: Opracowanie własne na podstawie danych Eurostat

Kolejnym zagadnieniem, które warto przytoczyć są wynagrodzenia w budownictwie. Przedstawione dane świadczą także o kosztach pracy w poszczególnych krajach.

W 2006 roku największe wynagrodzenie brutto otrzymywali pracownicy sektora budowlanego w Danii i Wielkiej Brytanii – wynosiło ono ponad 40 tys. euro rocznie. Najmniej

zarabiali pracownicy tego sektora w krajach z najkrótszym stażem w UE.

Analizując rynek pracy w sektorze budowlanym w Unii Europejskiej, należy także zwrócić uwagę na dynamikę kosztów pracy. Jest ona dodatnio skorelowana z koniunkturą w branży. W 2007 roku w stosunku do roku poprzedniego największy, 40–65 procentowy wzrost kosztów pracy zanotowano w krajach nadbałtyckich – na Litwie, Łotwie i w Estonii, a także w Rumunii i Bułgarii. Polska na tle innych krajów UE pod tym względem uplasowała się na 6. miejscu. Wzrost kosztów pracy wyniósł u nas 27 proc. przy średniej wartości tego wskaźnika wśród analizowanych krajów na poziomie nieco ponad 20 proc. Najmniejszą dynamikę odnotowano w Holandii, Niemczech oraz w Hiszpanii.

Polska radzi sobie dobrze

Analiza danych opisujących sektor budownictwa w latach 2006–2008 pozwala na wyodrębnienie trzech

charakterystycznych typów państw. Pierwszy typ to kraje, w których boom budowlany rozpoczął się w latach poprzedzających zakres analizy (Hiszpania, Irlandia). Dowodem na to są wysokie udziały branży budowlanej zarówno w PKB jak i zatrudnieniu tych państw. Opracowanie pokazuje jednak, iż już w 2007 roku, jako pierwsze zaczęły one odczuwać spowolnienie. Drugi typ tworzą kraje nadbałtyckie (Litwa, Łotwa, Estonia). Charakteryzowały się one najbardziej dynamicznym wzrostem w wielu aspektach w 2007 roku. Jednakże, jak pokazuje indeks nowych zamówień w budownictwie, w 2008 roku dołączyły one do krajów pierwszego typu, pogrążając się w dynamicznych spadkach. Trzeci typ stanowią, kraje o najkrótszym stażu w UE (Bułgaria, Rumunia), których dobra kondycja w sektorze budowlanym nie skończyła się wraz z nadejściem 2008 roku. Jeżeli chodzi o Polskę to najbliższej jej do trzeciego z wymienionych typów, ze stabilnym wzrostem większości wskaźników, trzymając się tuż za czołówką peletonu.

Analizy i porównania

SYTUACJA GOSPODARCZA WOJEWÓDZTWA POMORSKIEGO W III KWARTALE 2009 R.¹

Stan gospodarki województwa pomorskiego w III kwartale 2009 r. przeanalizowany został pod kątem koniunktury gospodarczej, działalności przedsiębiorstw, obrotów handlu zagranicznego, rynku pracy oraz poziomu wynagrodzeń. Dokonano także przeglądu najważniejszych wydarzeń, mających potencjalnie istotny wpływ na kierunki i tempo rozwoju regionu.

Koniunktura gospodarcza

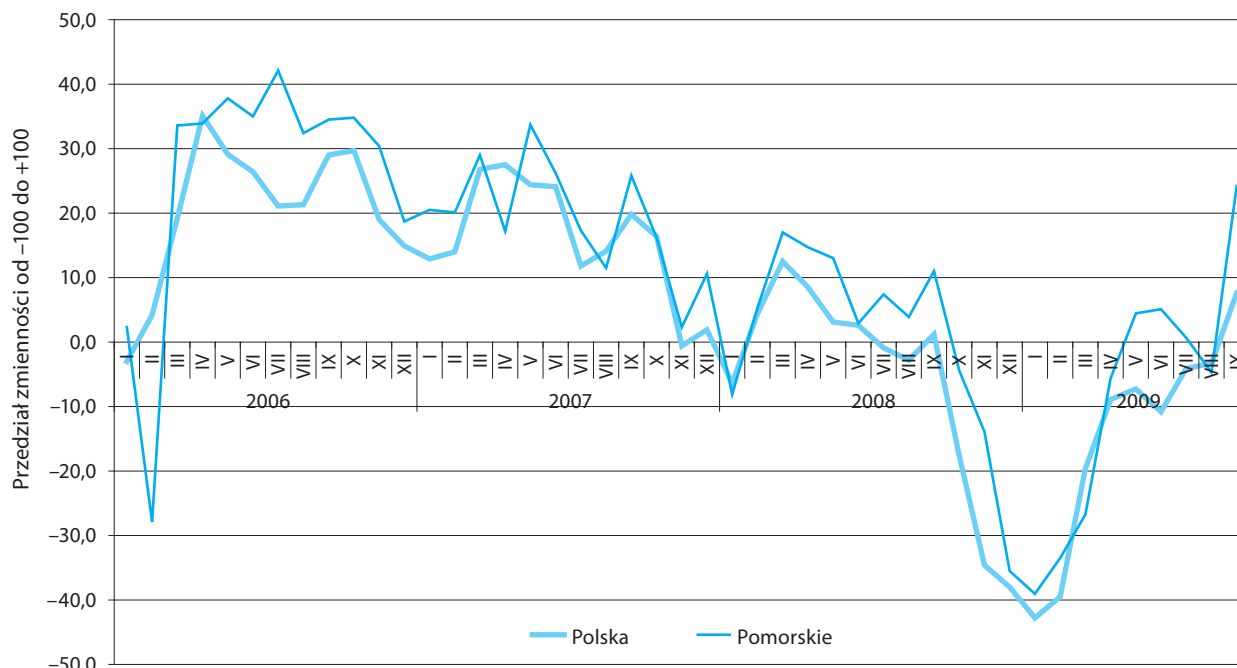
O pozytywnej ocenie koniunktury gospodarczej w trzecim kwartale zdecydowały noty zebrane we wrześniu br. O ile lipiec i sierpień były miesiącami, w których liczba ocen pozytywnych i negatywnych była zbliżona, o tyle we wrześniu nastąpiła wyraźna poprawa nastrojów wśród przedsiębiorców. W tym miesiącu wartość wskaźnika koniunktury bieżącej wynosiła 24,2 (w skali od -100 do +100). Osiągnięty wynik był najwyższy od czwartego kwartału 2007 r. Przewaga respondentów pozytywnie

dr Maciej Tarkowski

*Institut Badań
nad Gospodarką Rynkową*

¹ Niniejszy artykuł powstał na podstawie następujących materiałów, w całości opublikowanych na stronie internetowej PPG (www.ppg.gda.pl): A. Hildebrandt, 2009, *Handel zagraniczny w województwie pomorskim*, D. Piwowarczyk, 2009, *Wiadomości gospodarcze*, P. Susmarski, 2009, *Koniunktura gospodarcza w województwie pomorskim w marcu 2009 r.*, M. Tarkowski, 2009, *Poziom rozwój gospodarczego województwa pomorskiego i jego zmiany w czerwcu 2009 r.*

Rysunek 1. Koniunktura gospodarcza w województwie pomorskim i w Polsce w latach 2006–2009



Przedział wahań wskaźnika wynosi od -100 do +100. Wartości ujemne oznaczają przewagę ocen negatywnych, dodatnie – pozytywnych.

Źródło: Opracowanie IBnGR

oceniających koniunkturę stała się na tyle duża, że jeżeli utrzyma się na zbliżonym poziomie przez kilka kolejnych miesięcy, to wyraźnej poprawie ulec powinien stan rynku pracy. Prawdopodobieństwo, że taki scenariusz będzie miał miejsce, nie jest jednak wysokie. Co prawda wskaźnik wyprzedzający koniunktury w województwie pomorskim osiągnął we wrześniu br. wysoką wartość (19,2 pkt), jednak w czwartym kwartale należy się spodziewać sezonowego pogorszenia koniunktury. Dla dalszych perspektyw stanu gospodarki istotna będzie jego skala. Jest dość prawdopodobne, że będzie ono płytsze niż w roku ubiegłym. Jeżeli tak się stanie, zaistnieją podstawy do ostrożnego optymizmu co do koniunktury w 2010 r.

Atutem Pomorskiego jest również fakt, że w porównaniu z pozostałymi regionami województwo to cechuje zdecydowanie ponadprzeciętna ocena koniunktury bieżącej. We wrześniu zostało ono liderem rankingu regionalnego², przewyższając ogólnopolski wskaźnik bieżącej koniunktury aż o 16,6 pkt proc. Również w przypadku wskaźnika wyprzedzającego noty uzyskane w województwie pomorskim były ponadprzeciętne.

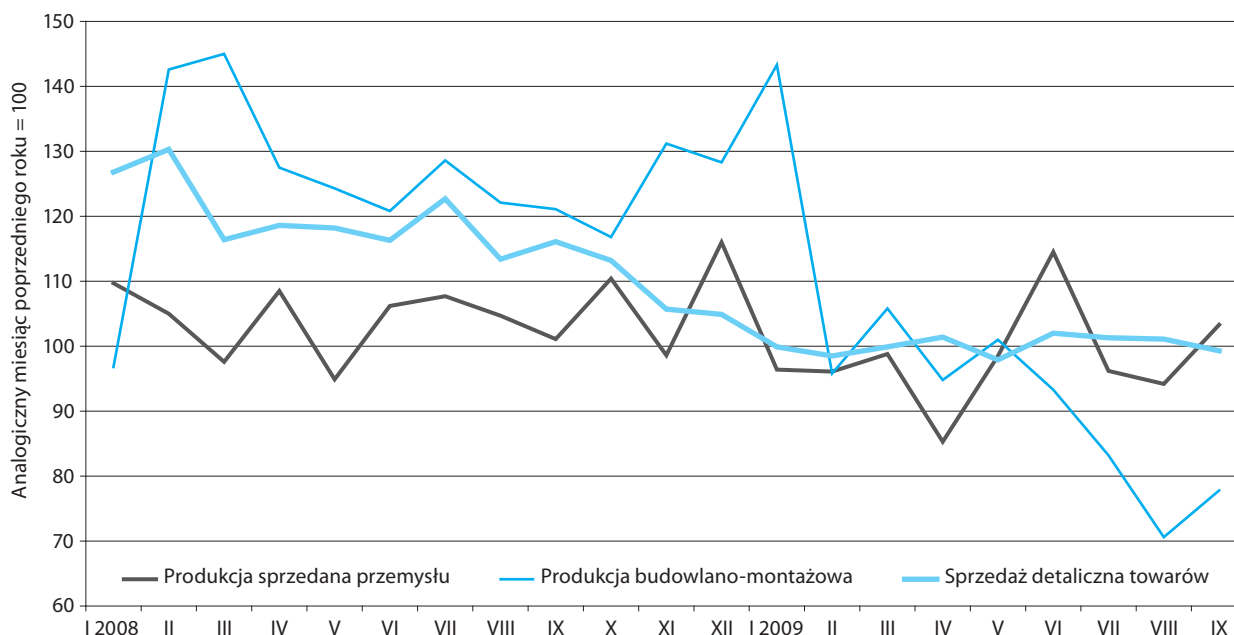
² Instytut Badań nad Gospodarką Rynkową od stycznia 2001 r. prowadzi badanie koniunktury gospodarczej w województwach. Stosuje się tu metodę testu koniunktury, polegającą na comiesięcznym ankietowaniu określonej grupy podmiotów gospodarczych. Ankietowani odpowiadają na pytania na temat odczuć związanych z ogólną sytuacją gospodarczą w województwie oraz sytuacji swoich firm. Badania dotyczą między innymi poziomu produkcji, sprzedaży, zatrudnienia. Szczegóły: http://ibngr.pl/index.php/pl/lewe_menu/koniunktura_w_województwach

Działalność przedsiębiorstw

We wrześniu 2009 r. liczba podmiotów gospodarczych w województwie pomorskim osiągnęła poziom 246,8 tys. Był to efekt kontynuacji systematycznego wzrostu liczby tych podmiotów, obserwowanego od maja br. Jak pokazują dane historyczne, wzrost poziomu przedsiębiorczości w okresie wiosenno-letnim jest dość typowy i wiąże się z sezonowym wzrostem aktywności gospodarczej oraz napływem absolwentów na rynek pracy. W omawianym okresie zjawisko to cechowało jednak wyższe natężenie, co w świetle spowolnienia gospodarczego i zwiększonej liczby bankructw należy oceniać nad wyraz pozytywnie. Świadczy ono o aktywności osób, które utraciły pracę, choć zapewne część wzrostu przedsiębiorczości zawdzięczamy „samozatrudnieniu” u byłego pracodawcy, co pozwala mu obniżyć koszty działalności gospodarczej. Niezależnie od powodu podjęcia samodzielnej działalności taki stan rzeczy jest korzystny – pozwala ograniczyć bezrobocie i dostarcza nowych doświadczeń zawodowych. Niewątpliwie większa liczba podmiotów gospodarczych ułatwi wzrost zatrudnienia w momencie powrotu lepszej koniunktury gospodarczej.

Zmiany dynamiki produkcji sprzedanej przemysłu i sprzedaży detalicznej w trzecim kwartale br., w porównaniu z analogicznym okresem roku poprzedniego, mieszczą się w typowym przedziale zmienności obserwowanym w 2009 r. Tym samym nie można mówić o zmianach

Rysunek 2. Dynamika produkcji sprzedanej, budowlano-montażowej i sprzedaży detalicznej w województwie pomorskim w latach 2008–2009



Źródło: Opracowanie IBnGR na podstawie danych Urzędu Statystycznego w Gdańsku

dotychczasowych trendów. W stosunku do trzeciego kwartału 2008 r. zaobserwowano natomiast wyraźny regres produkcji budowlano-montażowej. Jest to efekt ograniczenia inwestycji budowlanych w ciągu minionego roku. Trudna sytuacja w tym zakresie może być obserwowana przez najbliższe sześć do dwunastu miesięcy. Łagodzący wpływ niewątpliwie wywierają będą inwestycje infrastrukturalne. Lista zadań w zakresie budownictwa infrastrukturalnego w województwie pomorskim jest długa.

W ujęciu miesięcznym na uwagę zasługuje wyraźny wzrost produkcji sprzedanej przemysłu i produkcji budowlano-montażowej, odnotowany we wrześniu 2009 r. W porównaniu z poprzednimi miesiącami tego roku dynamika zmian była wysoka. Z kolei miesięczny spadek sprzedaży detalicznej mieścił się w zakresie obserwowanych wcześniej fluktuacji.

Handel zagraniczny

W trzecim kwartale 2009 r. zaszły dość istotne zmiany w obrotach handlu zagranicznego. O ile w lipcu eksport jeszcze rósł, o tyle w sierpniu jego wolumen (wyrażony w euro) uległ znacznemu ograniczeniu. W lipcu kształtował się na poziomie prawie 500 mln euro, a w sierpniu wynosił już tylko 360 mln euro. W przeciwieństwie do eksportu, import utrzymywał się w lipcu i sierpniu na zbliżonym poziomie i wynosił ok. 640–650 mln euro. W efekcie zmian, jakie miały miejsce w sierpniu, deficyt w handlu zagranicznym wyraźnie wzrósł.

Struktura geograficzna pomorskiego eksportu w sierpniu 2009 r. nadal wykazywała dominację rynków unijnych i wzrost ich znaczenia w stosunku rocznym. Istotny, bo prawie dwukrotny wzrost udziału w eksporcie zanotowały rynki krajów byłego ZSRR oraz kraje Europy Środkowo-Wschodniej³. W przypadku krajów kapitalistycznych oraz pozostałych krajów miał miejsce spadek udziału w eksporcie.

Także w strukturze geograficznej importu nastąpiły istotne zmiany w stosunku rocznym – wzrósł udział krajów UE. Dzięki temu zajęły one ponownie pozycję dominującą w imporcie, wyprzedzając kraje byłego ZSRR.

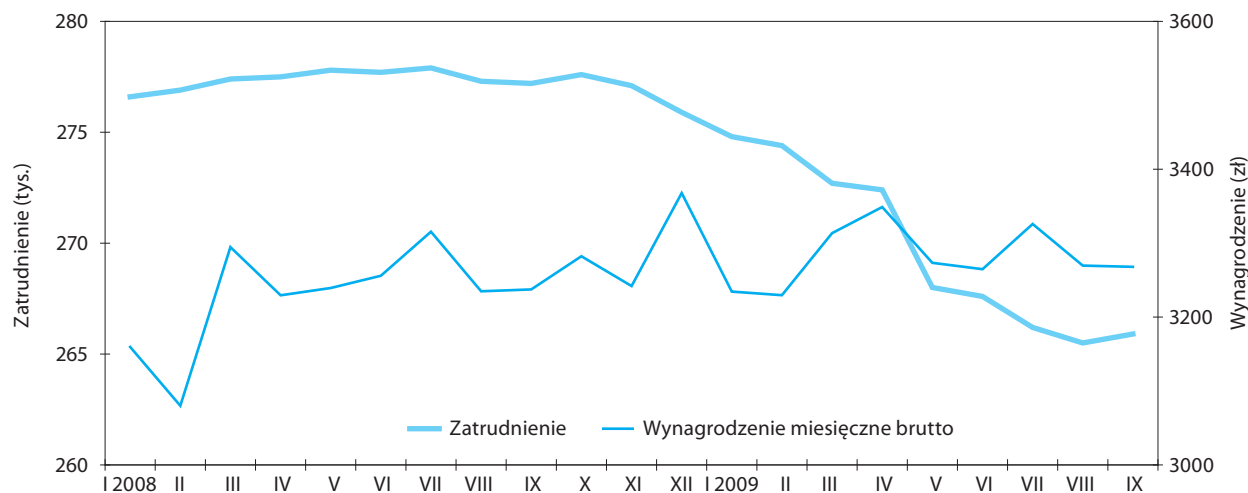
Rynek pracy i wynagrodzenia

Zmiany stanu rynku pracy w trzecim kwartale 2009 r. miały zróżnicowany przebieg. Zaszła jedna niewątpliwie pozytywna zmiana. We wrześniu zatrzymany został, obserwowany od roku, spadek zatrudnienia w sektorze przedsiębiorstw – wzrosło ono nawet nieznacznie, o 0,1 proc. Może to być pochodną wyraźnie lepszych ocen koniunktury bieżącej, jakie zanotowano we wrześniu.

Zmiany poziomu wynagrodzeń nie wykraczały poza obserwowane wcześniej wahania. Jest to efekt występującego

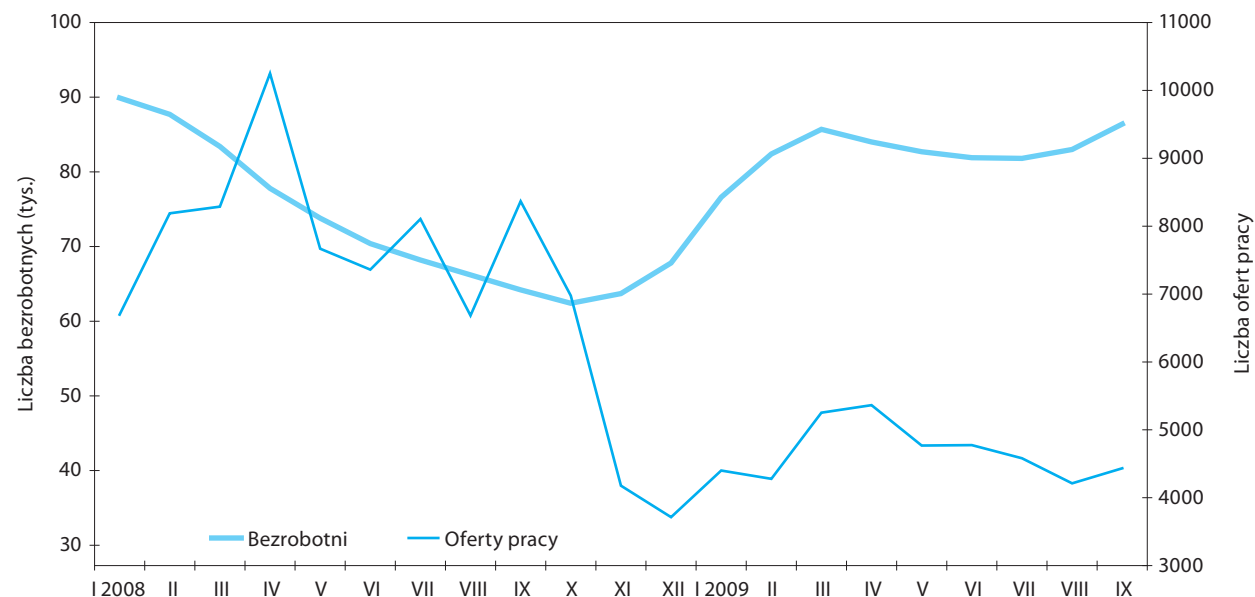
³ W 2009 r. za kraje Europy Środkowo-Wschodniej uważa się m.in.: Bośnię i Hercegowinę, Chorwację, Serbię i Czarnogórę; do krajów byłego ZSRR należą: Azerbejdżan, Białoruś, Kazachstan, Kirgistan, Mołdawia, Rosja, Ukraina, Uzbekistan; do krajów kapitalistycznych zalicza się m.in.: Watykan, Norwegię, Liechtenstein i Szwajcarię w Europie oraz USA, Australię, Japonię, Kanadę, Singapur, Nową Zelandię, Wyspy Marshalla.

Rysunek 3. Wielkość zatrudnienia i poziom przeciętnego miesięcznego wynagrodzenia brutto w sektorze przedsiębiorstw w województwie pomorskim w latach 2008–2009



Źródło: Opracowanie IBnGR na podstawie danych Urzędu Statystycznego w Gdańsku

Rysunek 4. Liczba bezrobotnych i ofert pracy zgłoszonych do urzędów pracy w województwie pomorskim w latach 2008–2009



Źródło: Opracowanie IBnGR na podstawie danych Urzędu Statystycznego w Gdańsku

nadal, mimo globalnego spadku popytu na pracę, deficytu wykwalifikowanych pracowników w wielu branżach gospodarki. Stagnacja poziomu wynagrodzeń dotyczy wartości nominalnych. Uwzględniając inflację, można mówić o nieznacznym spadku dochodów realnych. Na szczęście nie jest on na tyle duży, aby wyraźnie ograniczyć popyt wewnętrzny.

Negatywnym zjawiskiem na rynku pracy był wzrost bezrobocia. Miał on miejsce, mimo rosnącego zatrudnienia w sektorze przedsiębiorstw. Proces ten jednak był zbyt mało intensywny, krótki i obejmujący jedynie mniejszą część rynku pracy – duże i średnie przedsiębiorstwa. W małych firmach nie odnotowano wzrostu popytu na pracę, wobec

czego we wrześniu 2009 r. liczba bezrobotnych powiększyła się o 5,5 proc. w stosunku do czerwca br. Szczególnie szybko liczba bezrobotnych rosła we wrześniu. Najprawdopodobniej zapoczątkowany został wzrost, który występować będzie przez kolejne dwa kwartały. Od dalszych zmian koniunktury zależy, jak znaczna będzie jego skala.

Wzrostowi bezrobocia towarzyszyło pogorszenie jego struktury. Biorąc pod uwagę bezrobotnych w wieku do 25 lat, 50 i więcej lat oraz długookresowo bezrobotnych, stwierdzono, że najszybciej rosła liczebność pierwszej z wymienionych grup. Złożyło się na to kilka czynników, z których najważniejszym jest słaba pozycja na rynku pracy

ze względu na ograniczone doświadczenie zawodowe. Poza tym wrzesień jest miesiącem, w którym nasila się napływ absolwentów, wcześniej wykonujących prace sezonowe. Recesja obserwowana w większości krajów UE, szczególnie w Wielkiej Brytanii i Irlandii, ograniczyła ponadto możliwości znalezienia pracy za granicą.

Grupę, której liczebność rośnie najwolniej, stanowili natomiast bezrobotni długookresowo. W kolejnych miesiącach należy spodziewać się nasilenia tego zjawiska. Mija właśnie rok, od kiedy bezrobocie zaczęło systematycznie rosnąć. Osoby, które wtedy utraciły pracę i do tej pory nie podjęły zatrudnienia, zaczną zasilać tę kategorię bezrobotnych. Ze względu na znaczne ograniczenie popytu na pracę wzrost liczby długookresowo bezrobotnych może być znaczny.

W trzecim kwartale br. nie odnotowano istotnych zmian w zakresie liczby ofert pracy zgłaszanych do PUP. Ich napływ utrzymywał się na poziomie od 4,2 do 4,5 tys. miesięcznie (najniższy był w sierpniu). We wrześniu nastąpiła jednak niewielka poprawa. Na podstawie tego faktu nie sposób wyrokować o zmianie tendencji na rynku pracy. Gdyby jednak oceny koniunktury utrzymywały się dłużej na poziomie zbliżonym do wrześniowego, będzie można oczekiwać, że liczba ofert pracy przynajmniej nie będzie maleć. Niezależnie od bieżących zmian w tym zakresie popyt na pracę jest ciągle o prawie połowę niższy niż przed rokiem. Spowolnienie gospodarcze w tym aspekcie rynku pracy znalazło bardzo wyraźne odzwierciedlenie.

Ważniejsze wydarzenia⁴

Duże znaczenie dla poprawy warunków życia i prowadzenia działalności gospodarczej mają inwestycje infrastrukturalne. Ze względu na wieloletnie zaniedbania i rosnące potrzeby szczególne znaczenie przypisuje się inwestycjom drogowym. W tym kontekście wymienić należy przynajmniej dwa ważne wydarzenia. Po pierwsze, w październiku rozpoczęła się budowa południowej obwodnicy Gdańska. Odcinek trasy szybkiego ruchu długości dziewiętnastu kilometrów połączy Obwodnicę Trójmiasta z drogą krajową nr 7 (Gdańsk–Warszawa–Kraków–Rabka). Na trasie powstanie pięć węzłów (Południowy, Lipce, Olszynka, Przejazdowo i Koszwały) integrujących nową drogę szybkiego ruchu z dotychczasową i planowaną siecią drogową. Dzięki temu powinny ulec poprawie nie tylko warunki

ruchu tranzytowego, ale także lokalnego. Termin oddania trasy do użytku przewidywany jest na połowę maja 2012 r., dzięki czemu przysłuży się ona usprawnieniu przebiegu mistrzostw Euro 2012. Inwestycję realizuje konsorcjum firm Bilfinger Berger oraz Wakoż kosztem 1126 mln zł.

Drugim ważnym wydarzeniem z zakresu rozbudowy infrastruktury drogowej było ustalenie, mimo protestów mieszkańców, ostatecznej lokalizacji Trasy Kaszubskiej na terenie Pomorza. Nowa droga ma się zaczynać w Gdyni (węzeł Wielki Kack), a następnie przebiegać przez Kielno, Szemud, Malwino, Luzino, Bożepole i Mosty, omijając od południa Lębork, i łączyć się z obecną trasą krajową numer 6. Przyjęcie takiego wariantu Generalna Dyrekcja Dróg Krajowych i Autostrad uzasadnia niższymi kosztami oraz koniecznością ograniczenia negatywnego oddziaływania projektu na środowisko. Następnym krokiem ku realizacji tej inwestycji będzie przygotowanie dokumentacji, która trafi do oceny środowiskowej. W jej trakcie ustalony zostanie też ostatecznie przebieg spornego odcinka trasy w okolicach Koleczkowa i Kielna. Jeżeli prace projektowe i późniejsza budowa będą przebiegały sprawnie, nowa trasa oddana zostanie do użytku w 2013 r.

Znaczące inwestycje będą realizowane także w zakresie infrastruktury edukacyjnej, w szczególności w szkolnictwie wyższym. Szeroko zakrojony plan inwestycyjny realizuje Uniwersytet Gdański. Ponad 260 mln zł będzie kosztowała dalsza rozbudowa Kampusu Bałtyckiego na Przymorzu. W ramach tej inwestycji powstaną dwa budynki Wydziału Chemii i budynek Wydziału Biologii. Aż 90 proc. kosztów inwestycji zostanie pokrytych ze środków UE. Z kolei w kampusie sopockim również zostanie zrealizowana duża inwestycja w postaci nowego budynku o funkcjach dydaktycznych. Powstaną nowe pomieszczenia, do których przeniesione będą sale informatyczne. Rozbudowę infrastruktury prowadzą również inne uczelnie. Akademia Marynarki Wojennej inwestuje w nowy gmach biblioteki oraz centrum kongresowe. Koszt inwestycji szacowany jest na 40 mln zł, z czego 25 mln zł pochodzić ma z funduszy UE. Z kolei Wyższa Szkoła Administracji i Biznesu z własnych środków sfinansuje koszty budowy nowej siedziby Wydziału Prawa i Administracji. Budowa będzie prowadzona na działce liczącej 6,6 tys. m², wydzierżawionej na 30 lat od Gdyni.

O jakości infrastruktury edukacyjnej decyduje także dostępność do zasobów informacji i wiedzy. Zwiększeniu tej dostępności służy projekt Pomorskiej Biblioteki Cyfrowej,

⁴ Opis poszczególnych wydarzeń przygotował D. Piwowarczyk. Wyboru i zestawienia dokonał M. Tarkowski.

który jest wspólną inicjatywą pomorskich uczelni, bibliotek i samorządów. Docelowy zasób planowany jest na 20 mln stron różnego rodzaju zbiorów. Obecnie w wersji elektronicznej dostępne jest ponad 50 tys. elektronicznych kopii najbardziej wartościowych zbiorów uczelnianych. W najbliższym czasie akcja digitalizacji znacznie jednak przyspieszy i wszyscy zainteresowani będą mogli, za pośrednictwem strony internetowej, bezpłatnie przeglądać zgromadzone zasoby. Realizacja projektu nie byłaby możliwa bez wsparcia środków unijnych. Pokryją one 2/3 łącznych kosztów (6,3 mln zł). W przyszłości PBC ma oferować (ale już odpłatnie) nie tylko możliwość przeglądania, ale również drukowania tekstów. Koszt całej inwestycji wynosi 9,2 mln zł.

Jak pokazują wymienione przykłady, duże inwestycje infrastrukturalne dochodzą do skutku dzięki znacznemu wsparciu finansowemu z funduszy UE. W tym kontekście nie sposób pominąć informacji o bezzwrotnej dotacji z Programu Operacyjnego Infrastruktura i Środowisko w kwocie 4,3 mld zł, która trafi do województwa pomorskiego. Wymieniona suma, powiększona o wkład własny (3 mld zł), pozwoli sfinansować takie inwestycje jak: zachodni odcinek trasy W-Z, Obwodnicę Południową, Trasę Słowackiego i Trasę Sucharskiego, Trójmiejską Kolej Metropolitalną oraz nowy terminal w porcie lotniczym w Rębiechowie. Na tle innych dużych aglomeracji uzyskana skala wsparcia inwestycji w Trójmieście jest zdecydowanie ponadprzeciętna.

Jednym z kluczowych zagadnień gospodarczych jest kwestia sprzedaży majątku stoczni w Gdyni. Jak powszechnie wiadomo, ani prywatny inwestor (Stichting Particulier Fonds Greenrights), ani fundusz rządowy Kataru (Qatar Investment Authority) nie zdecydowały się na zakup stoczni w Gdyni i Szczecinie. W związku z tym ponownie uruchomiona została procedura pozyskania inwestora. 8 września Komisja Europejska wyraziła warunkowo zgodę na takie działania. Jednocześnie zaznaczyła jednak, że przy wyborze inwestora muszą obowiązywać jasne warunki oraz ma zostać zapewniony dostęp do stoczni wszystkim zainteresowanym zakupem składników majątkowych – w tym podmiotom niezainteresowanym kontynuowaniem dotychczasowej działalności. Jednocześnie polski rząd będzie musiał co miesiąc raportować postęp prac. Wycofanie się inwestora to także zła wiadomość dla wierzycieli. Zamiast wylicytowanych 381 mln zł, w kasie Agencji Rozwoju Przemysłu (zarządzającej pracami przy stoczniach) jest tylko 8 mln euro wadium, co drastycznie ogranicza szanse na odzyskanie

przez byłych kontrahentów choćby części wierzytelności. Tymczasem część z nich jest w coraz gorszej sytuacji (plany zwolnienia nawet 1/3 załogi ogłoszone zostały w fabryce silników H. Cegielski Poznań S.A.). Brak inwestora oznacza też, że zwolnieni stoczniovcy nie mają co liczyć na szybki powrót do pracy w swoich dawnych zakładach.

W cieniu problemów związanych ze sprzedażą majątku stoczni w Gdyni i Szczecinie pozostaje reszta sektora, którego stan, przynajmniej w chwili obecnej, jest nieco lepszy. Dzięki pozytywnej decyzji Komisji Europejskiej Stocznia Gdańska może podjąć działania mające na celu osiągnięcie trwałej rentowności. Ma w tym pomóc częściowe oddłużenie zakładu, do którego przyczyniło się m.in. miasto Gdańsk, umarzając długi stoczni z tytułu podatku od nieruchomości. Za okres od listopada 2003 r. do marca 2004 r. stocznia była winna samorządowi 2 mln zł. Receptą na trwałe wyjście z trudnej sytuacji ma być dywersyfikacja działalności oraz lepsza organizacja pracy, która spowoduje, że likwidacja dwóch pochylni (pozostanie tylko jedna) nie spowoduje proporcjonalnego zmniejszenia produkcji statków. Poprawia się też sytuacja w Stoczni Remontowej. Po tym, jak wiosną tego roku w efekcie wykorzystywania instrumentu opcji walutowych spółka stanęła przed widmem bankructwa, nastąpiła poprawa. Zakład zawarł ugody z bankami, a dzięki osłabieniu złotego kontrakty Grupy Remontowej stały się bardziej rentowne. Ważne jest również, że rynek remontów i produkcji statków specjalistycznych nie odczuwa takiego załamania jak produkcja dużych jednostek.

Pogarsza się natomiast sytuacja Stoczni Marynarki Wojennej. Na razie z utratą pracy liczyć się musi 300 osób z blisko 1,3-tysięcznej załogi gdyńskiego zakładu. W związku z brakiem zamówień zagrożony jest jednak los całego przedsiębiorstwa. SMW winą za swoją tragiczną sytuację obarcza Ministerstwo Obrony Narodowej, które nie odbiera zamawianych jednostek. MON twierdzi natomiast, że bardzo chętnie kupowałoby nowe jednostki oraz remontowało stare, gdyby stocznia wywiązywała się ze swoich zobowiązań. Trudna sytuacja zakładu trwa od lat. Nie pomogła komercjalizacja w 2005 r., w wyniku której właścicielem spółki została Agencja Rozwoju Przemysłu. Dokapitalizowała ona SMW kwotą 120 mln zł (80 mln zł w formie podniesienia kapitału oraz 40 mln zł pożyczki). Sama spółka złożyła do gdyńskiego sądu wniosek o postępowanie układowe. Niewykluczone jednak, że za jakiś czas trafią tam też wnioski wierzycieli o ogłoszenie upadłości

zakładu. Dla szeroko rozumianego sektora gospodarki morskiej zapadają także pozytywne decyzje. Jedną z nich jest rekomendacja Międzynarodowej Rady Bezpieczeństwa Morza, sugerująca podniesienie limitu połowu dorsza dla polskich rybaków o 25 proc. Argumentem przemawiającym za taką decyzją jest odbudowywanie się bałtyckich stad tej ryby. Jeśli z opinią Rady zgodzą się odpowiedzialne za kształtowanie limitów instytucje, nowe przepisy zaczną obowiązywać już od początku przyszłego roku. Powinno to znacząco poprawić rentowność połowów. W tym roku dorsza mogło poławić tylko 147 polskich kutrów, mających do dyspozycji dwukrotnie większe niż rok wcześniej limity połowowe. Łącznie można było odłowić do 12 tys. ton dorsza. Właściciele pozostałych 300 jednostek, w zamian za rekompensaty i odszkodowania, zobowiązali się zaprzestać połowów. Dorsz jest jedną z niewielu ryb gwarantujących rybakom duży zysk z połowów. Dużo mniej opłacalne są połowy śledzi – już od kilku lat przyznane na nie limity połowowe nie są w pełni wykorzystywane.

Istotny, aczkolwiek niejednoznaczny wpływ na tempo i kierunki rozwoju gospodarczego regionu będą miały zmiany dyslokacji jednostek Wojska Polskiego. Zlikwidowany ma zostać 49. Pułk Śmigłowców Bojowych z Pruszcza Gdańskiego, a 16. Batalion Saperów z Tczewa zostanie przeniesiony do Niska w województwie podkarpackim. Z jednej strony oznacza to redukcję kilkuset miejsc pracy,

z drugiej strony jest szansa, że tereny opuszczone przez wojsko uda się szybko zagospodarować ze względu na ich atrakcyjne położenie.

Na zakończenie warto poruszyć kwestię wybiegającą dość daleko w przyszłość. Istnieją przypuszczenia, że na terenie Pomorza zlokalizowane są duże złoża ropy naftowej, gazu ziemnego oraz uranu. Kolejne firmy zaczynają starać się o koncesje poszukiwawcze. Już w przyszłym roku badania zamierza tu prowadzić kanadyjskie BNK Petroleum. Przypuszczenia o obecności ropy i gazu na Pomorzu potwierdzają doświadczenia wchodzącego w skład Grupy Lotos Petrobalticu. Od lat spółka ta wydobywa ropę i gaz w północnej części polskiej wyłącznej strefy ekonomicznej na Bałtyku. Zasoby tylko jednego, największego złoża B23 szacowane są na około 110 mln baryłek ropy. W przypadku poszukiwań uranu nie ma jeszcze konkretnych deklaracji. Wstępne analizy opracowuje w tym względzie Ministerstwo Środowiska oraz Państwowy Instytut Geologiczny. Prowadzone kilkanaście lat temu badania potwierdziły, że na terenach położonych w pasie od Gdańska do Białegostoku zalegają spore złoża tego pierwiastka. Przy obecnych technologiach ich eksploatacja byłaby możliwa i być może rentowna. Wstępne szacunki mówią, że na terenie regionu występują zasoby do 2500 ton uranu. Pozwala to zapewnić paliwo średniej wielkości elektrowni atomowej na 30–100 lat.

GDAŃSK

MIASTO DOBRZYCH PROGNOZ DLA BIZNESU



GDAŃSK

www.gdansk.pl

ONI JUŻ WYBRALI:

ACXIOM
COMPUWARE
FIRST DATA CORPORATION
FINEOS
INTEL
IBM
KAINOS
LUFTHANSA SYSTEMS
ZENSAR



GDAŃSK

GDAŃSK jest jednym z 31 najatrakcyjniejszych miast na świecie dla inwestorów z branży wysokich technologii*

*Według raportu firmy doradczej KPMG

Więcej informacji w raporcie „Exploring Global Frontiers” na stronie: www.kpmg.com



naturalna
energija





Strategiczne miejsce na mapie

LOTOS w pełni wykorzystuje swoje nadbałtyckie położenie.
W całym regionie poszukujemy nowych złóż ropy naftowej.
Odkrywamy i wydobywamy cenny surowiec spod morskiego dna.
Przetwarzamy go i uzyskujemy produkty o najwyższych standardach jakości.
Tylko LOTOS dysponuje takim potencjałem.

Wiemy, że dzisiaj tworzymy przyszłość.

 **LOTOS**
Otwarci na przyszłość

