

**Tytuł:** Gazeta Wyborcza - Stołeczna

**Data:** 11.03.2004

**Autor:** Katarzyna Klukowska

**DLACZEGO** mieszkania zdrożeją

## Kłopot z domknięciem

Rozmowa z Józefem Wojciechowskim, właścicielem J. W. Construction Holding

**KATARZYNA KLUKOWSKA: Na rynku mieszkaniowym panika. Ludzie wykupują wszystko na pniu. Czy doczekają się swoich mieszkań?**

**JÓZEF WOJCIECHOWSKI**, właściciel J.W. Construction Holding: Teraz mamy boom na mieszkania, za chwilę będziemy mieli boom na wykonawstwo. Przypomina mi się sytuacja sprzed 20 lat na Florydzie w USA. Rynek był kompletnie zdołowany. Dosłownie na gwizdek można było zatrudnić dowolną liczbę wykonawców, którzy nie mieli roboty.

U nas jest to samo. Po fatalnym zeszłym roku wiele małych firm budowlanych zbankrutowało. Te, które ocalały, ledwo wiążą koniec z końcem. Deweloperzy przyzwyczaili się, że dyktują warunki i dostają wykonawcę za pół darmo. To się wkrótce skończy. Sprzedajemy dwa razy więcej mieszkań niż dotychczas. Ktoś je przecież musi budować. Kiedy zamówień będzie więcej, wykonawcy zaczną podnosić stawki. Za pół roku okaże się, że większość inwestycji jest niedoszacowana. Nie da się zbudować mieszkań za te pieniądze, które zostały założone.

W ciągu ostatnich dwóch tygodni stal podrożała o 20 proc. Kolejna 20-proc. podwyżka jest już w drodze. Kto nie uwzględnił tego w biznesplanie inwestycji, będzie miał problemy z domknięciem inwestycji.



**Czy to oznacza falę bankructw deweloperów?**

- Niewykluczone. Znowu deweloper będzie nazywany złodziejem i oszustem, odsądzany od czci i wiary. Stracą na tym wszyscy, także ci uczciwi.

I bez tego nie mamy łatwego życia. Budowanie w Polsce jest drogą przez mękę. Oczekiwanie na decyzję o warunkach zabudowy trwa teraz miesiącami (a przed zmianą ustroju Warszawy zajmowało dwa-cztery tygodnie). Żeby kupić grunt, trzeba wiedzieć, czy i co można na nim budować. Taka wiedza jest potrzebna od ręki. Nieudolność władzy spowodowała, że budownictwo w stolicy zamarło.

**Czy mieszkania zdrożeją?**

- Ceny wzrosną, ale nie z powodu VAT. Podatek na nowe mieszkania się nie zmienia. Będzie, jaki był, czyli 7-proc., przynajmniej do końca 2007 r. Jeśli zdrożeją materiały budowlane i wykończeniowe, spróbujemy pomóc klientom, kupując je dla nich. Nasz pomysł na drugą, „chudsza” połowę tego roku to oddawać mieszkania wykończone.

Mieszkania zdrożeją z innego powodu. Firmy muszą wykazywać zyski, bo inaczej banki przestaną z nimi rozmawiać. W zeszłym roku trzymały ceny na bardzo niskim poziomie - by interes się kręcił. Teraz trzeba to zmienić.

Nie chcę prorokować, jak wysokie będą podwyżki. Powiem tylko, że w Hiszpanii ceny nieruchomości są trzy razy wyższe niż u nas. Wejście do Unii będzie oznaczać zacieranie różnic, także cenowych.