

# Duże wyzwania na trudne czasy

Rozmowa z Lesławem Paciorkiem, prezesem firmy Leier Polska SA

**P**anie Prezesie, za nami połowa 2023 roku. Jesteśmy po pandemii, a inflacja nieco hamuje. Jak obecnie wygląda sytuacja w budownictwie z punktu widzenia osoby zarządzającej tak poważną marką tego sektora jak firma Leier?

To bardzo trudny czas dla naszej branży. Notujemy wyraźny spadek inwestycji, zwłaszcza jeśli chodzi o budownictwo indywidualne. Można powiedzieć, że takie budowy zamarły – z nielicznymi wyjątkami, które dotyczą kończenia budów wcześniej rozpoczętych. Deweloperzy bardzo ostrożnie i w ograniczonej skali odtwarzają zasoby mieszkań do sprzedaży, czyli w wolniejszym tempie budują nowe lokale w miejsce sprzedanych. Taka

sytuacja, w znaczącej części spowodowana jest utratą zdolności kredytowej sporej grupy osób zainteresowanych posiadaniem własnego mieszkania lub domu, albo też obawą tych, którzy taką zdolność zachowali, ale nie mają pewności czy poradzą sobie z wieloletnimi obciążeniami w tak niekorzystnych warunkach. Ubiegły rok się w budownictwie obronił. Inwestycje szły siłą rozpędu i ostatecznie rok zakończył się oddaniem do użytku blisko 240 tysięcy mieszkań w skali kraju. To w naszej powojennej historii drugi wynik. Rekord, dotychczas niepokonywany, padł w 1978 roku, gdy oddano do użytku ponad 283 tysiące mieszkań. Oczywiście, te obecne są lokalami o znacznie wyższym standardzie, no i bezwzględnie większej powierzchni – w ubiegłym roku średnio wynosiła ona 90 metrów kwadratowych. Z niepokojem patrzymy jednak na wyniki budownictwa mieszkaniowego



go w 2023 roku. W pierwszej połowie roku oddano, co prawda, do użytkowania 112 tys. mieszkań – to o 2,5% więcej niż w pierwszej połowie 2022 roku – jednak rozpoczęto budowę tylko 86 tys. mieszkań, to jest o 28,5% mniej niż rok wcześniej. Spadła też o 34,7% liczba mieszkań, na których budowę wydano pozwolenia. Wskazuje to, niestety na znaczącą zapaść w branży.

## Jak kierowana przez Pana firma radzi sobie w takiej sytuacji?

- Jesteśmy aktywni. Wszystkie zakłady produkcyjne pracują, nieustannie penetrujemy rynek w poszukiwaniu zbytu na produkowane przez nas materiały budowlane. Robimy wszystko, by 2023 rok zakończyć z dobrym wynikiem finansowym. Warunki są jednak trudne. Zgodnie z raportami GUS-u w bieżącym roku nastąpił wyraźny spadek produkcji krajowej

podstawowych materiałów do budowy ścian. Tak więc za pierwsze półrocze polski przemysł wyprodukował o 46,3 % mniej pustaków ceramicznych niż w roku poprzednim, o 44,6 % mniej bloczków z betonu komórkowego i o 32,3 % mniej bloczków silikatowych. To trudna sytuacja dla firm producenckich. Z drugiej strony wiemy, że rynek czeka na impuls, na pozytywną zmianę, która pozwoli na odbudowę potencjału branży a naszym klientom na realizację planów budowy czy zakupu własnego mieszkania. Wiemy, że inwestorzy są gotowi do rozpoczęcia budów, mają potrzebne projekty i pozwolenia, młode rodziny marzą o własnych domach, ale nie mają kapitału. I to jest problem. Zaś wiele wytwórni materiałów budowlanych czeka na lepsze czasy. Myślę, że one w końcu nadejdą, bo zawsze tak się dzieje. Ale kiedy karta się odwróci?

## Czy jest Pana zdaniem szansa, że odwróci ją bezpieczny kredyt, z którego można korzystać od lipca? Oprocentowanie na dwa procent wygląda dość atrakcyjnie.

Z naszego punktu widzenia jest jeszcze zbyt wcześnie, by odpowiedzieć na takie pytanie. Wiem, że zainteresowanie jest i pada sporo pytań związanych z tą propozycją. Ale – jak wiadomo – gospodarka żyje własnym życiem. Przeciętny Kowalski zaś wie, że słabnąca siła nabywczą pieniądza skłania raczej do ograniczania konsumpcyjnych zapędów i niezaciągania długoterminowych zobowiązań. Sytuacji nie poprawia okres przedwyborczy. Obecnie rządzący proponują kredyt oprocentowany na dwa procent, opozycja obiecuje zero procent. Ludzie zaś – pamiętając o tym, że kredytobiorcy, którzy kiedyś uwierzyli bankom i zostali bez ochrony państwa – nie bardzo chcą ryzykować decydując się na niesprawdzony jeszcze produkt finansowy.

## A czy branża budowlana ma nadzieję, że jej sytuację poprawi spodziewana odbudowa Ukrainy ze zniszczeń wojennych?

Na razie trwa wojna i musi się skończyć, by można zacząć myśleć o odbudowie. Na Ukrainie będzie co robić, zwłaszcza w zakresie odbudowy zniszczonej infrastruktury. Polska ma wszystkie atuty, by się w ten proces zaangażować – przede wszystkim położenie i niezłe kontakty bezpośrednio. Problem jedynie w tym czy będziemy potrafili tę szansę wykorzystać, czy też skończy się jak zwykle. A nasze doświadczenia nie są najlepsze, bo częściej jednak marnujemy możliwości, tak jak choćby w przypadku Bliskiego Wschodu, gdzie wysyłałiśmy misje wojskowe i później nic z tego zaangażowania nie wyniknęło. Podobnie w przypadku ogromnych środków z Krajowego Planu Odbudowy, których

znaczenie zdajemy się lekceważyć, a które bardzo by się przydały naszej gospodarce. A w przypadku Ukrainy walka o inwestycje będzie twarda. Zwłaszcza że przystąpią do niej mocni gracze z Europy Zachodniej i USA, którzy nie będą mieli skrupułów i zawalczą o każdą zyskową inwestycję.

## Panie Prezesie, temat gorący – nie tylko w branżowych publikacjach – sztuczna inteligencja. Powinniśmy się jej obawiać czy patrzeć z nadzieją w jej stronę? No i jak może zmienić działalność branży budowlanej, już i tak bardzo zmechanizowanej?

Nie możemy się bać sztucznej inteligencji, bo to kolejny etap rozwoju społeczeństw informatycznych. Mogę przypomnieć, że kiedyś obawialiśmy się Internetu.... Dziś bez sieci nie wyobrażamy sobie codziennego życia, a w większości przypadków również pracy. Moim zdaniem sztuczną inteligencję powinniśmy postrzegać jako szansę. Zresztą i tak już mamy z nią do czynienia – choćby codziennie używając smartfonów. Co do zastosowania w budownictwie, na pewno okaże się pomocna. Jak zresztą w każdej branży. Mam tu na myśli przede wszystkim projektowanie inżynierskie, w którym tego typu rozwiązania są nie do przecenienia. Sztuczna inteligencja na pewno znajdzie szerokie zastosowanie również w badaniach rozwojowych. Wyobrażam sobie, że bez trudu pomoże zastąpić część żmudnych i kosztownych badań właściwości technicznych materiałów budowlanych jak np. badanie izolacyjności cieplnej czy akustycznej ścian. Może to niesłychanie przyspieszyć modelowanie nowych rozwiązań, testowanie wielu wariantów. Przyczyni się bez wątpienia do rozwoju nowoczesnych technologii budowlanych.

Dziękuję za rozmowę

Rozmawiał Mariusz Polański