

Kiedy rozmawialiśmy rok temu, kończyła się właśnie pierwsza specjalna akcja promocyjna Leiera, czyli sprzedaż sprawdzonych materiałów budowlanych po znacznie obniżonych cenach. No i kolejki przez zakładem w Woli Rzędzińskiej były bardzo długie. W tym roku zdecydował się Pan na powtórkę. Jakie efekty przyniosła tegoroczna promocja?

Każda, nawet tak lekka, zima powoduje obniżenie aktywności w sektorze budowlanym. Na składach producentów podstawowych materiałów potrzebnych do budowy domów robi się ciasno. Klienci, inwestorzy czekają z zakupami do wiosny, kiedy ekipy na dobre wejdą na place budów. Nasza akcja promocyjna w 2025 roku objęła ceramiczne pustaki ścienne i spotkała się z dużym odzewem. Jestem przekonany, że to bardzo pozytywny impuls dla branży i w niemałym stopniu wpłynęło na szybsze rozpoczęcie sezonu. Zwłaszcza, że aura sprzyja. Oczywiście, dla nas sezon trwa cały rok. Piece cegielni pracują nieustannie. W sposób ciągły wozimy też na budowy nasze prefabrykaty z betonu: stropy, balkony, biegi schodowe czy systemy kominowe.

**W związku z rozpoczęciem budowlanej wiosny i promocją Leiera warto spojrzeć na dane dotyczące budownictwa mieszkaniowego w Polsce. Jak pod tym względem wygląda ubiegły rok w porównaniu do 2023?**

Według danych Głównego Urzędu Statystycznego, w całym ubiegłym roku oddano do użytkowania niemal 200 tysięcy mieszkań, to jest 9,6 procent mniej niż rok wcześniej. W tym okresie wydano pozwolenia lub dokonano zgłoszenia z projektem budowy prawie

# Wiosenne ożywienie w budownictwie

Rozmowa z LESŁAWEM PACIORKIEM, prezesem firmy Leier Polska

291 tysięcy mieszkań, co z kolei oznacza 20,3 procent więcej niż w poprzednim roku. Rozpoczęto budowę niemal 234 tysięcy mieszkań, to także więcej niż rok wcześniej, o 23,7 procent. Szacuje się, że na koniec 2024 r. w budowie pozostawało około 835 tysięcy mieszkań, czyli o 4,2 procent więcej niż w analogicznym okresie 2023 r. Cieszy nas fakt, że mimo spadku sprzedaży deweloperów, ich aktywność nie maleje. W 2024 roku rozpoczęli oni budowę 152 tysięcy nowych mieszkań – to o 33 procent więcej niż rok wcześniej. No i jeszcze jedna dobra informacja, tym razem dla potencjalnych nabywców – ceny transakcyjne mieszkań w 2024 roku wyhamowały. Pojawia się więc nadzieja.

**No, właśnie. Co na tej podstawie możemy powiedzieć o – szczególnie ważnym zwłaszcza dla młodych ludzi – budownictwie mieszkaniowym?**

Młodzi ludzie oczekują oferty skrojonej na ich miarę. Potrzeby mieszkaniowe są ogromne. Możliwości ich zaspokojenia zależą od sytuacji ekonomicznej nabywców. Oferta nowych mieszkań jest szeroka, czy jednak dostępna? W ostatnim czasie notowany jest istotny wzrost średniej płacy, czekamy więc na ruch NBP i znaczącą obniżkę stóp procentowych.



Czekamy na korzystniejsze oferty banków w segmencie kredytów hipotecznych – to moim zdaniem istotne wyznaczniki dla polityki mieszkaniowej, które zachęcą i pozwolą Polakom nabywać mieszkania. Zarówno dla potrzeb własnych rodzin, jak i z przeznaczeniem na wynajem.

**Proponowane przez kolejne rządy programy mieszkaniowe nie przyniosły zakładanych efektów. Co gorsza, spowodowały wzrost cen nieruchomości. Teraz w koalicji rządzącej toczy się dyskusja na temat tego, jak powinien wyglądać kolejny program. Jak Pan ocenia przedstawiane propozycje? Dopłaty do mieszkań z rynku wtórnego, wsparcie mieszkalnictwa społecznego i komunalnego, czy jednak wciąż pomoc kupującym nowe nieruchomości oferowane przez deweloperów?**

Nie mogę się zgodzić, że tylko programy wspierające młode rodziny w nabywaniu mieszkań wpłynęły istotnie na wzrost cen nieruchomości. Warto pamiętać, że ostatnie lata były czasem, kiedy przypominała o sobie dawno niewidziana inflacja. Mocno wzrosły ceny energii, gazu, robocizny i materiałów podstawowych do produkcji budowlanej. To przełożyło się na ceny mieszkań, choć w drugiej połowie 2024 roku obserwowaliśmy już wyhamowanie cen transakcyjnych za metr kwadratowy. Koalicja rządząca Polską niestety nie dokonała żadnych istotnych zmian, nie przedłużyła działania BK2%, nie wdrożyła – zapowiadanego na fali obietnic wyborczych – programu wsparcia dla młodych. Wręcz przeciwnie – ostatnio zasygnalizowała

zamiar wsparcia przy nabywaniu mieszkań na rynku wtórnym. Poprzez skierowanie zaś projektowanego programu do osób, które nie miały dotychczas mieszkania – wykluczone z możliwości wsparcia zostaną rodziny wielodzietne. Wyłączenie spod działania ustawy deweloperów, wprowadzających na rynek mieszkania o oczekiwanych standardzie i właściwych parametrach technicznych, energooszczędne, co będzie miało wpływ na przyszłe koszty eksploatacji, ma – moim zdaniem – charakter dyskryminujący i populistyczny. Nie akceptuję propagandy dyskredytującej uczciwie działające firmy budowlane, deweloperskie i przeciwstawianie ich formom budownictwa komunalnego, społecznego, czynszowego, spółdzielczego czy też indywidualnego. Wszystkie te formy wspierają funkcjonowanie jednego z ważniejszych kół zamachowych gospodarki, jakim niewątpliwie jest budownictwo.

Jestem przekonany, że jeżeli w ogóle niezbędne jest wsparcie – należy je skierować do rodzin i osób młodych, inwestujących w zakup lub budowę nowego, nowoczesnego mieszkania. Warto rozważyć regulacje prawne, gwarantujące kredytobiorcom dostęp do kredytu hipotecznego opartego o stałą stopę procentową w wysokości 4 do 5 procent w całym okresie kredytowania. Można też wrócić do koncepcji ulgi podatkowej. Wiadomo przecież, że z kwoty płaconej deweloperowi za zakup mieszkania aż 37 procent trafia do budżetu państwa.

**W ubiegłym roku zaciągnięto w Polsce rekordową liczbę kredytów mieszkaniowych. Spora część nieruchomości to lokata kapitału. Uważa Pan, że w dłuższej perspektywie lokowanie**

**w nieruchomości będzie przynosiło tak duże profity jak obecnie?**

Istotnie, w 2024 roku banki udzieliły 202 tys. kredytów hipotecznych o łącznej wartości 85 miliardów złotych. Niepokoi jednak fakt, że obecnie więcej kredytów spłacamy, niż zaciągamy nowych. Na niskim poziomie (choć z tendencją wzrostową) kształtuje się też Indeks Dostępności Mieszkaniowej, pokazujący czy statystyczna rodzina będzie miała możliwość uzyskania kredytu. Część rynku to mieszkania kupowane na cel wynajmu, stanowiące jednocześnie solidną lokatę kapitału. To dobrze, że Polacy chętnie inwestują w nieruchomości. Przeciwwstawienie możliwości solidnego inwestowania kapitału wszechobecnej konsumpcji to, moim zdaniem, właściwy kierunek. Pamiętać należy, że w naszym, załamującym się systemie socjalnym przychody z wynajmu mieszkań albo z ich zbycia mogą się okazać kluczowe dla niemałej liczby przyszłych emerytów. Trudno jednak przesądzać, jaka sytuacja będzie w dłuższej perspektywie czasowej. Doświadczenie podpowiada jednak, że inwestycje we własne nieruchomości, w tym mieszkania, są dobrą i dość bezpieczną formą lokaty kapitału.

**Panie Prezesie, czy – biorąc pod uwagę obecne trendy demograficzne – może się u nas stać tak, jak już teraz dzieje się choćby we Włoszech, że domy – zwłaszcza na prowincji, z dala od dużych aglomeracji – będą sprzedawane za symboliczną złotówkę, byle tylko ktoś stosunkowo młody zdecydował się w nich zamieszkać?**

Wizja nieco apokaliptyczna, jednak warto spojrzeć na zjawisko w szerszym kontekście. Racja, nasze wskaźniki demograficzne niepokoją. W grudniu 2024 roku przyrost naturalny w Polsce wyniósł minus 5,9 osoby na 1000 mieszkańców. Większy niepokój jednak wzbudza we mnie obraz Europy – zapatrzonej w siebie i zachwyconej sobą. Europy niezauważającej, że centra rozwoju nowoczesnego świata już dawno ze Starego Kontynentu przesunęły się w inne rejony. Tam, gdzie ludzie są aktywni, chcą pracować, mają inicjatywę, chętnie przyswajają wiedzę na wysokim poziomie, gdzie tempo rozwoju mierzy się liczbą wdrożonych wynalazków, zarejestrowanych patentów. W Europie niszczymy przemysł – nadmierne regulacje, obciążenia fiskalne i inne skłaniają firmy do zamykania zakładów, do wypróżniania produkcji tam, gdzie efekt działalności gospodarczej będzie korzystny. Trendy krajowe migracji ludności są jednoznaczne. Chcemy mieszkać tam, gdzie jest dobra, solidnie płatna praca, gdzie łatwo znaleźć miejsce zatrudnienia, a w razie potrzeby je zmienić, gdzie infrastruktura transportowa i mieszkaniowa sprzyja realizacji potrzeb rodzin. Tak więc jest oczywiste, że wspieranie rozwoju krajowego przemysłu zachęcać będzie do osiedlania i mam nadzieję do odwrócenia niekorzystnych trendów w demografii.

*Rozmawiał: Mariusz Polański*

**Wciąż niepewna sytuacja zatrudnionych w fabryce silników**

## W Tamelu nie gasną obawy o jutro...

Od miesięcy nie ma oficjalnych komunikatów zarządu ATB Tamel o sytuacji w spółce, a związkowcy (z ostrożności?) nie udzielają informacji. Jedynie zaniepokojeni pracownicy wyrażają swoje opinie najczęściej na internetowych forach. Nie uspokoiły ich wyniki kontroli legalności zatrudnienia cudzoziemców przeprowadzonej przez Państwową Inspekcję Pracy pod koniec ubiegłego roku. PIP nałożyła kilka mandatów za nieprawidłowości i nieprzestrzeganie przepisów dotyczących m.in. rozwiązywania umów o pracę w Tamelu.

Kondycja ekonomiczna fabryki silników elektrycznych Tamel (jej właścicielem jest od kilkunastu lat chiński koncern Wolong Holding Group, wcześniej należała do spółki ATB Austria Antriebstechnik) pogorszyła się gwałtownie w 2023 roku. Kry-

zysowa sytuacja powoduje ograniczanie produkcji i zwolnienia z pracy. Dotknęły one już blisko dwustu pracowników spośród 800-osobowej do niedawna załogi Tamelu. Trwa powolna jej redukcja i nie gasną obawy pracowników o jutro.

Pojawiają się znowu, niepotwierdzone na razie, informacje o dalszej redukcji zatrudnienia i gorzkie komentarze pracowników. Na internetowych forach można np. przeczytać: – *Po chwili spokoju nadchodzi kolejne zwolnienia! – Firma ma przynosić zyski, a póki co we wszystkich ogólnodostępnych raportach finansowych są straty i bardzo duże zadłużenie. A hamowanie procesu strat poprzez redukcję zatrudnienia, bez perspektyw nowych zamówień, poprawy jakości itd., to raczej vegetacja, a nie rozwój. Chiński właściciel jest zainteresowany, aby mieć przyczółek w Unii Europejskiej, dlatego fabryka jeszcze istnieje!* (MAB)